



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO
Rua Sérgio Severo, 2037, Natal/RN, CEP 59063-380
Telefone: e Fax: @fax_unidade@ - www.defensoria.rn.def.br/

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo nº 06410002.001478/2024-77

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO, INCLUÍDOS SUA NATUREZA, OS QUANTITATIVOS E O PRAZO DO CONTRATO (LEI FEDERAL N. 14.133/2021, ART. 6º, INCISO XXIII, ALÍNEA “A”):

1.1. O presente documento tem por objeto a locação de 01 (um) imóvel não residencial situado no Município de Natal, no Estado do Rio Grande do Norte, para funcionamento do Núcleo Criminal de Natal e o Núcleo Especializado de Acompanhamento Processual Cível de Natal, atualmente distribuídos nos Núcleos Sedes de Natal – Unidade II e III.

1.2. A atuação do Núcleo Especializado de Acompanhamento Processual Cível de Natal está regulamentado na Resolução de nº 217/2020-CSDP, deliberada pelo Conselho Superior da Defensoria Pública em Sessão realizada em 07 de agosto de 2021, enquanto a atuação do Núcleo Criminal de Natal/RN está regulamentado na Resolução de nº 275/2021-CSDP, deliberada pelo Conselho Superior da Defensoria Pública em Sessão realizada em 1º de outubro de 2021.^[1]

1.3. O contrato a ser firmado, necessariamente vinculado ao presente Termo de Referência, terá natureza de direito privado, considerando que será regido pelas disposições da Lei Federal n. 8.245/1991, aplicando-se, subsidiariamente, em face da presença da Administração Pública como parte na avença, as normas de direito público naquilo que for necessário para garantir o poder-dever do Estado.^[2]

1.4. O instrumento contratual oriundo da presente contratação terá vigência por 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogado, na forma da Lei Federal n. 8.245/1991 e das normas gerais da Lei Federal n. 14.133/2021 sobre a matéria.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO (LEI FEDERAL N. 14.133/2021, ART. 6º, INCISO XXIII, ALÍNEA “B”):

2.1. Com a promulgação da Emenda Constitucional n. 80/2014 e o aprimoramento legislativo do Estado Defensor, tem-se evidenciado um processo de expansão das Defensorias Públicas no país, verificando-se a consolidação da Instituição como expressão do regime democrático e importante instrumento para o exercício de direitos e redução de desigualdades sociais.

2.2. Não dissociado a esse cenário de crescimento institucional, a Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte, especificamente, nos últimos anos, experimentou uma ampliação e fortalecimento do seu quadro de membros, servidores e colaboradores, além de uma maior capacidade de atendimento, ensejando, por consectário lógico, uma contínua necessidade de estruturação dos ambientes de trabalho do órgão.

2.3. Para melhor viabilizar esse processo de expansão e de contínua estruturação, a DPE/RN, com permissibilidade na Lei Federal n. 14.133/2021, e considerando a sua realidade orçamentária, procede à prospecção imobiliária para locar, mediante prévio Edital de Chamamento Público (Acórdão 1479/2019 - TCU - Plenário)^[3], um imóvel apto a atender o interesse público na localidade em que o núcleo-sede estará fisicamente presente.

2.4. Com efeito, da leitura do art. 51 da mencionada Lei Federal^[4], depreende-se que a locação de imóvel para atender às necessidades da DPE/RN deve ser precedida de licitação, de modo que, dentre os eventuais imóveis aptos a satisfazerem as condições desejadas para ocupação, não mais se encontra na esfera do poder discricionário do gestor público a efetivação de sua locação por dispensa de licitação, uma vez que a novel legislação elimina tal hipótese de contratação direta e privilegia a ampla concorrência.

2.5. Oportuno asseverar que, em conformidade com o entendimento do Tribunal de Contas da União, a ausência de levantamento de mercado, ou a exigência de características supérfluas para o imóvel a ser alugado, leva ao risco de haver uma conclusão equivocada acerca da inviabilidade de competição e à decisão pela locação ou pela aquisição direta do bem imóvel, com a consequente ilegalidade por afastamento indevido da licitação e contratação mais dispendiosa aos cofres públicos, ou interrupção do processo de contratação (p. ex., por mandado de segurança ou determinação dos órgãos de controle)^[5].

2.6. Nesse sentido, caso o chamamento público resulte em mais de uma proposta, ou seja, haja outros imóveis que atendam aos requisitos definidos no Edital de regência, no que tange à localização e às instalações, será viável a competição e, portanto, a seleção do bem deve ocorrer por meio de procedimento licitatório, consoante também entende o Tribunal de Contas da União^[6], devendo haver a avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

2.7. Por outro lado, na hipótese de somente um único imóvel ser capaz de atender às necessidades da Administração, mesmo após o chamamento público, estará justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, a teor do que preconiza o art. 75, caput, inciso V, da Lei Federal n. 14.133/2021, desde que observadas as seguintes condicionantes: i) avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando

imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos; ii) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; iii) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

2.8. Tecidas estas considerações introdutórias, insta discorrer que, no caso de Natal/RN, a Defensoria Pública do Estado não possui imóveis próprios ou cedidos no âmbito do referido ente federativo, motivo pelo qual o atual Núcleo Sede da DPE/RN - Unidades II e III, em tal municipalidade funcionam em dois imóveis locados, distribuídos da seguinte forma:

2.8.1. Unidade II - 1ª Defensoria da Infância e Juventude, 4ª Defensoria Cível, 5ª Defensoria Cível, 6ª Defensoria Cível, 7ª Defensoria Cível, 8ª Defensoria Cível e 9ª Defensoria Cível. Além disso, tem-se as seguintes defensorias criminais: 3ª Defensoria Criminal, 4ª Defensoria Criminal, 5ª Defensoria Criminal, 6ª Defensoria Criminal, 15ª Defensoria Criminal e 16ª Defensoria Criminal, localizados na Rua Dr. Lauro Pinto, 371, Lagoa Nova, Natal/RN, nos moldes do Contrato Administrativo n. 24/2015 - DPE/RN, cujo prazo de vigência é até o dia 30 de setembro de 2024, cuja possível prorrogação contera previsão de cláusula resolutiva.

2.8.2. Unidade III - 11ª Defensoria Cível, 12ª Defensoria Cível, 13ª Defensoria Cível, 14ª Defensoria Cível, 15ª Defensoria Cível e 16ª Defensoria Cível. Além disso, tem-se as seguintes defensorias criminais: 8ª Defensoria Criminal, 9ª Defensoria Criminal, 10ª Defensoria Criminal, 11ª Defensoria Criminal, 12ª Defensoria Criminal, 13ª Defensoria Criminal, 14ª Defensoria Criminal e 17ª Defensoria Criminal, localizados na Av. Norton Chaves, 2254, Lagoa Nova, Natal/RN, nos moldes do Contrato Administrativo n. 31/2017 - DPE/RN, cujo prazo de vigência é até o dia 14 de agosto de 2025, cuja prorrogação dispôs de cláusula resolutiva.

2.9. De acordo com os relatórios funcionais do sistema de registro de atendimentos da Defensoria Pública, prestadas pela Corregedoria-Geral da instituição, a Unidade II do Núcleo de Natal efetuou, no ano de 2022, 6.926 atendimentos ao público e, no ano de 2023, foram realizados 13.204 atendimentos, enquanto a Unidade III do Núcleo de Natal efetuou, no ano de 2022, 3.014 atendimentos ao público e, no ano de 2023, foram realizados 6.657 atendimentos, o que demonstra a necessidade de um amplo local para funcionamento, a fim de melhor atender ao interesse público e garantir um atendimento humanizado, salubre e eficiente aos usuários dos serviços da Defensoria Pública do Estado.

