

Diário Oficial



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XCII • Nº 15909

Poder Executivo

Natal, 15 de maio de 2025

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 03/2025-DPE/RN

Processo nº 06410002.001739/2024-59

A **Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte**, CNPJ: 07.628.844/0001-20, com sede administrativa localizada na Rua Sérgio Severo, n. 2037, Lagoa Nova, Natal/RN, CEP: 59.063-380, por intermédio de sua **Coordenadoria de Administração Geral**, torna público para conhecimento dos interessados o presente Chamamento Público para prospeção do mercado imobiliário na cidade de São José do Campestre/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. DO OBJETO:

1.1. O presente Chamamento Público tem por objeto a prospeção do mercado imobiliário de São José do Campestre/RN, com o fito de viabilizar possível futura locação de imóvel para funcionamento do Núcleo da Defensoria Pública do Estado no referido município, mediante coleta de propostas de eventuais interessados, pessoas físicas ou jurídicas, que atendam aos 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 Federal n. 14.133, de 1º de abril de 2021, e a Lei Federal n. 8.245, de 18 de outubro de 1991.

1.4. No momento de entrega das chaves, o imóvel deverá estar em condições de habitabilidade, devidamente adaptado ao projeto 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 corridos, a contar do dia seguinte à publicação do Edital de Chamamento Público no Diário Oficial do Estado, para o e-mail administracaogeral@dpe.rn.def.br, a Carta Proposta de Locação, conforme anexo do edital, devidamente acompanhada dos documentos de habilitação, além dos documentos relacionados ao imóvel e dos documentos de representação gráfica do imóvel exigidos no Termo de Referência, constante no anexo II deste Edital.

3. ESPECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:

3.1. O imóvel a ser locado em São José do Campestre/RN deverá possuir, como referência, **área útil mínima de 96,50 m² e área construída mínima de 120,00 m²**.

3.2. Será permitido que os proponentes apresentem áreas distintas daquelas estabelecidas pela Administração como referências, desde que comprovem tecnicamente a exequibilidade da proposta.

3.3. As demais especificações e exigências estão descritas nos itens 4 e 8 do Termo de Referência, bem como no quadro de especificações constante no Anexo I do referido Termo, parte integrante deste Edital.

4. DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO E DAS CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO:

4.1. **DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL**, que deverá ser o LOCADOR, para fins de **HABILITAÇÃO JURÍDICA**, na forma disciplinada pelo art. 66 da Lei Federal n. 14.133/2021, os documentos contidos no item 4.6 do Termo de Referência, anexo a este Edital.

4.2. **DA HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA**, nos termos do art. 68 da Lei Federal n. 14.133/2021, os documentos contidos nas alíneas do item 4.7 do Termo de Referência, anexo a este Edital.

4.3. **DA HABILITAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA**, nos moldes do art. 69 da Lei Federal n. 14.133/2021, os documentos contidos nas alíneas do item 4.8 do Termo de Referência, anexo a este Edital.

4.4. **DO IMÓVEL**, os documentos contidos nas alíneas do item 4.9 do Termo de Referência, anexo a este Edital.

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

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

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

4.5.3. Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Improbidade Administrativa do Conselho Nacional de Justiça (https://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php);

4.5.4. A Administração consultará em nome da empresa licitante e de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei Federal n. 8.429, de 1992, alterada pela Lei Federal n. 14.230, de 2021, 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.

5. DAS VISITAS E INFORMAÇÕES:

5.1. 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 na proposta telefonê(s) e nome(s) da(s) pessoa(s) responsáveis pelo imóvel e em condições de fornecer os elementos solicitados.

6. DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

6.1. Os critérios relacionados à avaliação constam nos itens 8.14 a 8.17 do Termo de Referência, anexo a este Edital.

6.2. Esclarece-se que, após o atendimento das exigências do chamamento público, o imóvel será avaliado por profissional habilitado pela Defensoria Pública do Estado para verificação da adequação da proposta técnica.

