



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO

ANÁLISE DE RISCOS

Processo nº 06410018.000560/2024-13

1. Conforme o artigo 18, inciso X, da Lei nº 14.133/2021, o gerenciamento de riscos visa identificar eventos futuros e incertos que, caso ocorram, possam prejudicar o processo de contratação ou a execução regular do objeto contratado. Após a seleção da solução mais vantajosa no Estudo Técnico Preliminar, torna-se necessário identificar as circunstâncias supervenientes que podem afetar o desenvolvimento do procedimento administrativo e o alcance dos objetivos pretendidos com a contratação. Assim, esta atividade constitui uma etapa do planejamento que se situa entre o estudo técnico preliminar e o termo de referência.

1.1. O gerenciamento de riscos é uma atividade específica e vinculada a cada contratação, de acordo com suas características particulares. Portanto, não é possível estabelecer um gerenciamento de riscos geral e abstrato para todas as contratações. Devem ser avaliados a criticidade ou complexidade do objeto a ser contratado em relação ao nível de maturidade do órgão, a materialidade ou representatividade do valor da contratação em relação ao montante estimado para o período de análise, e a relevância estratégica ou o impacto da contratação no alcance dos objetivos da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte.

1.2. Os eventos a serem considerados compreendem aqueles vinculados ao procedimento de contratação, geralmente realizado por meio de licitação, aos instrumentos de planejamento desenvolvidos e à execução do objeto contratual, abrangendo questões de natureza institucional, econômica, ambiental, entre outras, sendo todos esses fatores denominados como riscos. Esses riscos devem ser identificados com base na experiência acumulada pela Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte em suas atividades contratuais, bem como em normas técnicas ou outros documentos relevantes ao segmento de mercado em que se insere a contratação, sempre com fito no alcance dos objetivos pretendidos com a contratação, delineados previamente.

1.3. Uma vez identificados, os riscos devem ser organizados, priorizados e tratados adequadamente. Trata-se de uma oportunidade para a Administração se antecipar a problemas que possam comprometer os objetivos da licitação e da contratação, definindo ações de prevenção e contingenciamento para assegurar resultados mínimos satisfatórios.

1.4. Os benefícios do gerenciamento de riscos incluem a prevenção de situações indesejadas que possam comprometer os objetivos da contratação, a potencialização do alcance desses objetivos, a redução dos danos decorrentes da materialização de riscos, o auxílio na tomada de decisões, o fortalecimento da imagem institucional perante os órgãos de controle, e uma maior segurança para o ordenador de despesas em relação às ações tomadas.

1.5. Não obstante, o gerenciamento de riscos pode ser dispensado em casos de contratações extremamente simples ou em situações em que a Administração já possui elevado nível de conhecimento acumulado, permitindo o aproveitamento de procedimentos anteriores. Nesses casos, a Administração deve justificar a desnecessidade de incluir o gerenciamento de riscos no planejamento. No entanto, isso não se aplica à presente demanda, que envolve a locação de imóvel para instalação do Núcleo Sede de Parelhas.

2. Na ausência de processos e estruturas de gestão de riscos e controles internos no âmbito da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte, recomenda-se iniciar o gerenciamento de riscos ponderando a melhor solução com os objetivos institucionais, com foco no fim pretendido com a contratação, considerando, quando possível, o seu comportamento em relação ao futuro e ao ambiente interno e externo da Defensoria Pública do Rio Grande do Norte. Em seguida, deve-se identificar as circunstâncias que possam prejudicar o desenvolvimento da seleção e a execução contratual, bem como aquelas capazes de provocar desequilíbrio econômico-financeiro no contrato. Por fim, é necessário avaliar os controles internos disponíveis na Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte, sobretudo quanto a estrutura de governança constituída, para proporcionar segurança razoável quanto à realização do objeto contratado e aos objetivos institucionais.

2.1. Nesse ínterim, impõe destacar que a comunicação e consulta com as partes interessadas e o público-alvo são essenciais no processo de gestão de riscos, desde que garantido o retorno dos interessados, principalmente àqueles vinculados ao sucesso do procedimento licitatório, especialmente agentes públicos, representantes da instituição, e agentes de mercado. Isso contribuirá para a formulação de eventual termo de referência e instrumento contratual, bem como servirá para a qualificada tomada de decisões no decorrer da execução dos serviços contratados. É preponderante a análise crítica no processo de avaliação de riscos, considerando o escopo e contexto da contratação, para a melhor identificação, análise e avaliação de riscos. Por todo o exposto, o gerenciamento de riscos deverá constituir-se a partir da lógica: causa – evento – consequência – controle.

3. Tecidas essas considerações preliminares, colaciona-se os quadros abaixo constando os riscos identificados, bem como os danos, ações preventivas e ações de contingência correspondentes:

3.1 FASE I - Planejamento da Contratação

Risco 01:		Atraso na contratação	
Probabilidade:	() Alta	() Média	(X) Baixa
Impacto:	(X) Alto	() Médio	() Baixo
Id.	Dano:		
1	Atraso no cronograma que resultará na mudança efetiva para o imóvel locado ou inviabilidade da locação.		
Id.	Ação Preventiva:		Responsável:
1	Elaboração de cronograma para controle dos prazos de todos os processos envolvidos na locação.		Equipe de Planejamento da Contratação.
Id.	Ação de Contingência:		Responsável:
1	Agilidade dos envolvidos em solucionar as questões apontadas e adequação do cronograma, se necessário, ou prorrogação da vigência do contrato atual, se for o caso.		Equipe de Planejamento da Contratação.

Risco 02:		Ausência de justificativa da contratação	
Probabilidade:	() Alta	() Média	(X) Baixa
Impacto:	(X) Alto	() Médio	() Baixo
Id.	Dano:		
1	Risco de contratação de serviços em dissonância à prática atual de mercado.		

Id.	Ação Preventiva:	Responsável:
1	Avaliar especificações de outras contratações governamentais similares.	Elaborador do Estudo Técnico Preliminar
Id.	Ação de Contingência:	Responsável:
1	Constatando o risco que se deseja evitar, avaliar a vantajosidade de suspender a licitação até que o conhecimento/informação possa ser adequadamente obtido.	Elaborador do Termo de Referência.

Risco 03:	Risco de que as especificações e requisitos estejam incorretos, incompletos ou restritivos.		
Probabilidade:	() Alta	() Média	(X) Baixa
Impacto:	(X) Alto	() Médio	() Baixo
Id.	Dano:		
1	Atraso na conclusão do processo.		
2	Necessidade de reavaliação das especificações e requisitos.		
3	Necessidade de readequar prazos.		
Id.	Ação Preventiva:	Responsável:	
1	Pesquisar outros editais semelhantes e mapear cenários compatíveis, analisando as jurisprudências dos Tribunais de Contas, bem como a legislação pertinente, norteados-se pela razoabilidade, necessidade, adequação e proporcionalidade em sentido estrito.	Elaborador do Termo de Referência / Termo de Referência.	
Id.	Ação de Contingência:	Responsável:	
1	Readequar especificações de acordo com critérios ou modelos mais adequados, que não restrinjam a competitividade.	Elaborador do Termo de Referência / Termo de Referência.	

Risco 04:	Mal dimensionamento do valor estimado para a contratação.		
Probabilidade:	() Alta	(X) Média	() Baixa
Impacto:	(X) Alto	() Médio	() Baixo
Id.	Dano:		
1	Licitação fracassada.		
2	Valores apresentados na fase de apresentação de propostas não estão em consonância com a estimativa do órgão.		
Id.	Ação Preventiva:	Responsável:	
1	Durante a etapa de análise mercadológica, verificar valores dos contratos firmados pelos demais órgãos para os serviços similares.	Equipe de Planejamento da Contratação.	
Id.	Ação de Contingência:	Responsável:	
1	Revisar os valores de estimados.	Equipe de Planejamento da Contratação.	

Risco 05:	Falha na definição dos critérios para habilitação dos proponentes		
Probabilidade:	() Alta	() Média	(X) Baixa
Impacto:	(X) Alto	() Médio	() Baixo
Id.	Dano:		
1	Contratar proponente que não tenha capacidade de atender à demanda.		
2	Necessidade de realizar novo chamamento público para correção das falhas.		
3	Certame frustrado.		
4	Rescisão contratual.		
Id.	Ação Preventiva:	Responsável:	
1	Elaboração de Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência precisos e abrangentes.	Equipe de Planejamento da Contratação.	
2	Realizar análise de mercado verificando quais critérios os demais órgãos utilizam para as contratações similares.	Equipe de Planejamento da Contratação.	
3	Analisar criticamente a contratação anterior.	Equipe de Planejamento da Contratação.	
Id.	Ação de Contingência:	Responsável:	
1	Avaliar os impactos e prejuízos prováveis pela ausência das habilitações cabíveis.	Equipe de Planejamento da Contratação.	
2	Registrar como lições aprendidas para os próximos contratos.	Equipe de Planejamento da Contratação.	

3.2 FASE II - Licitação

Risco 06:	Ausência de proponentes interessados em participar do edital de chamamento ou não atingir os preços estimados		
Probabilidade:	() Alta	() Média	(X) Baixa
Impacto:	() Alto	(X) Médio	() Baixo
Id.	Dano:		
1	Frustrar a contratação plena da solução.		
Id.	Ação Preventiva:	Responsável:	
1	Elaborar orçamento estimativo que reflita a realidade dos preços praticados no mercado.	Elaborador do Termo de Referência.	
Id.	Ação de Contingência:	Responsável:	
1	Na hipótese de quantidades insuficientes, refazer a licitação.	Elaborador do Termo de Referência.	

Risco 07:	Seleção de imóvel inadequado à demanda institucional.
------------------	--

Probabilidade:	() Alta	(X) Média	() Baixa
Impacto:	(X) Alto	() Médio	() Baixo
Id.	Dano:		
1	Seleção de proposta inadequada aos requisitos institucionais.		
Id.	Ação Preventiva:	Responsável:	
1	Análise das propostas apresentadas por equipe multidisciplinar	COAG e CEAP	
2	Definir a proposta mais vantajosa, inclusive em relação à locação atual	CEAP	
Id.	Ação de Contingência:	Responsável:	
1	Prorrogação do contrato atual até encontrar novo imóvel adequado.	CFCC	

3.3 FASE III - Gestão do contrato

Risco 8:	Alienação do imóvel durante a locação.		
Probabilidade:	() Alta	() Média	(X) Baixa
Impacto:	() Alto	() Médio	(X) Baixo
Id.	Dano:		
1	Encerramento do contrato de aluguel, caso o novo proprietário não tenha interesse em seu prosseguimento		
Id.	Ação Preventiva:	Responsável:	
1	Cláusula contratual que mantém o contrato vigente após alienação.	COAG	
Id.	Ação de Contingência:	Responsável:	
1	Negociação extrajudicial ou judicial para manutenção do contrato, ou prazo para desocupar o imóvel após encontrar outro, em último caso.	Fiscal do Contrato	

Risco 9:	Encerramento prematuro do contrato.		
Probabilidade:	() Alta	(X) Média	() Baixa
Impacto:	(X) Alto	() Médio	() Baixo
Id.	Dano:		
1	Encerramento do contrato, com necessidade de localização de novo imóvel e mudança.		
Id.	Ação Preventiva:	Responsável:	
1	Inclusão de multa para caso de encerramento prematuro do contrato, suficiente para desestimular a rescisão antecipada. Prazo de 60 meses de locação.	COAG	

Id.	Ação de Contingência:	Responsável:
1	Iniciar processo de nova locação de imóvel.	Gabinete do Defensor Público-Geral



Documento assinado eletronicamente por **LIGIANNE DYNARA CÂMARA E SILVA, Engenheira**, em 25/03/2025, às 14:34, 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 **32755012** e o código CRC **ACD54E25**.



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA (DFD)

1. IDENTIFICAÇÃO DO ÓRGÃO REQUISITANTE	
UNIDADE REQUISITANTE	Coordenadoria de Engenharia Arquitetura e Projetos (CEAP)
RESPONSÁVEL PELA DEMANDA	Ligianne Câmara e Silva
MATRÍCULA	216.049-8
E-MAIL	engenharia.arquitetura@dpe.rn.def.br
TELEFONE	(84) 98187-7774

2. DESCRIÇÃO SUCINTA DO OBJETO: IDENTIFICAÇÃO E QUANTIFICAÇÃO DA DEMANDA, COM AS ESPECIFICAÇÕES NECESSÁRIAS
Contratação de locação de imóvel não residencial com, no mínimo, 120,00 m ² de área construída para abrigar o Núcleo da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte na cidade de Parelhas/RN. As dimensões dos ambientes serão apresentadas em tabela constante no Estudo Técnico Preliminar.

3. PREVISÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES
A demanda encontra-se prevista PAC 2025 (item 93).

4. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO
<p>Considerando que o núcleo, atualmente, funciona em espaço cedido pela Prefeitura de Parelhas, o número de funcionários, atualmente, é de 7 (sete) pessoas distribuídas nas seguintes funções: 1 (um) defensor público, 1 (um) assistente social, 1 (um) servidor administrativo, 1 (assessor defensorial), 1 (um) residente, 1 (um) estagiário, 1 (um) recepcionista. Considerando que, com a perspectiva de instalação em um imóvel a ser locado, agrega-se a necessidade de incluir 1 (um) auxiliar de serviços gerais e 1 (um) segurança.</p> <p>O pretendo imóvel se faz necessário para que a Defensoria Pública do Estado em Parelhas/RN possa atuar com sua equipe integral em espaço adequado, uma vez que o ambiente cedido apresenta dimensões compactas para comportar à atual estrutura de funcionamento do núcleo.</p> <p>Diante do exposto, verifica-se que a celebração de um contrato de locação de um imóvel se configura como solução capaz de sanar a problemática apresentada.</p>

5. INDICAÇÃO DA DATA PRETENDIDA PARA CONCLUSÃO DA CONTRATAÇÃO E PREVISÃO DA DATA DE INÍCIO DOS SERVIÇOS OU DA ENTREGA DOS BENS
Pretende-se que a referida contratação ocorra num prazo estimado de 180 dias a depender da oferta de imóveis que atendam às demandas da DPE/RN.

6. INDICAÇÃO DE VINCULAÇÃO OU DEPENDÊNCIA COM O OBJETO DE OUTRA CONTRATAÇÃO
Não se aplica.

7. GRAU DE PRIORIDADE DA CONTRATAÇÃO

Considerando as limitações do ambiente cedido em que funciona o atualmente o Núcleo, a prioridade da contratação é média.

8. ESTIMATIVA PRELIMINAR DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

O valor estimado para a presente contratação, considerando dados coletados do município de Parelhas/RN, considera uma expectativa de valor mensal de R\$ 2.500,00, totalizando para os 60 meses um montante de R\$150.000,00.

9. OBSERVAÇÕES

Não se aplica.

NATAL/RN, *data da assinatura eletrônica*.

Ligianne Câmara e Silva

Coordenadora de Engenharia, Arquitetura e Projetos



Documento assinado eletronicamente por **LIGIANNE DYNARA CÂMARA E SILVA, Engenheira**, em 17/10/2025, às 12:20, 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 **37112857** e o código CRC **D890F4F2**.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Processo nº 06410018.000560/2024-13

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

- 1.1. Este documento apresenta o estudo técnico preliminar, que serve, essencialmente, para assegurar a viabilidade técnica da contratação e embasar o Termo de Referência, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021, art. 6º, inciso XX.
- 1.2. O objeto deste estudo é avaliar a possibilidade de locação de imóvel para abrigar o Núcleo da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte na cidade de Parelhas/RN.
- 1.3. Conforme Art. 89. da Lei nº 14.133/2021, serão aplicados, supletivamente, aos contratos administrativos os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado. Nos termos do artigo 95, o instrumento de contrato é obrigatório, aplicando-se, no que couber, o disposto no art. 92.
- 1.4. Destacam-se ainda a Lei 8.245/1991, a qual dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, e o Código Civil (Lei 10.406/2002), em seus artigos 565 a 578, que dispõe acerca da locação de bens.
- 1.5. Assim, a contratação em tela será regulada, majoritariamente, pela Lei n.º 8.245/91, resguardando-se a incidência das normas da Lei n.º 14.133/2021, se mostrarem compatíveis com o regime de direito privado.

