



DEFENSORIA PÚBLICA DE MATO GROSSO DO SUL
Desembargador José Nunes da Cunha - CEP - @cidade_unidade@ - - www.defensoria.ms.def.br
Bloco 4

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel urbano não residencial, situado na cidade de Bataguassu - MS destinado à instalação e funcionamento da unidade de atendimento.

1.2. A contratação visa prospecção de imóveis disponíveis para locação, mediante coleta de propostas técnicas de imóveis que atendam aos requisitos mínimos especificados neste Termo de Referência e seus anexos. O imóvel pretendido deverá possuir finalidade exclusivamente institucional, em condições de uso pela DPE/MS, conforme descrito adiante.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E SOLUÇÃO

2.1. A presente contratação está fundamentada na legislação vigente aplicável às licitações e contratos públicos, notadamente:

a) Lei Federal nº 14.133/2021.

b) Lei Federal nº 8.245/1991 – Lei de Locações (Lei do Inquilinato), que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e regula os direitos e obrigações de locadores e locatários. Essa lei será observada subsidiariamente no que couber, especialmente quanto às cláusulas contratuais de locação.

c) Instrução Normativa SEGES/MGI n. 103/2022

d) Demais normativos pertinentes, incluindo o Código Civil (Lei nº 10.406/2002), no que tange às regras gerais de contratos privados, bem como normas regulamentares locais da DPE/MS sobre gestão e contratação.

2.2. Cumpre ressaltar que, quando houver alternativa entre adquirir ou locar imóvel, o Estudo Técnico Preliminar (ETP) considerou os custos e benefícios de cada opção, indicando a alternativa mais vantajosa para a Administração. No caso concreto, restou evidenciado que a locação atende melhor ao interesse público, considerando fatores orçamentários e de oportunidade, além da urgência na disponibilização do espaço. Ainda, conforme exige a Lei 14.133/2021, foi realizada a verificação de imóveis públicos disponíveis, não tendo sido identificado nenhum bem público vago que atenda às necessidades da DPE/MS para o fim proposto.

3. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

3.1. Considerando o crescimento constante e expressivo das demandas da população assistida pela Defensoria Pública do Estado de Mato Grosso do Sul, notadamente na Comarca de Bataguassu/MS, a estrutura física atualmente ocupada pela unidade revela-se insuficiente para comportar o volume de atendimentos e a equipe de trabalho.

3.2. A situação é agravada pela iminente necessidade de absorção de novos servidores aprovados no primeiro concurso público da DPE/MS para os cargos administrativos, com previsão de lotação na referida unidade, o que tornará o espaço físico ainda mais precário e inadequado.

3.3. Adicionalmente, o imóvel atual, além de apresentar espaço físico reduzido, contém patologias estruturais que comprometem a salubridade e a segurança, impactando negativamente na qualidade do ambiente de trabalho dos defensores, servidores e estagiários. Tais condições afetam, sobretudo, o adequado acolhimento e a privacidade dos assistidos, comprometendo a

prestação do serviço público essencial oferecido pela Instituição.

3.4. Diante do cenário de inadequação e precariedade, justifica-se a urgente necessidade de buscar e contratar a locação de um novo imóvel que seja capaz de abrigar, de forma eficiente e digna, todo o programa de necessidades desta Comarca.

3.5. Portanto, a locação de um novo espaço que atenda plenamente aos critérios de área, instalações adequadas e localização estratégica é imprescindível para garantir que a Defensoria Pública em Bataguassu mantenha e amplie o desempenho eficiente de suas atividades finalísticas, promovendo o acesso à justiça em um ambiente seguro e acolhedor.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

4.1. De acordo com a manifestação emitida pela unidade demandante, a análise dos requisitos para contratação e seleção do imóvel deve abranger as fases técnica, jurídica, fiscal e econômico-financeira, no que se refere, em especial, aos requisitos técnicos de seleção, o imóvel deverá, em síntese, atender às seguintes condições:

Regularidade jurídica e documental do imóvel:

Escritura pública em nome do(a) locador(a), livre de ônus judiciais, tributários ou outros impedimentos.

Possuir *HABITE-SE* e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB/CLCB) válidos. Prazo de 90 dias para regularização, se houver reforma.

Localização:

Área próxima ao Centro, com ponto de ônibus próximo, de forma a facilitar o acesso da população.

Vias pavimentadas, com água tratada, esgoto, energia, telefonia e transporte público acessível.

Condições para ocupação:

Imóvel pronto para ocupação em até 60 dias após assinatura contratual, incluindo prazo para eventuais reformas e instalações.

A edificação deve contemplar o mínimo de segurança (muros e/ou gradil) e conceder que seja instalada os demais itens de segurança (câmeras, sensores de presença, alarmes e cerca elétrica).

Caso seja necessário correções, as mesmas ficarão totalmente a cargo do Proprietário até a entrega das chaves.

Modelo de locação:

Locação tradicional: onde o espaço físico é locado sem contemplar serviços acessórios.

A escolha se justifica pelo fato de que a Defensoria Pública possui contrato vigente de serviços de limpeza, o que torna desnecessária a inclusão desse item no contrato de locação. Ademais, os demais serviços acessórios mencionados não estão atualmente contratados nem previstos no orçamento da unidade, inexistindo, portanto, dotação específica para sua cobertura.

Dessa forma, a locação tradicional mostra-se a alternativa mais adequada à realidade orçamentária da instituição, garantindo a compatibilidade entre a despesa de aluguel e a previsão orçamentária vigente, além de assegurar o atendimento à necessidade de espaço físico adequado ao desempenho das atividades institucionais, sem gerar custos adicionais com serviços não contemplados no planejamento financeiro atual.

Dimensões e estrutura física:

Área mínima de 120 m² (cento e vinte metros quadrados) de área construída/coberta.

Valor definido pelo Programa de Necessidades.

Condições de acessibilidade:

Atendimento integral à ABNT NBR 9050/2020, entre outras normas técnicas.

Se houver mais de um pavimento: exigência de plataforma elevatória ou elevador acessível.

Estacionamento:

Área de estacionamento público, de preferência, com no mínimo 02 (duas) vagas discriminadas para estacionamento de veículos destinado ao público, sendo uma para Idoso e outra para PCD.

- a. As vagas devem contemplar demarcações;
- b. Não atrapalhar a passagem e/ou o passeio público;
- c. Piso resistente, de preferência, tipo asfalto /concreto.

Área de estacionamento privativo, de preferência, com no mínimo 02 (duas) vagas discriminadas para estacionamento privativo, destinado aos Defensores Público.

