

# Diário Oficial



## ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XC • Nº 15469

DEFENSORIA PÚBLICA

Natal, 19 de julho de 2023

### DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 10/2023 - DPE/RN

A Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte, CNPJ: 07.628.844/0001-20, com sede administrativa localizada à Rua Sérgio Severo, n. 2037, Lagoa Nova, Natal/RN, CEP: 59.063-380, através de sua Coordenadoria de Administração Geral, torna público para conhecimento dos interessados o presente Chamamento Público para prospeção do mercado imobiliário na cidade de Angicos/RN, preferencialmente nas regiões centrais ou próximas aos prédios do Poder Judiciário Estadual, visando futura locação de imóvel, nos termos deste Edital e seus Anexos.

#### 1. OBJETO

1.1. O presente Chamamento Público tem por objetivo a prospeção do mercado imobiliário de Angicos/RN, com o fito de viabilizar possível futura locação de imóvel para abrigar o Núcleo Sede da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte de Angicos/RN, mediante coleta de propostas de eventuais interessados, pessoas físicas ou jurídicas, que atendam os requisitos mínimos especificados neste Edital. 1.2. Este Edital de Chamamento Público não implica obrigatoriedade de locação do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas.

1.3. O presente Edital, assim como a contratação de serviço de locação de imóvel pela administração, tem como fundamentação legal a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

1.4. No momento de entrega das chaves, o imóvel deverá estar em condições de operação, devidamente adaptado ao layout da unidade e aos padrões exigidos neste Edital e seus Anexos, e de acordo com os termos da proposta apresentada.

#### 2. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

2.1. As pessoas físicas ou jurídicas interessadas deverão encaminhar, no prazo de até 10 (dez) dias, a contar do dia seguinte à publicação do Edital de Chamamento Público no Diário Oficial do Estado, para o e-mail [administracaogeral@dpe.rn.def.br](mailto:administracaogeral@dpe.rn.def.br), a Carta Proposta de Locação, conforme anexo do edital, devidamente acompanhada dos documentos de habilitação.

#### 3. ESPECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

3.1. O imóvel a ser locado em Angicos/RN, ainda que venha ser reformado ou adaptado, necessitará atender, no mínimo, às seguintes características:

- Possuir escritura pública em nome do(a) Locador(a), como também estar livre e desembaraçado de quaisquer impedimentos judiciais, tributários, ou demais litígios;
- Estar, preferencialmente, localizado nos bairros centrais ou nas proximidades dos prédios onde funcionam o Poder Judiciário Estadual, com acesso facilitado à população, haja vista que o público-alvo da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte é de pessoas financeiramente hipossuficientes ou que integram grupos sociais vulneráveis;
- Estar disponível para instalação do Núcleo institucional no prazo de até 60 (sessenta) dias após a assinatura do instrumento contratual devidamente firmado, incluído neste prazo o período para realização de eventuais reformas e adaptações necessárias às instalações de rede lógica, elétrica, hidráulica, de internet e/ou telefônica, de acordo com o croqui/layout apresentado e devidamente aprovado por esta instituição. Na hipótese da locação built to suit, o prazo poderá ser prorrogado, por prazo razoável, mediante solicitação fundamentada e com apresentação de projeto arquitetônico e cronograma de execução da obra para a Defensoria Pública do Estado.
- Possuir, como referência, área útil entre 100m<sup>2</sup> a 300m<sup>2</sup>.
- Será permitido que os proponentes apresentem área distinta daquela estabelecida pela Administração como referência, desde que comprovem a exequibilidade da proposta, demonstrada por meio do estudo de layout/memorial descritivo da área.
- A título referencial, o imóvel deverá possuir espaço para comportar a seguinte estrutura administrativa da Defensoria Pública:

AMBIENTE	QUANTIDADE
RECEPÇÃO	01
SALA PARA DEFENSOR PÚBLICO	01
COPA	01
SALA DE ATENDIMENTO AO PÚBLICO	02
BANHEIROS COM ACESSIBILIDADE	02
ESTACIONAMENTO com capacidade mínima de 03 (três) vagas	01

g) Todas as áreas, inclusive sanitários e estacionamento privativo, devem atender às normas de acessibilidade (Lei nº 10.048/2000; Lei nº 10.098/2000; Lei nº 13.146/2015; Decreto nº 5.296/2004; NBR 9050);

h) Caso possua mais de 01 (um) pavimento, deverá conter 01 (uma) plataforma de percurso vertical – PPV;

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

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

k) Possuir toda infraestrutura de instalações de rede lógica, elétrica, telefônica e estrutural para receber aparelhos de ar-condicionado do tipo "split", de acordo com o padrão utilizado pela instituição, com apresentação de croqui/layout, a ser devidamente aprovado pela Defensoria Pública do Estado.

3.2. As vagas de estacionamento devem ser devidamente demarcadas e, no caso das vagas especiais, identificadas conforme a NBR9050, podendo referida demarcação ser realizada na fase de formalização do instrumento contratual.

3.3. 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 da Defensoria Pública na Cidade de Angicos, inclusive quanto às recomendações técnicas advindas dos órgãos competentes.

3.4. Caso o locador realize adaptações no imóvel (regime built to suit, conforme Leis 8.245/1991 e 10.406/2002, com as inovações promovidas pelas Leis nº 12.744/2012 e 13.190/2015), a proposta deverá contemplar o valor de pagamento mensal a ser somado ao valor do aluguel, de forma que a DPE/RN o remunere por esses serviços. A proposta deverá contemplar os valores separadamente: um valor correspondente ao aluguel considerando o imóvel nas condições em que se encontra e outro valor correspondente às adaptações necessárias para atender às exigências da DPE/RN, conforme a minuta de Contrato anexa ao Chamamento Público.

3.5. No caso de locação built to suit, o valor do pagamento mensal proposto (aluguel ou aluguel mais adaptações) não poderá ser superior a 1% (um por cento) do valor total do imóvel, nos termos do que dispõe o § 3º, do artigo 47-A, da Lei 12.462/2011.

3.5.1. Caso necessária a realização de adaptações no imóvel, não poderão ser cobradas do locatário as seguintes despesas:

3.5.1.1. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

3.5.1.2. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

3.5.1.3. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

3.5.1.4. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

# Diário Oficial



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XC • Nº 15469

DEFENSORIA PÚBLICA

Natal, 19 de julho de 2023

3.5.1.5. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

3.5.1.6. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

3.5.1.7. Constituição de fundo de reserva.

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

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

3.8. O(A) LOCADOR(A) deve assegurar a contínua e permanente manutenção das redes elétrica (incluindo reposição de lâmpadas), hidráulica, telefônica, de ar-condicionado, de esquadrias e estrutural do imóvel, de serviços de jardinagem (se existir) e de pintura anual do imóvel ou sempre que necessária, além de arcar com o pagamento anual do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU).

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

4. DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

4.1. Os interessados deverão apresentar os seguintes documentos de habilitação:

4.1.1. DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL, que deverá ser o LOCADOR, para fins de habilitação jurídica, na forma disciplinada pelo art. 28 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993:

a) cédula de identidade e prova de inscrição no cadastro de pessoa física (CPF), se o proprietário for pessoa física, ou dos sócios representantes, se o locador for pessoa jurídica;

b) se o proprietário for representado por procurador, instrumento procuratório com firma reconhecida em cartório e poderes para subscrever o instrumento contratual, firmar e assinar recibos, transacionar o valor locatício, entre outros;

c) registro comercial, no caso de empresa individual;

d) ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;

e) inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova de diretoria em exercício;

f) 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\\_admin/consultar\\_requerido.php](https://www.cnj.jus.br/improbidade_admin/consultar_requerido.php));

g) certidão negativa de licitante inidôneo expedida pelo Tribunal de Contas da União (<https://certidoes-apf.apps.tcu.gov.br/>);

4.1.2. DA REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA, nos termos do art. 29 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993:

a) prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

b) prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do locador, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

c) prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede do locador, ou outra equivalente, na forma da lei;

d) prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

e) prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa.

f) Certidão negativa dos impostos incidentes sobre o imóvel.

4.1.3. DOS DOCUMENTOS DO IMÓVEL:

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

b) Declaração da administração imobiliária quanto à quitação das taxas de administração (artigo 22, inciso VII, da Lei nº 8.245/1991), se houver; e

c) Declaração da administração imobiliária quanto à quitação das despesas de condomínio, incluindo as extraordinárias (artigo 22, inciso X, da Lei nº 8.245/1991), se houver;

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

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

f) Caderno com memorial/croqui/layout do imóvel, de acordo com as especificações mínimas contidas no edital de chamamento e seus anexos, bem como de eventual reforma a ser realizada no imóvel para atendimento das condições editalícias.