2.10. Segundo a estimativa do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, a população de Natal, atualizada em dezembro de 2022, é de 751.300 pessoas, ilustrando o considerável número de potenciais usuários dos serviços da DPE/RN sob tal jurisdição.

2.11. Corroborando a necessidade acima exposta acerca de um novo local para sediar as instalações dos núcleos de Natal/RN - Unidades II e III, mister discorrer que as equipes de atendimento dos referidos núcleos são compostas por Defensores Públicos, servidores, estagiários de graduação e pós-graduação, bem como colaboradores da instituição, os quais necessitam de um espaço mais apropriado para desenvolvimento das atividades funcionais, com condições mínimas de infraestrutura, acessibilidade e segurança para o desempenho diário e contínuo de suas atribuições, incluindo o atendimento aos assistidos.

2.12. Diante desse contexto, mostra-se imprescindível que seja firmada nova contratação, visando a locação de imóvel que atenda não somente à estrutura exigida para o pleno e eficiente funcionamento dos Núcleos, dando continuidade às atividades que objetivam o cumprimento da função social da instituição, como também que atenda, com regularidade, aos requisitos legais e dispostos no presente documento.

2.13. Resta, pois, imperiosa a locação de imóvel em Natal, como forma de evitar a interrupção dos serviços de assistência jurídica integral e gratuita prestados à população financeiramente hipossuficiente, observada a legislação que rege a matéria, a qual dispõe sobre a necessidade de ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, inclusive quanto ao estado de conservação.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (LEI FEDERAL N. 14.133/2021, ART. 6º, INCISO XXIII, ALÍNEA "C"):

3.1. Conforme devidamente justificado no Estudo Técnico Preliminar, a solução que melhor se adequa e atende às necessidades da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte, sob a ótica do interesse público, é a locação continuada de bem imóvel não residencial, na modalidade de locação tradicional, modelo no qual se aluga apenas o espaço físico, com contratação independente de serviços adicionais.

3.2. Dessa maneira, por intermédio da solução escolhida, haverá a disponibilização de bem imóvel, para utilização pela contratante/locatária, com vistas a atender à necessidade pública de forma contínua, assegurando a integridade do patrimônio público ou o funcionamento das atividades administrativas e finalísticas da DPE/RN, de modo a evitar que a ausência de local adequado venha a comprometer a prestação do serviço público de assistência jurídica integral e gratuita à população financeiramente hipossuficiente, considerado, sob o panorama constitucional, como sendo essencial à justiça.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (LEI FEDERAL N. 14.133/2021, ART. 6º, INCISO XXIII, ALÍNEA "D"):

4.1. A contratação deverá observar as disposições da Lei Federal n. 8.245, de 18 de outubro de 1991 e, no que couber, da Lei Federal n. 14.133/2021, além de demais normativas pertinentes à avença, inclusive as expedidas no âmbito da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte, bem como as previsões deste Termo de Referência, do Edital de Chamamento Público e seus anexos.

4.2. O imóvel a ser locado em Natal/RN deverá possuir **escritura pública** em nome do(a) Locador(a), como também estar livre e desembaraçado de quaisquer impedimentos judiciais, tributários, ou demais litígios.

4.2.1. De forma excepcional, mediante inexistência de imóveis propostos que possuam escritura pública de propriedade, será admitida a contratação com interessado que comprove inequivocamente a posse do imóvel, como, por exemplo, por instrumento firmado perante registro público e/ou por comprovação de ser responsável tributário

perante o município, havendo necessidade de que os tributos relativos ao bem estejam adimplidos, de que o imóvel esteja livre de ônus, e de que o interessado apresente certidão cartorária de inexistência de registro do bem em nome de terceiros.

4.3. A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência, Caderno de Especificações, prazo de entrega do imóvel, se necessária a realização de construções ou reformas no imóvel, bem como a identificação do proprietário e/ou do representante legal, devidamente acompanhada de cópia dos documentos de identificação civil.

4.4. O(A) LOCADOR(A) deve assegurar a contínua e permanente manutenção da edificação em todos os aspectos tais como: manutenção das redes elétricas, lógicas, hidráulicas, sanitárias, pluviais, de combate a incêndio (inclusive fornecimento e recarga de extintores), telefônicas e de ar-condicionado, vedações, esquadrias e estrutural do imóvel, de serviços de jardinagem (se existir) e a pintura anual do imóvel ou sempre que necessária, além de arcar com o pagamento anual do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU).

REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

4.5. Em conformidade com os arts. 62 a 70 da Lei Federal n. 14.133/2021, as propostas para fins de habilitação no certame licitatório, e consequente contratação, deverão ser acompanhadas obrigatoriamente dos documentos listados abaixo:

DA HABILITAÇÃO JURÍDICA

4.6. Documentos referentes ao proprietário do imóvel, que deverá ser o LOCADOR, para fins de habilitação jurídica, na forma disciplinada pelo art. 66 da Lei Federal n. 14.133/2021:

a) Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

b) Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

c) Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

d) Sociedade empresária ou sociedade limitada unipessoal - SLU: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

e) Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.

f) Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

g) Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz

h) Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.

4.6.1. Os documentos apresentados, para fins de habilitação jurídica, deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

4.6.2. Se o locador for pessoa física, deverá ser apresentado cédula de identidade e prova de inscrição no cadastro de pessoa física (CPF) dos sócios representantes.

4.6.3. Se o proprietário do imóvel for representado por procurador, deverá ser apresentado instrumento procuratório com firma reconhecida em cartório e poderes para subscrever o instrumento contratual, firmar e assinar recibos, transacionar o valor locatício, entre outros;

4.6.4. Deverá ser apresentado, ainda, certidão comprobatória de inexistência de registro no cadastro nacional de condenações cíveis por ato de improbidade administrativa e inelegibilidade (https://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php) e certidão negativa de licitante inidôneo expedida pelo Tribunal de Contas da União (<https://certidoes-apf.apps.tcu.gov.br/>), bem como certidão negativa correcional (<https://certidoes.cgu.gov.br/>).

DA HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

4.7. Para fins de habilitação fiscal, social e trabalhista, na forma disciplinada pelo art. 68 da Lei Federal n. 14.133/2021, o proponente deverá apresentar:

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

b) Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, Fazenda Estadual e Fazenda Municipal do domicílio ou sede do locador;

b.1) Caso o proponente seja considerado isento dos tributos estaduais ou municipais relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

c) Prova de regularidade relativa à Seguridade Social e com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

d) Declaração de que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;

e) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

f) Certidão negativa dos impostos incidentes sobre o imóvel.

DA HABILITAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

4.8. Para fins de habilitação econômico-financeira, na forma disciplinada pelo art. 69 da Lei Federal n. 14.133/2021, o proponente deverá apresentar:

a) Caso se trate de pessoa física, certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do interessado.

b) Caso se trate de pessoa jurídica, certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor – Lei Federal n. 14.133, de 2021, art. 69, *caput*, inciso II);

c) Balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais;

4.8.1. As empresas criadas no exercício financeiro da contratação deverão atender a todas as exigências da habilitação e poderão substituir os demonstrativos contábeis pelo balanço de abertura (Lei Federal n. 14.133, de 2021, art. 65, §1º).