- a. As vagas devem contemplar demarcações;
- b. Não atrapalhar a passagem e/ou o passeio público;
- c. Piso resistente, de preferência, tipo asfalto /concreto.
- d. De preferência, o acesso deve ser exclusivo e fornecer fechamento automatizado (portão com motor e controle).

Instalações e infraestrutura técnica:

Rede elétrica compatível com a carga de TI e equipamentos.

Infraestrutura para ar-condicionado do tipo *split*.

Ventilação e iluminação natural obrigatória nos ambientes de permanência.

Deve conter sistema de alimentação da rede de energia (Medidor) independente, condizente com a normativa da ENERGISA, e que seja suficiente para a demanda de energia da edificação. Os quadros de energia devem ser em material resistente, com disjuntores que suportem as cargas aplicadas, conforme as necessidades citadas.

Deve conter sistema de alimentação da rede de água (Hidrômetro) independente, condizente com a normativa da SANESUL, e que seja suficiente para a demanda de utilização da edificação. O reservatório de água deve ser em material inerte, resistente, de preferência em Polietileno (caixa d'água plástica), com capacidade suficiente para abastecer todos os ambientes necessários.

Deve conter sistema de descarte da rede de esgoto independente, condizente com a normativa da SANESUL, e que seja suficiente para a demanda de utilização da edificação. A rede de esgoto deve ser em material inerte, resistente, de preferência em PVC (tubo de esgoto plástica), com capacidade suficiente para esgotar todos os ambientes necessários. Caso o local não seja contemplado pela rede de coleta de esgoto, a edificação deverá conter Fossa Séptica e Sumidouro, executados em conformidade com as normativas e devem ser suficientes, para a demanda da edificação, com o uso contínuo pelo período mínimo de 01 (um) ano.

Disposição dos ambientes:

Setorização funcional: inicia-se pelo atendimento ao público e se articula com os núcleos e

gabinetes.

Circulações adequadas, com largura mínima e sinalização conforme normas de acessibilidade.

Condições construtivas e de conservação:

Edificação em bom estado, sem patologias (rachaduras, infiltrações etc.).

Revestimentos adequados em áreas molhadas e fachada em boas condições.

Esquadrias, portas e janelas em pleno funcionamento.

Outros critérios relevantes:

O imóvel não pode estar sujeito a alagamentos.

A DPGE/MS não arcará com custos de corretagem, regularizações, reformas ou adaptações.

Proponente deve se comprometer com todas as adequações, às suas expensas.

Critérios de avaliação comparativa (com pontuação):

Localização, estado de conservação, acessibilidade, necessidade de reformas, compatibilidade com o programa de necessidades, custo por m², prazo de entrega e documentação.

Além do elencado acima, os critérios de pontuação estão disponíveis no Quadro de Parâmetros Balizadores, constando como anexo deste Estudo.

4.2. Quanto aos demais requisitos de contratação, deve-se observar o que dispõe a legislação em comento, ou seja:

Requisitos de Regularidade Fiscal, Social e Trabalhista:

Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) ou no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), conforme o caso;

Apresentação da certidão negativa de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN);

Apresentação da certidão negativa de débitos Fazenda Estadual da sede da contratada;

Apresentação da certidão negativa de débitos trabalhistas e de ações trabalhistas da contratada - CNDT;

Certificado de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

Apresentação do Contrato Social da contratada e documentação dos sócios, quando necessário;

Declaração de que a empresa cumpre com as exigências de reserva de cargos previstos em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz, conforme disposto no art. 92, inciso XVII da Lei 14.133/2021.

Requisitos de Idoneidade:

Certidões negativa de licitante inidôneo e improbidade administrativa:

Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://portaldatransparencia.gov.br/pagina-interna/603245-ceis>);

Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://portaldatransparencia.gov.br/pagina-interna/603244-cnep>);

Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo

Conselho Nacional de Justiça (www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php);

Lista de Inidôneos, mantida pelo Tribunal de Contas da União – TCU (<https://certidoes-apf.apps.tcu.gov.br/>);

Requisitos de Qualificação Econômico-Financeira:

Certidão negativa de falência ou recuperação judicial expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica;

Balanço patrimonial e demonstrações contábeis dos 02 (dois) últimos exercícios sociais, já exigíveis e apresentados na forma da lei, que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais quando encerrado há mais de 3 (três) meses da data de apresentação da proposta;

Os documentos referidos no subitem anterior limitar-se-ão ao último exercício no caso de a pessoa jurídica ter sido constituída há menos de 2 (dois) anos.

No caso de empresa constituída no exercício social vigente, admite-se a apresentação de balanço patrimonial e demonstrações contábeis referentes ao período de existência da sociedade e/ou balanço de abertura;

A comprovação da situação financeira da empresa será constatada mediante obtenção de índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC), superiores a 1 (um) resultantes da aplicação das fórmulas:

$$LG = \frac{\text{Ativo Circulante} + \text{Realizável a Longo Prazo}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}}$$

$$SG = \frac{\text{Ativo Total}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}}$$

$$LC = \frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$$

$$LC = \frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$$

$$LC = \frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$$

$$LC = \frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$$

As empresas, cadastradas ou não no SICAF, que apresentarem resultado inferior ou igual a 1(um) em qualquer dos índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC), devem comprovar patrimônio líquido mínimo de 10% (dez por cento) do valor estimado da contratação ou item pertinente, devendo a comprovação ser feita relativamente à data da apresentação da proposta de preços, de acordo com o art. 69, § 4º da Lei nº 14.133/2021.

5. DO PROGRAMA DE NECESSIDADES

5.1. As estimativas das metragens e quantidades de salas do imóvel deverão seguir o que abaixo:

1. Recepção = ambiente acessível, com capacidade de lotação mínima para 15 lugares (inclusive circulação entre fileiras), juntamente com área para colocação de mesas e cadeiras para 02 (dois) atendentes.

- a. Deve contemplar pontos de iluminação suficientes, de preferência, o local com ventilação e iluminação natural;
- b. Pontos de internet e telefonia, onde necessário;
- c. Piso liso e acessível, de preferência, tipo cerâmico/ porcelanato/ granilite.
- d. Paredes e Laje lisas e pintadas.
- e. Pontos para instalação de condicionadores de ar, conforme necessário.