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;

5. DAS CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO:

5.1. Não serão aceitas propostas de empresas que estejam incluídas, como inidôneas, em um dos cadastros abaixo:

5.1.1. Cadastro Nacional de empresas inidôneas e suspensas – CEIS da Controladoria Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/ceis?ordenarPor=nome&direcao=asc>);

5.1.2. Cadastro de Licitantes Inidôneos do Tribunal de Contas da União (<https://contas.tcu.gov.br/ords/f?p=INABILITADO:INIDONEOS>);

5.1.3. Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Improbidade Administrativa do Conselho Nacional de Justiça ([https://www.cnj.jus.br/improbidade\\_admin/consultar\\_requerido.php](https://www.cnj.jus.br/improbidade_admin/consultar_requerido.php));

5.1.4. Cadastro Informativo de Débitos não Quitados - CADIN, de que trata a Lei nº 10.522/2002;

5.1.5. A Administração consultará em nome da empresa licitante e de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.

6. DAS VISITAS E INFORMAÇÕES:

6.1. A Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte reserva-se o direito de visitar os imóveis ofertados, ou solicitar informações complementares e, para tanto, os interessados deverão fazer constar da proposta telefone(s) e nome(s) da(s) pessoa(s) responsáveis pelo imóvel e em condições de fornecer os elementos solicitados.

7. DA AVALIAÇÃO:

7.1. Após atendimento das exigências do chamamento público, o imóvel será avaliado pelos membros responsáveis para verificação da adequação da proposta técnica.

7.2. O imóvel ou imóveis escolhidos serão objeto de avaliação imobiliária, para adequação do valor do aluguel ao preço de mercado, e/ou estrutural.

7.3. Após a prospecção do mercado imobiliário pretendido e da avaliação dos imóveis será iniciado o procedimento de contratação.

# Diário Oficial



## ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XC • Nº 15469

DEFENSORIA PÚBLICA

Natal, 19 de julho de 2023

### 8. DA ESCOLHA DA ADMINISTRAÇÃO:

8.1. As propostas apresentadas serão submetidas à instituição ou órgão indicado por esta Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte para aprovação ou sugestão de alteração no croqui/layout, bem como emissão de parecer e laudo de avaliação individualizado. Em seguida, as propostas serão submetidas à decisão da Administração, que levará em conta os preceitos contidos no artigo 24, X, e no artigo 26 da Lei n. 8.666/93.

8.2. A classificação e a seleção da melhor proposta dentre as pré-qualificadas levará em consideração, especialmente, a conveniência e a adequação do imóvel à finalidade pretendida pela Defensoria Pública do Estado, a sua localização, a qualidade do seu acabamento, a segurança do imóvel e do seu entorno, as condições de acessibilidade, o valor pretendido para a locação e o atendimento aos requisitos técnicos e legais deste Edital e Anexos, com destaque aos requisitos e características descritas no Termo de Referência (Anexo II do presente Edital).

### 9. DA CONTRATAÇÃO:

9.1. Os termos da contratação, do período de vigência e da prorrogação contratual encontram-se estabelecidos nos documentos anexos ao presente Edital.

### 10. DA DIVULGAÇÃO DO RESULTADO:

10.1. O resultado do Chamamento será publicado no Diário Oficial do Estado do Rio Grande do Norte e no site da Defensoria Pública do Estado.

### 11. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

11.1. Esclarecimentos de dúvidas a respeito desse Edital poderão ser obtidas por meio dos seguintes canais, das 08:00 às 14:00 de segunda a sexta-feira:

11.1.1. Coordenadoria de Administração Geral (COAG) – E-mail: administracaogeral@dpe.rn.def.br / Telefone: (84) 99931-0560.

11.2. O presente chamamento público não resulta necessariamente em contratação, podendo a Defensoria Pública optar pela realização de outro procedimento para a consecução do interesse público pretendido.

11.3. Os licitantes são responsáveis pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados em qualquer fase do procedimento.

11.4. Constituem anexos deste edital:

11.4.1. ANEXO I – MODELO DE CARTA PROPOSTA

11.4.2. ANEXO II – TERMO DE REFERÊNCIA

11.4.3. ANEXO III – MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Natal/RN, 18 de julho de 2023.

Kerolaine Vanderley Moreira  
Coordenadora de Administração Geral

### ANEXO I - MODELO DE CARTA PROPOSTA

Excelentíssimo Senhor Defensor Público-Geral do Estado  
Clístenes Mikael de Lima Gadelha  
Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte - DPE/RN.

Senhor Defensor Público Geral do Estado,

A empresa ou pessoa física \_\_\_\_\_, com endereço na \_\_\_\_\_, inscrita no CNPJ ou CPF nº \_\_\_\_\_, por intermédio de seu representante legal, Sr(a) \_\_\_\_\_, portador(a) da Carteira de Identidade nº \_\_\_\_\_, e de CPF nº \_\_\_\_\_, em atendimento ao Chamamento Público nº XX/XXXX-DPE/RN, vem apresentar a seguinte proposta de locação de imóvel destinado a abrigar o Núcleo da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte situada na cidade de Angicos/RN:

#### 1. Dados do proponente:

Nome do proponente (proprietário do imóvel): \_\_\_\_\_

RG: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_

Estado civil: \_\_\_\_\_

Endereço do locador: \_\_\_\_\_

Telefone para contato: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

#### 2. Dados do imóvel:

Endereço: \_\_\_\_\_

Número da matrícula imobiliária: \_\_\_\_\_

Área Útil (em mZ): \_\_\_\_\_

Área construída (em mZ): \_\_\_\_\_

Unidade/Andares disponíveis: \_\_\_\_\_

Valor mensal da locação para 60 (sessenta) meses: R\$ \_\_\_\_\_

Valor do IPTU: R\$ \_\_\_\_\_

Preço de venda do imóvel (deverá ser indicado se a proposta de locação for do tipo built to suit): R\$ \_\_\_\_\_

#### Em caso de Adaptações do Imóvel:

Valor total das adaptações: R\$ \_\_\_\_\_, para pagamento parcelado durante o prazo de vigência do contrato, no montante mensal de R\$ \_\_\_\_\_ (valor das adaptações dividido por 60 vezes), conforme memorial descritivo dos serviços a serem executados.

Valor total proposto: R\$ \_\_\_\_\_ (somatória do valor da locação e o valor das adaptações);

O local do terreno está marcado no mapa que segue anexo (georreferenciamento);

Prazo para a entrega do imóvel: \_\_\_\_\_ dias (máximo 60), após a assinatura do instrumento contratual devidamente firmado.

\* O preço das adaptações não pode englobar despesas de obras, cuja responsabilidade seja do locador, tais como: obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum e outros. Além disso, deverá ser apresentado planilha descritiva e estimativa dos itens que irão compor as adaptações.

#### 3. Outras Informações:

Ar Condicionado: ( ) Central ( ) Split Dutado ( ) Self Contained ( ) Outro: \_\_\_\_\_

Bwc's: \_\_\_\_\_ (quantidade por pavimento) – especificar os de uso coletivo e de uso privativo.

Copa: \_\_\_\_\_ (quantidade por pavimento)

Estacionamento para veículos e vagas de garagem privativas e cobertas: \_\_\_\_\_ (número de vagas fixas + avulsas)

Quantidade de Elevadores: \_\_\_\_\_ (se houver mais de um pavimento)

A edificação cumpre às exigências de acessibilidade (NBR 9050)? ( ) Sim ( ) Não

O imóvel possui "Habite-se"? ( ) Sim ( ) Não. Se o imóvel estiver em reforma, deverá ser indicado o prazo de

# Diário Oficial



## ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XC • Nº 15469

DEFENSORIA PÚBLICA

Natal, 19 de julho de 2023

previsão para conclusão da obra.

O imóvel possui Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB. ( ) Sim ( ) Não. Se o imóvel estiver em reforma, deverá ser informado se já foi iniciado o processo administrativo para obtenção da licença.

Declaro que:

- Informações complementares poderão ser obtidas por meio dos contatos do proponente.
- O imóvel preenche todos os requisitos de acessibilidade ou poderá ser adaptado, às expensas do locador, para tal.
- O imóvel ofertado estará adequado e disponível à Defensoria Pública conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial em até 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura do contrato;
- Nos preços cotados para as adaptações, se for o caso, estão incluídas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do presente objeto, tais como gastos da empresa com suporte técnico e administrativo, impostos, seguros, taxas, ou quaisquer outros que possam incidir sobre gastos da LOCADOR, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária e deduzidos os descontos eventualmente concedidos.