2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERANDO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO (ART. 18, §1º, INCISO I, DA LEI FEDERAL N. 14.133/2021):

- 2.1. A teor do art. 134 c/c art. 5º, inciso LXXIV, da Constituição Federal de 1988, a garantia fundamental da assistência jurídica integral e gratuita instrumentaliza-se por meio das Defensorias Públicas, tendo o legislador constituinte adotado expressamente o modelo denominado "*salaried staff model*", no qual é criado um organismo estatal destinado à prestação direta dos serviços jurídicos assistenciais, com profissionais concursados, titulares de cargos públicos efetivos e remunerados, de maneira fixa diretamente pelo Estado, sob regime de dedicação exclusiva (art. 134, § 1º, da CRFB).
- 2.2. Atenta à necessidade de efetivar o referido modelo de assistência jurídica previsto constitucionalmente, a Lei Complementar Estadual n. 251, de 7 de julho de 2003, que criou a Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte, estabelecendo-a como "instituição permanente, função essencial à justiça, incumbindo-lhe a orientação jurídica e assistência judicial e extrajudicial integral e gratuita aos necessitados, em qualquer juízo ou instância", nos moldes do art. 1º da mencionada legislação estadual.
- 2.3. Desde então, verifica-se um constante processo de consolidação, expansão e contínua estruturação da DPERN, ensejando, como consectário lógico, a necessidade de contratações de espaços físicos adequados para execução da atividade-fim da Instituição.
- 2.4. Com isso, o presente estudo tem como finalidade embasar a contratação de locação de imóvel não residencial para abrigar o Núcleo da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte na cidade de Parelhas/RN.
- 2.5. O Núcleo da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte na cidade de Parelhas/RN está regulamentado na Resolução de nº 269/2021-CSDP, de 17 de setembro de 2021.

2.6. A atuação no Núcleo de Parelhas se dá através de um órgão de atuação, que conta com servidores, estagiários e colaboradores.

2.7. A quantidade de atendimentos diários de cada órgão de atuação está limitada ao número máximo de 10 (dez) assistidos, excetuando os casos de urgência.

2.8. Considerando que o núcleo, atualmente, funciona em espaço cedido pela Prefeitura Municipal de Parelhas/RN, o número de funcionários, atualmente, é de 7 (sete) pessoas distribuídas nas seguintes funções: 1 (um) defensor público, 1 (um) assistente social, 1 (um) assessor defensorial, 1 (um) servidor administrativo, 1 (um) recepcionista, 1 (um) residente e um 1 (um) estagiário. Considerando que, com a perspectiva de instalação em um imóvel a ser locado, agrega-se a necessidade de incluir 1 (um) auxiliar de serviço geral e 1 (um) segurança.

2.9. O pretense imóvel se faz necessário para que a Defensoria Pública do Estado em Parelhas possa realizar seus atendimentos presenciais com a equipe integral, de forma a realizar os atendimentos devidos, com orientações jurídicas e todos os atos que se mostrarem indispensáveis a garantir uma assistência jurídica eficiente e plena às pessoas financeiramente hipossuficientes e aos grupos sociais vulneráveis, considerando, além dos aspectos mencionados no item anterior, a própria questão da facilidade de acesso ao público.

2.10. Diante do exposto, verifica-se que a celebração de um contrato de locação de um imóvel se configura como solução capaz de sanar a problemática apresentada.

3. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL (ART. 18, §1º, INCISO II, DA LEI FEDERAL N. 14.133/2021):

3.1. A demanda encontra-se prevista no PAC 2026 (item 15).

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (ART. 18, §1º, INCISO III, DA LEI FEDERAL N. 14.133/2021):

4.1. Tendo em vista a natureza do serviço contratado, o presente estudo considerou a necessidade da contratação e a legislação vigente sobre o tema.

4.2. A descrição dos requisitos mínimos da contratação deverá constar no Termo de Referência/Projeto Básico e deverá abarcar, pelo menos, o compilado no quadro abaixo:

QUADRO DE ÁREAS PARA AMBIENTES				
SETORES / AMBIENTES	Dimensões aproximadas Ambiente (M)	Área útil estimada (M²)	Quantidade	Especificações para o ambiente
SETOR ATENDIMENTO AO PÚBLICO				
ÁREA DE RECEPÇÃO/ ESPERA PÚBLICO	-	30	1	- Capacidade para, no mínimo, 20 pessoas sentadas em cadeiras/longarinas no mesmo horário; - Previsão de área para balcão de atendimento - Previsão de espaço para instalação de bebedouro; - Previsão de área para de detector de metais em acesso.
SALA DE ATENDIMENTO AO PÚBLICO	4,00 x 3,00	12	1	- Espaço para 02 conjuntos de mesa e cadeira para atendente e 02 cadeiras para assistidos.
SANITÁRIO ACESSÍVEL	1,5	3	1	- Instalação de lavatório e sanitário; instalação das barras de apoio conforme legislação vigente;

	(largura mínima)			atendimento a todos os requisitos das normas de acessibilidade.
SETOR SALAS				
GABINETE DE DEFENSORIA PÚBLICA	3,00 x 3,50	10,5	1	- 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	1	- 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	3,00 x 4,00	12	1	- Capacidade para, no mínimo, 6 pessoas sentadas ao redor de mesa, incluída circulação ao redor.
SANITÁRIO PARA SERVIDORES	1,2 (largura mínima)	3	1	- Instalação de lavatório e sanitário.
SETOR SERVIÇO				
COPA	-	12	1	- Com bancada e espaço para acomodação de refrigerador e eletrodomésticos.
ALMOXARIFADO	-	5	1	- Área para armários/arquivos
ÁREA ÚTIL (AMBIENTES)				96,50 m²
<p>* 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 à requisitos de acessibilidade e prevenção e combate à incêndio.</p> <p>** Vagas de estacionamento: A área de vagas destinadas ao estacionamento deverá ter disponibilidade para implantação de, no mínimo, 2 vagas de estacionamento, sendo 1 vaga acessível e 1 para pessoa idosa ou conforme legislações municipais (Lei Complementar nº 571/1976, de 22 de novembro de 1976 - Código de Obras do Município de Parelhas/RN). 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.</p>				

4.3. Considerando a área útil dos ambientes estimada acima, o imóvel deverá possuir, como referência, área construída mínima de 120,00 m². No entanto, poderão ser considerados imóveis com área construída inferior à supracitada, desde que comprovada a sua viabilidade e que seja apresentado um layout que atenda a inserção dos ambientes constantes na tabela acima.

4.4. A área estimada a ser contratada e os requisitos arquitetônicos, construtivos, ambientais deverão ser detalhados no Termo de Referência/Projeto Básico para formulação da referida contratação.

4.5. A definição dos requisitos da contratação deverá observar o padrão construtivo e estrutural das demais unidades da Defensoria Pública do Estado, o quantitativo de pessoal e a demanda de atendimento do Núcleo da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte na cidade de Parelhas/RN, ressaltados, ainda, os critérios de segurança, ergonomia e acessibilidade.

4.6. O imóvel deve contemplar a existência ou a possibilidade de instalação de grades de proteção em pontos estratégicos, como portas, janelas e áreas de acesso visando a segurança patrimonial e

peçoal, uma vez que o imóvel abrigará documentos, equipamentos e servidores, além de receber diariamente cidadãos em situação de vulnerabilidade.

4.7. O imóvel deve dispor de sistema elétrico trifásico, devidamente individualizado para o espaço efetivamente ocupado, devendo ainda estar apto para que a DPE/RN possa realizar a transferência de titularidade junto à concessionária após o recebimento definitivo do imóvel, garantindo a adequada utilização das instalações e a plena execução das atividades institucionais.

4.8. O imóvel deve contar com cabeamento lógico estruturado, incluindo a instalação de patch panels, de modo a atender à expansão e modernização da infraestrutura de rede, assegurando organização, padronização e eficiência no gerenciamento dos pontos de rede. Deve conter de 01 (um) a 03 (três) pontos por ambiente, estimando-se uma quantidade mínima de 14 (quatorze) pontos de maneira a atender os setores do Quadro apresentado no item 4.2.

4.9. A definição de requisitos poderá ser elaborada com base nas condições previstas no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional.

4.10. Quanto aos requisitos de habilitação, recomenda-se que o Termo de Referência/Projeto Básico preveja os documentos que comprovem a regularidade fiscal do locador nos âmbitos federal, estadual e municipal, bem como a documentação do imóvel quanto à propriedade e aprovação nos órgãos competentes.

4.11. O imóvel deverá ser recebido definitivamente pela DPE/RN em até 15 (quinze) dias úteis após o recebimento provisório, admitida prorrogação pela Contratante até a conclusão das providências logísticas necessárias ao pleno funcionamento do Núcleo.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO (ART. 18, §1º, INCISO V, DA LEI FEDERAL N. 14.133/2021):

5.1. Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Prioritariamente, conforme artigo 74, parágrafo 5º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021 a Administração deve certificar-se da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto. Com este intuito, foi enviado ofício ao Estado (ID 24745820 - pág. 47 e 126) e ao Município (ID 24745820 - pág. 49), além de realizada consulta a União (ID 32167887). O Estado manifestou não possuir imóveis disponíveis, conforme documento ID 30601361. A União e o Município não enviaram respostas aos requerimentos (ID 32167156), até o presente momento. Sendo assim, diante da indisponibilidade de imóvel público resta à Administração duas possibilidades:

a) Aquisição: A Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes tais como a construção, quando da aquisição de terreno, ou ampliação no caso de imóvel já edificado. Custeia ainda a reforma, quando necessária, e arca com os custos decorrentes da manutenção do imóvel, sejam elas preventivas ou corretivas.

i. Vantagens: É possível personalizar o imóvel conforme a necessidade da Administração. Permite, na maioria dos casos, a sua ampliação caso necessário.

ii. Desvantagens: Necessidade de dotação orçamentária para aquisição plena de terreno e construção completa do imóvel ou reforma; elevado aporte financeiro em curto período de tempo; necessidade de atividades administrativas que visem a manutenção do imóvel.

b) Locação: A Administração firma um contrato de locação que consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais.

i. Vantagens: A manutenção é por conta do locador, não sendo necessário o dispêndio de esforços da Administração para contratação de empresa especializada na manutenção de imóveis.

ii. Desvantagens: Dependência do mercado de imóveis quanto a oferta de imóveis que atendam às necessidades da DPE quanto às características físicas e localização.

5.2. Quanto à aquisição, considerando o valor do Custo Unitário Básico – CUB, valor este disponibilizado periodicamente pelo Sinduscon/RN e comumente utilizado quando se busca uma estimativa

do custo de uma construção, tem-se a seguinte estimativa:

CUB (julho/2025): R\$ 1.998,72/m²

Área: 120,00 m²

Custo com fundações (5% do valor do CUB): R\$ 99,94/m²

Total: R\$ 251.838,72

5.3. Considerando, ainda, que o valor acima não leva em conta o BDI, tem-se que, para um BDI de 25%, o custo estimado para a construção seria de R\$ 314.798,40.

5.4. Foram realizadas pesquisas na internet quanto à venda de terrenos, no entanto, houve dificuldades de captação de informações em identificação de ofertas, sendo coletado o dado abaixo de terreno à venda diretamente no município:

Área (m ²)	Valor	Fonte
240,00	R\$ 200.000,00	https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/terrenos/terreno-proximo-a-rodoviaria-de-parelhas-rn-1473161257?lis=listing_1100

5.5. Diante disso, tem-se como estimativa o valor médio de R\$ 833,33/m² de área do terreno para imóveis localizados em Parelhas/RN.

5.6. Considerando que para a construção de uma edificação de 120,00 m², estima-se a necessidade de um terreno com 300,00 m², cujo valor resultaria em aproximadamente R\$ 250.000,00.

5.7. Com isso, o custo estimado para aquisição do terreno e construção do imóvel para instalação do Núcleo Sede de Parelhas seria de aproximadamente R\$ 564.798,40.

5.8. Além disso, eventual aquisição de imóvel dependeria da existência de alocação de recursos orçamentários para tal finalidade, bem como previsão na Lei de Diretrizes Orçamentárias e no Plano Plurianual.

5.9. Quando à locação, foram realizadas pesquisas na internet de imóveis com essa finalidade, no entanto, houve dificuldades de captação de informações em identificação de ofertas. Sendo assim, procedeu-se a pesquisa local dos imóveis abaixo. Com isso, tem-se a estimativa do valor médio de R\$ 19,00/m² para locação de imóveis localizados em Parelhas.

Área (m ²)	Valor	Fonte
150,00	R\$ 3.000,00	Local (salas comerciais)
120,00	R\$ 3.000,00	Local (residência)
200,00	R\$ 2.500,00	Local (galpão)
540,00	R\$ 9.000,00	Local (salas comerciais)

5.10. Considerando as vantagens e as desvantagens das possibilidades acima apresentadas, entende-se ser viável para a DPE/RN a locação de um imóvel, uma vez que a aquisição requer um alto aporte financeiro e demanda a contratação de empresa para manutenção do imóvel. É válido ressaltar, ainda, que para aquisição seria necessário tempo para todo o trâmite legal, sendo então inviável, por ora, a aquisição. Porém é necessário considerar a aquisição a médio prazo.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (ART. 18, §1º, INCISO VII, DA LEI FEDERAL N. 14.133/2021):

6.1. Quanto ao levantamento de mercado, sugere-se a realização de chamamento público, o qual conforme entende o TCU (Acórdão 1.479/2019 – TCU – Plenário), é um mecanismo para prospecção de

mercado, cujo intuito é identificar os imóveis que atendam às necessidades da administração pública.

6.2. Assim, a Administração Pública informa a sua intenção de realizar locação de um imóvel e determina suas condições.

6.3. Em que pese a ausência de previsão legal para a realização do procedimento, ele está previsto na Orientação Normativa AGU n.º 68/2020, que recomenda a medida quando não exista imóvel público que atenda aos requisitos necessários para instalação de órgãos ou entidades. Trata-se, portanto, de prática que confere maior transparência e publicidade à contratação.

6.4. Neste sentido, a Corte de Contas, no supracitado acórdão, reconhece que, embora seja exemplar a prática de chamamento público, sua finalidade só será atingida caso seja dada a devida publicidade.

6.5. Ao analisar processos de locações de imóveis por diferentes órgãos e entidades, o Tribunal de Contas da União (TCU - Acórdão 1.479/2019 - TCU - Plenário) distinguiu três modelos principais de locações:

6.5.1. *Locação tradicional*, modelo no qual aluga-se apenas o espaço físico, com contratação independente de serviços adicionais;

6.5.2. *Locação com facilities*, que é o modelo de condomínio. Nesta espécie o locatário contrata não apenas a locação com espaço físico, mas também serviços como limpeza, administração predial, vigilância e recepção;

6.5.3. *Locação built to suit*, na qual o locador investe recursos monetários em um imóvel com o objetivo de ajustá-lo às necessidades de um locatário específico, e as quantias pagas a título de aluguel incluem a amortização de tais investimentos. A Corte de Contas aponta que tais contratos são, em regra, atípicos. Neles prevaleceriam as condições livremente pactuadas no instrumento contratual, e não os dispositivos da Lei nº 8.245/91.

6.6. No caso em tela, considerando que trata-se da necessidade de um imóvel com área construída mínima de 120,00 m², não sendo esta uma área considerada grande e nem com características peculiares que gerassem complexas particulares ao imóvel, sugere-se que a Administração opte pela modalidade tradicional, uma vez que esta, geralmente, apresenta menores valores a serem pagos referentes ao aluguel.

6.7. Tendo em vista que a contratação em análise se submete principalmente à Lei n.º 8.245/91, é possível que a avença seja celebrada com período de vigência distinto daquele estabelecido pela Lei n.º 14.133/2021. Assim, sugere-se o prazo inicial de 60 (sessenta) meses.

6.8. Vale ressaltar que para que o imóvel seja alugado, se faz necessária a adoção de medidas aptas a garantir a acessibilidade ao prédio, visto que se trata de obrigação imposta pelas Leis n.º 10.098/2000, n.º 13.146/2015, pelo Decreto n.º 5.296/2004 e pela norma ABNT NBR 9050, considerando suas atualizações.

7. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO (ART. 18, §1º, INCISO IV, DA LEI FEDERAL N. 14.133/2021):

7.1. Conforme o constante na Resolução de nº 269/2021-CSDP, de 17 de setembro de 2021 e Conforme Decisão (ID 31971035), o objeto da contratação é a locação de um imóvel para abrigar o Núcleo da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte na cidade de Parelhas/RN, conforme especificações presentes neste documento e nos instrumentos convocatórios.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (ART. 18, §1º, INCISO VI, DA LEI FEDERAL N. 14.133/2021):

8.1. Conforme mencionado anteriormente, considerando pesquisa realizada tem-se uma expectativa de valor mensal de R\$ 2.000,00, totalizando para os 60 meses um montante de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais).

8.2. Ressalte-se que o valor locatício será obtido mediante avaliação de mercado, conforme Art. 51 da Lei 14.133/2021, com regular observância da NBR 14.653 e suas partes, preferencialmente, através do método comparativo direto de dados, conforme definido em 6.6 da ABNT NBR 14653-1:2019.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (ART. 18, §1º, INCISO VIII, DA LEI FEDERAL N. 14.133/2021):

9.1. Tendo em vista a característica da pretensa contratação, não se vislumbra a possibilidade de parcelamento da solução em análise.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (ART. 18, §1º, INCISO XI, DA LEI FEDERAL N. 14.133/2021):

- 10.1. As contratações correlatas para realização da mudança e utilização do imóvel são:
- a) Contratação de empresa para fornecimento contínuo de água potável e coleta de esgoto (CAERN) - Processo 06410018.000298/2024-07
 - b) Contratação de empresa para fornecimento de internet - Processo 06410018.000415/2024-24
 - c) Contratação de empresa para fornecimento de energia elétrica (COSERN) - Processo 06410018.000696/2024-15
 - d) Contratação de empresa para fornecimento de móveis - Processo 06410002.005279/2024-38;
 - e) Contratação de empresa para fornecimento e instalação de letreiros - Processo 06410002.001283/2024-27;
 - f) Contratação de empresa para fornecimento de aparelhos de ar-condicionado - Processo 06410018.000387/2024-45;
 - g) Contratação de empresa para instalação/manutenção de aparelhos de ar-condicionado - Processo 06410018.001463/2024-30
 - h) Contratação de empresa para realização de mudança - Processo 06410002.001198/2024-69.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS (ART. 18, §1º, INCISO IX, DA LEI FEDERAL N. 14.133/2021):

- 11.1. A contratação em tela busca prover o Núcleo da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte na cidade de Parelhas/RN de instalações físicas e infraestrutura adequada ao desempenho de suas atividades, proporcionando aos seus servidores e colaboradores um ambiente de trabalho salubre e seguro.
- 11.2. A presente contratação possibilita, também, melhores condições de atendimento ao público da Defensoria Pública do Estado.
- 11.3. Além disso, a adoção das práticas voltadas para a sustentabilidade tratadas neste estudo visa proporcionar maior economicidade e melhor aproveitamento dos recursos financeiros, materiais e naturais. Dessa forma, busca-se a proposta mais vantajosa, traduzida na conjugação entre preço, qualidade do imóvel e desenvolvimento sustentável.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (ART. 18, §1º, INCISO X, DA LEI FEDERAL N. 14.133/2021):

- 12.1. Destacam-se, dentre as providências a serem adotadas prévias à celebração do contrato, a realização do chamamento público tratado no Item 6 deste Estudo Técnico Preliminar.
- 12.2. De acordo com a Orientação Normativa AGU nº 68/2020, caso não exista imóvel público que atenda aos requisitos necessários para instalação da entidade, é recomendável a promoção de chamamento público para prospecção do mercado imobiliário.

13. DESCRIÇÃO DOS POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS (ART. 18, §1º, INCISO XII, DA LEI FEDERAL N. 14.133/2021):

- 13.1. Considerando que o objeto da presente contratação é a locação de imóvel não residencial apto a abrigar ao Núcleo da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte na cidade de Parelhas/RN, não é esperado que a contratação represente relevante impacto ambiental.

13.2. Em caso de locações que necessitam de reforma ou adaptação será de inteira responsabilidade do locador a observância dos requisitos ambientais.

13.3. Recomenda-se, ainda, que, na medida do possível, o imóvel apresente, no mínimo:

13.3.1. A instalação de luminárias e lâmpadas de alta eficiência e a presença de janelas envidraçadas a fim de aumentar a luminosidade do ambiente;

13.3.2. Vasos sanitários com caixa acoplada e descargas de acionamento duplo, de modo a reduzir o uso de água.

13.3.3. Os sistemas e equipamentos instalados que prezem pelo uso racional de água e energia elétrica.

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO DO CONTRATO (ART. 18, §1º, INCISO XIII, DA LEI FEDERAL N. 14.133/2021)

14.1. Considerando as prerrogativas expostas neste estudo, entendo como viável a presente contratação.

14.2. Justificativa da viabilidade:

14.2.1. Nos termos da legislação em vigor, e caso as especificações expostas neste Estudo Técnico Preliminar sejam adotadas, entende-se viável a contratação proposta.

14.2.2. Cabe destacar que os autos processuais ainda deverão ser analisados pela Assessoria Jurídica da Defensoria Pública do Estado, para análise da legitimidade jurídica da contratação, e pelo Ordenador da Despesa, para justificar a contratação após a identificação e seleção do imóvel, no que tange à oportunidade e conveniência da contratação.

Natal/RN, data da assinatura eletrônica.



Documento assinado eletronicamente por **LIGIANNE DYNARA CÂMARA E SILVA, Engenheira**, em 11/02/2026, às 15:29, 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 **39353171** e o código CRC **CD3862ED**.



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 06410018.000560/2024-13

1. INTRODUÇÃO:

1.1. O presente Termo de Referência fundamenta-se no Estudo Técnico Preliminar elaborado pela Coordenadoria de Engenharia, Arquitetura e Projetos, o qual evidencia a necessidade de deflagração de procedimento destinado à locação onerosa de imóvel não residencial, situado no Município de Parelhas/RN, para abrigar as instalações do Núcleo da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte naquela municipalidade, com vistas ao atendimento das demandas institucionais.

2. 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"):

2.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a locação onerosa de imóvel não residencial, situado no Município de Parelhas/RN, destinado a abrigar as instalações do Núcleo da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte naquela municipalidade, conforme as especificações mínimas constantes do Anexo I deste instrumento.

2.2. O termo de contrato a ser celebrado terá prazo de vigência inicial de 60 (sessenta) meses, em consonância com a Lei Federal n. 8.245/1991, podendo ser prorrogado mediante termo aditivo, desde que observadas as condições legais, a conveniência da Administração e a legislação aplicável, em especial a Lei Federal n. 14.133/2021.

2.3. Em razão da natureza do objeto, não se estabelece local de entrega, mas o efetivo uso e a ocupação do imóvel pela Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte, conforme pactuado.

2.4. As atribuições do núcleo da Defensoria Pública no Município de Parelhas/RN estão devidamente regulamentadas e definidas na Resolução de n. 269/2021-CSDP, de 21 de setembro de 2021.

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

3.1. A fundamentação da presente contratação está detalhadamente exposta em seção específica do Estudo Técnico Preliminar, documento que embasa este Termo de Referência. As informações essenciais contidas naquele estudo são aqui reproduzidas para subsidiar o presente instrumento:

2.1. A teor do art. 134 c/c art. 5º, inciso LXXIV, da Constituição Federal de 1988, a garantia fundamental da assistência jurídica integral e gratuita instrumentaliza-se por meio das Defensorias Públicas, tendo o legislador constituinte adotado expressamente o modelo denominado "*salaried staff model*", no qual é criado um organismo estatal destinado à prestação direta dos serviços jurídicos assistenciais, com profissionais concursados, titulares de cargos públicos efetivos e remunerados, de maneira fixa diretamente pelo Estado, sob regime de dedicação exclusiva (art. 134, § 1º, da CRFB).

2.2. Atenta à necessidade de efetivar o referido modelo de assistência jurídica previsto constitucionalmente, a Lei Complementar Estadual n. 251, de 7 de julho de 2003, que criou a Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte, estabelecendo-a como "instituição permanente, função essencial à justiça, incumbindo-lhe a orientação jurídica e assistência judicial e extrajudicial

integral e gratuita aos necessitados, em qualquer juízo ou instância", nos moldes do art. 1º da mencionada legislação estadual.

2.3. Desde então, verifica-se um constante processo de consolidação, expansão e contínua estruturação da DPE/RN, ensejando, como consectário lógico, a necessidade de contratações de espaços físicos adequados para execução da atividade-fim da Instituição.

2.4. Com isso, o presente estudo tem como finalidade embasar a contratação de locação de imóvel não residencial para abrigar o Núcleo da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte na cidade de Parelhas/RN.

2.5. O Núcleo da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte na cidade de Parelhas/RN está regulamentado na Resolução de nº 269/2021-CSDP, de 17 de setembro de 2021.

2.6. A atuação no Núcleo de Parelhas se dá através de um órgão de atuação, que conta com servidores, estagiários e colaboradores.

2.7. A quantidade de atendimentos diários de cada órgão de atuação está limitada ao número máximo de 10 (dez) assistidos, excetuando os casos de urgência.

2.8. Considerando que o núcleo, atualmente, funciona em espaço cedido pela Prefeitura Municipal de Parelhas/RN, o número de funcionários, atualmente, é de 7 (sete) pessoas distribuídas nas seguintes funções: 1 (um) defensor público, 1 (um) assistente social, 1 (um) assessor defensorial, 1 (um) servidor administrativo, 1 (um) recepcionista, 1 (um) residente e um 1 (um) estagiário. Considerando que, com a perspectiva de instalação em um imóvel a ser locado, agrega-se a necessidade de incluir 1 (um) auxiliar de serviço geral e 1 (um) segurança.

2.9. O pretense imóvel se faz necessário para que a Defensoria Pública do Estado em Parelhas possa realizar seus atendimentos presenciais com a equipe integral, de forma a realizar os atendimentos devidos, com orientações jurídicas e todos os atos que se mostrarem indispensáveis a garantir uma assistência jurídica eficiente e plena às pessoas financeiramente hipossuficientes e aos grupos sociais vulneráveis, considerando, além dos aspectos mencionados no item anterior, a própria questão da facilidade de acesso ao público.

2.10. Diante do exposto, verifica-se que a celebração de um contrato de locação de um imóvel se configura como solução capaz de sanar a problemática apresentada.

3.2. À luz da justificativa contida no Estudo Técnico Preliminar, verifica-se que a contratação ora pretendida está fundamentada na necessidade concreta de assegurar espaço físico adequado para a instalação e funcionamento do Núcleo da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte no Município de Parelhas/RN, unidade essencial para a concretização do direito fundamental à assistência jurídica integral e gratuita, previsto no art. 134 c/c art. 5º, inciso LXXIV, da Constituição Federal de 1988, como visto.

3.3. O problema identificado reside na insuficiência da atual estrutura física cedida pela Prefeitura Municipal, que, embora tenha possibilitado a presença institucional da Defensoria Pública em tal município, não comporta de forma adequada o quadro de defensores, servidores, estagiários e colaboradores, além de limitar a expansão necessária para garantir a plenitude dos atendimentos.

3.4. Assim, para viabilizar esse processo de expansão, a DPE/RN, com fundamento na Lei Federal nº 14.133/2021, e em consonância com sua realidade orçamentária, procede à prospecção imobiliária para locar, mediante Edital prévio de Chamamento Público (nos termos do Acórdão 1479/2019 – TCU – Plenário), imóvel apto a atender ao interesse público na localidade de Parelhas/RN.

3.5. Oportuno registrar que, em conformidade com a jurisprudência consolidada do Tribunal de Contas da União, a ausência de prospecção de mercado ou a exigência de características supérfluas do imóvel pode levar à falsa conclusão de inviabilidade de competição, ensejando locações ilegais e mais onerosas aos cofres públicos. Nesse cenário, o chamamento público constitui etapa indispensável de análise e de mitigação de riscos.

3.6. Caso o chamamento público resulte em mais de uma proposta de imóvel apto a atender aos requisitos fixados, será obrigatória a seleção por meio de licitação, precedida de avaliação prévia do bem, do estado de conservação, dos custos de adaptação e do prazo de amortização dos investimentos necessários. Por outro lado, se apenas um imóvel se mostrar adequado às necessidades da Administração, estará caracterizada a inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, desde que observadas as condicionantes legais: (i) avaliação prévia do bem e de seu estado de conservação; (ii) análise

dos custos de adequação e do prazo de amortização; (iii) comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis; e (iv) justificativa da singularidade do imóvel, evidenciando sua vantajosidade para a Administração.

3.7. A locação do imóvel pretendido revela-se, então, necessária para que a Defensoria Pública em Parelhas possa realizar seus atendimentos presenciais com a equipe completa, em ambiente adequado, que assegure condições dignas de trabalho e de atendimento ao público, favorecendo a prestação do serviço público, a realização de orientações jurídicas e a execução de todos os atos indispensáveis à garantia de uma assistência jurídica integral, eficiente e humanizada às pessoas financeiramente hipossuficientes e aos grupos sociais em situação de vulnerabilidade.

3.8. Ressalta-se, ainda, a importância da localização do imóvel, de modo a proporcionar facilidade de acesso ao público assistido, em observância aos princípios da eficiência, da acessibilidade e da universalização do atendimento.

3.9. Diante do exposto, torna-se imperiosa a locação de imóvel adequado no município de Parelhas, a fim de assegurar condições estruturais condizentes com a função constitucional da Defensoria Pública, garantindo ambiente digno, acessível e compatível com a natureza essencial dos serviços prestados.

3.10. A medida, assim, não apenas previne a diminuição ou a interrupção dos serviços de assistência jurídica integral e gratuita, mas também viabiliza a expansão institucional planejada, em estrita observância ao disposto na Lei Federal nº 14.133/2021, à orientação do Tribunal de Contas da União e aos parâmetros estabelecidos no presente Termo de Referência.

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

4.1. A descrição da solução como um todo está detalhadamente exposta em seção específica do Estudo Técnico Preliminar, documento que embasa este Termo de Referência. As informações essenciais contidas naquele estudo são aqui reproduzidas para subsidiar o presente instrumento.

6.1. Quanto ao levantamento de mercado, sugere-se a realização de chamamento público, o qual conforme entende o TCU (Acórdão 1.479/2019 – TCU – Plenário), é um mecanismo para prospecção de mercado, cujo intuito é identificar os imóveis que atendam às necessidades da administração pública.

6.2. Assim, a Administração Pública informa a sua intenção de realizar locação de um imóvel e determina suas condições.

6.3. Em que pese a ausência de previsão legal para a realização do procedimento, ele está previsto na Orientação Normativa AGU n.º 68/2020, que recomenda a medida quando não exista imóvel público que atenda aos requisitos necessários para instalação de órgãos ou entidades. Trata-se, portanto, de prática que confere maior transparência e publicidade à contratação.

6.4. Neste sentido, a Corte de Contas, no supracitado acórdão, reconhece que, embora seja exemplar a prática de chamamento público, sua finalidade só será atingida caso seja dada a devida publicidade.

6.5. Ao analisar processos de locações de imóveis por diferentes órgãos e entidades, o Tribunal de Contas da União (TCU - Acórdão 1.479/2019 - TCU - Plenário) distinguiu três modelos principais de locações:

6.5.1 *Locação tradicional*, modelo no qual aluga-se apenas o espaço físico, com contratação independente de serviços adicionais;

6.5.2 *Locação com facilities*, que é o modelo de condomínio. Nesta espécie o locatário contrata não apenas a locação com espaço físico, mas também serviços como limpeza, administração predial, vigilância e recepção;

6.5.3 *Locação built to suit*, na qual o locador investe recursos monetários em um imóvel com o objetivo de ajustá-lo às necessidades de um locatário específico, e as quantias pagas a título de aluguel incluem a amortização de tais investimentos. A Corte de Contas aponta que tais contratos são, em regra, atípicos. Neles prevaleceriam as condições livremente pactuadas no instrumento contratual, e não os dispositivos da Lei nº 8.245/91.

6.6. No caso em tela, considerando que trata-se da necessidade de um imóvel com área construída mínima de 120,00 m², não sendo esta uma área considerada grande e nem com características peculiares que gerassem complexas particulares ao imóvel, sugere-se que a Administração opte pela modalidade tradicional, uma vez que esta, geralmente, apresenta menores valores a serem pagos referentes ao aluguel.