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

DOS DOCUMENTOS RELACIONADOS AO IMÓVEL

4.9. O proponente deverá apresentar, também, os seguintes documentos necessários à contratação, relacionados ao imóvel:

a) Certidão de propriedade do registro de imóveis com negativa de ônus reais;

a.1) De forma excepcional, mediante inexistência de imóveis propostos que possuam escritura pública de propriedade, será admitida a contratação com interessado que comprove inequivocamente a posse do imóvel, como, por exemplo, por instrumento firmado perante registro público e/ou por comprovação de ser responsável tributário perante o município, havendo necessidade de que os tributos relativos ao bem estejam adimplidos, de que o imóvel esteja livre de ônus, e de que o interessado apresente certidão cartorária de inexistência de registro do bem em nome de terceiros;

b) Declaração da administração imobiliária quanto à quitação das taxas de administração (artigo 22, inciso VII, da Lei Federal n. 8.245/1991), se houver;

c) Declaração da administração imobiliária quanto à quitação das despesas de condomínio, incluindo as extraordinárias (artigo 22, inciso X, da Lei Federal n. 8.245/1991), se houver;

d) Auto de vistoria do corpo de bombeiros (AVCB) ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros (CLCB) válidos. Em se tratando de imóvel que necessite de reforma substancial, o documento poderá ser apresentado, em até 90 (noventa) dias, da assinatura do instrumento contratual mediante comprovação de protocolização de requerimento administrativo perante o órgão competente, sob pena de rescisão do instrumento firmado. O referido prazo poderá ser prorrogado mediante apresentação de requerimento fundamentado, desde que o atraso na entrega não decorra de fato atribuível ao proprietário do imóvel;

e) Carta de **“HABITE-SE” emitida pelo órgão competente.** Em se tratando de imóvel que necessite de reforma substancial, o documento poderá ser apresentado, em até 90 (noventa) dias, da assinatura do instrumento contratual mediante comprovação de protocolização de requerimento administrativo perante o órgão competente, sob pena de rescisão do instrumento firmado. O referido prazo poderá ser prorrogado mediante apresentação de requerimento fundamentado, desde que o atraso na entrega não decorra de fato atribuível ao proprietário do imóvel;

f) Caderno com planta baixa do imóvel, de acordo com as especificações mínimas contidas no edital de chamamento e seus anexos;

g) Declaração do órgão municipal competente indicando o quantitativo de linhas de transporte público, quando existente o serviço de transporte público no Município, que trafegam na área da localização do imóvel;

h) Deve ser apresentado ainda, em até 90 dias após a entrega do imóvel, o projeto arquitetônico *“as built”* do imóvel e o projeto de combate a incêndio aprovado pelo CBM/RN, em cópias digitais (pdf) e editáveis (dwg).

DA SUBLOCAÇÃO

4.10. Embora, em seu art. 13, a Lei Federal n. 8.245/1991 permita a sublocação do imóvel, desde que haja o consentimento prévio e escrito do locador, opta-se por vedar a possibilidade de o imóvel ser sublocado, considerando o fato de não ser oportuno ou conveniente à Administração que haja um terceiro, estranho ao

instrumento contratual de origem, ocupando o imóvel, ainda que apenas em uma parte, não se verificando interesse público ou necessidade da instituição aptos a ensinar a imprescindibilidade de sublocação do bem objeto da contratação.

DA SUBCONTRATAÇÃO

4.11. Entende-se que não se aplica à presente contratação as diretrizes relacionadas à subcontratação previstas no art. 122 da Lei Federal n. 14.133/2021, especialmente diante da natureza da locação em referência, não se evidenciando concentração, racionalização e especialização de atividades, relacionadas ao serviço contratado de locação em si, hábeis a admitir que a contratada transfira a terceiros a execução do objeto (locação).

DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL DURANTE A LOCAÇÃO

4.12. Nos termos do art. 576 do Código Civil e do art. 8º da Lei Federal n. 8.245/1991, assevera-se que, em caso de alienação do imóvel pelo LOCADOR, a vigência do contrato de locação firmado entre as partes permanecerá em vigor, conforme prazo estipulado no instrumento, como também continuará em vigor no caso de transferência a terceiros, a qualquer título de domínio ou posse do imóvel locado.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO, QUE CONSISTE NA DEFINIÇÃO DE COMO O CONTRATO DEVERÁ PRODUZIR OS RESULTADOS PRETENDIDOS DESDE O SEU INÍCIO ATÉ O SEU ENCERRAMENTO (LEI FEDERAL N. 14.133/2021, ART. 6º, INCISO XXIII, ALÍNEA “E”):

5.1. O modelo de execução do objeto, relativo à forma de recebimento, destinação e utilização do imóvel, encontra-se consignado na cláusula quinta da minuta do contrato, também anexa ao Edital.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO, QUE DESCREVE COMO A EXECUÇÃO DO OBJETO SERÁ ACOMPANHADA E FISCALIZADA PELO ÓRGÃO OU ENTIDADE (LEI FEDERAL N. 14.133/2021, ART. 6º, INCISO XXIII, ALÍNEA “F”):

6.1. O modelo de gestão do contrato encontra-se consignado na cláusula décima primeira da minuta do contrato, também anexa ao Edital.

7. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO (LEI FEDERAL N. 14.133/2021, ART. 6º, INCISO XXIII, ALÍNEA “G”):

7.1. Os critérios de pagamento encontram-se consignados na cláusula sexta da minuta do contrato, igualmente anexa ao Edital.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR (LEI FEDERAL N. 14.133/2021, ART. 6º, INCISO XXIII, ALÍNEA “H”):

DA FORMA DE SELEÇÃO

8.1. Será adotado o Chamamento Público para seleção do imóvel, a fim de conferir transparência à contratação e oportunizar ao mercado a apresentação de propostas que atendam às necessidades e pré-requisitos descritos no presente Termo de Referência.

8.2. O aviso de Chamamento Público deverá ser publicado no Diário Oficial do Estado do Rio Grande do Norte, com o objetivo de permitir o acesso de todos(a) os(a) locadores(as) interessados(as) e aptos(as) a participarem do certame, por meio do envio de proposta.

8.2.1. Ainda como forma de conferir a máxima publicização, o Edital de chamamento público deverá ser publicado no Portal Nacional de Compras (PNCP) e em extrato em jornal diário de grande circulação, na forma do art. 54, *caput*, e §1º, da Lei Federal n. 14.133/2021, bem como, de forma facultativa, no sítio eletrônico da instituição.

8.3. **As pessoas físicas ou jurídicas interessadas deverão encaminhar, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, a contar do dia seguinte à publicação do edital de chamamento público no Diário Oficial do Estado, para o e-mail administracaogeral@dpe.rn.def.br, a Carta Proposta de Locação, em conformidade com o modelo apresentado no anexo do edital, devidamente acompanhada dos documentos solicitados, manifestando seu interesse em celebrar contrato com esta Defensoria Pública, conforme estipulado em edital, devendo apresentar os documentos listados nos itens a seguir.**

8.4. A classificação e a seleção da melhor proposta dentre as pré-qualificadas levarão em consideração, especialmente, a adequação do imóvel à finalidade pretendida pela Defensoria Pública do Estado, a sua localização, a qualidade da construção, a segurança, as condições de acessibilidade, o valor pretendido para a locação e o atendimento aos requisitos técnicos e legais descritos no presente termo de referência.

8.5. Além dos critérios técnicos mencionados no item 8.4 e detalhados nos itens abaixo, serão avaliados, também, os documentos descritos no item 4, quando da análise da proposta selecionada.

CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

8.6. Sem prejuízo das demais disposições deste Termo de Referência relacionadas aos requisitos da contratação (item 4), são critérios, mínimos, de seleção do imóvel a ser locado em Natal/RN:

a) Possuir **escritura pública** em nome do(a) Locador(a), como também estar livre e desembaraçado de quaisquer

- impedimentos judiciais, tributários, ou demais litígios, nos termos do item 4.2 e subitem 4.2.1 deste Termo de Referência.
- b) Estar, preferencialmente, localizado nos bairros centrais ou nas proximidades dos prédios onde funcionam o Poder Judiciário Estadual, com acesso facilitado à população, haja vista que o público-alvo da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte é de pessoas financeiramente hipossuficientes ou que integram grupos sociais vulneráveis.
- c) Estar disponível para instalação do Núcleo institucional no prazo de até 60 (sessenta) dias após a assinatura do instrumento contratual devidamente firmado, incluído neste prazo o período para realização de eventuais reformas ou adaptações necessárias às instalações de rede lógica, elétrica, hidráulica, de internet e/ou telefônica, de acordo com a planta baixa apresentada e devidamente aprovado por esta instituição.
- d) Possuir, como referência, **área útil mínima de 1.376,70m² e área construída mínima de 1.700,00m²**, estimada a partir de somatória de áreas úteis mínimas dos ambientes requisitados.
- e) Quanto à representação gráfica a ser apresentada, o proponente deverá elaborar documentação técnica, em escala adequada, desenvolvida por profissional habilitado, contendo informações de cotas legíveis dos ambientes a serem utilizados pelos Núcleos Sede da Defensoria Pública na Cidade de Natal atual - Unidades II e III. A documentação de desenho técnico deverá ser disponibilizada em formato PDF e arquivo em extensão digital, contendo, no mínimo, a **Planta Baixa** da edificação proposta, considerando cada pavimento existente, contendo cotas de medidas, áreas e finalidades de todos os compartimentos. Sem prejuízo da disponibilização da planta baixa, poderão ser apresentados os seguintes outros documentos:
- **Planta de Locação** dispondo acerca da projeção da edificação dentro do lote, dimensões externas da edificação e das divisas do lote, nome de logradouros contíguos ao lote.
 - **Planta Baixa de Reforma** com marcação de convenção de partes/elementos da edificação a serem mantidos, a demolir e a executar, para entendimento da realidade atual e situação proposta para a edificação, se for o caso.
- f) Será permitido que os proponentes apresentem área distinta daquela estabelecida pela Administração como referência, desde que comprovem a exequibilidade da proposta.
- g) A título referencial, o imóvel deverá possuir espaço, medido em área útil coberta para ambientes, devendo comportar a seguinte estrutura administrativa para funcionamento da Defensoria Pública:

QUADRO DE ÁREAS PARA AMBIENTES				
SETORES / AMBIENTES	Dimensões aproximadas do Ambiente (M)	Área útil estimada por ambiente (M²)	Quantidade	Especificações para o ambiente
SETOR ATENDIMENTO AO PÚBLICO				
ÁREA DE RECEPÇÃO/ESPERA PÚBLICO	-	150	1	- Capacidade para, no mínimo, 100 (cem) pessoas sentadas em cadeiras/ longarinas no mesmo horário. Previsão de individualização de espera entre público cível e criminal; - Previsão de área para, no mínimo, 03 (três) estações de trabalho (recepção de entrada); - Previsão de espaço para instalação de bebedouro; - Área para detector de metais em acesso.
ÁREA DE GUICHÊS DE ATENDIMENTO	1,40 x 5,00	7	25	- Cada guichê com espaço para 01 cadeira para atendente e 02 (duas) cadeiras para assistidos; - A área de guichês, preferencialmente, deverá estar com parede ou divisória de vedação, com visor de vidro transparente, em relação à área de espera, conferindo maior isolamento acústico aos atendentes e privacidade aos assistidos, mas sem comprometer a visibilidade.
SALA DE CONCILIAÇÃO	3,00 x 3,00	9	2	- Espaço para, no mínimo, 01 mesa redonda e cadeiras.
SALA DE INFORMÁTICA (T.I.)	3 (largura mínima estimada)	16	1	- Capacidade para 02 (duas) estações de trabalho e mobiliário; - Previsão de locação de 2 hacks de cabeamento estruturado. - Previsão de instalação de 2 pontos de ar condicionado
SALA DE APOIO À AMAMENTAÇÃO	2,50 x 3,00	7,5	1	- Espaço para, no mínimo, 01 bancada e poltrona.

ESPAÇO PARA BRINQUEDOTECA	2,50 x 3,00	7,5	1	- Espaço aberto, em ambiente espera, visando implantação de tatame, cadeiras infantis e livros.
SANITÁRIOS ACESSÍVEIS AO PÚBLICO	1,5 (largura mínima)	3	2	- Instalação de lavatório e sanitário; instalação das barras de apoio conforme legislação vigente; atendimento a todos os requisitos das normas de acessibilidade.
SANITÁRIOS COMUNS	1,2 (largura mínima)	2,4	2	Instalação de, no mínimo, 01 lavatório e 01 sanitário.
SETOR ADMINISTRATIVO E NÚCLEOS				
ASSESSORIA DEFENSORIAL (NÚCLEO CÍVEL)	3,50 x 6,00	21	1	- Espaço para, no mínimo, 04 conjuntos de mesa e cadeira para atendente e 02 cadeiras para assistidos.
NÚCLEO DE INFÂNCIA E JUVENTUDE (NÚCLEO CÍVEL)	3,00 x 5,50	16,5	1	- Espaço para, no mínimo, 03 conjuntos de mesa e cadeira para atendente e 02 cadeiras para assistidos.
SALA DE ATENDIMENTO CRIMINAL (NÚCLEO CRIMINAL)	3,00 x 4,50	13,5	1	- Espaço para, no mínimo, 02 conjuntos de mesa e cadeira para atendente e 02 cadeiras para assistidos.
NÚCLEO DE EXECUÇÃO PENAL - TRIAGEM (NÚCLEO CRIMINAL)	3,00 x 5,50	16,5	1	- Espaço para, no mínimo, 03 conjuntos de mesa e cadeira para atendente e 02 cadeiras para assistidos.
ASSESSORIA DEFENSORIAL (NÚCLEO CRIMINAL)	3,00 x 7,00	21	1	- Espaço para, no mínimo, 04 conjuntos de mesa e cadeira para atendente e 02 cadeiras para assistidos.
NÚCLEO DE APOIO À VÍTIMA (NÚCLEO CRIMINAL)	5,00 x 6,00	30	1	- Espaço para, no mínimo, 06 conjuntos de mesa e cadeira para atendente e 02 cadeiras para assistidos.
AUDITÓRIO	-	80	1	- Espaço para, no mínimo, 50 assentos e mesa para conferencista.
SETOR GABINETES DOS DEFENSORES PÚBLICOS - NÚCLEO CÍVEL				
GABINETE DE DEFENSORIA PÚBLICA	3,00 x 3,00	9	15	- Ambiente de atendimento do defensor ao(s) assistido(s); Cada gabinete terá sua antessala (estagiários/residentes) pela qual ocorrerá o acesso ao gabinete.
ANTESSALA DE GABINETE PARA ESTAGIÁRIOS/RESIDENTES	3,00 x 3,00	9	15	- Espaço para, no mínimo, 02 estações de trabalho para estagiários/residentes; este ambiente deverá estar vinculado diretamente ao gabinete do defensor respectivo.
SALA DE REUNIÕES (NÚCLEO CÍVEL)	4,00 x 6,00	24	1	- Capacidade para, no mínimo, 8 pessoas sentadas ao redor de mesa, incluída circulação ao redor.
SANITÁRIOS ACESSÍVEIS PARA SERVIDORES	1,5 (largura mínima)	3	2	- Instalação de lavatório e sanitário; instalação das barras de apoio, conforme legislação vigente; atendimento a todos os requisitos das normas de acessibilidade.
SANITÁRIO PARA SERVIDORES	1,2 (largura mínima)	2,4	4	Instalação de lavatório e sanitário.
SETOR GABINETES DOS DEFENSORES PÚBLICOS - NÚCLEO CRIMINAL				
GABINETE DE DEFENSORIA PÚBLICA	3,00 x 3,00	9	21	- Ambiente de atendimento do defensor ao(s) assistido(s); Cada gabinete terá sua antessala (estagiários/residentes) pela qual ocorrerá o acesso ao gabinete.
ANTESSALA DE GABINETE PARA ESTAGIÁRIOS/RESIDENTES	3,00 x 3,00	9	21	- Espaço para, no mínimo, 02 estações de trabalho para estagiários/residentes; este ambiente deverá estar vinculado diretamente ao gabinete do defensor respectivo.
SALA DE REUNIÕES (NÚCLEO CRIMINAL)	3,50 x 6,00	21	1	- Capacidade para, no mínimo, 8 pessoas sentadas ao redor de mesa, incluída circulação ao redor.