Local, data e assinatura.

### ANEXO II - TERMO DE REFERÊNCIA

#### TERMO DE REFERÊNCIA

##### 1. DO OBJETO

1.1. O presente documento tem por objeto a locação de imóvel comercial situado na cidade de Angicos, no Estado do Rio Grande do Norte, para funcionamento do Núcleo da Defensoria Pública do Estado no referido município, de acordo com as especificações mínimas constantes neste Termo de Referência.

1.2. A atuação do referido núcleo da Defensoria Pública está regulamentada na Resolução nº 260/2021 – CSDP, deliberada pelo Conselho Superior da Defensoria Pública em Sessão Ordinária realizada em 17 de setembro de 2021.

1.3. Atualmente, o referido núcleo funciona em regime de atendimento remoto, tendo em vista a inexistência de imóveis próprios ou cedidos no Município de Angicos.

##### 2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. A Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte tem como função institucional a orientação jurídica, a promoção dos direitos humanos e a defesa dos direitos individuais e coletivos dos assistidos, em todos os graus, de forma integral e gratuita.

2.2. Desta forma, com vistas a atender tal função social, o adensamento populacional em Angicos motivou a locação de imóvel para atender às finalidades institucionais da Defensoria Pública do Estado.

2.3. Atualmente, a Defensoria Pública de Angicos funciona em regime de atendimento remoto.

2.4. O pretense imóvel se faz necessário para que a Defensoria Pública do Estado em Angicos possa realizar seus atendimentos na modalidade presencial, 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.

2.5. Some-se a isso a necessidade de imóvel com condições mínimas de infraestrutura, acessibilidade e segurança para abrigar Defensor(es) Público(s), servidores, estagiários e colaboradores da instituição e que necessitarão de espaço apropriado.

2.6. Em que pese a Defensoria Pública do Estado de Angicos/RN esteja sediada nesta cidade, a prestação de serviços por esta instituição em referida unidade abarca também a população do Município de Fernando Pedroza, vez que é termo judicial da Comarca de Angicos, bem como a população de Afonso Bezerra, comarca agregada. Segundo índices do IBGE, atualizados até o ano de 2021, a população total estimada de tais entes municipais seria de 25.416 habitantes.

2.7. Neste contexto, indispensável a locação de imóvel que abarque de forma satisfatória a demanda em tela, garantindo não apenas aos servidores, membros, estagiários e colaboradores que integram a Defensoria Pública um ambiente adequado ao desempenho das atividades destes, como também o acolhimento dos usuários dos serviços prestados pela instituição, resguardando-se, inclusive, direitos básicos como, por exemplo, o de sigilo das suas informações e a privacidade quando dos atendimentos realizados.

2.8. Resta, pois, imperiosa a locação de imóvel como forma de efetivar a instalação física da Defensoria Pública do Estado no Município de Angicos, observada a legislação que rege a matéria, a qual dispõe sobre a necessidade de ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

##### 3. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO:

3.1. A escolha do imóvel a ser locado deverá observar as necessidades de atendimento ao público e acolhimento aos assistidos, bem como as características do trabalho, com espaço adequado para instalação de mobiliário e equipamentos necessários ao desenvolvimento da atividade-fim de assistência jurídica, observados os critérios de acessibilidade, infraestrutura e segurança.

##### 4. DA FORMA DE CONTRATAÇÃO:

###### 4.1. REQUISITOS DO IMÓVEL:

4.1.1. O imóvel a ser locado em Angicos/RN, ainda que venha ser reformado ou adaptado, necessitará atender, no mínimo, as seguintes características:

- Possuir escritura pública em nome do(a) Locador(a), como também estar livre e desembaraçado de quaisquer impedimentos judiciais, tributários, ou demais litígios;
- Estar, preferencialmente, localizado nos bairros centrais ou nas proximidades dos prédios onde funcionam o Poder Judiciário Estadual, com acesso facilitado à população, haja vista que o público-alvo da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte é de pessoas financeiramente hipossuficientes ou que integram grupos sociais vulneráveis;
- Estar disponível para instalação do Núcleo institucional no prazo de até 60 (sessenta) dias após a assinatura do instrumento contratual devidamente firmado, incluído neste prazo o período para realização de eventuais reformas e adaptações necessárias às instalações de rede lógica, elétrica, hidráulica, de internet e/ou telefônica, de acordo com o croqui/layout apresentado e devidamente aprovado por esta instituição. Na hipótese da locação built to suit, o prazo poderá ser prorrogado, por prazo razoável, mediante solicitação fundamentada e com apresentação de projeto arquitetônico e cronograma de execução da obra para a Defensoria Pública do Estado.
- Possuir, como referência, área útil mínima entre 100m<sup>2</sup> a 300m<sup>2</sup>.
- Será permitido que os proponentes apresentem área distinta daquela estabelecida pela Administração como referência, desde que comprovem a exequibilidade da proposta, demonstrada por meio do estudo de layout/memorial descritivo da área.
- A título referencial, o imóvel deverá possuir espaço para comportar a seguinte estrutura administrativa da Defensoria Pública:

AMBIENTE	QUANTIDADE
RECEPCAO	01
SALA PARA DEFENSOR PUBLICO	01
COPA	01
SALA DE ATENDIMENTO AO PUBLICO	02
BANHEIROS COM ACESSIBILIDADE	02

# Diário Oficial



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XC • Nº 15469

DEFENSORIA PÚBLICA

Natal, 19 de julho de 2023

ESTACIONAMENTO com capacidade mínima de 03 (três) vagas	01
--	----

g) Todas as áreas, inclusive sanitários e estacionamento privativo, devem atender às normas de acessibilidade (Lei nº 10.048/2000; Lei nº 10.098/2000; Lei nº 13.146/2015; Decreto nº 5.296/2004; NBR 9050);

h) Caso possua mais de 01 (um) pavimento, deverá conter 01 (uma) plataforma de percurso vertical – PPV;

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

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

k) Possuir toda infraestrutura de instalações de rede lógica, elétrica, telefônica e estrutural para receber aparelhos de ar-condicionado do tipo “split”, de acordo com o padrão utilizado pela instituição, com apresentação de croqui/layout, a ser devidamente aprovado pela Defensoria Pública do Estado.

4.1.2. As vagas de estacionamento devem ser devidamente demarcadas e, no caso das vagas especiais, identificadas conforme a NBR9050, podendo referida demarcação ser realizada na fase de formalização do instrumento contratual.

4.1.3. 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 da Defensoria Pública na Cidade de Angicos, inclusive quanto às recomendações técnicas advindas dos órgãos competentes.

4.1.3.1. Caso o locador realize adaptações no imóvel (regime built to suit, conforme Leis 8.245/1991 e 10.406/2002, com as inovações promovidas pelas Leis nº 12.744/2012 e 13.190/2015), a proposta deverá contemplar o valor de pagamento mensal a ser somado ao valor do aluguel, de forma que a DPE/RN o remunere por esses serviços. A proposta deverá contemplar os valores separadamente: um valor correspondente ao aluguel considerando o imóvel nas condições em que se encontra e outro valor correspondente às adaptações necessárias para atender às exigências da DPE/RN, conforme a minuta de Contrato anexa ao Chamamento Público.

4.1.3.2. No caso de locação built to suit, o valor do pagamento mensal proposto (aluguel ou aluguel mais adaptações) não poderá ser superior a 1% (um por cento) do valor total do imóvel, nos termos do que dispõe o § 3º, do artigo 47-A, da Lei 12.462/2011.

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

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

4.1.5. O(A) LOCADOR(A) deve assegurar a contínua e permanente manutenção das redes elétrica, hidráulica, telefônica, de ar-condicionado, de esquadrias e estrutural do imóvel, de serviços de jardinagem (se existir) e de pintura anual do imóvel ou sempre que necessária, além de arcar com o pagamento anual do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU).

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

#### 4.2. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

4.2.1. O contrato de locação de imóvel pela Administração Pública, além de ser regido pela Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, também deverá obedecer às normas gerais de licitação, previstas na Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, podendo o procedimento licitatório ser dispensado na forma do art. 24, inciso X, da referida norma.

#### 4.3. NATUREZA DA CONTRATAÇÃO

4.3.1. O objeto da presente contratação trata de disponibilização de bem imóvel mediante locação de natureza continuada, para utilização pela CONTRATANTE/LOCATÁRIA, com vistas a atender a necessidade pública de forma contínua, assegurando a integridade do patrimônio público ou o funcionamento das atividades administrativas e finalísticas do órgão ou entidade, de modo a evitar que a ausência de local adequado venha a comprometer a prestação do serviço público de assistência jurídica integral e gratuita à população financeiramente hipossuficiente.