2. Sanitários Públicos = de preferência, seriam:

- a. 01 (um) banheiro masculino, contemplando 01 (um) lavatório e 01 (um) vaso sanitário;
- b. 01 (um) banheiro feminino, contemplando 01 (um) lavatório e 01 (um) vaso sanitário;
- c. 01 (um) banheiro unissex PCD, contemplando 01 (um) lavatório e 01 (um) vaso sanitário, com equipamento e área mínima conforme NBR-9050/20. Caso os banheiros relacionados nos itens “a” e “b” sejam adaptáveis para PCD, não será necessário este banheiro específico.
- i. Todos os ambientes devem contemplar pontos de iluminação suficientes, de preferência, o local com ventilação e iluminação natural;
- ii. Piso liso e acessível, de preferência, tipo cerâmico/ porcelanato/ granilite.
- iii. Paredes e Laje lisas e azulejadas.

3. Sanitários Privativos = de preferência, seriam:

- a. 01 (um) banheiro masculino, contemplando 01 (um) lavatório e 01 (um) vaso sanitário;
- b. 01 (um) banheiro feminino, contemplando 01 (um) lavatório e 01 (um) vaso sanitário;
- c. 01 (um) banheiro unissex PCD, contemplando 01 (um) lavatório e 01 (um) vaso sanitário, com equipamento e área mínima conforme NBR-9050/20. Caso os banheiros relacionados nos itens “a” e “b” sejam adaptáveis para PCD, não será necessário este banheiro específico.
- i. Todos os ambientes devem contemplar pontos de iluminação suficientes, de preferência, o local com ventilação e iluminação natural;
- ii. Piso liso e acessível, de preferência, tipo cerâmico/ porcelanato/ granilite.
- iii. Piso liso e acessível, de preferência, tipo cerâmico/ porcelanato/ granilite.
- iv. Paredes e Laje lisas e azulejadas.
- d. Caso os Gabinetes (item “4”) já contemplem banheiros junto aos ambientes, não é necessário o item “3”.

4. Salas para Gabinetes (para Defensores e Assessores) = mínimo de 02 (duas) ambientes com área mínima de 10,0m² (dez metros quadrados) cada Gabinete, para acomodar 01 (um) Defensor Público:

- a. Todos os ambientes devem contemplar pontos de iluminação suficientes, de preferência, o local com ventilação e iluminação natural;
- b. Pontos de internet e telefonia, onde necessário;
- c. Piso liso e acessível, de preferência, tipo cerâmico/ porcelanato/ granilite.
- d. Paredes e Laje lisas e pintadas.
- e. Pontos para instalação de Condicionadores de ar, conforme necessário.

5. Salas de Apoio (Assessoria, Estagiários) = mínimo de 02 (dois) ambientes com área mínimo

de 10,0 m² (dez metros quadrados) cada sala, para acomodar Estagiários, Assessores, Psicóloga, Assistente Social ou outra prestação de serviço que se fizer necessário.

- a. Deve contemplar pontos de iluminação suficientes, de preferência, o local com ventilação e iluminação natural;
- b. Pontos de internet e telefonia, onde necessário;
- c. Piso liso e acessível, de preferência, tipo cerâmico/ porcelanato/ granilite.
- d. Paredes e Laje lisas e pintadas.
- e. Pontos para instalação de Condicionadores de ar, conforme necessário.

**** As salas descritas no item "4" e "5" poderão ser unidas, de acordo com a necessidade da Comarca. Caso haja esta união, a metragem passa a ser de 20,0 m² (vinte metros quadrados) e mantem-se o rol de necessidades.**

6. Copa/Cozinha = ambiente acessível, com área mínima de 6,00 m² (seis metros quadrados).

- a. O ambiente deve contemplar pontos de iluminação suficientes, de preferência, o local com ventilação e iluminação natural;
- b. Piso liso e acessível, de preferência, tipo cerâmico/ porcelanato/ granilite.
- c. Paredes e Laje lisas e azulejadas.

7. Depósito / DML = ambiente acessível, com área mínimo de 2,00 m² (dois metros quadrados), para guarda de materiais de consumo.

- a. O ambiente deve contemplar pontos de iluminação suficientes, de preferência, o local com ventilação e iluminação natural;
- b. Piso liso e acessível, de preferência, tipo cerâmico/ porcelanato/ granilite.
- c. Paredes e Laje lisas e azulejadas, de preferência.

8. Área de Estacionamento Público = de preferência, mínimo 02 (duas) vagas discriminados para estacionamento de veículos destinado ao público, sendo um para "Vaga Idoso" e outro "Vaga PCD".

- a. As vagas devem contemplar demarcações;
- b. Não atrapalhar a passagem e/ou o passeio público;
- c. Piso resistente, de preferência, tipo asfalto /concreto.

9. Área de Estacionamento Privativo = de preferência, mínimo de 02 (duas) vagas discriminadas para estacionamento privativo, destinado aos Defensores atuais.

- a. As vagas devem contemplar demarcações;
- b. Não atrapalhar a passagem e/ou o passeio público;
- c. Piso resistente, de preferência, tipo asfalto /concreto.
- d. De preferência, o acesso deve ser exclusivo e fornecer fechamento automatizado (portão com motor e controle).

5.2. A edificação deve contemplar o mínimo de segurança (muros e/ou gradil) e permitir que sejam instalados os demais itens de segurança (câmeras, sensores de presença, alarmes e cerca

elétrica).

5.3. A edificação deve ter boas condições estruturais, habitável, sem qualquer tipo de pendência. Caso seja necessário correções, as mesmas ficarão totalmente a cargo do Proprietário até a entrega das chaves.

5.4. Deve conter sistema de alimentação da rede de energia (Medidor) independente, condizente com a normativa da ENERGISA, e que seja suficiente para a demanda de energia da edificação. Os quadros de energia devem ser em material resistente, com disjuntores que suportem as cargas aplicadas, conforme as necessidades citadas.

5.5. Deve conter sistema de alimentação da rede de água (Hidrômetro) independente, condizente com a normativa da SANESUL, e que seja suficiente para a demanda de utilização da edificação. O reservatório de água deve ser em material inerte, resistente, de preferência em Polietileno (caixa d'água plástica), com capacidade suficiente para abastecer todos os ambientes necessários.

5.6. Deve conter sistema de descarte da rede de esgoto independente, condizente com a normativa da SANESUL, e que seja suficiente para a demanda de utilização da edificação. A rede de esgoto deve ser em material inerte, resistente, de preferência em PVC (tubo de esgoto plástica), com capacidade suficiente para esgotar todos os ambientes necessários. Caso o local não seja contemplado pela rede de coleta de esgoto, a edificação deverá conter Fossa Séptica e Sumidouro, executados em conformidade com as normativas e devem ser suficientes, para a demanda da edificação, com o uso contínuo pelo período mínimo de 01 (um) ano.

5.7. Com isso, a edificação deverá ter uma área mínima de 120 m² (cento e vinte metros quadrados) de área construída / coberta – a fim de atender os itens “1” até “7”.

