



DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PIAUÍ

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PIAUÍ
Rua Nogueira Tapety, 138, - Bairro Noivos, Teresina/PI, CEP 64.046-020
Telefone: e Fax: @fax_unidade@ - <http://www.defensoria.pi.def.br/>

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo nº 00303.007203/2024-06

1. OBJETO

1.1 O objeto desta contratação é a Locação de Imóvel para abrigar as instalações da Regional de Parnaíba-PI.

ITEM	UNIDADE MEDIDA	DE	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL (60 meses)
Locação de imóvel destinada ao funcionamento da Defensoria Pública Regional de Parnaíba, situado na Avenida São Sebastião, nº 3940, Frei Higino, Parnaíba-PI	MÊS		R\$ 24.000,00	R\$ 1.440.000,00

1.2. O prazo de vigência do contrato é de 60 (sessenta) meses, contados da data da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021 e em atenção ao art. 3º da Lei nº 8.245/1991.

1.3. O serviço é enquadrado como continuado pois não pode sofrer solução de continuidade, a sua interrupção pode comprometer a continuidade das atividades da Administração.

1.4. Os efeitos financeiros da contratação só terão início após a assinatura do contrato, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

1.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

1.6. Caso tenha interesse pela rescisão do contrato, a LOCATÁRIA deverá enviar comunicação escrita à LOCADORA, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

1.7. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Trata-se da necessidade de locação de imóvel para abrigar as instalações da regional de Parnaíba da DPEPI.

Esta Instituição já possui o Contrato nº 059/2014, cujo objeto é a locação destinado ao funcionamento da Defensoria Pública Regional de Parnaíba, situado na Avenida São Sebastião, nº 3920, Frei Higino, Parnaíba/PI. A localização do mencionado imóvel é privilegiada, bem localizado no centro da cidade, próximo aos demais órgãos públicos da cidade, fato que facilita o acesso aos assistidos. Ocorre que, o imóvel não estava atendendo as necessidades da Regional, necessitando de uma reforma estrutural e de ampliação, a fim de garantir um espaço mais amplo e confortável para o bom exercício de atividades dos Defensores, assessores e estagiários, bem como uma melhor prestação de serviços aos assistidos.

Em tratativas com a proprietária ficaram acordadas os termos da reforma, de modo a satisfazer as necessidades da DPE-PI. A mencionada reforma implicará na valorização do imóvel, e consequentemente no preço do aluguel a ser pago.

O setor de engenharia da Instituição atestou para os devidos fins que o imóvel, após reformas e acréscimos, possui características de instalações e localização que atendem as necessidades da DPE, documento 0075999.

A pretendida contratação encontra previsão no Planejamento Estratégico 2021- 2025, no item “5.2. Objetivos de Processos (Criação de Valor), 5.1.2. Infraestrutura (Física e TI), c) Assegurar a atualização da infraestrutura física dos imóveis e construir sedes no interior do Estado; Readequar a infraestrutura física para garantir a funcionalidade e maior conforto às pessoas, bem como fortalecer a estrutura logística e de segurança institucional.

Ante o exposto, entende-se por justificada a pretendida contratação que visa formalizar a locação do imóvel que sedia a Regional de Parnaíba após reformas.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A solução pretendida consiste na Locação de 1 (um) imóvel para abrigar as instalações da sede regional de Parnaíba-PI da DPE-PI. O setor de Engenharia da Instituição, atestou que o mencionado imóvel atende as necessidades da Regional, uma vez que passou por reformas e ampliação de modo a garantir conforto, e consequentemente, melhoria na qualidade dos serviços prestados.

3.2. A localização do imóvel na Avenida São Sebastião, nº 3920, Frei Higino, Parnaíba/PI, é vantajosa pelos seguintes aspectos:

- a) próximo aos demais órgãos públicos da cidade, fato que facilita o acesso aos assistidos.
- b) A rua é larga, asfaltada, movimentada, facilitando o acesso dos assistidos.
- c) O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, com divisão de salas e antessalas que atendem as necessidades da DPE, bem como atendendo as dimensões adequadas quanto as normas de acessibilidade.