4.3.2. A locação continuada de bem imóvel não residencial, para utilização da CONTRATANTE/LOCATÁRIA, poderá se perfazer em uma das 03 (três) modalidades previstas pelo Tribunal de Contas da União (TCU - Acórdão 1.479/2019 - TCU - Plenário), quais sejam:

a) locação tradicional, modelo no qual aluga-se apenas o espaço físico, com contratação independente de serviços adicionais;

b) 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;

c) locação built to suit (Lei nº 13.190/2015), na qual o locador investe recursos monetários em um imóvel com o objetivo de reformá-lo substancialmente ou 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.

4.3.3. A escolha do modelo de locação deve ser justificada, com a demonstração das vantagens do modelo selecionado.

#### 4.4. DA SUBCONTRATAÇÃO E SUBLOCAÇÃO

4.4.1. Não será permitida a subcontratação e sublocação do respectivo imóvel a ser locado, haja vista a necessidade de ampliar a competitividade dos preços de mercados e a dificuldade de realizar rígida fiscalização contratual por se tratar de locação de natureza continuada.

4.4.2. Os serviços inerentes à manutenção da estrutura interna e externa do imóvel, custeados exclusivamente pelo(a) CONTRATADO(A)/LOCADOR(A), a exemplo de manutenções prediais, poderão ser subcontratados.

#### 4.5. FORMA DE SELEÇÃO

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

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

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

4.5.4. As pessoas físicas ou jurídicas interessadas deverão encaminhar, no prazo de até 10 (dez) dias, a contar do dia seguinte à publicação do edital de chamamento público no diário oficial do Estado, para o e-mail administracageral@dpe.rn.def.br, a Carta Proposta de Locação, em conformidade com o modelo apresentado



# Diário Oficial



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XC • Nº 15469

DEFENSORIA PÚBLICA

Natal, 19 de julho de 2023

no anexo do edital, devidamente acompanhada dos documentos solicitados, manifestando seu interesse em celebrar contrato com esta Defensoria Pública, conforme estipulado em edital, devendo apresentar:

4.5.4.1 Documentos referentes ao proprietário do imóvel, que deverá ser o LOCADOR, para fins de habilitação jurídica, na forma disciplinada pelo art. 28 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993:

- a) cédula de identidade e prova de inscrição no cadastro de pessoa física (CPF), se o proprietário for pessoa física, ou dos sócios representantes, se o locador for pessoa jurídica;
- b) se o proprietário for representado por procurador, instrumento procuratório com firma reconhecida em cartório e poderes para subscrever o instrumento contratual, firmar e assinar recibos, transacionar o valor locatício, entre outros;
- c) registro comercial, no caso de empresa individual;
- d) ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
- e) inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova de diretoria em exercício;
- f) 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](https://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php));
- g) certidão negativa de licitante inidôneo expedida pelo Tribunal de Contas da União (<https://certidoes-apf.apps.tcu.gov.br/>)

4.5.4.2 Documentação relativa à regularidade fiscal e trabalhista, nos termos do art. 29 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993:

- a) prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);
- b) prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do locador, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- c) prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede do locador, ou outra equivalente, na forma da lei;
- d) prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;
- e) prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa.

f) Certidão negativa dos impostos incidentes sobre o imóvel.

4.5.4.3. Documentos relacionados ao imóvel:

- g) Certidão de propriedade do registro de imóveis com negativa de ônus reais;
- h) Declaração da administração imobiliária quanto à quitação das taxas de administração (artigo 22, inciso VII, da Lei n.º 8.245/1991), se houver; e
- i) Declaração da administração imobiliária quanto à quitação das despesas de condomínio, incluindo as extraordinárias (artigo 22, inciso X, da Lei n.º 8.245/1991), se houver;
- j) Auto de vistoria do corpo de bombeiros (AVCB) ou certificado de licença do corpo de bombeiros (CLCB) válidos. Em se tratando de imóvel que necessite de reforma substancial, o documento poderá ser apresentado, em até 90 (noventa) dias, da assinatura do instrumento contratual mediante comprovação de protocolização de requerimento administrativo perante o órgão competente, sob pena de rescisão do instrumento firmado. O referido prazo poderá ser prorrogado mediante apresentação de requerimento fundamentado, desde que o atraso na entrega não decorra de fato atribuível ao proprietário do imóvel;
- k) Carta de "HABITE-SE" emitido pelo órgão competente. Em se tratando de imóvel que necessite de reforma substancial, o documento poderá ser apresentado, em até 90 (noventa) dias, da assinatura do instrumento contratual mediante comprovação de protocolização de requerimento administrativo perante o órgão competente, sob pena de rescisão do instrumento firmado. O referido prazo poderá ser prorrogado mediante apresentação de requerimento fundamentado, desde que o atraso na entrega não decorra de fato atribuível ao proprietário do imóvel;

f) Caderno com memorial/croqui/layout do imóvel, de acordo com as especificações mínimas contidas no edital de chamamento e seus anexos, bem como de eventual reforma a ser realizada no imóvel para atendimento das condições editalícias.

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;

4.5.5. A fim de permitir a análise das condições dos imóveis habilitados e suas adequações às especificações exigidas pela CONTRATANTE/LOCATÁRIA, os interessados deverão apresentar PROPOSTA com a seguinte especificação:

- a) Valor mensal e anual de locação;
- b) Valor de mercado de venda do imóvel;
- c) Em se tratando de locação built to suit ou com reforma substancial do imóvel, a proposta deverá especificar um valor correspondente ao aluguel considerando o imóvel nas condições em que se encontra e outro valor correspondente às adaptações necessárias para atender às necessidades de instalação da Defensoria Pública, podendo esse último ser diluído no valor mensal correspondente ao primeiro período de contratação;
- d) No caso de locação built to suit, o valor mensal da locação não poderá ser superior a 1% (um por cento) do valor de mercado de venda do imóvel, nos termos do que dispõe o § 3º do artigo 47-A da Lei 12.462/2011.
- e) Informação acerca do valor de despesas condominiais (se existente), do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, da Taxa de Limpeza Pública - TLP e dos demais tributos e tarifas incidentes sobre o imóvel, cuja responsabilidade pelo pagamento será da CONTRATADA;

f) As especificações do imóvel, com indicação da área total, área útil e área construída, em razão das exigências desse Termo de Referência, prazo de entrega do imóvel com as reformas necessárias, discriminando o custo do serviço a ser executado e os responsáveis legais para assinatura de contrato;

4.5.6. A não apresentação dos documentos exigidos ou a não comprovação dos requisitos estabelecidos para a pré-qualificação importarão na desqualificação do proponente.

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

4.5.8. Após vistoria inicial dos imóveis habilitados, as propostas apresentadas serão submetidas à instituição ou órgão indicado por esta Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte para aprovação ou sugestão de alteração no croqui/layout, bem como emissão de parecer e laudo de avaliação do imóvel. Em seguida, as propostas serão submetidas à decisão da Defensoria Pública-Geral do Estado.

4.5.9. Esclarecimentos poderão ser obtidos através do telefone: (84) 99931-0560 – Coordenação de Administração Geral - COAG.

## 5. DA AVALIAÇÃO:

5.1. Após atendimento das exigências do chamamento público, o imóvel será avaliado por profissional habilitado pela Defensoria Pública do Estado.

5.2. O imóvel ou imóveis escolhidos serão objeto de avaliação imobiliária, para adequação do valor do aluguel ao preço de mercado, e/ou estrutural.

5.3. Após a prospeção do mercado imobiliário pretendido e da avaliação dos imóveis será iniciado o procedimento de contratação.

## 6. DA CONTRATAÇÃO:

6.1 Após as fases de habilitação, avaliação e cumprimento dos requisitos e condições previstos nesse termo de referência, o contrato de locação será firmado na forma estabelecida na minuta do edital de chamamento, com indicação das obrigações da contratada e da contratante.

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

# Diário Oficial



## ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XC • Nº 15469

DEFENSORIA PÚBLICA

Natal, 19 de julho de 2023

### 7. DISPOSIÇÕES GERAIS:

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

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

7.3. 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 no art. 78 e seguintes da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, sem prejuízo das sanções legais e contratuais cabíveis.