6.3. O imóvel ou imóveis escolhidos serão objeto de avaliação imobiliária, em consonância com as normas técnicas especificadas na NBR 14.653-2, para verificação de compatibilidade com o valor de mercado, assim como análise do estado de conservação do imóvel e atendimento às necessidades de instalação da Defensoria Pública do Estado.

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

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

7. DA ESCOLHA DA ADMINISTRAÇÃO:

7.1. As propostas apresentadas serão submetidas à instituição e avaliadas pela Coordenadoria de Engenharia, Arquitetura e Projetos para pré-seleção dos imóveis que atendam às necessidades institucionais descritas no Termo de Referência e às normas técnicas de acessibilidade, podendo sugerir alteração no desenho técnico do imóvel apresentado, bem como emitir parecer técnico individualizado.

7.2. Após a pré-seleção de que trata o item 7.1 e a análise dos documentos necessários à contratação, o imóvel será avaliado por profissional habilitado e com observância da NBR 14.653-2, para verificação da compatibilidade do preço ofertado com o valor de mercado, podendo ser o proponente convocado para negociação do preço, ou, querendo, para apresentar impugnação após a avaliação técnica. Em seguida, as propostas serão submetidas à decisão da Administração, que levará em conta os preceitos contidos na Lei Federal n. 14.133/2021 acerca do regular trâmite para locação de imóveis.

Diário Oficial



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XCII • Nº 15909

Poder Executivo

Natal, 15 de maio de 2025

7.3. 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, inclusive quanto à eventual proximidade com os prédios do Poder Judiciário, a qualidade do seu acabamento, o seu estado de conservação, 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).

8. DA CONTRATAÇÃO:

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

9. DA DIVULGAÇÃO DO RESULTADO:

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

10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

10.1. Esclarecimentos e dúvidas a respeito desse Edital poderão ser obtidos por meio dos seguintes canais, das 08:00 às 15:00 de segunda a sexta-feira:

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

10.2. 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.

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

10.4. Constituem anexos deste edital:

10.4.1. ANEXO I – MODELO DE CARTA PROPOSTA;

10.4.2. ANEXO II – TERMO DE REFERÊNCIA;

10.4.3. ANEXO III – MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO.

Natal/RN, 14 de maio de 2025.

Kerolaine Vanderley Moreira
Coordenadora de Administração Geral

ANEXO I AO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 03/2025-DPE/RN - 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, o Sr(a) _____, portador(a) da Carteira de Identidade nº _____, e de CPF nº _____, em atendimento ao Chamamento Público nº 03/2025-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 São José do Campestre/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 disponível da edificação (em m²):

Área Construída disponível da edificação (em m²):

Unidade/Andares disponíveis (especificar quais):

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

Valor do IPTU: R\$

A localização do terreno está marcada no mapa que segue anexo (georreferenciamento);

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

3. Outras Informações referentes à proposta a ser apresentada:

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/plataforma elevatória: _____ (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 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;

Diário Oficial



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XCII • Nº 15909

Poder Executivo

Natal, 15 de maio de 2025

() Estou ciente de que, o preço proposto para formalização do possível contrato de locação engloba o valor de IPTU e todas as manutenções prediais e de redes lógica, elétrica, hidráulica, de internet e/ou telefônica.

Local, data e assinatura.

ANEXO II AO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 03/2025-DPE/RN – TERMO DE REFERÊNCIA

Processo nº 06410002.001739/2024-59

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

1.1. O presente documento tem por objeto a locação de 01 (um) imóvel não residencial situado no município de São José do Campestre, no Estado do Rio Grande do Norte, para funcionamento do Núcleo da Defensoria Pública do Estado na referida municipalidade.

1.2. A atuação do Núcleo Sede da Defensoria Pública de São José do Campestre/RN está regulamentada na Resolução n. 271/2021 - CSDP⁴⁴, deliberada pelo Conselho Superior da Defensoria Pública em Sessão realizada em 17 de setembro de 2021.