6.7. Tendo em vista que a contratação em análise se submete principalmente à Lei n.º 8.245/91, é possível que a avença seja celebrada com período de vigência distinto daquele estabelecido pela Lei n.º 14.133/2021. Assim, sugere-se o prazo inicial de 60 (sessenta) meses.

6.8. Vale ressaltar que para que o imóvel seja alugado, se faz necessária a adoção de medidas aptas a garantir à acessibilidade ao prédio, visto que se trata de obrigação imposta pelas Leis n.º 10.098/2000, n.º 13.146/2015, pelo Decreto n.º 5.296/2004 e pela norma ABNT NBR 9050, considerando suas atualizações.

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

5.1. A contratação deverá observar as disposições da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e, no que couber, da Lei Federal nº 14.133/2021, além de demais normativas pertinentes à avença, inclusive as expedidas no âmbito da Defensoria Pública pelo Conselho Superior da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte, bem como as previsões do instrumento convocatório.

5.2. O imóvel a ser locado em Parelhas/RN deverá possuir **escritura pública** em nome do locador, como também estar livre e desembaraçado de quaisquer impedimentos judiciais, tributários, ou demais litígios.

5.2.1. Se o proponente não possuir escritura pública do imóvel ou se não existir registro imobiliário (fato que deve ser comprovado por certidão imobiliária negativa), será admitida a apresentação de documentos comprobatórios de que o proponente é o legítimo possuidor do bem (exemplo: termo de doação, termo de cessão de direitos hereditários, escritura particular de compra e venda, entre outros), desde que seja possível aferir a autenticidade do documento, que seja comprovado que o bem se encontra livre de ônus (certidão imobiliária) e que os impostos relativos ao bem estejam devidamente quitados (certidão de inexistência de débitos).

5.3. O imóvel deverá, preferencialmente, situar-se em área central ou nas imediações das unidades do Poder Judiciário Estadual, assegurando acesso facilitado à população, considerando que o público-alvo da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte é majoritariamente composto por pessoas hipossuficientes ou integrantes de grupos sociais vulneráveis.

5.4. O imóvel deverá estar disponível para a instalação do Núcleo de Parelhas/RN no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da assinatura do termo contratual, incluídas nesse interregno todas as eventuais reformas e adaptações necessárias às infraestruturas lógica, elétrica, hidráulica, de internet e/ou telefônica, em conformidade com a planta baixa a ser apresentada e previamente aprovada por esta Instituição.

5.5. A Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte não se responsabilizará por qualquer custo relativo a comissão de corretagem, taxa de agenciamento ou qualquer remuneração devida a terceiros intermediários da locação.

5.6. O proprietário se obriga a custear e executar, com recursos próprios, todas as obras e adaptações arquitetônicas e de instalações necessárias para adequação do imóvel às exigências de acessibilidade e às recomendações técnicas dos órgãos competentes, visando à instalação do Núcleo Sede de Parelhas/RN.

5.7. A proposta de preços deverá conter, expressamente: especificações do objeto conforme este Termo de Referência e Caderno de Especificações, prazo de entrega do imóvel (em caso de reformas ou construções), bem como a identificação do proprietário e/ou representante legal, acompanhada de documentos de identificação civil.

Requisitos Mínimos do Imóvel

5.8. Conforme estabelecido em Estudo Técnico Preliminar, o imóvel deverá possuir, minimamente, as características abaixo.

5.9. 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 Ambiente (M)	Área útil estimada (M²)	Quantidade	Especificações para o ambiente
SETOR ATENDIMENTO AO PÚBLICO				
ÁREA DE RECEPÇÃO/ ESPERA PÚBLICO	-	30	1	<ul style="list-style-type: none"> - Capacidade para, no mínimo, 20 pessoas sentadas em cadeiras/longarinas no mesmo horário; - Previsão de área para balcão de atendimento - Previsão de espaço para instalação de bebedouro; - Previsão de área para de detector de metais em acesso.
SALA DE ATENDIMENTO AO PÚBLICO	4,00 x 3,00	12	1	<ul style="list-style-type: none"> - Espaço para 02 conjuntos de mesa e cadeira para atendente e 02 cadeiras para assistidos.
SANITÁRIO ACESSÍVEL	1,5 (largura mínima)	3	1	<ul style="list-style-type: none"> - Instalação de lavatório e sanitário; instalação das barras de apoio conforme legislação vigente; atendimento a todos os requisitos das normas de acessibilidade.
SETOR SALAS				
GABINETE DE DEFENSORIA PÚBLICA	3,00 x 3,50	10,5	1	<ul style="list-style-type: none"> - 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	1	<ul style="list-style-type: none"> - 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	3,00 x 4,00	12	1	<ul style="list-style-type: none"> - Capacidade para, no mínimo, 6 pessoas sentadas ao redor de mesa, incluída circulação ao redor.
SANITÁRIO PARA SERVIDORES	1,2 (largura mínima)	3	1	<ul style="list-style-type: none"> - Instalação de lavatório e sanitário.
SETOR SERVIÇO				
COPA	-	12	1	<ul style="list-style-type: none"> - Com bancada e espaço para acomodação de refrigerador e eletrodomésticos.
ALMOXARIFADO	-	5	1	<ul style="list-style-type: none"> - Área para armários/arquivos
ÁREA ÚTIL (AMBIENTES)				96,50 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 à requisitos de acessibilidade e prevenção e combate à incêndio.

**** Vagas de estacionamento:** A área de vagas destinadas ao estacionamento deverá ter disponibilidade para implantação de, no mínimo, 2 vagas de estacionamento, sendo 1 vaga acessível e 1 para pessoa idosa ou conforme legislações municipais (Lei Complementar nº 571/1976, de 22 de novembro de 1976 - Código de Obras do Município de Parelhas/RN). 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.

5.10. Considerando a área útil dos ambientes estimada acima, o imóvel deverá possuir, como referência, área construída mínima de 120,00 m². No entanto, poderão ser considerados imóveis com área construída inferior à supracitada, desde que comprovada a sua viabilidade e que seja apresentado um layout que atenda a inserção dos ambientes constantes no quadro retro.

5.11. O imóvel deve contemplar a existência ou a possibilidade de instalação, às expensas do locador, de grades de proteção em pontos estratégicos, como portas, janelas e áreas de acesso, de modo a garantir a segurança patrimonial e pessoal no imóvel, tendo em vista que o espaço será destinado ao abrigo de documentos, equipamentos e servidores, bem como ao atendimento diário de cidadãos em situação de vulnerabilidade.

5.12. O imóvel deve dispor de sistema elétrico trifásico, devidamente individualizado para o espaço efetivamente ocupado, devendo estar apto para que a Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte possa realizar a transferência de titularidade junto à concessionária após o recebimento definitivo do imóvel, garantindo a adequada utilização das instalações e a plena execução das atividades institucionais.

5.13. O imóvel deve contar com cabeamento lógico estruturado, incluindo a instalação de *patch panels*, de modo a atender à expansão e modernização da infraestrutura de rede, assegurando organização, padronização e eficiência no gerenciamento dos pontos de rede. Deve conter de um a três pontos por ambiente, estimando-se uma quantidade mínima de 14 (quatorze) pontos de maneira a atender os setores do quadro acima apresentado.

5.14. O imóvel deve contar com tubulação que possibilite a ligação de cabos de fibra ótica da área externa para a área interna (mais especificamente, o local em que será instalado o hack), em observância à ABNT NBR 14.565:2019.

5.14.1. Demais requisitos indispensáveis ao imóvel encontram-se detalhadamente descritos no Anexo I do presente instrumento.

Obrigações do Locador

5.15. Sem prejuízo de outras obrigações previstas no instrumento contratual, o locador deverá assegurar a contínua e permanente manutenção da edificação, incluindo:

- a) redes elétricas, lógicas, hidráulicas, sanitárias, pluviais, de combate a incêndio (inclusive fornecimento e recarga de extintores), telefônicas e de ar-condicionado;
- b) vedações, esquadrias e estrutura do imóvel;
- c) serviços de jardinagem (quando houver);
- d) pintura anual ou sempre que necessária.

5.15.1. O locador arcará com o pagamento anual do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.

Requisitos de Habilitação

5.16. Em conformidade com os arts. 62 a 70 da Lei Federal n. 14.133/2021, as propostas para fins de habilitação, e consequente contratação, deverão ser acompanhadas obrigatoriamente dos documentos listados abaixo:

DA HABILITAÇÃO JURÍDICA:

5.16.1. O proprietário do imóvel, que deverá ser o locador, para fins de habilitação jurídica, deverá apresentar os documentos previstos no art. 66 da Lei n. 14.133/2021, conforme o tipo de pessoa (física ou jurídica). Incluem-se:

- 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. 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 n. 5.764, de 16 de dezembro 1971.

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

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

5.16.1.3. 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;

5.16.1.4. Na hipótese acima, 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 ECONÔMICO-FINANCEIRA:

5.16.2. No que diz respeito à qualificação econômico-financeira, conforme art. 69 da Lei n. 14.133/2021, visando demonstrar de forma objetiva a aptidão econômica do locador para cumprir as obrigações decorrentes do futuro termo de contrato, deve ser apresentado:

- 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 locador/contratado. Deverá ser apresentado, também, balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos dois últimos exercícios sociais.

5.16.2.1. 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).

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

5.16.2.3. Os documentos referidos acima deverão ser exigidos com base no limite definido pela Receita Federal do Brasil para transmissão da Escrituração Contábil Digital - ECD ao Sped.

DA HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA:

5.16.3. 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 n. 5.452, de 1º de maio de 1943;

f) Certidão negativa dos impostos incidentes sobre o imóvel.

DOS DOCUMENTOS RELACIONADOS AO IMÓVEL:

5.17. 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) Se o proponente não possuir escritura pública do imóvel ou se não existir registro imobiliário (fato que deve ser comprovado por certidão imobiliária negativa), será admitida a apresentação de documentos comprobatórios de que o proponente é o legítimo possuidor do bem (exemplo: termo de doação, termo de cessão de direitos hereditários, escritura particular de compra e venda, entre outros), desde que seja possível aferir a autenticidade do documento, que seja comprovado que o bem se encontra livre de ônus (certidão imobiliária) e que os impostos relativos ao bem estejam devidamente quitados (certidão de inexistência de débitos).

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 no prazo de até 90 (noventa) dias corridos após o recebimento definitivo do imóvel objeto da locação, desde que comprovada a protocolização do respectivo requerimento administrativo perante o órgão competente, sob pena de rescisão contratual. 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 no prazo de até 90 (noventa) dias corridos após o recebimento definitivo do imóvel objeto da locação, desde que comprovada a protocolização do respectivo requerimento administrativo perante o órgão competente, sob pena de rescisão contratual. 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 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.

Garantia da Contratação

5.18. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

5.18.1. A dispensa da prestação de garantia baseia-se na faculdade conferida à Administração pelo *caput* do art. 96 da mencionada Lei, fundamentando-se nos seguintes critérios:

I - Natureza do objeto: Trata-se de locação de bem imóvel, cuja execução não apresenta riscos sistêmicos ou complexidade técnica que justifiquem o ônus da garantia;

II - Baixo risco financeiro: O valor da contratação não é considerado de grande vulto, tornando a exigência de seguro-garantia, caução ou fiança desproporcional ao custo administrativo e financeiro da operação;

III - Economicidade e eficiência: A não exigência evita que os custos de obtenção da garantia sejam repassados ao valor do aluguel pelo locador, garantindo uma proposta mais vantajosa para o erário e maior celeridade na formalização do ajuste.

5.18.2. Pertinente acrescentar que, conforme adverte o [Tribunal de Contas da União](#), "a garantia é uma medida adicional de cautela que, se imposta desnecessariamente, pode provocar apenas a elevação dos preços do objeto contratado".

Sublocação

5.19. 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 ensejar a imprescindibilidade de sublocação do bem objeto da contratação.

Subcontratação

5.20. 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).

Alienação do Imóvel Durante a Locação

5.21. 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.

5.22. Cabe ao locador efetivar a averbação do contrato de locação junto à matrícula do imóvel para os fins dispostos nos artigos citados no item supra.

6. 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”):

6.1. O modelo de execução do objeto, no que se refere à forma de recebimento, destinação e utilização do imóvel, além das obrigações das partes, está expressamente consignado em cláusula específica da minuta de contrato, a qual se encontra anexada ao instrumento convocatório.

7. 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”):

7.1. O modelo de gestão do termo de contrato está expressamente consignado em cláusula específica da minuta de contrato, a qual se encontra anexada ao instrumento convocatório.

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

8.1. De acordo com a Resolução n. 338/2024-CSDP/RN, em resumo, o processo regular de liquidação e pagamento ocorrerá pelas seguintes etapas e prazos:

ETAPA	PROCEDIMENTO	RESPONSÁVEL	PRAZO
Protocolo da cobrança	Apresentação de: documento fiscal; declaração de optante pelo Simples Nacional, se cabível; declaração do SICAF ou comprovação individual da regularidade fiscal, social e trabalhista.	Credor	Data do recebimento do objeto
Lançamento na lista geral de credores	Recebimento da solicitação de cobrança.	Fiscal	Imediatamente ao protocolo
Registro da fase “em liquidação”	Registro contábil da despesa no sistema orçamentário, financeiro e contábil da instituição, assim como das informações sobre as retenções tributárias e previdenciárias de origem não trabalhista no sistema EFD-Reinf.	COPC	Até 2 dias úteis do protocolo
Atesto (liquidação)	Verificação da documentação legalmente exigível para efeito do adimplemento da obrigação, bem como se os bens entregues ou os serviços prestados atenderam às especificações e condições previamente acordadas.	Fiscal	Até 10 (dez) dias úteis, a contar do recebimento da solicitação de cobrança.
Pagamento	Por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.	COPC	O prazo para pagamento será limitado a 10 (dez) dias úteis, a contar da data da emissão do termo de liquidação de despesa, sendo esse reduzido à metade para as contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II, do art. 75, da Lei Federal n. 14.133, de 1º de abril de 2021.

Liquidação

8.2. O procedimento de liquidação da despesa iniciar-se-á a partir do protocolo, por parte do credor, da solicitação de cobrança perante o setor de fiscalização, incumbindo ao fiscal do instrumento equivalente a termo de contrato efetuar, de forma imediata, o lançamento do beneficiário do documento de cobrança na lista geral de credores, conforme os termos estabelecidos pela Resolução n. 338/2024-CSDP/RN.

8.3. A solicitação de cobrança será acompanhada de nota fiscal, fatura ou documento equivalente, de documentos comprobatórios de regularidade fiscal, trabalhista, previdenciária, além de qualquer outra espécie de documentação porventura exigida no instrumento equivalente a termo de contrato.

8.4. A nota fiscal/fatura deverá ser emitida em conformidade com o Decreto Estadual n. 32.705/2023, assim como com a Instrução Normativa RFB n. 1234/2012.

8.5. No caso de a contratada ser pessoa jurídica optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições (Simples Nacional), essa deverá anexar à nota fiscal/fatura declaração de acordo com o modelo constante no anexo IV da Instrução Normativa RFB n. 1234, de 11 de janeiro de 2022, ou, alternativamente, consulta ao Portal Simples Nacional atualizada, devendo informar imediatamente à contratante qualquer alteração da sua permanência no Simples Nacional, conforme disposto no Art. 6º do referido diploma normativo.

8.6. Em se verificando o atraso no encaminhamento da nota fiscal, fatura ou documento necessário ao processo de liquidação da despesa ou, ainda, quaisquer irregularidades que impeçam o pagamento, o fiscal do instrumento equivalente a termo de contrato providenciará a notificação, por escrito e com comprovação do recebimento, da empresa contratada para regularização no prazo máximo de dois dias úteis.

8.7. Por ocasião da apresentação da nota fiscal, fatura ou recibo, a contratada deverá fornecer declaração emitida pelo Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores (SICAF) ou, na impossibilidade, comprovação de regularidade junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e órgãos fazendários federal, estadual e municipal, além de certidão negativa de débitos trabalhistas.

8.8. Devidamente autuada, a solicitação de cobrança protocolada deve ser encaminhada, no prazo máximo de dois dias úteis, à Coordenadoria de Orçamento, Planejamento e Contabilidade da Defensoria Pública para que proceda, em igual prazo, ao registro contábil da fase da despesa "em liquidação" no respectivo sistema orçamentário, financeiro e contábil, bem como para que efetue o registro, tempestivo, das informações sobre as retenções tributárias e previdenciárias de origem não trabalhista no sistema público de escrituração fiscal digital de retenções e outras informações fiscais EFD-Reinf, na forma disciplinada pela Instrução Normativa RFB n. 2043, de 12 de agosto de 2021, alterada pela Instrução Normativa RFB n. 2096, de 18 de julho de 2022, a teor do art. 9º da Resolução n. 338/2024-CSDP/RN.