3.3. O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, seguir o projeto elaborado pelo Setor de Engenharia.

3.4. O valor mensal apresentado foi de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais).

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:

4.2. O imóvel deverá ser equipado com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias e as instalações prediais do imóvel devem estar em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais.

4.3. O imóvel deverá ser acessível a todas as pessoas, incluindo adaptações em banheiros segundo a NBR 9050/2020, que trata sobre acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

4.4. O imóvel deve estar em perfeitas condições de uso.

4.5. É vedada a sublocação do imóvel.

5. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA E DA LOCATÁRIA

5.1. Durante a vigência do contrato de locação, são obrigações da LOCADORA:

5.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

5.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;

5.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

5.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

5.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

5.1.6. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

5.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

5.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

5.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

5.1.10. Entregar em perfeito estado de funcionamento o sistema hidráulico e a rede elétrica;

5.1.11. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

5.1.12. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

5.1.13. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

5.1.14. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na @tularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

5.1.15. Indicar o preposto para representá-la durante a execução do trabalho.

5.2. A LOCATÁRIA obriga-se a:

5.2.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de

Contrato;

5.2.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

5.2.3. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

5.2.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

5.2.5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

5.2.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

5.2.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados; 5.2.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;

5.2.9. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

5.2.10. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, água e esgoto (se tiver);

5.2.11. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

5.2.12. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela LOCADORA, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;

5.2.13. Exercer o acompanhamento e a fiscalização do contrato, por servidor especialmente designado, anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano, e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis

5.2.14. Notificar a LOCADORA por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução do contrato, fixando prazo para a sua correção;

5.2.15. Efetuar as retenções tributárias devidas sobre o valor da Nota Fiscal/Fatura fornecida pela LOCADORA, em conformidade com o art. 36, §8º da IN SLTI/MPOG N. 02/2008;

5.2.16. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública;

6. DAS ALTERAÇÕES NO IMÓVEL LOCADO

6.1. Poderá o LOCATÁRIO proceder no imóvel as alterações que considerar necessárias e úteis a fim de atenderem às necessidades e conveniências das atividades a que se destina o bem, devendo comunicar previamente ao LOCADOR.

6.2. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los.

6.2.1. Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá rescindir o contrato.

6.3. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo

locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão ressarcidas e permitem o exercício do direito de retenção.

6.3.1. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

6.4. O locatário informará ao locador previamente a assunção do imóvel todas as adaptações necessárias a serem realizadas no imóvel para fins de adequação ao uso a que se destina, devendo todas as despesas referentes serem custeadas pelo locador, sem ônus para o locatário.

7. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

7.1. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador(a) dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

7.1.1. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

7.2. O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

7.3. Ocorrendo aceitação da proposta pelo locatário, a posterior desistência do negócio pelo locador(a) acarreta, a este, responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, inclusive lucros cessantes.

7.4. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

7.5. Ainda que o imóvel objeto desta locação venha a ser alienado, permanecerá vigente este contrato de locação até o seu término, devendo este ser averbado junto à matrícula do imóvel, conforme disciplina o art. 8º da Lei 8.245/91.

8. DA FISCALIZAÇÃO

8.1. A fiscalização será exercida por servidor devidamente designado(a) pela Defensora Pública Geral.

8.2. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

8.3. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

8.4. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, caput). 8.5 O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

8.6 O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

8.7 O LOCADOR deverá manter preposto aceito pela Administração no local da obra ou do serviço para representá-lo na execução do contrato. (Lei nº 14.133/2021, art. 118).

8.8 A indicação ou a manutenção do preposto da empresa poderá ser recusada pelo órgão ou entidade, desde que devidamente justificada, devendo a empresa designar outro para o exercício da atividade (IN 5, art. 44, §1º)

8.9 O LOCADOR será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

8.10 O LOCADOR será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo LOCATÁRIO (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

8.11 Somente o LOCADOR será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, caput).

8.12 A inadimplência do LOCADOR em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, §1º).

8.13 As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim (IN 5/2017, art. 44, §2º).

8.14 O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato (IN 5/2017, art. 44, §3º).

8.15 Serão exigidos a Certidão Negativa de Débito (CND) relativa a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, o Certificado de Regularidade do FGTS (CRF) e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), caso esses documentos não estejam regularizados no SICAF.