1.3. O contrato a ser firmado, necessariamente vinculado ao presente Termo de Referência, terá natureza de direito privado, considerando que será regido pelas disposições da Lei Federal n. 8.245/1991, aplicando-se, subsidiariamente, em face da presença da Administração Pública como parte na avença, as normas de direito público naquilo que for necessário para garantir o poder-dever do Estado⁴⁵.

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

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

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

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

2.3. Para melhor viabilizar esse processo de expansão e de contínua estruturação, a DPE/RN, com permissibilidade na Lei Federal n. 14.133/2021, e considerando a sua realidade orçamentária, procede à prospecção imobiliária para locar, mediante prévio Edital de Chamamento Público (Acórdão 1479/2019 - TCU - Plenário)⁴⁶, um imóvel apto a atender o interesse público na localidade em que o núcleo-sede estará fisicamente presente.

2.4. Com efeito, da leitura do art. 51 da mencionada Lei Federal⁴⁴, depreende-se que a locação de imóvel para atender às necessidades da DPE/RN deve ser precedida de licitação, de modo que, dentre os eventuais imóveis aptos a satisfazerem as condições desejadas para ocupação, não mais se encontra na esfera do poder discricionário do gestor público a efetivação de sua locação por dispensa de licitação, uma vez que a novel legislação elimina tal hipótese de contratação direta e privilegia a ampla concorrência.

2.5. Oportuno asseverar que, em conformidade com o entendimento do Tribunal de Contas da União, a ausência de levantamento de mercado, ou à exigência de características supérfluas para o imóvel a ser alugado, leva ao risco de haver uma conclusão equivocada acerca da inviabilidade de competição e à decisão pela locação ou pela aquisição direta do bem imóvel, com a consequente ilegalidade por afastamento indevido da licitação e contratação mais dispendiosa aos cofres públicos, ou interrupção do processo de contratação (p. ex., por mandado de segurança ou determinação dos órgãos de controle)⁴⁷.

2.6. Nesse sentido, caso o chamamento público resulte em mais de uma proposta, ou seja, haja outros imóveis que atendam aos requisitos definidos no Edital de regência, no que tange à localização e às instalações, será viável a competição e, portanto, a seleção do bem deve ocorrer por meio de procedimento licitatório, consoante também entende o Tribunal de Contas da União⁴⁸, devendo haver a avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

2.7. Por outro lado, na hipótese de somente um único imóvel ser capaz de atender às necessidades da Administração, mesmo após o chamamento público, estará justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, a teor do que preconiza o art. 75, caput, inciso V, da Lei Federal n. 14.133/2021, desde que observadas as seguintes condicionantes: i) avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos; ii) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; iii) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

2.8. Tecidas estas considerações introdutórias, insta discorrer que, no caso do Município de São José do Campestre/RN, a Defensoria Pública do Estado não possui imóveis próprios ou cedidos no âmbito do referido ente federativo, motivo pelo qual o atual Núcleo Sede da DPE/RN em tal municipalidade funciona no Fórum Municipal Doutor Clóvis Gomes da Costa, situado na Rua Getúlio Vargas, 740 - Centro, São José do Campestre/RN, CEP 59275-000, cuja direção do Foro requisitou a devolução da sala ocupada, no prazo de 45 dias.

2.9. De acordo com os relatórios funcionais do sistema de registro de atendimentos da Defensoria Pública, o Núcleo de São José do Campestre efetuou, no ano de 2022, 533 atendimentos ao público e, no ano de 2023, foram realizados 505 atendimentos, o que demonstra a necessidade de um amplo local para funcionamento, a fim de melhor atender ao interesse público e garantir um atendimento humanizado, salubre e eficiente aos usuários dos serviços da Defensoria Pública do Estado.