SANITÁRIOS ACESSÍVEIS PARA SERVIDORES	1,5 (largura mínima)	3	4	- Instalação de lavatório e sanitário; instalação das barras de apoio, conforme legislação vigente; atendimento a todos os requisitos das normas de acessibilidade.
SANITÁRIO PARA SERVIDORES	1,2 (largura mínima)	2,4	4	Instalação de lavatório e sanitário.
SETOR SERVIÇO				
COPA	-	25	2	Com bancada e espaço para acomodação de refrigerador e eletrodomésticos.
DEPÓSITO DE MATERIAL DE LIMPEZA	1 (largura mínima)	2	2	- Acesso independente de copa/despensa; - Previsão de instalação de lavanderia para higienização de materiais de limpeza.
ALMOXARIFADO	-	7	2	Área para armários/arquivos
ÁREA ÚTIL (AMBIENTES)				1.376,70 m²

* **Área útil de circulação:** Na estimativa de área útil mínima acima não estão inclusas as áreas úteis de circulações necessárias para conexões entre ambientes, devendo ser considerada uma maior otimização conforme realidade de espaços e layout da edificação, bem como atendimento às normas pertinentes a tais espaços, especialmente quanto a requisitos de acessibilidade e prevenção e combate a incêndio.

** **Vagas de estacionamento:** A área de vagas destinadas ao estacionamento deverá ter disponibilidade para implantação de, no mínimo, 34 (trinta e quatro) vagas, ou de acordo com o tipo de via de tráfego e quantitativo de área construída do empreendimento, conforme medidas e características convencionais estabelecidas na Lei Complementar nº 55, de 27 de janeiro de 2004^[1], e nas normas de acessibilidade vigentes. Dentre o número de vagas de estacionamento, deverá apresentar, no mínimo, 01 (uma) vaga acessível para pessoa com deficiência e 01 (uma) para pessoa idosa, conforme norma ABNT NBR 9050/2020. A área de estacionamento poderá ser coberta ou aberta (sem cobertura). A área útil destinada ao estacionamento é independente da área útil mínima dos ambientes disposta no cálculo acima.

h) A disposição espacial do imóvel, quanto à distribuição das funções dos ambientes deverá estar ou ser adequada, preferencialmente, à sequência de setorização em conformidade com o quadro de áreas para ambientes, considerando o acesso e início da utilização do espaço pelo setor de atendimento ao público assistido, seguindo de articulação com o setor de gabinetes de defensorias. O setor de serviço, preferencialmente, deverá estar implantado de modo a não interromper a sequência lógica de distribuição do setor salas e gabinetes.

i) Todas as áreas, inclusive sanitários e estacionamento privativo, devem atender às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes ao uso público (Lei nº 10.048/2000; Lei nº 10.098/2000; Lei nº 13.146/2015; Decreto nº 5.296/2004; Norma Técnica ABNT NBR 9050/2020);

j) Caso a edificação possua mais de 01 (um) pavimento, deverá conter 01 (uma) plataforma de elevação vertical, com características em atendimento à ABNT NBR ISO 9386-1;

k) **Ter sistema de combate a incêndio com auto de vistoria do corpo de bombeiros (AVCB) ou certificado de licença do corpo de bombeiros (CLCB) válidos.** Em se tratando de imóvel que necessite de reforma substancial, o documento poderá ser apresentado em até 90 (noventa) dias da assinatura do instrumento contratual, mediante comprovação de protocolização de requerimento administrativo perante o órgão competente, sob pena de rescisão do instrumento firmado. O referido prazo poderá ser prorrogado mediante apresentação de requerimento fundamentado, desde que o atraso na entrega não decorra de fato atribuível ao proprietário do imóvel;

l) **Possuir “HABITE-SE” emitido pelo órgão competente.** Em se tratando de imóvel que necessite de reforma substancial, o documento poderá ser apresentado em até 90 (noventa) dias da assinatura do instrumento contratual, mediante comprovação de protocolização de requerimento administrativo perante o órgão competente, sob pena de rescisão do instrumento firmado. O referido prazo poderá ser prorrogado mediante apresentação de requerimento fundamentado, desde que o atraso na entrega não decorra de fato atribuível ao proprietário do imóvel;

m) Possuir toda infraestrutura de instalações de rede lógica, elétrica, telefônica e estrutural para receber aparelhos de ar-condicionado do tipo “split”, de acordo com o padrão utilizado pela instituição.

8.6.1. Nos termos do anexo III da Lei Complementar Municipal n. 55, de 27 de janeiro de 2004 (Código de Obras e Edificações do Município de Natal ^[7], a quantidade de vagas para empreendimentos de serviços públicos dependem das vias de localização, podendo ser 01 (uma) vaga de estacionamento a cada 30,00m², 40,00m² ou 50,00m² de área construída.

8.6.1.1. Considerando que a atividade desenvolvida pela Defensoria Pública do Estado pode ser enquadrada, por força constitucional, como "serviço", uma vez que lhe incumbe a prestação dos serviços de assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos, na forma do art. 5º, inciso LXXIV, e do art. 134 da Constituição Federal, pode-se inferir que a referida previsão constante no Código de Obras do Município de Extremoz deve incidir no âmbito da presente contratação.

8.6.1.2. Ainda que assim não o fosse, a exigência de estacionamento, como critério de seleção do imóvel, mostra-se consentânea ao Estatuto da Pessoa com Deficiência (Lei Federal n. 13.146/2015) e ao Estatuto da Pessoa Idosa (Lei Federal n. 10.741/2003), na medida em que, ao se prever tal obrigatoriedade, será possível que as pessoas que apresentem comprometimento de mobilidade, incluindo as pessoas idosas, possam embarcar e desembarcar dos veículos de maneira mais segura e fácil para acessar a edificação onde estarão o Núcleo Criminal de Natal e o Núcleo Especializado de Acompanhamento Processual Cível de Natal, sendo uma forma, inclusive, de a DPE/RN resguardar e efetivar o direito à mobilidade da pessoa com deficiência, nos moldes do art. 46 da Lei Federal n. 13.146/2015, e

garantir a melhor comodidade à pessoa idosa, nos ditames do art. 41 da Lei Federal n. 10.741/2003.