5.8. Os demais itens pertinentes não contemplados nesta relação, serão analisados de forma independente, juntamente com o Defensores da Comarca.

6. DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

6.1. Tendo em vista que a escolha do imóvel será feita mediante coleta e avaliação de propostas (Chamamento Público para prospecção do mercado imobiliário), adotar-se-ão critérios objetivos para seleção da proposta mais vantajosa para a Administração. Inicialmente, todas as propostas recebidas serão analisadas quanto ao atendimento dos requisitos mínimos obrigatórios estabelecidos neste Termo de Referência. Propostas de imóveis que não atenderem aos requisitos mínimos de localização, metragem, infraestrutura ou quaisquer especificações essenciais serão desclassificadas de plano.

6.2. Para as propostas habilitadas tecnicamente (que atendam às exigências mínimas), será realizado o julgamento com base em critérios de pontuação, combinando fatores técnicos e de preço, de forma a identificar a oferta com melhor adequação às necessidades e com custo mais vantajoso. Os critérios de avaliação e sua ponderação serão detalhados no edital do chamamento, seguindo princípios de objetividade, transparência e julgamento equitativo. Em linha geral, prevê-se a seguinte metodologia de pontuação abaixo:

ID	ITEM	2,5 pontos	2,0 pontos	1,5 pontos	1,0 ponto	0,5 ponto
1	Localização do Imóvel, vide mapa anexo.	Área A	Área B	Área C	-	-

2	Estado de Conservação da edificação (atualmente; antes de qualquer intervenção).	Excelente	Ótimo	Regular	Ruim	Péssimo
3	Necessidade de adaptações físicas (conforme a necessidade da DPGE/MS)	Muito pouca	Pouca	Regular	Alta	Muito alta
4	Acessibilidade	Dentro das normas integralmente.	Adaptável	Reforma	Construir	Sem possibilidade
5	Espaço físico (área e ambientes atuais, compatível com o programa de necessidades).	Excelente	Ótimo	Regular	Ruim	Péssimo
6	Custo da Locação (valor solicitado (R\$) / metragem quadrada construída após todas as adaptações. (Área Habite-se)	Muito baixo	Baixo	Regular	Alto	Muito alto
7	Prazo de entrega (da edificação adaptada a necessidade da DPGE/MS)	Imediata	30 dias	60 dias	90 dias	120 dias e/ou superior
8	Possui escritura / documento compatível com a edificação (registrado em Cartório)	Sim	-	-	-	Não

9	Possui a área construída mínima solicitada (modelo atual).	Excede a mais (mais que 10,01%)	Excede (de 3,0 a 10,0%)	Igual (entre 0 e 3,00%)	Menor (entre -5 e 0,0%)	Muito Menor (abaixo dos -5%)
10	Possibilidade e aceite de execução de adaptações necessárias – edificação e documentação – por expensas próprias.	Sim	-	-	-	Não

6.2. A pontuação máxima somará 25 pontos, sendo vencedora a proposta que obtiver o maior número de pontos, após a aplicação dos pesos previstos. Os pesos sugeridos acima poderão ser ajustados pela comissão, garantindo o equilíbrio entre qualidade e custo. Importante frisar que mesmo a proposta melhor pontuada somente será considerada vencedora se o preço ofertado for compatível com o valor de mercado, conforme laudo de avaliação, e se todas as exigências de habilitação forem comprovadas.

6.3. Em caso de empate na pontuação final, poder-se-á adotar os critérios de desempate previstos na legislação (por exemplo, preferência para imóveis de melhor localização ou, subsidiariamente, sorteio, se aplicável). Entretanto, busca-se com a matriz de pontuação minimizar a ocorrência de empates técnicos. Também caberá à Comissão de Avaliação analisar eventuais detalhes não quantificáveis em pontos, podendo, de forma motivada, desqualificar imóvel que, embora atendendo formalmente aos critérios, apresente alguma característica que torne inconveniente a locação (p. ex. localização em área de risco não identificada inicialmente, vizinhança incompatível, etc.), sempre registrando em ata as razões.

6.4. Ao término da avaliação, será emitido um Relatório de Julgamento das Propostas, classificando os imóveis em ordem decrescente de pontuação e indicando a proposta mais vantajosa. Essa decisão será homologada pela autoridade competente da DPE/MS. Ressalta-se que a Administração poderá negociar condições com o primeiro colocado visando obter melhor valor ou adequações, desde que mantida a isonomia e a vantajosidade, conforme permissivo legal.

7. DA FORMA E MODALIDADE DE CONTRATAÇÃO

7.1. O tipo de contratação é locação de bem imóvel urbano não residencial, com destinação institucional por contrato administrativo de locação, amparados pela Lei 8.245/1991 e normas gerais da Lei 14.133/2021.

7.2. Nos termos do art. 51 da Lei nº 14.133/2021, a locação de imóveis pela Administração Pública, em regra, deve ser precedida de licitação e de avaliação prévia do bem.

7.3. Por analogia, observamos a IN SEGES/ME n. 103, de 30 de dezembro de 2022 que, em seu art. 18, §1º, aduz que havendo mais de uma proposta com equivalência (estado de igualdade) das especificações e mesma pontuação, após estudo de layout, deverá ser a presente contratação precedida de licitação.

7.4. Todavia, considerando as particularidades da contratação de imóvel e existindo diferenças de especificações e pontuação distintas, a inviabilidade de competição estrita poderá ensejar contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, nos moldes do item 11 do Estudo Técnico Preliminar.

7.5. Não obstante, previamente à contratação, será realizado um Chamamento Público para pesquisa de mercado, atendendo às recomendações de órgãos de controle e aos princípios da transparência. A promoção de chamamento público visa a prospectar ofertas de imóveis disponíveis e dar oportunidade a diversos proprietários de apresentarem propostas, de modo a fundamentar a escolha pela opção mais vantajosa. Esse chamamento público funcionará, na prática, como um edital de chamada de interessados, no qual estarão descritos os requisitos do imóvel (conforme este Termo de Referência) e os critérios de seleção (conforme item 7), e os proprietários que possuírem imóveis potencialmente adequados poderão apresentar suas propostas no prazo estipulado.

7.6. A formalização da contratação observará o rito previsto na Lei 14.133/2021, incluindo a negociação do valor do aluguel para obtenção de condição de mercado favorável, a juntada dos documentos que embasam a escolha singular do imóvel, a aprovação jurídica, e a homologação do certame ou ratificação da inexigibilidade, se for o caso, pela autoridade competente, com posterior publicação do extrato do contrato.