8.16 Caberá ao Gestor de Contratos da DPE/PI, auxiliado pelo fiscal do contrato, indicado pela i.DPG, fiscalizar a execução e controle do contrato, observando-se o exato cumprimento de todas as cláusulas e condições decorrentes do instrumento de contratação, determinando, quando necessário, a regularização de falhas observadas, conforme prevê o art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

8.17 As ocorrências registradas pela fiscalização serão comunicadas ao LOCADOR, para imediata correção, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas neste instrumento, mediante a abertura de processo administrativo, garantido o contraditório a ampla defesa.

9. DO PAGAMENTO

9.1. O pagamento do aluguel será em moeda corrente nacional, por meio de depósito bancário em conta de titularidade do Locador, até o 30º (trigésimo) dia após o início da locação, conforme atesto da execução do objeto pelo fiscal do contrato e apresentação de nota fiscal, sendo que a ordem bancária dará quitação ao pagamento, nos termos da lei, debitado do valor devido os valores relativos aos tributos e contribuições sociais, se for o caso.

9.2. Será verificada anteriormente ao pagamento, a manutenção pela contratada, das mesmas condições de habilitação exigidas para a contratação, devendo o resultado dessa consulta ser anexado aos autos de processo de pagamento.

9.3. A contratante pagará somente à contratada, vedada sua negociação com terceiros ou sua colocação em cobrança bancária.

9.4. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará

pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

9.5. O LOCADOR poderá alterar os dados bancários de pagamento, prescindindo de apostilamento contratual, desde que a nova conta informada seja de titularidade do LOCADOR e vinculado ao CPF, incumbindo-se ao LOCADOR de informar por escrito à Coordenação de Orçamento e Finanças e a Coordenação de Infraestrutura e Materiais, para fins de modificação nos sistemas internos da Defensoria Pública do Estado do Piauí.

9.6. Nenhum pagamento será efetuado enquanto houver pendência de liquidação ou qualquer obrigação financeira em virtude de penalidade ou inadimplência.

9.7. Não haverá, em hipótese alguma, pagamento antecipado.

10. FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

10.1. O fornecedor será selecionado por contratação direta, por meio inexigibilidade de licitação com fundamento no Art. 74, V da Lei Nº 14.133/2021, com base no Relatório de Avaliação do Imóvel elaborado pelo Setor de Engenharia, que demonstra que o imóvel em questão possui instalações e localização que tornam necessária sua escolha.

11. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

11.1. O valor estimado total da contratação do objeto é de R\$ R\$ 1.440.000,00 (um milhão e quatrocentos e quarenta mil reais), nos termos da proposta em anexo.

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. Os recursos para atender as despesas decorrentes da contratação serão oriundas da DPE/PI, conforme disposto na tabela a seguir:

- 1) Natureza de Despesa: 339039
- 2) Programa de Trabalho: 35.101.03.122.0112.6046
- 3) Fonte de Recurso: 500

13. APROVAÇÃO DA AUTORIDADE SUPERIOR

13.1. Aprovo o Termo de Referência e determino à Coordenação de Licitações e Contratos a realização dos atos necessários à aquisição/contratação do objeto.

13.2. Na qualidade de ordenadora de despesas ratifico a disponibilidade orçamentária e financeira para atender a presente contratação, disposta no documento (Sei 0080019).



Documento assinado eletronicamente por **HUMBERTO BRITO RODRIGUES - Matr.0181089-8, Diretor Administrativo**, em 17/02/2025, às 13:55, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **VERÔNICA ACIOLY DE VASCONCELOS - Matr.0158427-8, Defensora Pública Geral em Exercício**, em 18/02/2025, às 09:23, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.defensoria.pi.def.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0110232** e o código CRC **8E24CD07**.