8.9. Tão logo efetuado o registro contábil a que se refere o artigo anterior, a Coordenadoria de Orçamento, Planejamento e Contabilidade devolverá ao responsável pela fiscalização do contrato e formalização do termo de liquidação da despesa, encaminhando-lhe a documentação apresentada pelo credor, devidamente acompanhada da cópia da correspondente nota de empenho, para fins de atesto da despesa, com o visto da fatura, recibo e/ou nota fiscal pelo gestor do contrato ou instrumento equivalente.

8.10. A ordem cronológica de exigibilidade terá como marco inicial, para efeito de inclusão do crédito na sequência de pagamentos, a liquidação de despesa.

8.11. Considera-se liquidação de despesa o segundo estágio da despesa pública e consiste na verificação do direito adquirido pelo credor, tendo por base os títulos e documentos comprobatórios do respectivo crédito, após a execução do objeto ou de etapa do cronograma físico-financeiro do contrato, conforme o caso.

8.12. Quem detiver a responsabilidade pelo acompanhamento e fiscalização do instrumento equivalente a termo de contrato conferirá a documentação legalmente exigível para efeito do adimplemento da obrigação, verificando, junto aos respectivos órgãos expedidores, as autenticidades das certidões de regularidade apresentadas, bem como se os serviços prestados atenderam às especificações e condições previamente acordadas, a teor do que estabelece o art. 63 da Lei n. 4.320/1964, de modo que, em não sendo detectada pendência, será emitido o atesto.

- 8.13. O pagamento das indenizações previstas no § 2º do art. 138 e no art. 149 da Lei Federal n. 14.133, de 1º de abril de 2021, deverá observar a ordem cronológica de exigibilidade, ainda que o contrato já tenha sido encerrado.
- 8.14. O fiscal do instrumento equivalente a termo de contrato, responsável pelo atesto da pertinente despesa, adotará as providências necessárias para a conclusão da etapa de liquidação, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contado a partir da apresentação da solicitação de cobrança, conforme art. 10 da Resolução n. 338/2024-CSDP/RN. Para as contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei Federal n. 14.133, de 1º de abril de 2021, o prazo para liquidação da despesa será reduzido pela metade.
- 8.15. Constatada qualquer pendência em relação ao documento fiscal, à prestação do serviço, à realização da obra, à locação ou à entrega do bem ou de parcela desse, o contratado deverá ser notificado e interromper-se-ão os prazos oponíveis à Defensoria Pública exclusivamente quanto a esse credor, sem prejuízo ao prosseguimento das liquidações e pagamentos aos demais credores posicionados na ordem cronológica das exigibilidades. Além disso, no caso de controvérsia sobre a execução do objeto, nas contratações firmadas sob a égide da Lei n. 14.133/2021, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, a parcela incontroversa deverá ser liberada no prazo previsto para pagamento.
- 8.16. Previamente ao pagamento, a Administração deve verificar a manutenção das condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta.
- 8.17. A eventual perda das condições de que trata o caput não enseja, por si, retenção de pagamento pela Defensoria Pública do Estado.
- 8.18. Verificadas quaisquer irregularidades que impeçam o pagamento, a Defensoria Pública deverá notificar o locador/contratado para que regularize a sua situação.
- 8.19. A permanência da condição de irregularidade, sem a devida justificativa ou com justificativa não aceita pela Defensoria Pública, pode ocasionar a rescisão contratual, sem prejuízo da apuração de responsabilidade e da aplicação de penalidades cabíveis, observado o contraditório e a ampla defesa em procedimento apuratório.
- 8.20. É facultada a retenção dos créditos decorrente do contrato, até o limite dos prejuízos causados à Administração Pública e das multas aplicadas, nos termos do inciso IV do art. 139 da Lei n. 14.133, de 1º de abril de 2021.
- 8.21. Ocorrendo qualquer situação que impeça a certificação do adimplemento da obrigação ou quando o contratado for notificado, por escrito, para sanar as ocorrências relativas à execução do contrato ou à documentação apresentada, a respectiva cobrança perante a Defensoria Pública do Estado será tornada sem efeito, com a consequente exclusão da lista classificatória de credores.
- 8.22. O locador/contratado será reposicionado na lista classificatória a partir da regularização das falhas e/ou, caso seja necessário, da emissão de novo documento fiscal, momento em que será reiniciada a contagem do prazo de liquidação oponível à unidade administrativa contratante.
- 8.23. Nas contratações celebradas sob a égide da Lei n. 14.133, de 01 de abril de 2021, a parcela incontroversa deverá ser liberada no prazo previsto para pagamento, na forma do artigo 143 da referida lei.
- 8.24. A notificação do credor deverá conceder o prazo máximo de dois dias úteis para regularização da situação, observando-se sempre o prazo estabelecido para cumprimento das obrigações relativas ao EFD-Reinf.

Prazo de Pagamento

- 8.25. Na forma disciplinada pelo art. 11, § 2º, da Resolução n. 338/2024-CSDP/RN, salvo disposição contratual em sentido diverso, o prazo para pagamento será limitado a 10 (dez) dias úteis, a contar da data da emissão do termo de liquidação de despesa, sendo esse reduzido à metade para as contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II, do art. 75, da Lei Federal n. 14.133, de 1º de abril de 2021.
- 8.26. Esgotado o prazo estipulado no instrumento equivalente a termo de contrato ou, na sua ausência, o prazo máximo de 30 (trinta) dias, sem a correspondente liquidação da despesa, em virtude de mora exclusiva da Defensoria Pública, a referida despesa terá prioridade sobre todas as demais, ficando

sobrestada qualquer outra liquidação custeada pela mesma fonte de recursos (art. 12, da Resolução n. 338/2024-CSDP/RN).

8.27. No caso de atraso injustificado de pagamento e desde que a empresa contratada não tenha concorrido de alguma forma para tanto, poderá incidir encargos moratórios à taxa nominal de 6% a.a. (seis por cento ao ano), em regime de juros simples.

8.28. O valor dos encargos será calculado pela fórmula: $AF = I \times N \times VP$, onde: AF = Atualização Financeira devida; N = Números de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento; I = Índice de compensação financeira = 0,00016438; e VP = Valor da prestação em atraso.

8.29. Alterações da ordem cronológica de pagamentos estão disciplinadas no art. 18, da Resolução n. 338/2024-CSDP/RN.

Forma de Pagamento

8.30. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

8.31. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

8.32. Conforme estabelecido na Instrução Normativa n. 1234/2012 da Secretaria da Receita Federal do Brasil e o Decreto n. 32.705/2023 do Estado do Rio Grande do Norte, nos pagamentos que venham a ser efetuados pela Defensoria Pública do Rio Grande do Norte a retenção do imposto de renda incidente na fonte, de que trata o art. 157, I, da Constituição Federal, será obrigatório, com recolhimento ao Tesouro Estadual.

8.33. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar n. 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

8.34. A presente contratação não permite a antecipação de pagamento.

8.35. A transferência de crédito ou a cessão fiduciária de direitos creditícios com instituição financeira nesta contratação será viável mediante a adoção das seguintes cautelas: a celebração de termo aditivo entre a Administração e a contratada; a comprovação da regularidade fiscal e trabalhista também por parte da cessionária; a certificação de que a cessionária não se encontra impedida de licitar; o crédito a ser pago à cessionária esteja dentro do montante contratual, com descontos de eventuais multas, glosas e prejuízos causados à Administração e que a cessão de crédito não afete a execução do objeto contratado, que continuará sob a responsabilidade da empresa contratada.

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

Da Forma de Seleção

9.1. A seleção do imóvel em Parelhas/RN se dará por meio de **chamamento público**, de modo a conferir maior transparência à contratação futura e oportunizar melhor prospecção de mercado, permitindo a apresentação de propostas que atendam às necessidades e pré-requisitos descritos no presente instrumento.

9.2. Para assegurar a devida publicidade e alcançar maior número de interessados aptos a participar do processo, bem como dar fiel cumprimento ao disposto do artigo 54, caput e §1º, da Lei Federal n. 14.133/2021, o **aviso de chamamento público** deverá ser publicado no:

- I - Diário Oficial do Estado do Rio Grande do Norte;
- II - Portal Nacional de Compras Públicas (PNCP);
- III - Extrato em jornal diário de grande circulação;
- IV - Facultativamente, no sítio eletrônico da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte.

9.2.1. No que diz respeito ao item 9.2, II, ressalta-se que a publicação no PNCP dar-se-á por meio de procedimento auxiliar de pré-qualificação, nos termos dos arts. 10 a 15 da IN 103/2022.

Cr terios de Sele  o

9.3. Sem preju zo das demais disposi  es deste Termo de Refer ncia atinentes aos requisitos da contrata  o, reiteram-se, a seguir, os crit rios m nimos para a sele  o do im vel a ser locado no Munic pio de Parelhas/RN:

- a) Possuir escritura p blica em nome do locador, livre e desembara ado de quaisquer impedimentos judiciais, tribut rios ou demais lit gios;
- b) Estar, preferencialmente, localizado em bairros centrais ou nas proximidades dos pr dios do Poder Judici rio Estadual, com acesso facilitado   popula  o-alvo da Defensoria P blica do Estado do Rio Grande do Norte;
- c) Estar dispon vel para instala  o no prazo de at  60 (sessenta) dias ap s a assinatura contratual, inclu das eventuais reformas/adapta  es necess rias (rede l gica, el trica, hidr ulica, internet e/ou telef nica), conforme planta aprovada pela institui  o;
- d) Possuir  rea  til m nima de 96,50m² e  rea constru da m nima de 120m², admitindo-se  rea inferior desde que comprovada a exequibilidade por layout compat vel;
- e) Quanto   representa  o gr fica a ser apresentada, o proponente dever  elaborar documenta  o t cnica, em escala adequada, desenvolvida por profissional habilitado, contendo informa  es de cotas leg veis dos ambientes a serem utilizados pelo N cleo Sede da Defensoria P blica na Cidade de Parelhas/RN. A documenta  o de desenho t cnico dever  ser disponibilizada em formato PDF e arquivo em extens o digital, contendo, no m nimo, a Planta Baixa da edifica  o proposta, considerando cada pavimento existente, contendo cotas de medidas,  reas e finalidades de todos os compartimentos. Sem preju zo da disponibiliza  o da planta baixa, poder o ser apresentados os seguintes outros documentos:
 - I - **Planta de Loca  o** dispondo acerca da proje  o da edifica  o dentro do lote, dimens es externas da edifica  o e das divisas do lote, nome de logradouros cont guos ao lote.
 - II - **Planta Baixa de Reforma** com marca  o de conven  o de partes/elementos da edifica  o a serem mantidos, a demolir e a executar, para entendimento da realidade atual e situa  o proposta para a edifica  o, se for o caso.

9.3.1. Ser  permitido que os proponentes apresentem  rea distinta daquela estabelecida pela Administra  o como refer ncia, desde que comprovem a exequibilidade da proposta.

9.4. Constituem requisitos adicionais para a loca  o do im vel, igualmente repisados:

- I - Todas as  reas, inclusive sanit rios e estacionamento privativo, devem atender  s regras de acessibilidade previstas em legisla  o e em normas t cnicas pertinentes ao uso p blico (Lei n. 10.048/2000; Lei n. 10.098/2000; Lei n. 13.146/2015; Decreto n. 5.296/2004; Norma T cnica ABNT NBR 9050/2020);
- II - Caso a edifica  o possua mais de um pavimento, dever  conter uma plataforma de eleva  o vertical, com caracter sticas em atendimento   ABNT NBR ISO 9386-1;
- III - Possuir toda infraestrutura de instala  es de rede l gica, el trica, telef nica e estrutural para receber aparelhos de ar-condicionado do tipo "split", de acordo com o padr o utilizado pela institui  o.
- IV - **Ter sistema de combate a inc ndio com auto de v storia do corpo de bombeiros (AVCB) ou certificado de licen a do corpo de bombeiros (CLCB) v lidos.** Em se tratando de im vel que necessite de reforma substancial, o documento poder  ser apresentado no prazo de at  90 (noventa) dias corridos ap s o recebimento definitivo do im vel objeto da loca  o, desde que comprovada a protocoliza  o do respectivo requerimento administrativo perante o  rg o competente, sob pena de rescis o contratual. 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;

V - **Possuir “HABITE-SE” emitido pelo órgão competente.** Em se tratando de imóvel que necessite de reforma substancial, o documento poderá ser apresentado no prazo de até 90 (noventa) dias corridos após o recebimento definitivo do imóvel objeto da locação, desde que comprovada a protocolização do respectivo requerimento administrativo perante o órgão competente, sob pena de rescisão contratual. 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;

VI - Apresentação de declaração do órgão municipal competente indicando o quantitativo de linhas de transporte público, quando houver, que trafegam na área da localização do imóvel.

9.4.1. 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 anteriormente apresentado, 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.

9.4.2. A exigência de estacionamento, conforme estabelecido alhures, 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 estará o núcleo-sede de Parelhas/RN, sendo uma forma, inclusive, de a Defensoria Pública 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.

9.4.2.1. 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.

9.4.3. 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 Sede de Parelhas/RN, inclusive quanto às recomendações técnicas advindas dos órgãos competentes.

Da Apresentação de Proposta

9.5. 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, para o e-mail **administracaogeral@dpe.rn.def.br**, **Carta Proposta de Locação** do imóvel localizado no Município de Parelhas/RN, em conformidade com o modelo constante no anexo do edital.

9.6. A Carta Proposta deverá ser acompanhada dos documentos solicitados no edital, manifestando o interesse em celebrar termo de contrato com a Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte, nos termos estabelecidos neste Termo de Referência e seus anexos.

9.7. A classificação e a seleção da melhor proposta dentre as pré-qualificadas levarão em consideração, especialmente:

- I - Adequação do imóvel à finalidade de instalação e funcionamento do Núcleo da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte em Parelhas/RN;
- II - Localização do imóvel;
- III - Qualidade da construção;
- IV - Condições de segurança;

- V - Condições de acessibilidade;
- VI - Valor da locação pretendido;
- VII - Atendimento aos requisitos técnicos e legais descritos neste Termo de Referência.

9.8. A fim de permitir a análise das condições dos imóveis habilitados e suas adequações às especificações exigidas pela Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte, além de outras exigidas por lei, os interessados deverão apresentar proposta, encaminhada para o e-mail **administracaogeral@dpe.rn.def.br**, contendo:

- I - Valor mensal e anual da locação;
- II - Informação sobre despesas condominiais (quando houver), IPTU, Taxa de Limpeza Pública – TLP e demais tributos e tarifas incidentes sobre o imóvel, cuja responsabilidade pelo pagamento será da contratada/locatária;
- III - As especificações do imóvel, com indicação da área total, área útil, área construída e demais exigências previstas neste Termo de Referência e no Caderno de Especificações, incluindo o prazo de entrega do imóvel, a indicação da necessidade de construções ou reformas, bem como a identificação do proprietário e/ou de seu representante legal, devidamente acompanhada de cópia dos documentos de identificação civil;
- IV - Telefone(s) e nome(s) das pessoas responsáveis pelo imóvel.

9.9. Junto à proposta comercial, o proponente deverá apresentar, obrigatoriamente, além dos documentos de habilitação previamente elencados, toda a documentação relativa ao imóvel ofertado, bem como os documentos de representação gráfica correspondentes (planta de locação, planta baixa e planta de reforma), conforme descrito alhures.

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

9.11. Nos preços ofertados deverão estar necessariamente incluídas todas as despesas indispensáveis à plena e regular execução da locação. Os valores apresentados deverão contemplar, de forma integral, todos os encargos incidentes, tais como tributos, taxas, emolumentos, seguros, custos administrativos, operacionais e logísticos, bem como quaisquer outros que se mostrem necessários ao cumprimento da locação. Deverão ser considerados, ainda, os abatimentos e descontos eventualmente concedidos, de modo a assegurar que não recaia sobre a Administração qualquer ônus adicional decorrente da execução da locação, garantindo-se previsibilidade orçamentária e transparência na formação do preço final.