2.10. Segundo a estimativa do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, a população do Município de São José do Campestre, atualizada em dezembro de 2022, é de 11.121 pessoas. Todavia, é necessário pontuar que a Defensoria Pública do Estado em São José do Campestre/RN atende, também, os 2.276 habitantes do Município de Monte das Gameleiras/RN e os 5.703 habitantes do Município de Serra de São Bento, uma vez que estes são termos judiciais da Comarca de São José do Campestre, ilustrando o considerável número de potenciais usuários dos serviços da DPE/RN sob tal jurisdição.

2.11. Corroborando a necessidade acima exposta acerca de um novo local para sediar as instalações do núcleo de São José do Campestre/RN, mister discorrer que a equipe de atendimento do referido núcleo é composta por Defensores Públicos, servidores, estagiários de graduação e pós-graduação, bem como colaboradores da instituição, os quais necessitam de um espaço mais apropriado para desenvolvimento das atividades funcionais, com condições mínimas de infraestrutura, acessibilidade e segurança para o desempenho diário e contínuo de suas atribuições, incluindo o atendimento aos assistidos.

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

2.13. Resta, pois, imperiosa a locação de imóvel no município de São José do Campestre, como forma de evitar a interrupção dos serviços de assistência jurídica integral e gratuita prestados à população financeiramente

Diário Oficial



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XCII • Nº 15909

Poder Executivo

Natal, 15 de maio de 2025

hipossuficiente, observada a legislação que rege a matéria, a qual dispõe sobre a necessidade de ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, inclusive quanto ao estado de conservação.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

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

DA HABILITAÇÃO JURÍDICA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DA HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

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

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

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

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

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

Diário Oficial



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XCII • Nº 15909

Poder Executivo

Natal, 15 de maio de 2025

- d) Declaração de que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;
- e) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;
- f) Certidão negativa dos impostos incidentes sobre o imóvel.

DA HABILITAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

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

- a) Caso se trate de pessoa física, certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do interessado.
- b) Caso se trate de pessoa jurídica, certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor – Lei Federal n. 14.133, de 2021, art. 69, *caput*, inciso II);
- c) Balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais;
- 4.8.1. As empresas criadas no exercício financeiro da contratação deverão atender a todas as exigências da habilitação e poderão substituir os demonstrativos contábeis pelo balanço de abertura (Lei Federal n. 14.133, de 2021, art. 65, §1º).
- 4.8.2. Os documentos referidos acima limitar-se-ão ao último exercício no caso de a pessoa jurídica ter sido constituída há menos de 2 (dois) anos.

DOS DOCUMENTOS RELACIONADOS AO IMÓVEL

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

- a) Certidão de propriedade do registro de imóveis com negativa de ônus reais;
- a.1) Se o proponente não possuir escritura pública do imóvel ou se não existir registro imobiliário (fato que deve ser comprovado por certidão imobiliária negativa), será admitida a apresentação de documentos comprobatórios de que o proponente é o legítimo possuidor do bem (exemplo: termo de doação, termo de cessão de direitos hereditários, escritura particular de compra e venda, entre outros), desde que seja possível aferir a autenticidade do documento, que seja comprovado que o bem se encontra livre de ônus (certidão imobiliária) e que os impostos relativos ao bem estejam devidamente quitados (certidão de inexistência de débitos).
- b) Declaração da administração imobiliária quanto à quitação das taxas de administração (artigo 22, inciso VII, da Lei Federal n. 8.245/1991), se houver;
- c) Declaração da administração imobiliária quanto à quitação das despesas de condomínio, incluindo as extraordinárias (artigo 22, inciso X, da Lei Federal n. 8.245/1991), se houver;
- d) Auto de vistoria do corpo de bombeiros (AVCB) ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros (CLCB) válidos.** Em se tratando de imóvel que necessite de reforma substancial, o documento poderá ser apresentado, em até 90 (noventa) dias, da assinatura do instrumento contratual mediante comprovação de protocolização de requerimento administrativo perante o órgão competente, sob pena de rescisão do instrumento firmado. O referido prazo poderá ser prorrogado mediante apresentação de requerimento fundamentado, desde que o atraso na entrega não decorra de fato atribuível ao proprietário do imóvel;
- e) Carta de **"HABITE-SE" emitida pelo órgão competente.** Em se tratando de imóvel que necessite de reforma substancial, o documento poderá ser apresentado, em até 90 (noventa) dias, da assinatura do instrumento contratual mediante comprovação de protocolização de requerimento administrativo perante o órgão competente, sob pena de rescisão do instrumento firmado. O referido prazo poderá ser prorrogado mediante apresentação de requerimento fundamentado, desde que o atraso na entrega não decorra de fato atribuível ao proprietário do imóvel;
- f) Caderno com planta baixa do imóvel, de acordo com as especificações mínimas contidas no edital de chamamento e seus anexos;
- g) Declaração do órgão municipal competente indicando o quantitativo de linhas de transporte público, quando existente o serviço de transporte público no Município, que trafegam na área da localização do imóvel.