8.6.2. As vagas de estacionamento devem ser devidamente demarcadas e, no caso das vagas de estacionamento para pessoas com deficiência e para pessoas idosas, identificadas conforme a NBR9050, podendo a referida demarcação ser realizada na fase de formalização do instrumento contratual.

8.6.3. Deve, ainda, o proprietário investir recursos próprios para fazer as adaptações arquitetônicas e de instalações de acessibilidade que se julguem necessárias para sediar o Núcleo Criminal de Natal e o Núcleo Especializado de Acompanhamento Processual Cível de Natal, inclusive quanto às recomendações técnicas advindas dos órgãos competentes.

8.6.4. A DPE/RN não será responsável por arcar com qualquer custo relativo à comissão devida a corretor de imóveis que porventura seja intermediário ou representante do imóvel a ser locado.

8.6.5. Será necessária a apresentação pelo(a) pretenso(a) LOCADOR(A) de declaração do órgão municipal competente indicando o quantitativo de linhas de transporte público, quando houver, que trafegam na área da localização do imóvel.

DO ENVIO DAS PROPOSTAS

8.7. A fim de permitir a análise das condições dos imóveis habilitados e suas adequações às especificações exigidas pela CONTRATANTE/LOCATÁRIA, além de outras exigidas pela lei, os interessados deverão apresentar PROPOSTA, a ser encaminhada para o e-mail **administracaogeral@dpe.rn.def.br**, com a seguinte especificação:

a) Valor mensal e anual de locação;

b) Informação acerca do valor de despesas condominiais (se existente), do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, da Taxa de Limpeza Pública - TLP e dos demais tributos e tarifas incidentes sobre o imóvel, cuja responsabilidade pelo pagamento será da CONTRATADA;

c) As especificações do imóvel, com indicação da área total, área útil e área construída, em razão das exigências desse Termo de Referência, prazo de entrega do imóvel com as adaptações e reformas necessárias, discriminando os responsáveis legais para assinatura de contrato.

8.8. Os interessados deverão fazer constar na proposta telefone(s) e nome(s) da(s) pessoa(s) responsáveis pelo imóvel.

8.9. Junto à proposta, o proponente deverá enviar os documentos de habilitação listados nos itens/subitens **4.6 a 4.8.2** e os documentos relacionados ao imóvel listados no item **4.9**, bem como os documentos de representação gráfica do imóvel (planta de locação, planta baixa e planta baixa de reforma).

8.10. A não apresentação dos documentos exigidos ou a não comprovação dos requisitos estabelecidos para a qualificação/contratação poderão importar na desqualificação do proponente.

8.11. Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas desse termo de referência e das especificações contidas em anexo do edital de chamamento.

8.12. Após vistoria inicial dos imóveis habilitados, as propostas apresentadas serão submetidas à Coordenadoria de Engenharia, Arquitetura e Projetos para aprovação ou sugestão de alteração na planta baixa, bem como emissão de parecer e laudo de avaliação do imóvel. Em seguida, as propostas serão submetidas à decisão da Defensoria Pública-Geral do Estado.

8.13. Esclarecimentos poderão ser obtidos através do telefone: (84) 99931-0560 - Coordenadoria de Administração Geral - COAG ou por intermédio do e-mail **administracaogeral@dpe.rn.def.br**.

DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

8.14. Após atendimento das exigências do chamamento público, o imóvel ou os imóveis serão avaliados por profissional habilitado pela Defensoria Pública do Estado para verificação da adequação da proposta técnica, com análise, inclusive, do estado de conservação imobiliária, a teor da previsão constante no art. 51 da Lei Federal n. 14.133/2021.

8.15. Além da finalidade estabelecida no item anterior, o imóvel ou imóveis escolhidos serão objeto de avaliação, em consonância com as normas técnicas especificadas na NBR 14.653-2, para verificação de compatibilidade do preço ofertado com o valor de mercado.

8.16. Após a avaliação, se o preço indicado for inferior ao da proposta, o proponente será notificado para, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, informar se concorda com o preço de avaliação ou, querendo, apresentar impugnação ao laudo de avaliação, com as justificativas e contraprovas que entender pertinentes ao caso.

8.17. Após a prospecção do mercado imobiliário pretendido, avaliação do(s) imóvel(is) e concordância do preço, será iniciado o procedimento de contratação.

DA CONTRATAÇÃO

8.18. Após as fases de habilitação, avaliação e cumprimento dos requisitos e condições previstos nesse termo de referência, o contrato de locação será firmado na forma estabelecida na minuta do edital de chamamento, com indicação das obrigações da contratada e da contratante, cujo proponente terá o prazo máximo de 05 (cinco) dias para assinatura, a contar de sua notificação.

8.19. Ocorrendo a recusa injustificada do vencedor da proposta em assinar o contrato, aceitar ou retirar o instrumento equivalente, dentro do prazo estabelecido pela Administração, reserva-se ao órgão requisitante o direito de acatar a proposta que se apresentar como aquela mais vantajosa, pela ordem de classificação, desde que tenha sido considerado como habilitado e preenchidos todos os requisitos legais para contratação, pelo Defensor Público-

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (LEI FEDERAL N. 14.133/2021, ART. 6º, INCISO XXIII, ALÍNEA "I"):

9.1. Para estimar o valor da contratação, a Coordenadoria de Engenharia, Arquitetura e Projetos efetuou uma prospecção no mercado imobiliário local, por meio de sítios eletrônicos, obtendo-se o valor médio de R\$ 32,14/m² de área construída para imóveis localizados em Natal/RN.

9.2. Ressalta-se que a referida pesquisa efetuada pela CEAP não possui o condão de afastar a necessidade de avaliação prévia do bem imóvel, nos termos da NBR 14.653-2 da ABNT, sendo esse o parâmetro a ser utilizado pela Administração Pública para seleção da proposta, observado, também, o disposto nos itens 8.14 a 8.17 deste Termo de Referência.

9.3. Esclarece-se, por oportuno, que a estimativa do valor ora realizada não é vinculativa e que, ademais, o imóvel será avaliado conforme os critérios da NBR 14.653-2 por engenheiro ou arquiteto avaliador, com observância do seu estado de conservação.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (LEI FEDERAL N. 14.133/2021, ART. 6º, INCISO XXIII, ALÍNEA "J"):

10.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Estado deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

UO/programa de trabalho: 05101 - 03.062.0100.2398

Subação: 239801 (Manutenção de Núcleos de Atendimento ao Público)

11. DO CUMPRIMENTO DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - LEI FEDERAL N. 13.709/2018:

11.1. As disposições acerca do cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) constam na cláusula décima terceira da minuta do contrato, também anexa ao Edital.

12. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

12.1. As disposições acerca das infrações e sanções administrativas constam na cláusula décima quinta da minuta do contrato, também anexa ao Edital.

13. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

13.1. A CONTRATADA ficará obrigada a entregar/executar fielmente o objeto deste Termo de Referência, não se admitindo modificações sem a prévia consulta e concordância da Fiscalização, à qual se compromete, desde já, submeter-se.

13.2. A simples apresentação de proposta indica, e fica assim entendido, que O(A) LOCADOR(A) dá plena concordância com todas as condições estabelecidas neste Termo de Referência.

13.3. A Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte reserva para si o direito de não aceitar nem receber qualquer serviço em desacordo com o previsto neste Termo de Referência ou em desconformidade com as normas legais ou técnicas pertinentes ao seu objeto, podendo rescindir a contratação nos termos previstos na Lei Federal n. 14.133/2021, sem prejuízo das sanções legais e contratuais cabíveis.