9.11.1. Destaca-se que o locador deverá assegurar a contínua e permanente manutenção da edificação em todos os seus aspectos, abrangendo: redes elétricas, lógicas, hidráulicas, sanitárias, pluviais, de combate a incêndio (inclusive fornecimento e recarga de extintores), telefônicas e de climatização; vedações, esquadrias e estruturas físicas do imóvel; serviços de jardinagem, quando existentes; além da realização de pintura anual, ou sempre que necessária. Caberá, ainda, ao locador arcar com o pagamento integral do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).

9.11.2. Reitera-se que o proprietário deverá considerar a aplicação de recursos próprios para a execução das adaptações arquitetônicas e de acessibilidade necessárias à instalação do Núcleo Sede de Parelhas/RN, observando as recomendações técnicas dos órgãos competentes. Igualmente, deverão ser assumidos pelo proprietário os custos relativos à comissão eventualmente devida a corretor de imóveis que atue como intermediário ou representante do imóvel a ser locado.

9.12. Será aceita proposta que comprove o atendimento às exigências mínimas deste Termo de Referência e às especificações constantes no edital de chamamento.

9.13. 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**.

9.14. Após a análise e diligências necessárias em relação à documentação exigida no Edital, as propostas apresentadas serão submetidas à Coordenadoria de Engenharia, Arquitetura e Projetos para vistoria dos imóveis, emissão de parecer, laudo de avaliação do imóvel, aprovação ou sugestão de alteração na planta baixa e/ou diligências passíveis de reuniões com os proponentes. Em seguida, os documentos

serão submetidos à Defensoria Pública-Geral do Estado para análise das propostas, procedimentos realizados e decisão.

Da Vistoria e Avaliação do Imóvel

9.15. 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.

9.16. 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.

9.17. Após a avaliação, se o preço indicado for inferior ao da proposta, o proponente será notificado para, no prazo máximo de 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, com possibilidade de prévia reunião.

9.18. Após a prospecção do mercado imobiliário pretendido, avaliação do(s) imóvel(is), concordância do preço e devida autorização para prosseguimento do feito, com prévio parecer jurídico e decisão da Defensoria Pública Geral, será iniciado o procedimento de contratação.

Da Contratação

9.19. Após as fases de habilitação, avaliação e cumprimento dos requisitos previstos neste Termo de Referência, o contrato de locação será firmado conforme minuta anexa ao edital de chamamento, estabelecendo as obrigações da locatária e do locador.

9.20. O proponente vencedor terá prazo máximo de **5 (cinco) dias úteis** para assinatura do termo de contrato, a contar de sua notificação.

9.21. Em caso de recusa injustificada do vencedor em assinar o termo de contrato ou retirar instrumento equivalente, a Administração poderá convocar a proposta seguinte mais vantajosa, respeitada a ordem de classificação, desde que o proponente esteja habilitado e tenha atendido a todos os requisitos legais, mediante decisão do Defensor Público-Geral do Estado do Rio Grande do Norte e avaliação prévia do imóvel.

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

10.1. As estimativas do valor da contratação estão detalhadamente expostas em seção específica do Estudo Técnico Preliminar, documento que embasa este Termo de Referência.

10.2. Conforme item 8 do referido Estudo Técnico Preliminar, estima-se os seguintes valores para a contratação:

a) Mensal: R\$ 2.000,00 (dois mil reais);

b) 60 meses: R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) para 60 (sessenta) meses.

10.3. Conforme contido no referido estudo, notadamente no item 5.9, a Coordenadoria de Engenharia, Arquitetura e Projetos efetuou uma prospecção no mercado imobiliário local, obtendo a seguinte informação:

5.9. Quando à locação, foram realizadas pesquisas na internet de imóveis com essa finalidade, no entanto, houve dificuldades de captação de informações em identificação de ofertas. Sendo assim, procedeu-se a pesquisa local dos imóveis abaixo. Com isso, tem-se a estimativa do valor médio de R\$ 19,00/m² para locação de imóveis localizados em Parelhas.

10.3.1. Ressalta-se, 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, consoante exige o art. 51 da Lei Federal n. 14.133/2021.

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

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos previamente consignados à Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte, na dotação abaixo discriminada:

UO/programa de trabalho: 05101 - 03.062.0100.2398;

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

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

12.1. Obrigações Gerais e Princípios da LGPD: A Contratada declara ter pleno conhecimento da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018) e da legislação correlata aplicável, comprometendo-se a observar rigorosamente todos os princípios e fundamentos nela estabelecidos, especialmente os da finalidade, adequação, necessidade, transparência, segurança e prevenção, em todas as operações de tratamento de dados pessoais realizadas no âmbito deste contrato. É vedada a utilização de quaisquer dados pessoais repassados em decorrência da execução contratual para finalidade diversa daquela que fundamenta o objeto deste instrumento, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

12.2. Sigilo e Confidencialidade: As partes comprometem-se a manter sigilo e confidencialidade absolutos sobre todas as informações tratadas em razão da execução contratual, em especial os dados pessoais e dados pessoais sensíveis, observando o disposto na Lei Federal nº 13.709/2018. É vedado o repasse dessas informações a terceiros, salvo quando decorrer de obrigação legal, judicial ou para o estrito cumprimento do objeto contratual, mediante autorização expressa da Defensoria Pública.

12.3. Segurança da Informação: A Contratada deverá implementar e manter medidas técnicas e administrativas de segurança adequadas à natureza dos dados pessoais tratados e aos riscos inerentes às atividades executadas, com o objetivo de proteger tais dados contra acessos não autorizados, destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, em conformidade com o art. 46 da LGPD e as boas práticas de segurança da informação.

12.4. Responsabilidade por Danos: A Contratada responderá administrativa, civil e criminalmente por eventuais danos patrimoniais, morais, individuais ou coletivos causados aos titulares de dados pessoais em decorrência do descumprimento da LGPD, deste contrato ou de qualquer outra norma aplicável à matéria.

12.5. Tratamento de Dados Pessoais no Âmbito Contratual: Para a execução dos serviços objeto deste contrato, a Contratante poderá ter acesso aos dados pessoais dos representantes legais da Contratada, tais como nome completo, número de CPF e RG, endereço eletrônico e residencial, bem como cópia do documento de identificação, os quais serão utilizados exclusivamente para fins de gestão e execução contratual.

12.6. Comunicação de Incidentes de Segurança: A Contratada deverá comunicar à Contratante, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer incidente de segurança que envolva dados pessoais, incluindo acessos não autorizados, destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, adotando, de imediato, as providências previstas no art. 48 da Lei nº 13.709/2018.

12.7. Adequação e Conformidade: A Contratada se compromete a adotar e manter procedimentos internos compatíveis com a LGPD e com as boas práticas de governança em privacidade e segurança da informação, assegurando a proteção dos dados pessoais tratados e a prevenção de incidentes.

12.8. Cooperação e Fiscalização: A Contratada deverá cooperar integralmente com a Contratante no atendimento às requisições de titulares de dados pessoais e submeter-se às diligências e auditorias que venham a ser realizadas pela Defensoria Pública, a fim de verificar o cumprimento das obrigações previstas nesta cláusula e na legislação vigente.

13. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

13.1. A parte locadora/contratada cometerá infração administrativa, nos termos do art. 155 da Lei Federal n. 14.133/2021, quando:

- I - der causa à inexecução parcial do contrato;
- II - der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- III - der causa à inexecução total do contrato;
- IV - deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- V - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- VI - não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- VII - ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- VIII - apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- IX - fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- X - comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- XI - praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- XII - praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846, de 1º de agosto de 2013.

13.2. Serão aplicadas à parte locadora/contratada que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

QUADRO DE INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS			
INFRAÇÕES	SANÇÕES APLICÁVEIS	GRADAÇÃO DA PENALIDADE DE MULTA	
		Por ocorrência	Em caso de reincidência
Dar causa à inexecução parcial do contrato (art. 155, inciso I, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Advertência (art. 156, inciso I, e § 2º, da Lei Federal n. 14.133/2021), quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, podendo ser aplicada cumulativamente com multa (art. 156, <i>caput</i> , inciso II, e §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Multa de 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor anual do contrato.	Multa de 1% (um por cento) sobre o valor anual do contrato, limitada ao percentual de 30% (trinta por cento) do valor total do contrato.
Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo (art. 155, inciso II, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Impedimento de licitar e contratar (art. 156, inciso III, e § 4º da Lei Federal n. 14.133/2021) no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de três anos, podendo ser aplicada cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021) ou quando a infração justificar imposição de penalidade mais grave que o impedimento de licitar e contratar, declaração de inidoneidade , que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de três anos e máximo de seis anos (art. 156, inciso IV, e § 5º da Lei Federal n. 14.133/2021), podendo ser aplicada cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Multa de 1% (um por cento) sobre o valor anual do contrato.	Multa de 2% (dois por cento) sobre o valor anual do contrato, limitada ao percentual de 30% (trinta por cento) do valor total do contrato.
Dar causa à inexecução total do contrato (art. 155, inciso III, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Impedimento de licitar e contratar (art. 156, inciso III, e § 4º, da Lei Federal n. 14.133/2021) no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de três anos, podendo ser aplicada cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021) ou	Multa de 30% (trinta por cento), sobre o valor total do contrato	

QUADRO DE INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

	quando a infração justificar imposição de penalidade mais grave que o impedimento de licitar e contratar, declaração de inidoneidade , que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de três anos e máximo de seis anos (art. 156, inciso IV e § 5º, da Lei Federal n. 14.133/2021), podendo ser aplicada cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).		
Deixar de entregar a documentação exigida para o certame (art. 155, inciso IV, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Impedimento de licitar e contratar (art. 156, inciso III, e § 4º, da Lei Federal n. 14.133/2021) no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de três anos, podendo ser aplicada cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021) ou quando a infração justificar imposição de penalidade mais grave que o impedimento de licitar e contratar, declaração de inidoneidade , que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de três anos e máximo de seis anos (art. 156, inciso IV e § 5º, da Lei Federal n. 14.133/2021), podendo ser aplicada cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Multa de 0,5% (cinco décimos por cento), sobre o valor anual do contrato.	Multa de 1% (um por cento), sobre o valor anual do contrato, limitada ao percentual de 30% (trinta por cento) do valor total do contrato.
Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado (art. 155, inciso V, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Impedimento de licitar e contratar (art. 156, inciso III, e § 4º, da Lei Federal n. 14.133/2021) no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de três anos, podendo ser aplicada cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021) ou quando a infração justificar imposição de penalidade mais grave que o impedimento de licitar e contratar, declaração de inidoneidade , que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de três anos e máximo de seis anos (art. 156, inciso IV e § 5º, da Lei Federal n. 14.133/2021), podendo ser aplicada cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Multa de 0,5% (cinco décimos por cento), sobre o valor anual do contrato.	Multa de 1% (um por cento), sobre o valor anual do contrato, limitada ao percentual de 30% (trinta por cento) do valor total do contrato.
Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta (art. 155, inciso VI, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Impedimento de licitar e contratar (art. 156, inciso III e § 4º, da Lei Federal n. 14.133/2021) no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de três anos, podendo ser aplicada cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021) ou quando a infração justificar imposição de penalidade mais grave que o impedimento de licitar e contratar, declaração de inidoneidade , que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de três anos e máximo de seis anos (art. 156, inciso IV e § 5º, da Lei Federal n. 14.133/2021), podendo ser aplicada cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Multa de 1% (um por cento), sobre o valor anual do contrato.	Multa de 2% (dois por cento), sobre o valor anual do contrato, limitada ao percentual de 30% (trinta por cento) do valor total do contrato.
Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado (art. 155, inciso VII, e art. 162, ambos da Lei Federal n. 14.133/2021).	Impedimento de licitar e contratar (art. 156, inciso III e § 4º) no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de três anos, cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º) ou quando a infração justificar imposição de penalidade mais grave que o impedimento de licitar e contratar, declaração de inidoneidade , que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de três anos e máximo de seis anos (art. 156, inciso IV, e § 5º, da Lei Federal n. 14.133/2021), cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Multa de 0,5% (cinco décimos por cento), por dia de atraso injustificado, sobre o valor da parcela inadimplida, limitado ao total de 30% (trinta por cento), sobre o valor total do contrato.	Multa de 1% (um por cento), por dia de atraso injustificado, sobre o valor da parcela inadimplida, limitado ao total de 30% (trinta por cento), sobre o valor total do contrato.
Apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato (art. 155,	Declaração de inidoneidade , que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de três anos e máximo de seis anos	Multa de 1% (um por cento), sobre o valor anual do contrato.	Multa de 2% (dois por cento), sobre o valor anual do contrato, limitada ao percentual de 30% (trinta por

QUADRO DE INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS			
inciso VIII, da Lei Federal n. 14.133/2021).	(art. 156, inciso IV, e § 5º, da Lei Federal n. 14.133/2021), cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).		cento) do valor total do contrato.
Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato (art. 155, inciso IX, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Declaração de inidoneidade , que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de três anos e máximo de seis anos (art. 156, inciso IV, e § 5º, da Lei Federal n. 14.133/2021), cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Multa de 1% (um por cento), sobre o valor anual do contrato.	Multa de 2% (dois por cento), sobre o valor anual do contrato, limitada ao percentual de 30% (trinta por cento) do valor total do contrato.
Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza (art. 155, inciso X, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Declaração de inidoneidade , que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de três anos e máximo de seis anos (art. 156, inciso IV, e § 5º, da Lei Federal n. 14.133/2021), cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Multa de 1% (um por cento), sobre o valor anual do contrato.	Multa de 2% (dois por cento), sobre o valor anual do contrato, limitada ao percentual de 30% (trinta por cento) do valor total do contrato.
Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação (art. 155, inciso XI, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Declaração de inidoneidade , que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de três anos e máximo de seis anos (art. 156, inciso IV, e § 5º, da Lei Federal n. 14.133/2021), cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Multa de 1% (um por cento), sobre o valor anual do contrato.	Multa de 2% (dois por cento), sobre o valor anual do contrato, limitada ao percentual de 30% (trinta por cento) do valor total do contrato.
Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846, de 1º de agosto de 2013 (art. 155, inciso XII), da Lei Federal n. 14.133/2021.	Declaração de inidoneidade , que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de três anos e máximo de seis anos (art. 156, inciso IV, e § 5º, da Lei Federal n. 14.133/2021), cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Multa de 1% (um por cento), sobre o valor anual do contrato.	Multa de 2% (dois por cento), sobre o valor anual do contrato, limitada ao percentual de 30% (trinta por cento) do valor total do contrato.

13.3. A aplicação das sanções previstas neste instrumento não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Defensoria Pública do Rio Grande do Norte ou terceiros (art. 156, § 9º, da Lei Federal n. 14.133/2021).

13.4. Conforme estabelecido no quadro colacionado acima, todas as sanções previstas neste instrumento poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, § 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).

13.5. A multa aplicada será cobrada administrativamente, deduzindo-se do valor da nota fiscal/fatura e, não sendo suficiente, será notificada a contratada para que efetue o pagamento mediante depósito na conta da Defensoria Pública, ou, ainda quando for o caso, será cobrada judicialmente, com possibilidade de inscrição do débito na dívida ativa do Estado.

13.6. Nos termos do art. 157, *caput*, da Lei Federal n. 14.133/2021, antes da aplicação da multa e outras espécies de sanção previstas neste contrato, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da data de sua intimação.

13.7. Todas as aplicações das sanções deverão ser precedidas de instauração de processo apuratório de responsabilização, sendo avaliado os fatos e circunstâncias conhecidos, devendo o licitante ou o contratado ser intimado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

13.8. Na hipótese de deferimento de pedido de produção de novas provas ou de juntada de provas julgadas indispensáveis pela Administração, o licitante ou o contratado poderá apresentar alegações finais no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação.

13.9. Nos termos do art. 183, inciso III, nos prazos expressos em dias úteis, serão computados somente os dias em que ocorrer expediente administrativo no órgão ou entidade competente.

13.10. As sanções também são aplicáveis aos integrantes do cadastro de reserva que, ao serem convocados, injustificadamente deixarem de cumprir o compromisso assumido após terem aceitado tal posição.