8. DA ESTIMATIVA DE CUSTOS, VIGÊNCIA, REAJUSTE, LIQUIDAÇÃO E PAGAMENTO

8.1. O custo médio da locação de imóvel na cidade de Bataguassu foi realizado por um Levantamento de Mercado, conforme tabela abaixo:

Pontuação	Endereço	Pontos Positivos	Pontos Negativos	Total Área Construída	Aluguel Mensal	Custo Aluguel m ²
8,0 pontos	Avenida Dias Barroso, 495, Centro	·Localização; ·Custo Adaptações ·Espaço Físico; ·Estado de Conservação.	·Custo Aluguel.	210,85 m ²	R\$ 4.000,00	R\$ 18,97
6,0 pontos	Rua Geni Businaro, 22, Jardim América 01	·Custo Aluguel; ·Espaço Físico; ·Estado de Conservação e Acessibilidade.	·Localização; ·Custo Adaptações.	243,84 m ²	R\$ 3.600,00	R\$ 14,76
4,5 pontos	Avenida Maracaju, 1066, Jardim América 01	·Custo Aluguel; ·Espaço Físico;	·Localização; ·Custo Adaptações. ·Estado de Conservação e Acessibilidade.	175,76m ²	R\$ 3.500,00	R\$ 19,19

8.2. Considerando os resultados obtidos no levantamento de mercado realizado pela SEINFRA, bem como a análise comparativa dos imóveis pré-selecionados, o **preço estimado da contratação** foi definido com base na **média do custo por metro quadrado**, resultando em **R\$ 17,64/m²**. Esse valor reflete a média aritmética dos custos apurados nos imóveis avaliados, servindo como parâmetro para estimativa do valor global da locação e referência para a futura contratação.

8.2.1. Custo Médio por Metro Quadrado: $(18,97+14,76+19,19) / 3 = 17,64$

8.3. Logo, utilizando a média do custo por metro quadrado na cidade de **Bataguassu-MS** (R\$ 17,64/m²) e considerando a metragem mínima requerida na demanda (**120 m²**), o **custo estimado da contratação** (área total × custo por m²) perfaz o montante de **R\$ 2.116,80** (dois mil, cento e dezesseis reais e oitenta centavos) mensais, totalizando um custo anual de **R\$ 25.401,60** (vinte e cinco mil, quatrocentos e um real e seis centavos).

8.4. Cumpre destacar que o valor acima é meramente estimativo e servirá como referência para reserva orçamentária e análise de propostas. O custo efetivo da contratação será definido somente após a realização do chamamento público e seleção do imóvel, quando então o aluguel ofertado pelo proponente vencedor será conhecido. Antes da assinatura do contrato, o imóvel selecionado será submetido à avaliação por profissional ou órgão técnico competente para atestação do valor de mercado do aluguel. Caso o laudo aponte discrepância significativa, a Administração poderá negociar a adequação do valor ou até mesmo revisar a escolha, assegurando o princípio da vantagem econômica. Somente com preço considerado justo e vantajoso o contrato será formalizado.

8.5. Vigência contratual: O contrato de locação terá vigência inicial de 60 (sessenta) meses, contados a partir da data de sua assinatura. Findo o período inicial, poderá haver prorrogações por períodos sucessivos, mediante Termos Aditivos, desde que persista o interesse público, a vantajosidade para a Administração e as condições iniciais que ensejaram a contratação. As prorrogações observarão o disposto nos Artigos 105, 108 e 124 da Lei nº 14.133/2021, sem a vinculação absoluta a prazo máximo preestabelecido em norma infralegal, conforme detalhado e justificado nos itens 8.10 e 8.11 deste Termo de Referência.

8.6. Cabe ressaltar que, ao término da vigência contratual inicial (ou de suas prorrogações), a DPE/MS avaliará a conveniência de manter a locação ou reincidir o contrato, considerando fatores como: desempenho do imóvel em atender às necessidades, preço frente ao mercado, possibilidade de imóvel próprio ou alternativo, etc. O locador, por sua vez, caso não tenha interesse em prorrogar além do prazo vigente, deverá comunicar a DPE/MS com antecedência mínima estipulada para possibilitar as providências de desocupação sem prejuízo ao serviço público.

8.7. Reajuste e atualizações: O valor do aluguel será fixo e irrevogável no primeiro ano de vigência contratual, contado a partir da data-base de 29 de janeiro de 2026, correspondente à realização do Levantamento de Mercado, realizado pela SEINFRA. Após esse período, haverá reajuste anual pelo índice oficial pactuado, qual seja, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE) ou outro índice governamental que venha a substituí-lo, aplicado a cada intervalo de 12 (doze) meses. O reajuste observará a legislação aplicável, de modo a assegurar a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, incidindo unicamente para recompor a variação inflacionária do período, sem implicar aumento real da remuneração.

8.8. Eventuais impostos e taxas incidentes sobre o aluguel (como IPTU, taxas municipais) não integrarão o valor base para reajuste, sendo tratados conforme as obrigações contratuais. Também não se confundem com reajuste as revisões de valor em caso de desequilíbrio comprovado ou alteração superveniente de mercado; tais hipóteses serão tratadas conforme a Lei (possibilidade de revisão extraordinária, mediante negociação e justificativa robusta, art. 124 da Lei 14.133/2021, se aplicável).

8.9. Início da contagem de aluguel: Para proteger o interesse público, está previsto que os efeitos financeiros do contrato (pagamento do aluguel) somente se iniciarão após a entrega definitiva do imóvel em perfeitas condições de uso para a DPE/MS. Ou seja, caso haja período de adequação ou instalação após a assinatura, o aluguel apenas será devido a partir da data em que o imóvel for

entregue e aceite formalmente (vistoriado) conforme todas as condições pactuadas. Estima-se um prazo de até 120 (cento e vinte) dias após a assinatura para essa entrega comissionada sem cobrança, caso o imóvel precise de pequenos ajustes – tal condição específica será negociada e definida em contrato. Se o imóvel estiver pronto imediatamente, a contagem poderá iniciar logo em seguida à vistoria inicial e posse pela DPE/MS.

8.10. A definição da vigência contratual inicial de 60 (sessenta) meses, passível de prorrogações, atende aos princípios da vantajosidade, eficiência e economicidade, permitindo que a Administração Pública mantenha a locação enquanto persistir o interesse público e a adequação do imóvel, sem se vincular a longo prazo a condições que possam se tornar desfavoráveis.

8.11. Embora a Instrução Normativa SEGES/MGI nº 103/2022, em seu Art. 13, § 2º, estabeleça um prazo máximo decenal para contratos de locação de imóveis na modalidade tradicional, esta regra possui caráter orientativo e deve ser interpretada de forma sistemática com a Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos).