13.4. Qualquer tolerância por parte da LOCATÁRIA, no que tange ao cumprimento das obrigações ora assumidas pela Contratada, não importará, sob qualquer hipótese, em alteração contratual, novação, transação ou perdão, permanecendo em pleno vigor todas as condições do ajuste e podendo a Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte exigir o seu cumprimento a qualquer tempo.

13.5. Eventual contratação não estabelece qualquer vínculo de natureza empregatícia ou de responsabilidade entre a Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte e os agentes, prepostos, empregados ou demais pessoas designadas pela contratada para a execução do objeto contratual, sendo a essa a única responsável por todas as obrigações ou encargos decorrentes das relações de trabalho entre ela e seus profissionais ou contratados, previstos na legislação pátria vigente, seja trabalhista, previdenciária, social, de caráter securitário ou qualquer outra.

13.6. A Contratada guardará e fará com que seu pessoal guarde sigilo sobre dados, informações ou documentos fornecidos pela Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte ou obtidos em razão da futura locação, sendo vedadas todas ou quaisquer reproduções deles, durante a vigência do ajuste e mesmo após o seu término.

13.7. As especificações quanto às obrigações da contratante/locatária, obrigações do(a) contratado(a)/locador(a), vigência do contrato, do pagamento, do aluguel, da alteração contratual, das sanções administrativas, do reajuste, do acompanhamento, fiscalização e execução do contrato, da rescisão, e da alteração contratual, constarão delimitados na minuta do contrato administrativo, em cumprimento ao disposto na Lei Federal n. 14.133/2021.

Natal/RN, 24 de julho de 2024.

ANEXO I DO TERMO DE REFERÊNCIA - REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL

A carta de proposta do imóvel deverá observar aos requisitos abaixo indicados, além daqueles indicados nos itens 4 e 8 do Termo de Referência. Caso o imóvel não atenda plenamente aos itens detalhados abaixo, o proponente deverá executar as adequações necessárias antes de sua entrega, em até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do instrumento contratual.

ITEM	ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL
1	O imóvel deve estar pronto para fins de ocupação em até 60 (sessenta dias), a contar da data da assinatura do contrato, atendendo a todas as prescrições estabelecidas nas normas federais, estaduais e municipais, nos normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, água e telefonia.
2	- O imóvel deve ser atendido por infraestrutura de rede elétrica, de dados e voz, telefônica, hidráulica, sanitária, águas pluviais, combate a incêndio e coleta de lixo, devendo estar localizada em área não sujeita historicamente a alagamentos nas vias em torno do edifício e em local de fácil acesso a veículos e caminhões de pequeno porte. - Toda a infraestrutura deverá ser tecnicamente expansível, em até 20%, (vinte por cento) visando ampliações quando do surgimento de necessidades futuras.
3	No caso de o imóvel possuir mais de um pavimento, a área ofertada para locação deve apresentar plataforma de elevação e todos os pavimentos devem observar as normas de acessibilidade vigentes.
4	O imóvel deve apresentar iluminação e ventilação em todos os compartimentos de permanência prolongada.
5	O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas e ser de fácil acesso à população.
6	As paredes do imóvel devem ser totalmente estanques, não devem possuir imperfeições em suas superfícies, não devem apresentar patologias tais como: trincas, rachaduras, fissuras ou pontos de infiltração. Quanto ao revestimento, não devem apresentar patologias tais como: bolhas, eflorescência, saponificação, desagregamento, enrugamento, mofo, descolamento de placas cerâmicas, deterioração das juntas ou quaisquer outras patologias. As paredes devem ser emassadas e pintadas com tintas em cores claras.
7	As áreas molhadas devem ter paredes revestidas até a altura de teto com revestimento cerâmico ou outro material resistente à umidade, de cor clara e de fácil limpeza.
8	- As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação (limpas, sem rachaduras ou infiltrações); - As partes envidraçadas que deem para as vias públicas, devem possuir películas de segurança que impeçam a visualização da parte interna por quem estiver na via pública e grade interna.
9	As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não apresentar defeitos tais como: rachaduras, peças faltantes, trincas, ferrugem, empenamento etc.
10	As instalações elétricas devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender à norma técnica da ABNT NBR 5410:2004 Versão Corrigida: 2008
11	O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas, por meio de relógio medidor.
12	O imóvel deve possuir instalações elétricas com capacidade compatível às cargas instaladas, aprovado pela Concessionária de energia elétrica, contemplando alimentação dos quadros de edificação que poderá ser derivada diretamente da subestação, circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; circuitos preparados para rede estabilizada, para computadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede; local apropriado para instalação de circuitos alimentadores para <i>No Breaks</i> de propriedade do órgão ou do(a) Locador(a); sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/microcomputadores/central telefônica integrados com a malha de terra do sistema de força; capacidade de expansão da carga futura do sistema elétrico.
13	A carga prevista para alimentar os equipamentos de TI e demais equipamentos elétricos deve permitir uma reserva para expansão de no mínimo 20% (vinte por cento).
14	- As instalações de rede lógica devem ser Categoria 6, certificadas, e atender à ABNT NBR 14.565:2019 - Cabeamento estruturado para edifícios comerciais e data centers; - Quanto ao cabeamento estruturado, este deverá ser constituído de cabos de pares trançados não blindados (U/UTP) com classe de flamabilidade tipo CM, categoria 6, sólidos, entre os pontos de utilização e os patch panels (fornecido pelo locador).
15	O imóvel deverá conter equipamentos de prevenção e proteção contra incêndio, como extintores de incêndio, sinalização de saída, iluminação de emergência e demais elementos aplicáveis conforme ABNT NBR 9077:2001, Lei Federal nº 13.425/2017, Lei Complementar nº 601/2017 (atualizada até a Lei Complementar nº 704/2022) e Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros. Deve ter AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) emitido e vigente.
16	O imóvel deve possuir sistema de ar-condicionado central ou equipamentos do tipo split ou de janela, em boas condições de funcionamento e, preferencialmente, com menor consumo de energia (selo Procel A). Caso contrário, o imóvel deverá ser adaptado para receber os equipamentos da DPE/RN, do tipo split com capacidade entre 9.000-30.000 BTUs.
17	O imóvel deve atender à ABNT NBR 9050/2020 (Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos) e à ABNT NBR 16537/2016 (Acessibilidade - Sinalização

