



Agência de Regulação do Estado da Paraíba

TERMO DE REFERÊNCIA

AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PARA AMPLIAÇÃO DAS INSTALAÇÕES DA AGÊNCIA DE REGULAÇÃO DO ESTADO DA PARAÍBA - ARPB

1. OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto estabelecer os termos e condições para aquisição de imóvel com o fim de ampliar as instalações da AGÊNCIA DE REGULAÇÃO DO ESTADO DA PARAÍBA – ARPB, considerando as especificidades técnicas de disponibilidade de área para abrigar unidades de trabalho da área técnica, funcionamento do setor de arquivo, instalação de datacenter, bem como o atendimento às exigências de salubridade para o desempenho das atividades de servidores.

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente aquisição fundar-se-á no inc. V do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021, que regulamenta hipótese específica de inexigibilidade de licitação para compra ou locação de imóvel para a Administração Pública, *in verbis*:

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.

Conforme se extrai do dispositivo legal supracitado, ao gestor público é ofertada a possibilidade de dispensar a licitação quando presentes determinados requisitos: a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para



Agência de Regulação do Estado da Paraíba

satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço com os parâmetros do mercado.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

a. LOCALIZAÇÃO

Imóvel situado na Rua Deputado Odon Bezerra nº 368, Tambiá, João Pessoa-PB, CEP 58.020-500.

b. ESPECIFICAÇÕES

Imóvel comercial, localizado em Zona de Preservação Histórica, individualizado da seguinte maneira, conforme Certidão de Registro de Imóvel do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca da Capital: Prédio construído de tijolos e coberto de telhas, contendo: salas de visita e jantar, copa, cozinha, três quartos, WC banheiro, em terreno próprio medindo 12m00 de largura na frente e nos fundos, por 35m,80 de comprimento de ambos os lados.

4. JUSTIFICATIVAS

a. NECESSIDADE DA AQUISIÇÃO

Atualmente, é inegável que a prestação eficiente da regulação, controle e fiscalização do serviço público do fornecimento de energia elétrica, distribuição de gás canalizado, saneamento e outros serviços públicos de competência do Estado da Paraíba necessita de adequação no quadro de servidores, tanto que iniciou processo para a viabilizar concurso publico para o preenchimento de vagas para colaboradores. Assim ocorrendo, esbaramos nas limitações de espaço físico das atuais instalações da Agência de Regulação, ao que se somam a necessidade de novas áreas para a guarda do arquivo, instalação de datacenter, para criação de área de treinamento, copa, cozinha e refeitório e não se pode ignorar que a produtividade dos servidores e colaboradores está diretamente relacionada à higidez do ambiente de trabalho.

b. ESCOLHA DO IMÓVEL

b.1. O imóvel possui localização que o torna único para a satisfação da necessidade da Administração, pois, encontra-se situado estrategicamente ao lado da sede da ARPB, gerando aspectos positivos como: maior nível de segurança no transporte dos equipamentos, evitando-se grandes deslocamentos; possibilidade de interligação direta com os setores administrativos e técnicos da ARPB; proximidade das equipes de trabalho, garantindo maior agilidade em urgências; menor dispêndio de recursos com utilização de automóveis para deslocamento de equipes para uma sede e outra; guarda segura dos equipamentos.

A área construída mostra-se suficiente e adequada ao atendimento das exigências relativas à salubridade do ambiente, instalação, guarda e segurança de equipamentos, alcançando 429,60 metros quadrados. A localização da edificação representa carácter fundamental para a escolha. Situado estrategicamente no Centro Histórico o que está em consonância com o Programa Viva o Centro, fruto da parceria entre o Governo do Estado da Paraíba e a Prefeitura Municipal de



Agência de Regulação do Estado da Paraíba

João Pessoa com o objetivo de revitalizar o Centro Histórico da Capital. O somatório desses fatores leva à conclusão de que o imóvel escolhido atende perfeitamente à necessidade da Administração.

c. VALOR

De acordo com a letra i, do inc. XXIII, do art. 6º, da Lei nº 14.133/21, é imprescindível que o valor da aquisição do imóvel guarde compatibilidade com o valor praticado no mercado, sob pena de flagrante ilegalidade. Dessa forma, para o devido atendimento do comando legal, procedeu-se à prévia avaliação do imóvel escolhido, nos termos do parecer técnico de avaliação emitido pela SUPLAN – Superintendência de Obras do Plano de Desenvolvimento do Estado da Paraíba, responsável pela avaliação de imóveis do Estado que apresentou os seguintes valores:

IMÓVEL

Valor de Mercado

Mínimo R\$ 879.200,31

Médio R\$ 976.889,23

Máximo R\$ 1.074.578,15

Portanto, o valor da aquisição não pode superar R\$ 1.074.578,15 (um milhão, setenta e quatro mil, quinhentos e setenta e oito reais e quinze centavos).

5. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Os recursos orçamentários para atender à presente aquisição são os informados no Quadro de Detalhamento da Despesa 2026 da ARPB – QDD 2026 ARPB - Programa 5001, Ação 1747, Dotação 459061 e Classificação 00455.

6. PAGAMENTO

- No ato da publicação do contrato, deverá ser emitida Nota de empenho no valor total da transação.
- Imediatamente após o registro da escritura de compra e venda, o pagamento deverá ser realizado à vista, em moeda corrente nacional, mediante Transferência Bancária.

7. OBRIGAÇÕES

a. DO VENDEDOR

- Entregar o imóvel devidamente escriturado e registrado livre de quaisquer gravames, débitos de natureza fiscal, trabalhista ou cível, entre eles impostos, taxas, emolumentos, dentre outros, até a imissão do COMPRADOR na posse do imóvel, respondendo, inclusive, pelos efeitos de eventual evicção;
- Permitir a vistoria do imóvel objeto do contrato ao COMPRADOR, antes da imissão da posse;



Agência de Regulação do Estado da Paraíba

- iii. Transferir a posse do imóvel, com a entrega das chaves, na data estipulada no contrato;
- iv. Responsabilizar-se pelo pagamento de eventuais débitos relativos ao imóvel até a data de entrega das chaves, momento em que o comprador será imitido na posse do imóvel.
- v. Assinar a Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, a ser lavrada por Tabelião em Cartório de Notas, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, contados da assinatura do Contrato;
- vi. Permitir que o COMPRADOR realize obras durante o íterim entre a assinatura do contrato e a entrega do bem, desde que não impactem nas atividades do VENDEDOR, tais como: alterações do layout externo (calçada, pintura externa, instalação de elevador externo), e alterações no layout interno.

b. DO COMPRADOR

- i. Efetuar o pagamento do valor na forma e condições estabelecidas no Contrato;
- ii. Realizar o pagamento de todas as despesas e tributos necessários à formalização, escrituração, registro e averbação do negócio jurídico nos órgãos e cartórios competentes;
- iii. Assinar a Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, a ser lavrada por Tabelião em Cartório de Notas, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, contados da assinatura do contrato;
- iv. Comprovar o registro da Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados da data da sua lavratura por Tabelião em Cartório de Notas, podendo esse prazo ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante justificativa aceita pelo VENDEDOR;
- v. Arcar com todas as despesas relativas ao imóvel após a imissão na posse, tais como, taxas condominiais, Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU), tarifas de serviços públicos de energia elétrica, água, telefonia, quando ocorrerem.

8. INADIMPLEMENTO E SANÇÕES

- a. A recusa injustificada do COMPRADOR em realizar o pagamento do preço do imóvel previsto caracteriza descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando-o ao pagamento de multa no percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor do contrato.
- b. O descumprimento das obrigações previstas nos itens 7. III, IV e V sujeitará o VENDEDOR ao pagamento de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do contrato.

9. VIGÊNCIA

O contrato terá vigência indefinida de 12 (doze) meses, contados de sua assinatura, sendo considerado extinto tão logo ultimados todos os atos necessários à formalização do registro de propriedade do imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis.

10. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

[Handwritten signature]



Agência de Regulação do Estado da Paraíba

O acompanhamento, gestão e fiscalização do contrato será realizado por servidor a ser designado para este fim por meio de Portaria específica a ser publicada no Diário Oficial do Estado da Paraíba.

João Pessoa/PB, 26 de fevereiro de 2026.

Bernardino Bandeira Filho
Assessor Técnico
mat.100.207-4

Aprovo o presente Termo de Referência.

José Otávio Maia de Vasconcelos
Diretor-Presidente