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

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

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

Natal/RN, 20 de abril de 2023

Kerolaine Vanderley Moreira  
Coordenadora de Administração Geral

### ANEXO I DO TERMO DE REFERÊNCIA - REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL

A carta de proposta para reforma/adequação do imóvel, deverá observar aos requisitos abaixo indicados, além daqueles indicados no item 4.1 do termo de referência. Caso o imóvel não atenda plenamente aos itens detalhados abaixo, o proponente deverá executar as adequações necessárias antes de sua entrega, em até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do instrumento contratual.

ITEM	ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL
1	O imóvel deve estar pronto para fins de ocupação em até 60 (sessenta dias), a contar da data da assinatura do contrato, atendendo a todas as prescrições estabelecidas nas normas federais, estaduais e municipais, nos normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, água e telefonia.
2	O imóvel deve ser atendido por infraestrutura de rede elétrica, de dados e voz, telefônica, de água fria, esgotos pluvial e sanitário e coleta de lixo.
3	No caso de o imóvel possuir mais de um pavimento, a área ofertada para locação deve apresentar plataforma de elevação e todos os pavimentos devem observar as normas de acessibilidade vigentes.
4	O imóvel deve apresentar iluminação e ventilação em todos os compartimentos de permanência prolongada.
5	O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas e ser de fácil acesso à população.
6	As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) e devem ser pintadas com tintas em cores claras.
7	As áreas molhadas devem ter paredes revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade.
8	As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação (limpas, sem rachaduras ou infiltrações).
9	As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não apresentar defeitos, rachaduras, peças faltantes, trincas, entre outros (tais como: ferrugem, empenamento etc.).
10	As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender à norma técnica da ABNT NBR 5410:2004 Versão Corrigida: 2008.
11	O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas, por meio de relógio medidor.
12	O imóvel deve possuir instalação elétrica com capacidade adequada às cargas instaladas, aprovado pela Concessionária, contemplando alimentação dos quadros de edificação que poderá ser derivada diretamente da subestação, circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; circuitos preparados para rede estabilizada, para computadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede; local apropriado para instalação de circuitos alimentadores para No Breaks de propriedade do órgão ou do(a) Locador(a); sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/microcomputadores/central telefônica integrados com a malha de terra do sistema de força; capacidade de expansão da carga futura do sistema elétrico.
13	A carga prevista para alimentar os equipamentos de TI e demais equipamentos elétricos deve permitir uma reserva para expansão de, no mínimo, 20% (vinte por cento).
14	As instalações de rede lógica devem ser Categoria 6, certificadas, e atender à ABNT NBR 14.565:2019 – Cabeamento estruturado para edifícios comerciais e data centers.
15	O imóvel deverá conter equipamentos de prevenção e proteção contra incêndio, como extintores de incêndio, sinalização de saída, iluminação de emergência e demais elementos aplicáveis conforme ABNT NBR 9077:2001, Lei Federal nº 13.425/2017, Lei Complementar nº 14.376/2013 (atualizada até a Lei Complementar nº 14.924/2016) e Resoluções Técnicas do Corpo de Bombeiros. E deve ter AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) emitido e vigente.
16	O imóvel deve possuir sistema de ar-condicionado central ou equipamentos do tipo split ou de janela, em boas condições de funcionamento e, preferencialmente, com menor consumo de energia (selo Procel A). Caso contrário, o imóvel deverá ser adaptado para receber os equipamentos da DPE/RN, do tipo split com capacidade entre 9.000-30.000 BTUs.
17	O imóvel deve atender à ABNT NBR 9050/2020 (Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos) e à ABNT NBR 16537/2016 (Acessibilidade – Sinalização tátil no piso – Diretrizes para elaboração de projetos e instalação).
18	Circulação externa: - As calçadas devem ter um faixa livre para a circulação de pedestres sem degraus, com largura mínima de 1,20 m e altura livre de 2,10 m; - Os materiais de revestimento e acabamento do piso devem ter superfície regular, firme, estável, não trepidante para dispositivos com rodas e antiderrapante; - A inclinação transversal da faixa livre da calçada deve ser igual ou inferior a 3% e a inclinação longitudinal deve acompanhar a inclinação das

# Diário Oficial



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XC • Nº 15469

DEFENSORIA PÚBLICA

Natal, 19 de julho de 2023

	<p>vias lineares; - Deve haver rebaixamentos de calçada na direção do fluxo de travessia de pedestres, com inclinação longitudinal máxima de 8,33%, largura mínima de 1,20 m e sinalização tátil de alerta; - Deve haver sinalização tátil direcional no eixo da faixa livre da calçada e transversalmente marcando as áreas de travessia.</p>
19	<p>Acesso e circulação:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- A entrada da edificação deve ser acessível;</li><li>- O acesso deve ser vinculado à circulação principal e de emergência através de rota acessível;</li><li>- O piso interno deve ter inclinação transversal máxima de 2% e inclinação longitudinal inferior a 5%, possuir superfície regular, firme, estável, não trepidante para dispositivos com rodas e antiderrapante;</li><li>- Os corredores de uso comum com extensão de até 4 m devem ter largura mínima de 0,90 m, com extensão de até 10 m devem ter largura mínima de 1,20 m e com extensão superior a 10 m devem ter largura de 1,50 m;</li><li>- Os corredores de uso público devem ter largura de 1,50 m.</li></ul>
20	<p>Portas:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Quando abertas, devem ter vão livre com no mínimo 0,80 m de largura e 2,10 m de altura;</li><li>- Quando houver portas em sequência é necessário um espaço de transposição de um círculo de 1,50 m de diâmetro, além das medidas das portas abertas;</li><li>- Nos deslocamentos frontal e lateral deve ser garantido espaço livre ao lado da porta, conforme itens 6.11.2.2 e 6.11.2.3 da NBR 9050/2020;</li><li>- As maçanetas devem ser do tipo alavanca, instaladas entre 0,80 e 1,10 m do piso.</li></ul>
21	<p>Rampa (quando houver):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Em desníveis máximos de 1,50 m (em cada segmento de rampa), é admissível a inclinação de 5%;</li><li>- Em desníveis máximos de 1 m (em cada segmento de rampa), é admissível inclinação maior que 5% e menor ou igual a 6,25%;</li><li>- Em desníveis máximos de 0,80 m (em cada segmento de rampa), é admissível inclinação maior que 6,25% e menor ou igual a 8,33%;</li><li>- A inclinação transversal deve ser de no máximo 3%;</li><li>- Deve ter largura mínima de 1,20 m, sendo recomendável 1,50 m, e possuir corrimãos de duas alturas (0,70 m e 0,92 m) nos dois lados;</li><li>- Quando não houver paredes laterais, deve possuir guarda-corpos e guias de balizamento com altura mínima de 5 cm;</li><li>- Deve haver sinalização tátil de alerta no piso na base e no topo da rampa.</li></ul>
22	<p>Escada (quando houver):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Não deve possuir espelhos vazados quando fizer parte de uma rota acessível;</li><li>- A escada e patamares devem possuir largura mínima de 1,20 m;</li><li>- Deve possuir corrimãos em duas alturas (0,70 e 0,92 m) em ambos os lados;</li><li>- Os corrimãos devem ser contínuos, inclusive nos patamares, e estender-se por 0,30 m nas extremidades;</li><li>- Deve haver sinalização tátil de alerta no piso no início e término da escada;</li><li>- Os degraus devem possuir sinalização visual em suas bordas laterais.</li></ul>
23	<p>Elevador/plataforma elevatória (quando houver):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Deve haver sinalização visual, tátil (caracteres em relevo e em Braille), externa e internamente, com informações sobre as instruções de uso, indicação da posição para embarque e desembarque e indicação dos pavimentos atendidos;</li><li>- O elevador deve ter sinalização tátil também nos comandos e pavimentos;</li><li>- Devem possuir sinalização tátil de alerta no piso junto à porta;</li><li>- Devem possuir sinalização visual de condição de utilização;</li><li>- Devem possuir dispositivo de comunicação para solicitação de auxílio;</li><li>- Deve haver sinalização sonora falada informando o pavimento, portas abrindo ou fechando, elevador subindo ou descendo, em equipamentos com mais de duas paradas;</li><li>- A sinalização sonora deverá ser precedida de mensagem com prefixo ou de um ruído característico para alertar o ouvinte.</li><li>- O elevador vertical deve atender à ABNT NBR NM 313;</li><li>- A plataforma de elevação vertical deve atender à ABNT NBR ISO 9386-1.</li></ul>
24	<p>Sanitários:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Devem estar localizados em rotas acessíveis e possuir entrada independente;</li><li>- Nas edificações existentes, deve haver no mínimo um sanitário acessível por pavimento, onde houver sanitários;</li><li>- Nas edificações a serem construídas, deve haver 5% do total de cada peça sanitária, com no mínimo um para cada sexo em cada pavimento, onde houver sanitários;</li><li>- As medidas do sanitário devem possibilitar o giro de 360° de uma cadeira de rodas e o espaço necessário para a transferência lateral, perpendicular e diagonal à bacia sanitária;</li><li>- O piso deve ser antiderrapante, não ter desníveis junto à soleira e ter grelhas e ralos fora das áreas de manobra e transferência;</li><li>- A porta deve abrir para o lado externo do sanitário e possuir puxador do lado interno;</li><li>- O lavatório deve permitir a aproximação de uma pessoa em cadeira de rodas (com coluna suspensa ou sobre um tampo) e ter altura de no máximo 0,80 m;</li><li>- As bacias sanitárias não devem possuir abertura frontal e devem ter altura (com assento) de no máximo 0,46 m;</li><li>- Devem ser instaladas barras de apoio junto ao lavatório e à bacia sanitária;</li><li>- O acionamento da válvula de descarga, torneira, barras, puxadores, trincos e demais acessórios devem estar dentro da faixa de alcance manual, entre 0,80 e 1,20 m;</li><li>- Os espelhos devem estar dentro da faixa de alcance visual, entre 0,90 m do piso no máximo e 1,80 m do piso no mínimo;</li><li>- Devem possuir alarme de emergência (visual, tátil e/ou sonoro) próximo à bacia sanitária.</li></ul>
25	<p>Sinalização de emergência:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Deve indicar as rotas de fuga e saídas de emergência através de sinalizações visuais, sonoras e táteis;</li><li>- Junto às portas corta fogo das escadas e nos corrimãos, deve haver sinalização tátil, visual e/ou sonora informando o número do pavimento;</li><li>- A porta de acesso à área de resgate e a área de resgate para pessoa com deficiência devem ser sinalizadas.</li></ul>