8.12. A Lei nº 14.133/2021, norma hierarquicamente superior, confere maior flexibilidade para a Administração adequar o prazo de seus contratos à peculiaridade de cada objeto, conforme os Artigos 105, 108 e Art. 124, § 3º, que possibilitam a prorrogação de contratos de locação de imóveis, desde que haja interesse público devidamente justificado.

8.13. No presente caso de locação de imóvel para unidade de atendimento no interior, a não adoção de um prazo limite decenal absoluto visa resguardar o interesse público e o princípio da vantajosidade.

8.14. Assim, a vigência contratual do presente Termo de Referência será inicial de 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogada por períodos sucessivos, mediante termos aditivos e desde que o interesse público persista, sem a obrigatoriedade de observância estrita ao prazo máximo decenal previsto na IN SEGES/MGI nº 103/2022, devendo prevalecer a solução que melhor atenda aos princípios da legalidade, eficiência e economicidade da Administração no caso concreto.

8.10. Da liquidação:

8.10.1. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período.

8.10.2. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021.

8.10.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

8.10.4. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

8.10.5. A Administração poderá realizar consulta ao SICAF para:

a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação;

b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

8.10.6. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

8.10.7. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o LOCATÁRIO

deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

8.10.8. Persistindo a irregularidade, o LOCATÁRIO deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

8.10.9. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

8.11. Do pagamento:

8.11.1. O aluguel mensal será pago até a data de vencimento constante do recibo a ser enviado pelo Locador no mês subsequente ao vencido.

8.11.2. A Contratada, durante toda a execução do contrato, deverá manter todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no contrato.

8.11.3. Constatada a situação de irregularidade em quaisquer das certidões da Contratada, a mesma será notificada, por escrito, sem prejuízo do pagamento pelo objeto já executado, para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, regularizar tal situação ou, no mesmo prazo, apresentar defesa, em processo administrativo instaurado para esse fim específico.

8.11.4. O prazo para regularização ou encaminhamento de defesa de que trata o subitem anterior poderá ser prorrogado uma vez e por igual período, a critério da Contratante.

8.11.5. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a Contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal e trabalhista quanto à inadimplência do fornecedor, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado pela Administração, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

8.11.6. Persistindo a irregularidade, a Contratante, em decisão fundamentada, deverá aplicar a penalidade cabível nos autos do processo administrativo correspondente.

8.11.7. Não será efetuado qualquer pagamento à empresa Contratada enquanto houver pendência de liquidação da obrigação financeira em virtude de penalidade ou inadimplência contratual.

8.11.8. Na pendência de liquidação da obrigação financeira em virtude de penalidade ou inadimplência contratual o valor será descontado da fatura ou créditos existentes em favor da Contratada.

8.11.9. O documento de cobrança da Contratada será mediante recibo.

8.11.10. Caso se constate erro ou irregularidade no recibo enviado, a Contratante, a seu critério, poderá devolvê-lo para as devidas correções, ou aceitá-la, com a glosa da parte que considerar indevida, nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a regularização da situação ou reapresentação do documento fiscal, não acarretando qualquer ônus para a Contratante.

8.11.11. Na hipótese de devolução, a nota fiscal/fatura/recibo será considerada como não apresentada, para fins de atendimento das condições contratuais.

8.11.12. No caso de atraso de pagamento, desde que a contratada não tenha concorrido de alguma forma para tanto, serão devidos pela contratante multa de 10% (dez por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês mais o IPCA vigente.

8.11.13. A Locatária não pagará, sem que tenha autorização prévia e formal, nenhum compromisso que lhe venha a ser cobrado diretamente por terceiros, sejam ou não instituições financeiras.

8.11.14. Os eventuais encargos financeiros, processuais e outros, decorrentes da inobservância, pela Contratada, de prazo de pagamento, serão de sua exclusiva responsabilidade.

8.11.15. Por fim, serão observadas todas as cláusulas obrigatórias previstas na legislação para contratos administrativos, incluindo as relativas à duração (conforme já citado), possibilidade de rescisão antecipada por razões de interesse público (mediante notificação, sem ônus indevidos), e demais condições padronizadas.

9. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE E DA CONTRATADA

9.1. As partes contratantes – DPE/MS, na qualidade de **Locatária (contratante)**, e o proponente selecionado, na qualidade de **Locador (contratada)** – terão suas obrigações e responsabilidades definidas em contrato, em conformidade com a Lei nº 8.245/91 e demais normas aplicáveis, bem como com as condições deste Termo de Referência. Destacam-se abaixo as principais obrigações de cada parte:

9.2. Obrigações do LOCADOR (Contratada):

- **Entrega do Imóvel em condições contratadas:** Entregar o imóvel locado à DPE/MS rigorosamente nas condições pactuadas, isto é, pronto para o uso conforme as especificações técnicas exigidas. Isso inclui possuir em perfeito funcionamento todas as instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, forro, cobertura, pisos, esquadrias, pintura, equipamentos de combate a incêndio e demais itens previstos. Quaisquer adaptações ou melhorias acordadas como prévias à ocupação deverão estar concluídas antes da entrega. O Locador se responsabiliza por obter e fornecer, no ato da entrega, **um Termo de Vistoria** detalhando o estado do imóvel, o qual será conferido pela Locatária.
- **Garantia de uso pacífico:** Assegurar à Locatária o uso pacífico do imóvel durante todo o período da locação, respondendo por eventuais embaraços, reivindicações ou turbações de terceiros que venham a questionar a posse ou o uso do imóvel. Em outras palavras, o Locador deve proteger a DPE/MS contra quaisquer perturbações de direito relativas ao imóvel locado, como reclamações de posseiros, disputas de propriedade, ou quaisquer ônus não declarados que prejudiquem o uso.
- **Responsabilidade por vícios anteriores:** Responder integralmente por vícios ou defeitos ocultos preexistentes à locação, isto é, problemas estruturais ou nas instalações que já existiam e não foram causados pela ação da Locatária. Nesses casos, o Locador deverá providenciar os reparos necessários, sem custos para a Locatária, tão logo notificado.
- **Manutenção estrutural e reparos de responsabilidade do locador:** Realizar, às suas expensas, todas as obras ou serviços necessários à segurança e manutenção estrutural do imóvel, conforme previsto na legislação. Incluem-se aqui reparos em telhado, estrutura, instalação elétrica/hidráulica principal (quando afetem a segurança ou funcionalidade geral), infiltrações resultantes de problemas construtivos, e outros problemas não causados pelo uso da Locatária. Se tais reparos forem urgentes, a Locatária permitirá o acesso para executá-los, podendo abater proporcionalmente o aluguel pelos dias de indisponibilidade parcial, se for o caso (conforme art. 567 do CC).
- **Condomínio – despesas ordinárias:** O Locador arcará com despesas extraordinárias do condomínio, como reformas estruturais, fundo de reserva, indenizações trabalhistas de funcionários do condomínio, dentre outras elencadas na Lei 8.245/91, par. único art. 22. Já as despesas ordinárias de condomínio (manutenção rotineira, consumo de água comum, limpeza, salários de empregados, etc.) ficam a cargo da Locatária, conforme item 10.2 adiante e legislação (art. 23 da Lei 8.245/91) – essa divisão será claramente estabelecida em contrato.
- **Manutenção das condições de habilitação:** Manter-se, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação/contratação. Ou seja, o Locador deve continuar regular com suas certidões fiscais e trabalhistas e demais requisitos apresentados na fase de habilitação, apresentando à DPE/MS, sempre que solicitado, a documentação atualizada que comprove tal regularidade.
- **Averbação do contrato na matrícula:** A contratada deverá providenciar o registro/averbação do contrato de locação junto à matrícula do imóvel, após a assinatura, quando houver cláusula de