13.11. As sanções deverão ser aplicadas pelo Defensor Público-Geral do Estado do Rio Grande do Norte.

13.12. Os percentuais de sanção serão determinados considerando a natureza e a gravidade da infração, os prejuízos causados à Administração e análise de gradação conforme quadro supra, levando em

conta a presença ou ausência de reiterações de descumprimentos contratuais. Essa abordagem busca aplicar sanções proporcionais à gravidade e recorrência das infrações, assegurando uma resposta equitativa diante de possíveis violações contratuais.

13.13. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao locador/contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei Federal n. 14.133/2021 para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de idoneidade para licitar ou contratar.

13.14. Na aplicação das sanções serão considerados:

- I - a natureza e a gravidade da infração cometida;
- II - as peculiaridades do caso concreto;
- III - as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- IV - os danos que dela provierem para a Administração Pública;
- V - a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

13.15. Na mensuração dos intervalos temporais destinados à apresentação de defesa prévia, interposição de recurso e formulação de pedido de reconsideração, é imperativo que tais períodos sejam computados em dias úteis.

13.16. A personalidade jurídica poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste instrumento ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, a pessoa jurídica sucessora ou a empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o sancionado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160 da Lei Federal n. 14.133/2021).

13.17. Os débitos do locador/contratado para com a Defensoria Pública do Rio Grande do Norte, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante.

13.18. É admitida a reabilitação do licitante ou contratado perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, exigidos, cumulativamente:

- I - reparação integral do dano causado à Administração Pública.
- II - pagamento da multa.
- III - transcurso do prazo mínimo de um ano da aplicação da penalidade, no caso de impedimento de licitar e contratar, ou de três anos da aplicação da penalidade, no caso de declaração de inidoneidade.
- IV - cumprimento das condições de reabilitação definidas no ato punitivo.
- V - análise jurídica prévia, com posicionamento conclusivo quanto ao cumprimento dos requisitos definidos neste artigo.
- VI - implantação ou aperfeiçoamento de programa de integridade pelo responsável, nos casos previstos nas infrações de apresentar declaração ou documentação falsa e praticar ato lesivo contra a administração pública, nacional ou estrangeira.

13.19. Os atos previstos como infrações administrativas, consubstanciados na Lei n. 14.133/2021 ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei Federal n. 12.846, de 1º de agosto de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e a autoridade competente definidos na referida Lei.

13.20. A prescrição no processo sancionador de aplicação da sanção de inidoneidade, bem como a de impedimento de licitar e contratar, ocorrerá em 5 anos, contados da ciência da infração pela

Administração, e será interrompida pela instauração do processo de responsabilização de licitantes e contratados, suspensão pela celebração de acordo de leniência previsto na Lei Federal n. 12.846/2013 e por decisão judicial que inviabilize a conclusão da apuração administrativa.

13.21. É obrigatória a análise jurídica prévia no momento da decisão de aplicação da sanção de inidoneidade (§6º, art. 156 da Lei Federal n.14.133/21), na decisão de desconsideração da personalidade jurídica (art. 160 da Lei Federal n. 14.133/21), no posicionamento conclusivo, sobre o cumprimento dos requisitos de reabilitação pelo sancionado (art. 163 da Lei Federal n. 14.133/21) e no auxílio à autoridade competente na análise de recursos e pedidos de reconsideração (art. 168 da Lei Federal n. 14.133/2021).

13.22. As sanções administrativas impostas serão compulsoriamente registradas no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores (SICAF), nos sistemas atrelados ao Tribunal de Contas do Estado (TCE), no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), estabelecidos no contexto do Poder Executivo Estadual.

14. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

14.1. A parte locadora/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.

14.2. A simples apresentação de proposta indica, e fica assim entendido, que o locador dá plena concordância com todas as condições estabelecidas neste Termo de Referência.

14.3. 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.

14.4. Qualquer tolerância por parte da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte, no que tange ao cumprimento das obrigações ora assumidas pela locadora/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.

14.5. 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 locadora/contratada para composição 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.

14.6. A locadora/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.

14.7. As especificações quanto às obrigações da locatária/contratante, obrigações do locador/contratado, 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.

À consideração superior.

Natal/RN, data da assinatura eletrônica.



Documento assinado eletronicamente por **MATHEUS MESGRAEL SOARES TARGINO**, Servidor Público, em 24/02/2026, às 12:50, 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 **39561422** e o código CRC **8B52817D**.



PARECER Nº 1462/2025/DPE - AJ/DPE - DPGE
PROCESSO Nº 06410018.000560/2024-13
INTERESSADO: DEFENSORIA PUBLICA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

PARECER JURÍDICO

EMENTA:
DIREITO ADMINISTRATIVO. CONTRATAÇÃO PÚBLICA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. LEI FEDERAL Nº 14.133/2021. ART. 51 E ART. 74, INCISO V E § 5º. INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME Nº 103/2022. RELATÓRIO PRÉVIO DE PROSPECÇÃO DE MERCADO. CONSTATAÇÃO DE MÚLTIPLA OFERTA DE IMÓVEIS APTOS A ATENDER ÀS NECESSIDADES INSTITUCIONAIS. DISPENSA DO CHAMAMENTO PÚBLICO. NECESSIDADE DE REALIZAÇÃO DE PROCEDIMENTO LICITATÓRIO. NECESSIDADE DE ADEQUAÇÕES NO TERMO DE REFERÊNCIA E NA MINUTA CONTRATUAL, BEM COMO DE DEFINIÇÃO DE ORÇAMENTO

Trata-se de procedimento administrativo instaurado para análise da viabilidade de locação de imóvel não residencial no Município de Parelhas/RN, a fim de atender às necessidades da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte, notadamente para sediar núcleo desta instituição na municipalidade.

Foram juntados aos autos os seguintes documentos: ofícios expedidos aos entes federativos indagando sobre a existência de imóvel suscetível de cessão (id. 24745820 - pp. 47/50 e 126/127 - e id. 32167887); solicitação de despesa (id. 24745820 - 70); certidão da Comissão Permanente de Tombamento, Reavaliação e Baixa de Bens e Patrimônio acerca da inexistência de imóveis próprios no local (id. 24745820 - 71); informação da Secretaria de Estado da Fazenda do Rio Grande do Norte de existência de imóvel próprio que, todavia, encontra-se ocupado (id. 26077887); análise de riscos (id. 32755012); relatório de prospecção de mercado (id. 36876582); estudo técnico preliminar (id. 36876635); documento de formalização da demanda (id. 37112857); termo de referência (id. 38066452); requisitos mínimos do imóvel, como anexo ao termo de referência (id. 38069092); minuta de edital de chamamento público (id. 38069142); modelo de carta proposta, anexado ao edital (id. 38069247); e minuta de contrato administrativo (id. 38069386).

Em seguida, o processo foi remetido a esta Assessoria Jurídica, para análise do procedimento e para aprovação de minuta de edital de chamamento público.

É o que importa relatar.

Dispensa do chamamento público

A Lei Federal nº 14.133/2021, ao disciplinar as contratações públicas, estabeleceu regramento específico para a locação de imóveis, reconhecendo as particularidades desse tipo contratual.

Nos termos do art. 51 desta lei, a locação de imóveis pela Administração Pública se submete, em regra, ao procedimento licitatório, devendo ser precedida de avaliação prévia do bem, de justificativa da escolha e de demonstração da compatibilidade do valor com o mercado, em consonância com os princípios da legalidade, motivação, eficiência e economicidade.

O dispositivo excepciona a regra ao prever a possibilidade de contratação direta, consoante art. 74, inciso V e § 5º, da lei em referência:

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.

(...)

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

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.

Percebe-se a necessidade de atendimento aos seguintes requisitos: **i)** características de instalações e de localização tornem necessária a escolha do imóvel; **ii)** avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos; **iii)** certificação da inexistência de imóveis

públicos vagos e disponíveis; e **iv)** justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel e vantagem para a Administração.

Com exceção do terceiro requisito, cumprido no caso concreto, conforme relatório supra, os demais devem ser observados em momento posterior à proposta de imóvel.

O chamamento público, de acordo com a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, que disciplina os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal - adotada por esta Defensoria Pública devido a ausência de regulamentação própria, conforme Resolução nº 310/2024-CSDP -, tem por objetivo a prospecção no mercado de imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no estudo técnico preliminar (art. 10).

Sucedee que, em relatório prévio de prospecção de mercado (id. 36876582), a Coordenadoria de Engenharia, Arquitetura e Projetos identificou, desde logo, 2 (dois) imóveis disponíveis para locação pela instituição, considerando os critérios de localização em área urbana, área construída mínima de 120m², interesse do proprietário em alugar e viabilidade de adaptações no imóvel.

Denota-se, portanto, que a finalidade do chamamento público foi alcançada pela busca ativa da Administração Pública no âmbito do mercado imobiliário no Município de Parelhas, haja vista a constatação de múltipla oferta de imóveis que atendem as necessidades institucionais.

Trata-se de hipótese de dispensa do procedimento em questão e promoção da licitação, nos termos do art. 20 da aludida instrução normativa:

Art. 20. Fica dispensado o chamamento público nas seguintes hipóteses:

I - quando o BTS for para fins de construção;

II - quando demonstrado no ETP, de forma inequívoca, a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, nos termos do inciso II do § 3º do art. 24; e

III - quando for de amplo conhecimento da Administração a múltipla oferta de imóveis no mercado que atendam às suas necessidades, de forma que o procedimento licitatório deverá ser observado. (grifado)

Em que pese o procedimento de chamamento público, assim como a licitação, privilegie os princípios que regem a contratação pública (art. 5º da Lei Federal nº 14.133/2021), a elevada probabilidade de que o procedimento resulte na classificação de mais de uma proposta com equivalência de especificações aptas a atender ao edital, o que, à luz do princípio da eficiência, não se mostra compatível com a obtenção célere e racional do objeto pretendido.

Tal inteligência se depreende dos arts. 17 e 18 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, que dispõem sobre o dever de licitar a contratação para locação de imóvel no caso de mais de uma proposta aprovada pelo estudo de leiaute, no chamamento público:

Art. 17. Caso sejam selecionados dois ou mais proponentes, deverá ser realizado o estudo de leiaute para todas as propostas, observado o disposto no § 1º do art. 16.

Art. 18. O estudo de leiaute, na forma definida no art. 16, subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

§ 1º Na hipótese de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de chamamento público, deverá ser realizado o procedimento licitatório pelo critério de julgamento menor preço ou maior retorno econômico, a depender do modelo escolhido, nos termos do Capítulo IV.

§ 2º Caso haja somente uma proposta cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, deverá ser realizado o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, desde que observada a instrução processual estabelecida no Capítulo V.

Desta feita, entende-se como medida adequada para a contratação em tela a adoção da licitação, em prejuízo do procedimento de chamamento público.

Adequação da instrução processual

A Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 estabelece, no art. 21, que, em havendo mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de chamamento público, a entidade deverá

realizar procedimento licitatório pelo critério menor preço ou maior desconto ou, ainda, pelo critério maior retorno econômico:

Art. 21. Na hipótese de o resultado do chamamento público enquadrar-se no § 1º do art. 18, ou do inciso III do art. 20, o órgão ou entidade deverá realizar procedimento licitatório pelo critério de julgamento:

I - menor preço ou maior desconto, nos termos da Instrução Normativa nº 73, de 30 de setembro de 2022; ou

II - maior retorno econômico, nos termos da Instrução Normativa nº 96, de 23 de dezembro de 2022.

Cumprido esclarecer que, dentre as modalidades de licitação previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, o pregão eletrônico é o que atende à necessidade em apreço por se tratar de objeto comum, com especificações objetivamente definidas no estudo técnico preliminar, permitindo julgamento pelo critério de menor preço ou maior desconto. Não há necessidade de contratação de bens e serviços especiais ou obras e serviços comuns e especiais de engenharia a justificar a modalidade da concorrência. Não se trata de alienação de bens, excluindo-se, portanto, o leilão. E, por último, não é objeto que requer o diálogo com interessados para o desenvolvimento de alternativas para atender à demanda, uma vez que esta se encontra previamente definida no estudo técnico preliminar. Cita-se os pertinentes dispositivos legais:

Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

(...)

XXXVIII - concorrência: modalidade de licitação para contratação de bens e serviços especiais e de obras e serviços comuns e especiais de engenharia, cujo critério de julgamento poderá ser:

- a) menor preço;
- b) melhor técnica ou conteúdo artístico;
- c) técnica e preço;
- d) maior retorno econômico;
- e) maior desconto;

XXXIX - concurso: modalidade de licitação para escolha de trabalho técnico, científico ou artístico, cujo critério de julgamento será o de melhor técnica ou conteúdo artístico, e para concessão de prêmio ou remuneração ao vencedor;

XL - leilão: modalidade de licitação para alienação de bens imóveis ou de bens móveis inservíveis ou legalmente apreendidos a quem oferecer o maior lance;

XLI - pregão: modalidade de licitação obrigatória para aquisição de bens e serviços comuns, cujo critério de julgamento poderá ser o de menor preço ou o de maior desconto;

XLII - diálogo competitivo: modalidade de licitação para contratação de obras, serviços e compras em que a Administração Pública realiza diálogos com licitantes previamente selecionados mediante critérios objetivos, com o intuito de desenvolver uma ou mais alternativas capazes de atender às suas necessidades, devendo os licitantes apresentar proposta final após o encerramento dos diálogos; (grifado)

Examinando detidamente os documentos que constam dos autos, vislumbra-se a necessidade de promover ajustes no termo de referência e na minuta do contrato administrativo, a serem realizados pelos setores competentes, a fim de adequá-los ao procedimento licitatório a ser adotado..

Além disso, imprescindível a definição do orçamento estimado da contratação, por intermédio de pesquisa de mercado, e, posteriormente, a verificação da disponibilidade e adequação orçamentária e financeira da despesa.

Diante do exposto, esta Assessoria Jurídica opina no sentido de que:

a) é juridicamente adequada a dispensa do procedimento de chamamento público, tendo em vista a constatação prévia, em relatório de prospecção de mercado, da existência de múltiplos imóveis disponíveis para locação no Município de Parelhas/RN que atendem às necessidades da Defensoria Pública, nos termos do art. 20, inciso III, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022;

b) a contratação pretendida deve ser precedida de procedimento licitatório, em observância ao art. 51 da Lei Federal nº 14.133/2021, recomendando-se a adoção da modalidade pregão eletrônico, por se tratar de serviço comum, com critério de julgamento de menor preço ou maior desconto;

c) previamente à deflagração do certame, deverão ser promovidas as adequações necessárias no termo de referência e na minuta do contrato administrativo, de modo a compatibilizá-los com o procedimento licitatório escolhido;

d) é imprescindível, ainda, a definição do orçamento estimado da contratação, mediante pesquisa de mercado, bem como a posterior verificação da disponibilidade e da adequação orçamentária e financeira da despesa e elaboração da minuta de edital de pregão eletrônico.

É o parecer. À consideração superior.

Natal/RN, data da assinatura eletrônica.



Documento assinado eletronicamente por **JULIA FERNANDES LOPES DE FREITAS**, Assessora Jurídica, em 19/12/2025, às 09:36, 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 **38363712** e o código CRC **F8CF08BA**.



PARECER Nº 35/2026/DPE - AJ/DPE - DPGE
PROCESSO Nº 06410018.000560/2024-13
INTERESSADO: DEFENSORIA PUBLICA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

PARECER JURÍDICO

EMENTA: ADMINISTRATIVO. LICITAÇÕES E CONTRATOS. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. CHAMAMENTO PÚBLICO. INSTRUMENTO DE EFICIÊNCIA E PROSPECÇÃO FORMAL DO MERCADO. PESQUISA PRÉVIA INFORMAL. INSUFICIÊNCIA JURÍDICA. PRINCÍPIOS DA IMPESSOALIDADE, PUBLICIDADE E COMPETITIVIDADE. ARTIGO 11 DA LEI Nº 14.133/2021. INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME Nº 103/2022 - ARTIGO 10. CHAMAMENTO PÚBLICO COMO PRESSUPOSTO DECISÓRIO. DEFINIÇÃO DO RITO SUBSEQUENTE.

1. RELATÓRIO

Trata-se de reanálise do procedimento em curso visando a locação de imóvel para sediar o Núcleo da Defensoria Pública em Parelhas/RN.

No Parecer Jurídico nº 1462/2025 (id. 38363712), opinou-se pela realização de certame licitatório, na modalidade pregão eletrônico, sob o fundamento de que a prospecção prévia identificou pluralidade de imóveis, oportunidade em que se entendeu pela possibilidade de supressão do chamamento público.