ANEXO III – MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL  
MINUTA DO CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº xx/20xx.

*CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL Nº XX/20XX-DPE/RN QUE ENTRE SI CELEBRAM A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE E xxxxxxxx, NA FORMA ABAIXO PACTUADA.*

Pelo presente instrumento, a DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE, inscrita



# Diário Oficial



## ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XC • Nº 15469

DEFENSORIA PÚBLICA

Natal, 19 de julho de 2023

no CNPJ/MF sob o n. 07.628.844/0001-20, com sede à Rua Sérgio Severo, n. 2037, Lagoa Nova, Natal/RN, neste ato representada por seu Defensor Público-Geral, Clístenes Mikael de Lima Gadelha, com residência nesta capital, no uso de suas atribuições, doravante denominada LOCATÁRIA, e do outro lado xxxxxxxxxxxx, inscrito no CPF/MF sob o nº xxxxxxxxxxxx e no RG sob o nº xxxxxxxxxxxx, com endereço à xxxxxxxxxxxx, doravante denominado(a) LOCADOR(A), resolvem celebrar o presente Contrato de Locação de Imóvel, com fundamento legal no art. 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e demais normas aplicáveis a espécie, as quais as partes sujeitam-se a cumprir, mediante as seguintes cláusulas e condições:

### 1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

1.1. O presente Contrato trata da locação de imóvel não residencial medindo em sua totalidade xx m2 (xx), conforme descrição em projeto arquitetônico de fl. xx do Processo Administrativo n. xx/20xx-DPE/RN, situado na xxxxxxxxxxxx, registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de xxxxx, sob a matrícula de nº xxxxx, onde funcionará o Núcleo de Angicos da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte.

1.2. O imóvel locado deverá apresentar, durante toda o período de locação, as condições de habitabilidade, infraestrutura, acessibilidade e especificações descritas no edital de chamamento público nº xxxxx.

1.3. Na hipótese de necessidade de construção, realização de adaptações ou reformas, o(a) CONTRATADO(A) se compromete a efetuar a entrega do imóvel no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do instrumento contratual.

1.3.1. O referido prazo poderá ser, excepcionalmente, prorrogado e mediante apresentação de justificativa pelo(a) LOCADOR(a), a ser avaliada pela CONTRATANTE.

### 2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO:

2.1. O presente termo de contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para “a para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.”

### 3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DA LOCAÇÃO E REAJUSTE:

3.1. O presente contrato terá o valor mensal de R\$ xx (xx), perfazendo para o período de 12 (doze) meses o valor total de R\$ xx (xx), totalizando em R\$ xx (xx), seu valor global para os 60 (sessenta) meses de vigência deste contrato administrativo.

#### 3.1.1. Os valores devidos pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR serão os estabelecidos na tabela a seguir:

ITEM	DESCRIÇÃO	METRAGEM TOTAL	PREÇO POR METRO QUADRADO	VALOR MENSAL DO ALUGUEL
1	Aluguel sem as adaptações	xxx	R\$	R\$
2	Adaptações - reforma		R\$	R\$
3	Valor do aluguel com as adaptações		R\$	R\$

3.2. Na hipótese de prorrogação da vigência do Contrato Administrativo, o preço mensal da locação não incluirá os custos com as adaptações/construções/reformas substanciais, mantendo-se apenas o valor do aluguel, com os reajustes aplicáveis na forma disciplinada no presente instrumento.

3.3. O valor mensal do aluguel começará a ser pago somente após a emissão, pela LOCATÁRIA, do termo de recebimento definitivo do imóvel, com as adequações necessárias.

3.4. As despesas de energia elétrica, água/esgoto são de responsabilidade da contratante e serão assumidas após o recebimento do imóvel.

3.5. As despesas de condomínio (se existentes), IPTU e prêmio de seguro imobiliário serão de responsabilidade do(a) locador(a)/contratado(a).

3.6. No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

3.7. O valor de locação, não incluído o montante decorrente dos custos de reforma e adaptação realizadas pelo(a) LOCADOR(A), poderá ser reajustado, mediante prévia solicitação do(a) CONTRATADO(A), por meio de negociação entre as partes e dentro do percentual máximo estabelecido pelo Índice Geral de Preços do Mercado-IGP-M/FGV ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo-IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, o que se apresentar mais favorável à Administração Pública, ou outros que venham a substituí-los.

3.7.1. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

3.8. O primeiro reajuste só será permitido após o interregno de mínimo de 12 (doze) meses, a contar da data de assinatura do contrato ou da data de início da vigência do último reajuste aplicado, mediante provocação formal do(a) LOCADOR(A).

3.9. O reajuste será realizado por apostilamento, salvo se efetivado de forma concomitante ao aditivo para prorrogação da vigência do instrumento contratual.

### 4. CLÁUSULA QUARTA – DA VIGÊNCIA DO CONTRATO:

4.1. A vigência contratual inicia-se no 1º (primeiro) dia útil subsequente à publicação do extrato do contrato e extingue-se no prazo de 60 (sessenta) meses.

4.1.1. O Contrato poderá ser prorrogado de comum acordo entre as partes, através de Termos Aditivos, por iguais e sucessivos períodos, com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a Administração.

4.1.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, procedido de vistoria do imóvel.

4.1.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

4.1.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o(a) LOCADOR(A) deverá enviar comunicação escrita com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias do término da vigência do contrato, sob pena de aplicações das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

4.2. O Contrato poderá ser prorrogado com anuência da LOCADOR(A) que poderá concordar ou não, se demonstrado, ademais, nos respectivos autos, mediante novo Laudo de Avaliação do Imóvel locado que o valor mensal continua sendo mais vantajoso para a LOCATÁRIA, e que o imóvel ainda atende às necessidades da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte.

4.3. Findo o prazo previsto no Item 7.1 desta Cláusula, a LOCATÁRIA deverá, independente de aviso, interpleção judicial ou extrajudicial, restituir ao(a) LOCADOR(A) o imóvel completamente livre, desocupado e em perfeito estado de conservação, ressalvado os desgastes naturais do uso regular.

4.4. A vigência do presente Contrato perdurará em caso de alienação do imóvel, conforme art. 8 da Lei n. 8.245/91 e do art. 576 da 8 de 10 de janeiro de 2002, como também continuará em vigor no caso de transferência a terceiros, a qualquer título de domínio ou posse do imóvel locado.

### 5. CLÁUSULA QUINTA – DO RECEBIMENTO, DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO:

5.1. O recebimento do imóvel, objeto da locação, será precedido de vistoria realizada pela Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte, que emitirá juntamente com o(a) LOCADOR(A) o competente TERMO DE VISTORIA E RECEBIMENTO, descrevendo as condições em que o imóvel está sendo entregue e recebido.

5.1.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, procedido de vistoria do imóvel.