vigência em caso de alienação, com fundamento no art. 167, I, item 3, da Lei de Registros Públicos e no art. 8º da Lei nº 8.245/1991, a fim de assegurar a oponibilidade da locação perante terceiros em eventual alienação do bem.

- **Comunicação de intenção de retomada:** Caso o Locador não tenha interesse em prorrogar a locação após o término do prazo contratual ou de suas renovações, deverá comunicar formalmente a Locatária com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias antes do término do contrato. O não cumprimento desse aviso prévio poderá sujeitá-lo a sanções contratuais, dado o prejuízo que a falta de aviso pode causar ao serviço público.

- **Responsabilidade por evicção:** Garantir a Locatária contra evicção, nos termos dos arts. 447 e 448 do Código Civil, respondendo caso se verifique, posteriormente, que o imóvel possuía restrição de direito que impeça a continuidade da locação.

- **Outras obrigações:** O Locador deverá informar imediatamente à Locatária qualquer fato ou mudança de titularidade do imóvel que possa afetar a relação locatícia e, em caso de venda, assegurar que o adquirente assumirá as obrigações do contrato até seu término. Deverá ainda responder pelos danos causados diretamente à DPE/MS ou a terceiros em razão de culpa ou dolo do Locador na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou acompanhamento pela Locatária. Em suma, cumprir todas as demais disposições pertinentes da Lei nº 8.245/91 e da Lei 14.133/2021 aplicáveis à parte Locadora.

- Responder integralmente por perdas e danos que vier a causar a Defensoria ou a terceiros em razão de ação ou omissão, dolosa ou culposa, sua ou dos seus prepostos, independentemente de outras combinações contratuais ou legais a que es ver sujeito.

- Manter, durante toda a vigência do contrato, compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação.

- Apresentar protocolo de habite-se perante a Locatária no prazo de 60 (sessenta) dias após a finalização das adaptações e obras necessárias.

9.3. Obrigações do LOCATÁRIO (Contratante – DPE/MS):

- **Uso conforme destinação:** Utilizar o imóvel locado exclusivamente para os fins previstos no contrato (instalação e funcionamento da unidade da DPE/MS), compatíveis com a natureza e a destinação do imóvel.

- **Pagamento do aluguel e encargos contratuais:** Pagar pontualmente o valor do aluguel nas condições e prazos ajustados em contrato, bem como eventuais encargos de responsabilidade da Locatária, tais como taxas ordinárias de condomínio (se houver), IPTU, taxas municipais e contas de consumo. A DPE/MS observará rigorosamente a programação financeira para evitar atrasos; caso estes ocorram por excepcionalidade, incidirão correções e moras conforme previsto em contrato e na legislação (Lei 8.245/91 e Lei 14.133/21, art. 137).

- **Vistoria e termo de recebimento:** Participar, juntamente com o Locador, da vistoria inicial do imóvel no ato da entrega das chaves, verificando minuciosamente o estado de conservação e fazendo constar em Termo de Vistoria os eventuais defeitos ou discrepâncias encontradas. Esse termo servirá de referência para a devolução futura. Da mesma forma, ao fim do contrato, a Locatária permitirá vistoria de saída e entregará o imóvel conforme recebido, ressalvadas deteriorações decorrentes do uso normal.

- **Conservação e limpeza:** Manter o imóvel em boas condições de limpeza e conservação durante a vigência, zelando por sua estrutura e instalações. Incumbe à Locatária realizar as pequenas manutenções decorrentes do uso regular, tais como trocas de lâmpadas, reparos em fechaduras, consertos de torneiras ou sanitários entupidos por uso, pintura interna, etc., conforme usualmente imputado ao inquilino (art. 23, V da Lei 8.245/91). Já as reparações de maior porte, relacionadas a vícios preexistentes ou à estrutura, cabem ao Locador, como citado. A Locatária evitará sobrecarga das instalações e adotará cuidados para não causar danos – caso cause danos por uso inadequado, deverá reparar imediatamente.