DA SUBLOCAÇÃO

4.10. Embora, em seu art. 13, a Lei Federal n. 8.245/1991 permita a sublocação do imóvel, desde que haja o consentimento prévio e escrito do locador, opta-se por vedar a possibilidade de o imóvel ser sublocado, considerando o fato de não ser oportuno ou conveniente à Administração que haja um terceiro, estranho ao instrumento contratual de origem, ocupando o imóvel, ainda que apenas em uma parte, não se verificando interesse público ou necessidade da instituição aptos a ensejar a imprescindibilidade de sublocação do bem objeto da contratação.

DA SUBCONTRATAÇÃO

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

DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL DURANTE A LOCAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

DA FORMA DE SELEÇÃO

Diário Oficial



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XCII • Nº 15909

Poder Executivo

Natal, 15 de maio de 2025

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

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

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

8.3. As pessoas físicas ou jurídicas interessadas deverão encaminhar, no prazo de até 10 (dez) dias corridos, a contar do dia seguinte à publicação do edital de chamamento público no Diário Oficial do Estado, para o e-mail administracaogeral@dpe.rn.def.br, a Carta Proposta de Locação, em conformidade com o modelo apresentado no anexo do edital, devidamente acompanhada dos documentos solicitados, manifestando seu interesse em celebrar contrato com esta Defensoria Pública, conforme estipulado em edital, devendo apresentar os documentos listados nos itens a seguir.

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

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

CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

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

a) Possuir **escritura pública** em nome do(a) Locador(a), como também estar livre e desembaraçado de quaisquer impedimentos judiciais, tributários, ou demais litígios, nos termos do item 4.2 e subitem 4.2.1 deste Termo de Referência.

b) Estar, preferencialmente, localizado nos bairros centrais ou nas proximidades dos prédios onde funcionam o Poder Judiciário Estadual, com acesso facilitado à população, haja vista que o público-alvo da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte é de pessoas financeiramente hipossuficientes ou que integram grupos sociais vulneráveis.

c) Estar disponível para instalação do Núcleo institucional no prazo de até 60 (sessenta) dias após a assinatura do instrumento contratual devidamente firmado, incluído neste prazo o período para realização de eventuais reformas ou adaptações necessárias às instalações de rede lógica, elétrica, hidráulica, de internet e/ou telefônica, de acordo com a planta baixa apresentada e devidamente aprovado por esta instituição.

d) Possuir, como referência, **área útil mínima de 96,50m² e área construída mínima de 120,00m²**, estimada a partir de somatória de áreas úteis mínimas dos ambientes requisitados.