Contudo, após manifestação do Defensor Geral (id. 38865521), suscitou-se a dúvida quanto à eficácia desse rito, razão pela qual os autos retornaram para reanálise desta assessoria.

2. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA.

2.1. Da Natureza Jurídica do Chamamento Público como Instrumento de Eficiência

Diferentemente do entendimento anterior, a identificação de "múltiplos imóveis" por meio de busca informal não obriga a Administração à licitação imediata, nem autoriza a dispensa/inexigibilidade prematura. O chamamento público atua como um filtro de fidedignidade do mercado. Muitas vezes, o imóvel identificado em prospecção de campo não possui regularidade fiscal, averbação em cartório ou o proprietário não aceita as cláusulas do contrato administrativo. Portanto, o chamamento é o meio pelo qual a Administração convoca o mercado a manifestar interesse real, formalizando as propostas sob a égide da isonomia.

Assim, embora relatórios técnicos tenham identificado potenciais imóveis no município, a prospecção de mercado para locação de imóveis pela nova Lei de Licitações deve observar o princípio da impessoalidade e da ampla competitividade, não sendo suficiente, para este fim, pesquisas simplificadas.

2.2. Da Estrita Observância à IN SEGES/ME nº 103/2022 e Lei nº 14.133/2021

A Lei nº 14.133/2021 é clara ao determinar que o processo licitatório deve ser pautado pela máxima publicidade (Art. 11), com o fim de selecionar a proposta mais vantajosa. Dito isto, tem-se que a proposta mais vantajosa só pode ser garantida se todos os potenciais locadores tiverem ciência da demanda. Limitar-se aos imóveis encontrados pela equipe técnica pode configurar restrição indevida e cerceamento de competitividade.

A supressão desta fase sob o argumento de "existência de múltiplos imóveis" para forçar uma licitação comum ignora que o chamamento é, por si só, o instrumento que define se haverá inviabilidade de competição (ensejando contratação direta por inexigibilidade/dispensa) ou se a competição será instaurada com base em requisitos técnicos específicos do imóvel.

Assim, a previsão do chamamento público permite que a Administração avalie não apenas o preço, mas a adequação técnica (logística, acessibilidade e infraestrutura) de forma comparativa e transparente, antes de decidir se o caso é de licitação ou de contratação direta por inexigibilidade (Art. 74, V).

Nesse mesmo sentido, foi construída a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, ao regulamentar o procedimento de seleção de imóveis para locação. Nos termos do art. 10 da Instrução:

Art. 10. Os órgãos ou as entidades **deverão** realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.

Pela previsão acima, a prospecção formal do mercado deve ocorrer por meio do chamamento público, instrumento próprio para verificar, de forma isonômica e transparente, quais imóveis efetivamente atendem às necessidades definidas no ETP. A pesquisa prévia serviria apenas para se obter informações preliminares, não substituindo o procedimento previsto na Instrução Normativa.

Além disso, o art. 20 da Instrução restringe as hipóteses de dispensa do chamamento público a situações específicas e taxativas, não se entendendo como fundamento suficiente a simples constatação prévia – e informal – da existência de mais de um imóvel. Ao contrário, a identificação de múltiplas alternativas no mercado reforça a necessidade de observância do chamamento público, como etapa estruturada de prospecção, avaliação e seleção das propostas, conforme os arts. 11 e 12.

Assim, somente após a realização do chamamento público e, se for o caso, do estudo de leilante previsto nos arts. 16 a 18, é que a Administração conseguirá definir com maior clareza pela instauração de procedimento licitatório ou, excepcionalmente, pela contratação direta, desde que atendidos os pressupostos legais.

A dúvida suscitada, portanto, guarda total consonância com os princípios da segurança jurídica e da impessoalidade, tendo em vista que realizar a licitação sem o chamamento prévio poderia levar a um certame deserto ou fracassado, caso os imóveis inicialmente visualizados não atendam aos requisitos editalícios. O chamamento evitaria, assim, o desperdício de recursos administrativos em processos com alta probabilidade de fracasso.

3. CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, este órgão jurídico, em sede de reconsideração e saneamento, manifesta-se pela **reforma do entendimento firmado no Parecer nº 1462/2025**, para assentar que a mera existência de múltiplos imóveis identificados em relatório de prospecção não afasta a necessidade de realização de chamamento público. Nesse contexto, opina-se pela imediata publicação do respectivo edital, com a concessão do prazo legal para que eventuais interessados apresentem suas propostas e a documentação técnica pertinente. Concluída essa etapa, o resultado deverá ser submetido à **nova análise jurídica**, a fim de que se defina, de forma motivada, o rito procedimental subsequente, seja pela inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, seja pela adoção do procedimento licitatório cabível.

É o parecer. À superior consideração.

Natal/RN.



Documento assinado eletronicamente por **Jarina Ravanessa Silva Araujo Fontenele, Defensora Pública do Estado**, em 22/01/2026, às 15:06, 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 **38885630** e o código CRC **4BDC5B8A**.



PARECER Nº 118/2026/DPE - AJ/DPE - DPGE
PROCESSO Nº 06410018.000560/2024-13
INTERESSADO: DEFENSORIA PUBLICA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

PARECER JURÍDICO

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. CONTRATAÇÃO PÚBLICA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. CHAMAMENTO PÚBLICO. FASE DE PLANEJAMENTO. ANÁLISE DE LEGALIDADE DOS INSTRUMENTOS PREPARATÓRIOS. CONFORMIDADE COM A LEI Nº 14.133/2021 E COM A IN SEGES/ME Nº 103/2022. REGULARIDADE DA MINUTA DO EDITAL E ANEXOS. RESSALVA DE COMPLEMENTAÇÃO DOCUMENTAL.

I - RELATÓRIO

Trata-se de procedimento administrativo instaurado para análise da viabilidade de locação de imóvel não residencial no Município de Parelhas/RN, a fim de atender à necessidade da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte de sediar núcleo desta instituição naquela municipalidade.

Posteriormente à decisão do Defensor Público-Geral do Estado que determinou o prosseguimento do feito para fins de chamamento público (id. 38942259), alguns instrumentos foram reformulados pelos órgãos responsáveis.

É o relatório.

II - FUNDAMENTAÇÃO

II.1. Da finalidade e abrangência do parecer jurídico

A presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle prévio de legalidade, conforme estabelece o art. 53, incisos I e II, da Lei Federal nº 14.133/2021:

Art. 53. Ao final da fase preparatória, o processo licitatório seguirá para o órgão de assessoramento jurídico da Administração, que realizará controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação.

§ 1º Na elaboração do parecer jurídico, o órgão de assessoramento jurídico da Administração deverá:

I - apreciar o processo licitatório conforme critérios objetivos prévios de atribuição de prioridade;

II - redigir sua manifestação em linguagem simples e compreensível e de forma clara e objetiva, com apreciação de todos os elementos indispensáveis à contratação e com exposição dos pressupostos de fato e de direito levados em consideração na análise jurídica;

Como se pode observar do dispositivo legal supra, o controle prévio de legalidade se dá em função do exercício da competência da análise jurídica da futura contratação, não abrangendo, portanto, os demais aspectos envolvidos, como os de natureza técnica, mercadológica ou de conveniência e oportunidade. Em relação a esses, eventuais apontamentos decorrem da imbricação com questões jurídicas, na forma do Enunciado BPC nº 07, do Manual de Boas Práticas Consultivas da Advocacia-Geral da União:

Enunciado BPC nº 7

A manifestação consultiva que adentrar questão jurídica com potencial de significativo reflexo em aspecto técnico deve conter justificativa da necessidade de fazê-lo, evitando-se posicionamentos conclusivos sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, podendo-se, porém, sobre estes emitir opinião ou formular recomendações, desde que enfatizando o caráter discricionário de seu acatamento.

De fato, presume-se que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do órgão, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público. O mesmo se pressupõe em relação ao exercício da competência discricionária pelo órgão assessorado, cujas decisões devem ser motivadas nos autos.

De outro lado, cabe esclarecer que não é papel do órgão de assessoramento jurídico exercer a auditoria quanto à competência de cada agente público para a prática de atos administrativos, nem de atos já praticados. Incumbe, isto sim, a cada um destes observar se os seus atos estão dentro do seu espectro de competências.

Finalmente, deve-se salientar que determinadas observações são feitas sem caráter vinculativo, mas em prol da segurança da própria autoridade assessorada a quem incumbe, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não, tais ponderações. Não obstante, as questões relacionadas à legalidade serão apontadas para fins de sua correção. O seguimento do processo sem a observância destes apontamentos será de responsabilidade exclusiva da Administração.

II.2. Da análise dos instrumentos da fase de planejamento

No tocante à fase de planejamento da contratação, verifica-se que os instrumentos constantes dos autos atendem, em linhas gerais, às exigências normativas aplicáveis, revelando adequada instrução processual.

O **Documento de Formalização da Demanda** configura peça inaugural indispensável à deflagração do processo de contratação, por meio da qual a unidade requisitante registra, de forma estruturada, a necessidade administrativa que fundamenta a futura avença. No caso em exame, o documento identificado sob o id. 37112857 observa os requisitos formais estabelecidos pela instituição, contemplando justificativa da necessidade da contratação, descrição sucinta do objeto, quantitativos estimados, estimativa preliminar de valor, classificação do grau de prioridade, informação acerca de eventual vinculação com outras contratações planejadas e identificação da área requisitante e do respectivo responsável.

Cumprido salientar que o DFD possui natureza preliminar e finalidade prospectiva, destinando-se a demonstrar a necessidade inicial da contratação, razão pela qual eventuais ajustes promovidos em artefatos posteriores não configuram irregularidade, desde que decorrentes de

aprofundamento técnico, reavaliação do histórico de consumo ou adequação ao planejamento estratégico institucional.

Quanto ao **Estudo Técnico Preliminar**, trata-se de documento constitutivo da primeira etapa do planejamento da contratação, responsável por caracterizar o interesse público envolvido e indicar a solução mais adequada, servindo de fundamento para o termo de referência ou projeto básico, nos termos do art. 6º, inciso XX, da Lei Federal nº 14.133/2021.

À luz do art. 18, §§ 1º e 2º, do mesmo diploma, o ETP deve evidenciar o problema a ser solucionado e a viabilidade técnica e econômica da contratação, contendo, no mínimo, descrição da necessidade, estimativas de quantitativos, estimativa de valor, justificativa quanto ao parcelamento e posicionamento conclusivo acerca da adequação da contratação.

Da análise do instrumento juntado aos autos (id. 39353171), verifica-se que o setor técnico contemplou não apenas os elementos obrigatórios, mas também os demais componentes recomendáveis, tais como levantamento de mercado, descrição integral da solução, resultados pretendidos, providências administrativas prévias, contratações correlatas, impactos ambientais e medidas mitigadoras.

No tocante ao **Termo de Referência** (id. 39561422), constata-se que o documento reúne os parâmetros essenciais exigidos pelo art. 6º, inciso XXIII, da Lei Federal nº 14.133/2021, contendo definição clara do objeto, fundamentação da contratação com remissão aos estudos técnicos preliminares, descrição da solução como um todo, requisitos da contratação, modelos de execução e de gestão contratual, critérios de medição e pagamento, forma e critérios de seleção do fornecedor, estimativas de valor e demonstração de adequação orçamentária. As disposições relativas à execução contratual encontram-se adequadamente detalhadas na minuta contratual anexa, à qual o termo de referência faz remissão expressa, preservando a coerência documental.

A **Minuta de Contrato Administrativo** (id. 39568981), por sua vez, observa as cláusulas necessárias previstas no art. 92 da Lei Federal nº 14.133/2021, disciplinando objeto, vinculação ao edital e à proposta vencedora, legislação aplicável, regime de execução, preço e condições de pagamento, critérios de reajuste e atualização monetária, prazos de execução, classificação orçamentária, matriz de riscos, garantias, direitos e responsabilidades das partes, penalidades, manutenção das condições de habilitação, reserva legal de cargos, modelo de gestão contratual e hipóteses de extinção.

Ademais, sob o prisma do conteúdo material dos instrumentos examinados, não se identificam vícios de legalidade, inconsistências técnicas ou incompatibilidades normativas que maculem a validade da instrução processual.

Os artefatos de planejamento revelam coerência interna, aderência às finalidades públicas delineadas e conformidade com os parâmetros estabelecidos na Lei Federal nº 14.133/2021 e na Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, evidenciando alinhamento entre a necessidade administrativa, a solução proposta e o regime jurídico eleito.

As especificações técnicas mostram-se pertinentes e proporcionais ao objeto, os critérios decisórios apresentam objetividade suficiente para orientar a atuação administrativa e os elementos instrutórios permitem adequada motivação dos atos subsequentes, de modo que o conjunto documental se apresenta materialmente idôneo para fundamentar o prosseguimento do feito.

Ressalva-se, tão somente, a ausência do Anexo I do Termo de Referência referente ao detalhamento dos requisitos arquitetônicos, construtivos e ambientais, conforme citado no item 5.14.1 do instrumento, sendo necessário, portanto, a complementação do instrumento nesse aspecto. Considerando a natureza essencialmente técnica do documento, dispensa-se o retorno dos autos a este órgão para nova análise jurídica.

II.3. Da minuta do instrumento convocatório

Quanto ao procedimento de chamamento público para locação de imóvel, verifica-se que a disciplina prevista na Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 estabelece rito procedimental próprio, estruturado em fases sucessivas e vinculadas: (i) abertura mediante publicação de edital; (ii)

apresentação das propostas de imóveis compatíveis com as especificações editalícias; (iii) avaliação técnica com realização de estudo de leiaute; e (iv) seleção e aprovação das propostas de locação.

O instrumento convocatório deve conter os elementos mínimos obrigatórios, notadamente definição da data e forma de recebimento das propostas, requisitos técnicos do imóvel (área útil, capacidade de ocupação, climatização, infraestrutura predial, regularidade documental, segurança contra incêndio e acessibilidade), adaptações a cargo do locador, parâmetros de localização e vigência, modelo de proposta e critérios objetivos de seleção.

Exige-se, ainda, a publicação do edital no Portal Nacional de Contratações Públicas e no sítio eletrônico institucional, com antecedência mínima de oito dias úteis, bem como a atuação formal do órgão responsável no recebimento das inscrições, análise de conformidade documental e avaliação das propostas.

A proposta selecionada deve ser submetida a estudo de leiaute precedido de visita técnica, destinado a aferir a adequação funcional do imóvel quanto à distribuição espacial, capacidade das instalações, logística interna, fluxos de acesso, acessibilidade, rotas de segurança e regularidade perante o Corpo de Bombeiros, admitindo-se área diversa da referência administrativa desde que demonstrada sua exequibilidade.

Havendo pluralidade de propostas aptas, o estudo deverá abranger todas elas, subsidiando decisão quanto ao regime de contratação: realização de procedimento licitatório quando presentes propostas equivalentes, ou contratação direta por inexigibilidade quando configurada solução única. Por fim, impõe-se a publicação do resultado e da homologação nos meios oficiais.

À vista desses parâmetros normativos, constata-se que a **Minuta do Edital de Chamamento Público e seus anexos** (ids. 39567353 a 39568831) observam as exigências legais pertinentes, inexistindo óbices jurídicos à sua aprovação.

III - CONCLUSÃO

Diante do exposto, verifica-se que os instrumentos da fase de planejamento e a minuta do edital de chamamento público encontram-se, em linhas gerais, em conformidade com o regime jurídico aplicável, inexistindo óbices jurídicos ao prosseguimento do feito.

Recomenda-se apenas a **juntada do Anexo I do Termo de Referência, referente aos requisitos arquitetônicos, construtivos e ambientais**, dispensado o retorno dos autos para nova análise jurídica por se tratar de matéria eminentemente técnica.

É o parecer. À consideração superior.

Natal/RN, data da assinatura eletrônica.

¹ TORRES, Ronny Charles Lopes de. Locação de imóvel por dispensa de licitação e o chamamento público. Revista Jus Navigandi, Teresina, ano 17, n. 3250, 25 maio 2012. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/21865>.



Documento assinado eletronicamente por **JULIA FERNANDES LOPES DE FREITAS**, Assessora Jurídica, em 20/03/2026, às 14:51, 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 **40165634** e o código CRC **C6A38C31**.