- **Devolução do imóvel:** Restituir o imóvel ao término do contrato nas condições em que o recebeu inicialmente, salvo desgaste natural pelo tempo de uso. Isso implica efetuar eventuais reparos necessários para deixar o imóvel em estado equivalente ao da entrada. Será elaborado Termo de Devolução/ Vistoria de Saída para atestar as condições.
- **Comunicação de problemas:** Comunicar prontamente ao Locador qualquer dano, defeito ou fato cuja reparação seja de responsabilidade deste, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública relativa ao imóvel que chegar à sua posse, ainda que direcionada à DPE/MS, entregando tais documentos ao Locador imediatamente.
- **Consentir reparos urgentes:** Permitir a realização de reparos de urgência de responsabilidade do Locador, concordando em dar acesso aos profissionais designados, mediante prévio ajuste de data e hora quando possível. Se tais reparos urgentes onerarem o uso (ex: interdição temporária de sala), a Locatária tem direito a abatimento do aluguel proporcional aos dias não usufruídos, conforme lei.
- **Reparar danos causados:** Responder pelos danos eventualmente causados ao imóvel por ação ou omissão da própria Locatária, seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados, procedendo aos consertos imediatamente por sua conta. Isso inclui, por exemplo, quebrar um vidro, danificar parede por fixação de equipamento, etc.
- **Não alterar o imóvel sem consentimento:** Não realizar modificações de natureza estrutural ou que alterem a forma interna ou externa do imóvel **sem prévia autorização por escrito** do Locador. Qualquer melhoria ou adaptação removível feita pela Locatária (como instalação de divisórias, antenas, etc.) poderá ser retirada ao final, desde que retorne o imóvel ao estado original. Melhorias necessárias (úteis) ou voluptuárias obedecerão ao pactuado em contrato, podendo ou não ser indenizáveis conforme autorização prévia.
- **Pagamentos de consumos e despesas ordinárias:** Pagar pontualmente as **despesas de consumo** de serviços públicos e utilidades referentes ao imóvel, tais como energia elétrica, água, esgoto, telefonia, internet, gás (se houver), dentre outros, responsabilizando-se por transferir as contas para seu nome quando aplicável. Da mesma forma, custear as despesas ordinárias de condomínio caso o imóvel seja em edifício coletivo, incluindo taxas de manutenção, limpeza, salários de porteiros, etc., conforme previsto na Lei 8.245/91. Essas obrigações serão de exclusiva responsabilidade da Locatária durante o período de uso.
- **Permitir vistoria pelo Locador:** Permitir vistorias periódicas do imóvel pelo Locador ou preposto, mediante combinação prévia de data e horário, para verificar as condições e o cumprimento das obrigações. O Locador não deverá abusar desse direito, limitando-se a inspeções razoáveis.
- **Cumprir normas condominiais:** Caso o imóvel esteja em condomínio, a DPE/MS se obriga a cumprir integralmente a convenção de condomínio e regulamentos internos vigentes, no que couber a um ocupante, observando horários de uso das áreas comuns, restrições de ruídos, destinação de lixo, etc., de forma a não ocasionar penalidades ao proprietário.
- **Seguros:** A critério da Administração e conforme condições de mercado, a DPE/MS poderá assumir a contratação de seguro multirrisco do conteúdo/equipamentos instalados no imóvel e de responsabilidade civil, zelando pela proteção do patrimônio público no local. Já o seguro do imóvel em si contra incêndio pode ser contratado pelo Locador (caso obrigatório). Em qualquer caso, a Locatária adotará todas as medidas para prevenir sinistros.
- **Aviso sobre quaisquer problemas legais:** Manter o Locador informado caso haja qualquer fato ou requisito legal envolvendo o imóvel que exija providências do proprietário.
- **Colaborar com o Locador no que for necessário** ao bom andamento da locação, dentro dos limites contratuais e legais.
- Fiscalizar o Contrato ou instrumento equivalente através do setor competente da Contratante
- Acompanhar a execução dos serviços efetuados pela Contratada, podendo intervir durante a sua execução, para fins de ajustes ou suspensão.

9.3.1. Essas obrigações aqui delineadas não excluem outras previstas na legislação de regência e

serão complementadas pelas cláusulas contratuais. Ambas as partes se comprometem a atuar com boa-fé e zelar pelo fiel cumprimento do contrato de locação.

10. MODELO DE GESTÃO CONTRATUAL

10.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

10.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

10.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim, que deverão ser certificadas no processo de contratação.

10.4. A DPE/MS poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

10.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, a DPE/MS poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

A) Preposto ou representante:

Indicar preposto ou similar para representá-la durante a execução do contrato ou instrumento equivalente, no ato da assinatura do contrato ou instrumento equivalente.

B) Fiscalização:

A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, técnico e administrativo, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput), c/c. Resolução 317, de 14 de abril de 2023.

C) Gestão Contratual:

A gestão do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) gestor(es) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput), c/c. Resolução 317, de 14 de abril de 2023.

11. DOS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

11.1. A locação de imóvel em si é uma atividade de impacto ambiental indireto relativamente baixo, mas a DPE/MS, comprometida com a sustentabilidade, buscará adotar critérios e práticas que minimizem quaisquer impactos associados à ocupação e uso do imóvel. Alinhado ao princípio do desenvolvimento nacional sustentável (art. 5º, inc. IV da Lei 14.133/2021), este Termo de Referência incorpora preocupações ambientais nas seguintes dimensões:

11.2. Em suma, embora a contratação trate de uma locação, a DPE/MS envidará esforços para que a ocupação do imóvel seja sustentável, contribuindo para redução de impactos ambientais diretos e indiretos. Atendendo ao que dispõe o Decreto Federal nº 10.024/2019 e outras normas sobre contratações sustentáveis, os critérios de sustentabilidade listados serão incorporados desde a seleção até a gestão contratual. Assim, promove-se um uso responsável dos recursos naturais e serve de exemplo positivo de Administração Pública ecologicamente comprometida.

12. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes desta contratação correrão à conta de dotação orçamentária a ser informada em momento oportuno processual pela Secretaria de Finanças.

12.2. Esta contratação encontra-se prevista no **Plano Anual de Contratações** da DPE/MS para o exercício de 2026 (PCA 2026).

13. SANÇÕES

13.1. As sanções deverão ser precedidas de procedimento administrativo próprio, nos moldes da Resolução DPGE n. 365/2025 e lei 14.133/2021.

14. CONSIDERAÇÕES FINAIS

14.1. Caso sejam identificadas divergências decorrentes de erros materiais ou outros aspectos pontuais que não comprometam ou alterem a essência da solução definida no Estudo Técnico Preliminar, deverá prevalecer o que está estabelecido no Termo de Referência. Isso porque o Termo de Referência é o documento consolidado que reflete as definições finais e os requisitos técnicos detalhados para a execução do objeto.

14.2. A Nota Fiscal deverá emitida em favor da Defensoria Pública-Geral do Estado de Mato Grosso do Sul, CNPJ nº 03.236.066/0001-73, e deverá ser encaminhada à Secretaria de Gestão Administrativa para o devido recebimento e conferência.

15. ANEXOS

Anexo I - Quadro de Parâmetros Balizadores;

Anexo II - Levantamento de Mercado Atualizado;

Anexo III - Ofício SAD;

Anexo IV - Ofício Prefeitura;

Anexo V - Programa de Necessidade.

Campo Grande - MS, assinado e datado digitalmente.

Rodolfo Ribeiro Figueredo

Assessor Administrativo II

Pedro Henrique Garcia de Almeida

Analista de Defensoria



Documento assinado eletronicamente por **RODOLFO RIBEIRO FIGUEREDO, ACESSOR ADMINISTRATIVO II**, em 13/02/2026, às 14:07, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **PEDRO HENRIQUE GARCIA DE ALMEIDA, ANALISTA DE DEFENSORIA**, em 19/02/2026, às 14:40, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://bit.ly/3T0MKe9> informando o código verificador **0416183** e o código CRC **FADCE4B1**.