	tátil no piso – Diretrizes para elaboração de projetos e instalação).
18	Circulação externa: - As calçadas devem ter uma faixa livre para a circulação de pedestres sem degraus, com largura mínima de 1,20 m e altura livre de 2,10 m; - Os materiais de revestimento e acabamento do piso devem ter superfície regular, firme, estável, não trepidante para dispositivos com rodas e antiderrapante; - A inclinação transversal da faixa livre (passeio) da calçada deve ser igual ou inferior a 3% e a inclinação longitudinal deve acompanhar a inclinação das vias lindeiras; - Deve haver rebaixamentos de calçadas na direção do fluxo de travessia de pedestres, com inclinação longitudinal máxima de 8,33%, largura mínima de 1,20 m e sinalização tátil de alerta; - Deve haver sinalização tátil direcional no eixo da faixa livre da calçada e transversalmente marcando as áreas de travessia, conforme ABNT NBR 16537/2016.
19	Acesso e circulação: - A entrada da edificação deve ser acessível; - Os acessos devem ser vinculados através de rota acessível à circulação principal e às circulações de emergência; - O piso interno deve ter inclinação transversal da superfície máxima de 2% e inclinação longitudinal inferior a 5%, possuir superfície regular, firme, estável, não trepidante para dispositivos com rodas e antiderrapante; - Os corredores de uso comum com extensão de até 4 m devem ter largura mínima de 0,90 m, com extensão de até 10 m devem ter largura mínima de 1,20 m e com extensão superior a 10 m devem ter largura de 1,50 m; - Os corredores de uso público devem ter largura mínima de 1,50 m.
20	Portas: - Quando abertas, devem ter vão livre com no mínimo 0,80 m de largura e 2,10 m de altura; - Quando houver portas em sequência é necessário um espaço de transposição de um círculo de 1,50 m de diâmetro mínimo, além das medidas de varredura das portas abertas, conforme itens 6.11.2.1 da ABNT NBR 9050/2020; - Nos deslocamentos frontal e lateral deve ser garantido espaço livre ao lado da porta, conforme itens 6.11.2.2 e 6.11.2.3 da ABNT NBR 9050/2020; - As maçanetas devem ser do tipo alavanca, instaladas entre 0,80 e 1,10 m do piso; - As janelas e portas da edificação deverão estar em perfeito funcionamento de abertura, fechamento e estanqueidade.
21	Rampa (quando houver): - Em desníveis máximos de 1,50 m (em cada segmento de rampa), é admissível a inclinação de 5%; - Em desníveis máximos de 1 m (em cada segmento de rampa), é admissível inclinação maior que 5% e menor ou igual a 6,25%; - Em desníveis máximos de 0,80 m (em cada segmento de rampa), é admissível inclinação maior que 6,25% e menor ou igual a 8,33%; - Em rampas internas, a inclinação transversal deve ser de no máximo 2%; - Em rampas externas, a inclinação transversal deve ser de no máximo 3%; - Deve ter largura mínima de 1,20 m, sendo o mínimo recomendável 1,50 m, e possuir corrimãos de duas alturas (0,70 m e 0,92 m) nos dois lados; - Quando não houver paredes laterais, deve possuir guarda-corpos e guias de balizamento com altura mínima de 5 cm; - Deve haver sinalização tátil de alerta no piso no início e término da rampa.
22	Escada (quando houver): - Não deve possuir espelhos vazados quando fizer parte de uma rota acessível; - A escada e patamares devem possuir largura mínima de 1,20 m; - Deve possuir corrimãos em duas alturas (0,70 e 0,92 m) em ambos os lados; - Os corrimãos devem ser contínuos, inclusive nos patamares, e prolongando-se por 0,30 m nas extremidades; - Deve haver sinalização tátil de alerta no piso no início e término da escada; - Os degraus devem possuir sinalização visual em suas bordas laterais.
23	Elevador/plataforma elevatória (quando houver): - Deve haver sinalização visual e tátil (caracteres em relevo e em Braille), externa e internamente, com informações sobre as instruções de uso, indicação da posição para embarque e desembarque e indicação dos pavimentos atendidos; - O elevador deve ter sinalização tátil também nos comandos e pavimentos; - Devem possuir sinalização tátil de alerta no piso junto à porta; - Devem possuir sinalização visual de condição de utilização; - Devem possuir dispositivo de comunicação para solicitação de auxílio; - Deve haver sinalização sonora falada informando o pavimento, portas abrindo ou fechando, elevador subindo ou descendo, em equipamentos com mais de duas paradas; - A sinalização sonora deverá ser precedida de mensagem com prefixo ou de um ruído característico para alertar o ouvinte. - O elevador vertical deve atender à ABNT NBR NM 313; - A plataforma de elevação vertical deve atender à ABNT NBR ISO 9386-1.
	Sanitários: - Devem estar localizados em rotas acessíveis e possuir entrada independente; - Nas edificações existentes, deve haver no mínimo um sanitário acessível por pavimento, onde houver sanitários; - Nas edificações a serem construídas, deve haver sanitários acessíveis em quantidade mínima de 5% do total de cada peça sanitária, com no mínimo um para cada sexo em cada pavimento, onde houver sanitários; - As medidas do sanitário acessível devem possibilitar a rotação de 360° de uma cadeira de

24	rodas (círculo com diâmetro de 1,50m) e o espaço necessário para a transferência lateral, perpendicular e diagonal à bacia sanitária; - O piso deve ser antiderrapante, não ter desníveis junto à soleira e ter grelhas e ralos fora das áreas de manobra e transferência; - A porta deve abrir para o lado externo do sanitário e possuir puxador do lado interno; - O lavatório deve permitir a aproximação de uma pessoa em cadeira de rodas (com coluna suspensa ou sobre um tampo) e ter altura limite de 0,80 m; - As bacias sanitárias não devem possuir abertura frontal e devem ter altura (com assento) de no máximo 0,46 cm; - Devem ser instaladas barras de apoio junto ao lavatório e à bacia sanitária; - O acionamento da válvula de descarga, torneira, barras, puxadores, trincos e demais acessórios devem estar dentro da faixa de alcance manual em conformidade com a ABNT NBR 9050/2020; - Os espelhos devem estar dentro da faixa de alcance visual, entre 0,90 m do piso no máximo e 1,80 m do piso no mínimo; - Devem possuir alarme de emergência (visual, tátil e/ou sonoro) próximo à bacia sanitária.
25	Sinalização de emergência: - Deve indicar as rotas de fuga e saídas de emergência através de sinalizações visuais, sonoras e táteis; - Junto às portas corta fogo das escadas e nos corrimãos, deve haver sinalização tátil, visual e /ou sonora informando o número do pavimento; - A porta de acesso à área de resgate e a área de resgate para pessoa com deficiência devem ser sinalizadas.

[1] A íntegra da Resolução n. 217/2020-CSDP, em sua redação atual, pode ser consultada mediante acesso à publicação do dia 08 de agosto de 2020 do Diário Oficial do Estado do Rio Grande do Norte, enquanto a íntegra da Resolução n. 275/2021-CSDP, em sua redação atual, pode ser consultada mediante acesso à publicação do dia 09 de outubro de 2021 do Diário Oficial do Estado do Rio Grande do Norte.

[2] SARAI, Leandro. Tratado da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos: Lei 14.133/2021 Comentada por Advogados Público / Leandro Sarai – 3 ed., ver. e atual. São Paulo: Juspodivm, 2023. p. 759/760

[3] Sobre o assunto, mostra-se relevante consignar que o Tribunal de Contas da União admite a utilização de chamamentos públicos previamente às locações de imóveis, como mecanismo de prospecção de mercado, a fim de identificar aqueles que atendem às necessidades da Administração, conforme exposto no Acórdão 1479/2019 – TCU – Plenário.

[4] Lei Federal n. 14.133/2021. Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

[5] BRASIL. Tribunal de Contas da União. Licitações & Contratos: Orientações e Jurisprudência do TCU / Tribunal de Contas da União. 5ª Edição, Brasília: TCU, Secretaria-Geral da Presidência, 2023. p. 685

[6] *Ibidem*

[7] A referida legislação municipal está disponível para consulta no site eletrônico da Prefeitura Municipal de Natal, bem como no id. **28146152**.



Documento assinado eletronicamente por **KEROLAINE VANDERLEY MOREIRA, Coordenadora de Administração Geral**, em 12/08/2024, às 16:04, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º do [Decreto nº 27.685, de 30 de janeiro de 2018](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.rn.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **28379439** e o código CRC **74B6B459**.