5.2. O imóvel locado destina-se à instalação e funcionamento do Núcleo da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte na cidade de Angicos/RN, sendo vedada a sublocação, no todo ou em parte, o empréstimo ou a cessão, no todo em parte, sem a prévia autorização do(a) LOCADOR(A).

# Diário Oficial



## ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XC • Nº 15469

DEFENSORIA PÚBLICA

Natal, 19 de julho de 2023

- 5.3. Havendo necessidade, durante a vigência contratual, de deslocamento das instalações para outra edificação, poderá a LOCATÁRIA abrigar no imóvel locado qualquer outro núcleo ou unidade administrativa da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte, sem que seja necessária a prévia autorização do(a) LOCADOR(A).
- 5.4. Assinado o Contrato, fica estabelecido que enquanto a Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte não emitir o Termo de Recebimento Definitivo do imóvel, o que deverá ser feito em até 10 (dez) dias úteis, todos os eventuais equipamentos e materiais instalados ficarão sob a inteira responsabilidade da LOCADORA.
- 6. CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO DO ALUGUEL:**
- 6.1. Fica convencionado, entre as partes signatárias, que a locação do imóvel objeto do presente contrato somente passará a ser remunerada a partir do dia que se suceder a entrega definitiva do imóvel, com as reformas/adaptações realizadas pela LOCADORA, emitido o respectivo TERMO DE VISTORIA E RECEBIMENTO.
- 6.2. O pagamento será realizado mediante prévio empenho, através da apresentação de nota fiscal/recibo/fatura, devidamente conferida e atestada pelo fiscal e/ou gestor do contrato designado pela Defensoria Pública do Estado.
- 6.2.1. O(A) LOCADOR(A) não poderá apresentar nota fiscal/fatura/recibo com CPF/CNPJ diverso do registrado no certame.
- 6.2.2. O prazo para pagamento apenas terá início após o aceite e atesto definitivo do fiscal/gestor responsável, bem como respeitada a ordem cronológica de pagamento e as normas dispostas na Resolução nº 296/2023 do Conselho Superior da Defensoria Pública do Estado e na Resolução nº 32/2016 do Tribunal de Contas do Estado do Rio Grande do Norte.
- 6.3. A LOCATÁRIA poderá deduzir do montante a pagar os valores correspondentes a multas, impostos, taxas e tributos devidas pelo(a) LOCADOR(A).
- 6.4. O pagamento pela locação será creditado em conta bancária de titularidade do(a) LOCADOR(A), através de ordem bancária.
- 6.5. Por ocasião da apresentação da nota fiscal/fatura/recibo, o(a) LOCADOR(A) deverá fazer prova da sua regularidade fiscal com a apresentação da documentação e certidões municipal, estadual e federal, bem como comprovar a regularidade quanto às obrigações trabalhistas e previdenciárias, quais sejam INSS, FGTS etc., nos termos do art. 31, da Lei nº 8.212/90.
- 6.6. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o procedimento ficará suspenso até que o(a) LOCADOR(A) providencie as medidas saneadoras, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.
- 6.7. Caso o(a) LOCADOR(A) seja optante pelo Sistema Integrado de Pagamento de Impostos e Contribuições das Microempresas e Empresas de Pequeno Porte – SIMPLES, deverá apresentar, juntamente com a nota fiscal, a devida comprovação, a fim de evitar a retenção na fonte, dos tributos e contribuições.
- 6.8. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 6.9. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo(a) LOCADOR(A) e que não tenha sido previamente pactuada no Termo de contrato.
- 7. CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE/LOCATÁRIA:**
- 7.1. São obrigações da CONTRATANTE/LOCATÁRIA:
- 7.1.1. Pagar o aluguel convencionado, atendendo às normas vigentes e à ordem cronológica de pagamentos, na forma estabelecida pela Resolução nº 296/2023-CSDPE/RN, de 27 de janeiro de 2023, do Conselho Superior da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte;
- 7.1.2. Pagar pelos serviços de água e energia elétrica, a partir da data de recebimento definitivo do imóvel, mediante Termo de Vistoria e Recebimento;
- 7.1.3. 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;
- 7.1.4. Comunicar o(a) LOCADOR(A) o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a ele(a) incumba, bem como as eventuais turbulações de terceiros;
- 7.1.5. Cientificar ao(a) LOCADOR(A) da cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como de qualquer intimação/notificação, multa ou exigência de autoridade pública;
- 7.1.6. Permitir a vistoria do imóvel pelo(a) LOCADOR(A) ou por seus mandatários, mediante prévia designação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei Federal nº 8.245/1991;
- 7.1.7. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Termo de Vistoria realizado no recebimento do imóvel, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- 7.1.8. Fiscalizar a execução do Contrato, bem como o cumprimento de suas cláusulas;
- 7.1.9. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo Contratado com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do Contratado, de seus empregados, prepostos ou subordinados;
- 7.1.10. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Contratado, de acordo com o contrato e seus anexos;
- 7.1.11. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Termo de Referência;
- 7.1.12. Notificar o Contratado, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto fornecido, para que seja por ele substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas;
- 7.1.13. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal;
- 7.1.14. A LOCATÁRIA está expressamente autorizada a colocar cartazes, letreiros, placas e demais itens análogos na parte externa do imóvel, de modo a identificar e facilitar a localização desta Defensoria Pública do Estado pelos usuários do serviço.
- 8. CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO(A) LOCADOR(A):**
- 8.1. São obrigações do(a) CONTRATADO(A)/LOCADOR(A):
- 8.1.1. Entregar à LOCATÁRIA o imóvel objeto da locação em perfeito estado de conservação, apto a servir ao adequado uso a que se destina, conforme as condições e exigências constantes no Termo de Referência, bem como a documentação com a proposta de habilitação;
- 8.1.2. Fornecer certidão imobiliária e/ou escritura pública atestando a propriedade e que não recai 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;
- 8.1.3. Auxiliar à LOCATÁRIA na descrição do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 8.1.4. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- 8.1.5. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- 8.1.6. Quitar os impostos e taxas e ainda o prêmio de seguro complementar contrafogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- 8.1.7. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 8.1.8. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:
- 8.1.8.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- 8.1.8.2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- 8.1.8.3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- 8.1.8.4. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- 8.1.8.5. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- 8.1.9. No caso de alienação do imóvel ora locado durante a vigência do contrato, informar previamente à

# Diário Oficial



## ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XC • Nº 15469

DEFENSORIA PÚBLICA

Natal, 19 de julho de 2023

LOCATÁRIA e fazer constar na respectiva Escritura de Compra e Venda a existência do instrumento contratual de locação, bem como a obrigação de o adquirente respeitá-lo em todas as suas cláusulas;

8.1.10. A responsabilidade, sem qualquer ônus para a LOCATÁRIA, pelo custeio dos serviços necessários dos projetos, layout e croqui apresentados à LOCATÁRIA para reforma/adequação do imóvel, como também outros serviços que se fizerem necessários à sua recuperação;

8.1.11. Entregar o imóvel em perfeito estado, com toda infraestrutura de climatização, elétrica, lógica, telefônica e hidráulica, com disponibilidade imediata;

8.1.12. A responsabilidade pela contínua e permanente manutenção elétrica (incluindo reposição de lâmpadas), hidráulica, estrutural, pintura do imóvel e serviços de jardinagem (se existir no local), bem como as alterações necessárias para o uso da Defensoria Pública do Estado, inclusive, aquelas decorrentes de recomendações advindas dos órgãos técnicos competentes;

8.1.13. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação de qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação;

8.1.14. Em se tratando de imóvel que necessite de reforma substancial, apresentar o "HABITE-SE" emitido pelo órgão competente e o Auto de vistoria do corpo de bombeiros (AVCB) ou certificado de licença do corpo de bombeiros (CLCB) válidos em até 90 (noventa) dias, da assinatura do instrumento contratual mediante comprovação de protocolização de requerimento administrativo perante o órgão competente, sob pena de rescisão do instrumento firmado. O referido prazo poderá ser prorrogado mediante apresentação de requerimento fundamentado, desde que o atraso na entrega não decorra de fato atribuível ao proprietário do imóvel;

8.1.15. Excepcionalmente, quanto ao pagamento dos serviços relativos à energia elétrica e de água e esgoto, nos casos em que a primeira fatura de tais serviços básicos (água e energia elétrica) englobe valores anteriores à data de recebimento definitivo do imóvel, o(a) LOCADOR(A) assumirá a responsabilidade integral sobre essa despesa, em virtude da impossibilidade de fracionamento dos valores.

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

8.1.17. Autorizar a retirada, pela LOCATÁRIA, quando do encerramento da vigência do contrato de locação, todas as benfeitorias desmontáveis e/ou voluptuárias, tais como lambris, biombos, cofres, persianas e lustres.

9. CLÁUSULA NONA – DAS BENFEITORIAS:

9.1. Se o LOCATÁRIO pretender fazer reformas ou benfeitorias úteis ou voluptuárias no imóvel, deverá obter o prévio consentimento expresso do(a) LOCADOR(A) e, uma vez concedido, a LOCATÁRIA deverá observar os aspectos de solidez e estética;

9.2. A LOCATÁRIA, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica autorizada a fazer, no imóvel locado, as alterações ou benfeitorias que tiver por úteis (Art. 96, § 2º, do Código Civil) aos seus serviços.

9.3. Se as alterações ou benfeitorias consideradas úteis forem feitas com prévio consentimento do(a) LOCADOR(A), a juízo da LOCATÁRIA, poderão vir a integrar o imóvel, sendo a LOCATÁRIA desobrigada do que dispõe o parágrafo anterior.

9.4. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, persianas, tapetes e lustres, poderão ser retirados pela LOCATÁRIA.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL:

10.1. Toda e qualquer alteração deverá ser processada mediante a celebração de termo aditivo e/ou de aditamento, na forma prevista no art. 65 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, vedada a alteração do objeto, assim como quaisquer modificações na destinação ou utilização do imóvel.

10.2. As alterações poderão ocorrer nas hipóteses previstas no art. 65 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, desde que haja interesse da LOCATÁRIA e LOCADOR(A), com a apresentação das devidas justificativas.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO ACOMPANHAMENTO, FISCALIZAÇÃO E EXECUÇÃO DO CONTRATO:

11.1. A contratante designará fiscal, titular e substituto, e gestor, titular e substituto, para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, exigindo seu fiel e total cumprimento;

11.2. A fiscalização será exercida no interesse da contratante e não exclui nem reduz a responsabilidade da parte contratada, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica em corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e/ou prepostos.

11.3. Quaisquer exigências da fiscalização inerentes ao objeto do contrato e termo de referência deverão ser atendidas pela parte contratada no prazo estabelecido pela contratante.

11.4. O fiscal do contrato não permitirá, sob qualquer hipótese, que empregados ou prestadores de serviços, contratados pelo(a) LOCADOR(A), executem tarefas em desacordo com aquelas estabelecidas no instrumento contratual e legislação aplicável.

11.5. Caberá também ao responsável pela fiscalização do contrato:

11.5.1. Solicitar/notificar à parte Contratada, tempestivamente, todas as providências necessárias ao bom andamento dos serviços;

11.5.2. Documentar as ocorrências havidas, em registro próprio;

c) Emitir pareceres/informações/relatórios em todos os atos da Administração relativos à execução do contrato, em especial aplicação de sanções, alterações e reajuste de preços.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

12.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Estado deste exercício, na dotação abaixo discriminada: I. Gestão/Unidade: xxxx; II - Fonte de Recursos: xxxx; Programa de Trabalho: xxxx; Elemento de Despesa: xxxxx

12.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD:

13.1. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

13.2. Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

13.3. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

13.4. Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do(a) contratado(a) eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

13.5. Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

13.6. Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.

13.7. O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA EXTINÇÃO E DA RESCISÃO CONTRATUAL:

14.1. O contrato se extingue quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

# Diário Oficial



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XC • Nº 15469

DEFENSORIA PÚBLICA

Natal, 19 de julho de 2023

14.2. O contrato pode ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para o contratante, quando esta não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

14.3. O contrato pode ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no art. 78 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

14.4. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa contratada não ensejará a rescisão se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

14.4.1 Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

14.5. O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido:

- a) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- b) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- c) Indenizações e multas.

14.6. A rescisão do contrato terá lugar de pleno direito, independentemente de interposição judicial ou extrajudicial, caso constatado algum dos motivos expressos no art. 78 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, notadamente se:

- a) O(A) LOCADOR(A) atrasar, injustificadamente, a entrega do imóvel;
- b) O(A) LOCADOR(A) falir ou dissolver-se;
- c) O(A) LOCADOR(A) transferir, no todo ou em parte, as obrigações decorrentes desta licitação, sem a expressa anuência da LOCATÁRIA;

14.7. Por acordo entre as partes, amigavelmente, reduzida a termo no processo de licitação, desde que haja conveniência para a LOCATÁRIA;

14.8. Judicialmente, nos termos da legislação vigente.

14.9. São também causas de rescisão do instrumento contratual:

a) Suspensão de sua execução, por ordem escrita da LOCATÁRIA, por prazo superior a 90 (noventa) dias corridos, salvo em caso de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra, ou, ainda, por repetidas suspensões que totalizem o mesmo prazo, independentemente, do pagamento obrigatório de indenizações sucessivas e contratualmente previstas, desmobilizações e imobilizações e outras previstas, assegurado a(o) LOCADOR(A), nesses casos, o direito de optar pela suspensão do cumprimento das obrigações assumidas até que seja normalizada a situação.

b) atraso superior a 90 (noventa) dias corridos dos pagamentos devidos pela LOCATÁRIA, salvo em caso de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra, assegurado ao(a) LOCADOR(A), o direito de optar pela suspensão do cumprimento de suas obrigações até que seja normalizada a situação.

14.10. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII, do art. 78, da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de multa, desde que notifique a(o) LOCADOR(A), por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

14.11. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoroamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

## 15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

15.1. Na hipótese de inexecução contratual, total ou parcial, poderão ser aplicadas à contratada, assegurada ampla defesa e contraditório, as seguintes infrações administrativas:

- a) Advertência;
- b) Multa de 0,5% (meio por cento) do valor mensal da locação por dia de atraso injustificado quanto ao cumprimento e obrigações que lhe incumbam, até o limite de 30% (trinta por cento) do valor do contrato;
- c) Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 (dois) anos;
- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no inciso anterior.

15.2. As sanções previstas nos incisos "b" e "c" do item 14.1 poderão também ser aplicadas às empresas ou aos profissionais que:

- a) Tenham sofrido condenação definitiva por praticarem, por meios dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;
- b) Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;
- c) Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

15.3. Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) A natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) As peculiaridades do caso concreto;
- c) As circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) Os danos que dela provierem para a Administração Pública;
- e) A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

15.4. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

15.5. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa a(o) Contratado(a), para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

15.6. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

15.7. A personalidade jurídica do(a) Contratado(a) poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato 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, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

15.8. A Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep);

15.9. Os débitos do contratado para com a Administração contratante, 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.

15.10. A aplicação das penalidades previstas nesta cláusula é de competência do Defensor Público-Geral do Estado.

15.11. As penalidades poderão ser registradas no SICAF, com a devida comunicação ao Tribunal de Contas do Estado, conforme preconiza resolução n. 23/2020-TCE/RN, em seu artigo 17.

# Diário Oficial

ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XC • Nº 15469

DEFENSORIA PÚBLICA

Natal, 19 de julho de 2023

**16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA PUBLICAÇÃO:**

16.1. A publicação resumida do instrumento de contrato ou de seus aditamentos na imprensa oficial, será providenciada pela LOCATÁRIA até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de vinte dias daquela data, qualquer que seja o seu valor, ainda que sem ônus, ressalvado o disposto no art. 26 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

16.2. Publicado o extrato do instrumento contratual, deverá ser encaminhado, pelo portal do gestor, para o Tribunal de Contas do Estado do Rio Grande do Norte.

**17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DOS CASOS OMISSOS:**

17.1. Os casos omissos serão decididos pelo contratante, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245/91 – e normas e princípios gerais dos contratos.

**18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – FORO:**

18.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Natal para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação.

E por estarem às partes, justas, combinadas e contratadas, firmam o presente instrumento contratual em 03 (três) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de testemunhas abaixo, para que surtam todos os efeitos legais.

Natal/RN, xxxx de xxxxx de 20XX.

Clistenes Mikael de Lima Gadelha  
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
Locatária

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Locador(a)

**TESTEMUNHAS:**

1. NOME:

CPF:

2. NOME:

CPF:



# Diário Oficial

ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XC • Nº 15469

DEFENSORIA PÚBLICA

Natal, 19 de julho de 2023



## PROTOCOLO DE ASSINATURAS

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma SDOE. Para visualizar o documento original clique no link:

<https://deirn.sdoe.com.br/diariooficialweb/#/checar-autenticidade?codigo=EULO077TDO-URS0ROEOPM-P2TH9ZW2VI>.

**Código de verificação:**

EULO077TDO-URS0ROEOPM-P2TH9ZW2VI