e) Quanto à representação gráfica a ser apresentada, o proponente deverá elaborar documentação técnica, em escala adequada, desenvolvida por profissional habilitado, contendo informações de cotas legíveis dos ambientes a serem utilizados pelo Núcleo Sede da Defensoria Pública na Cidade de São José do Campestre atual. A documentação de desenho técnico deverá ser disponibilizada em formato PDF e arquivo em extensão digital, contendo, no mínimo, a **Planta Baixa** da edificação proposta, considerando cada pavimento existente, contendo cotas de medidas, áreas e finalidades de todos os compartimentos. Sem prejuízo da disponibilização da planta baixa, poderão ser apresentados os seguintes outros documentos:

- **Planta de Locação** dispondo acerca da projeção da edificação dentro do lote, dimensões externas da edificação e das divisas do lote, nome de logradouros contíguos ao lote.

- **Planta Baixa de Reforma** com marcação de convenção de partes/elementos da edificação a serem mantidos, a demolir e a executar, para entendimento da realidade atual e situação proposta para a edificação, se for o caso.

f) Será permitido que os proponentes apresentem área distinta daquela estabelecida pela Administração como referência, desde que comprovem a exequibilidade da proposta.

g) A título referencial, o imóvel deverá possuir espaço, medido em área útil coberta para ambientes, devendo comportar a seguinte estrutura administrativa para funcionamento da Defensoria Pública:

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

Diário Oficial



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XCII • Nº 15909

Poder Executivo

Natal, 15 de maio de 2025

GABINETE DE DEFENSORIA PÚBLICA	3,00 x 3,50	10,5	1	- Ambiente de atendimento do defensor ao(s) assistido(s); - Cada gabinete terá sua antessala (estagiários/residentes) pela qual ocorrerá o acesso ao gabinete.
ANTESSALA DE GABINETE PARA ESTAGIÁRIOS/RESIDENTES	3,00 x 3,00	9	1	- Espaço para, no mínimo, 02 estações de trabalho para estagiários/residentes; este ambiente deverá estar vinculado diretamente ao gabinete do defensor respectivo.
SALA DE REUNIÕES	3,00 x 4,00	12	1	- Capacidade para, no mínimo, 6 pessoas sentadas ao redor de mesa, incluída circulação ao redor.
SANITÁRIO PARA SERVIDORES	1,2 (largura mínima)	3	1	- Instalação de lavatório e sanitário.
SETOR SERVIÇO				
COPA	-	12	1	- Com bancada e espaço para acomodação de refrigerador e eletrodomésticos.
ALMOXARIFADO	-	5	1	- Área para armários/arquivos
ÁREA ÚTIL (AMBIENTES)				96,50 m²
<p>* Área útil de circulação: Na estimativa de área útil mínima acima não estão incluídas as áreas úteis de circulações necessárias para conexões entre ambientes, devendo ser considerada uma maior otimização conforme realidade de espaços e layout da edificação, bem como atendimento às normas pertinentes a tais espaços, especialmente quanto à requisitos de acessibilidade e prevenção e combate à incêndio.</p> <p>** Vagas de estacionamento: A área de vagas destinadas ao estacionamento deverá ter disponibilidade para implantação de, no mínimo, 2 vagas de estacionamento, sendo 1 vaga acessível e 1 para pessoa idosa. A área de estacionamento poderá, ser coberta ou aberta (sem cobertura). A área útil destinada ao estacionamento é independente da área útil mínima dos ambientes disposta no cálculo acima.</p>				

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

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

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

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

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

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

8.6.1. A exigência de estacionamento, como critério de seleção do imóvel, mostra-se consentânea ao Estatuto da Pessoa com Deficiência (Lei Federal n. 13.146/2015) e ao Estatuto da Pessoa Idosa (Lei Federal n. 10.741/2003), na medida em que, ao se prever tal obrigatoriedade, será possível que as pessoas que apresentem comprometimento de mobilidade, incluindo as pessoas idosas, possam embarcar e desembarcar dos veículos de maneira mais segura e fácil para acessar a edificação onde estará o núcleo-sede de São José do Campestre, sendo uma forma, inclusive, de a DPE/RN resguardar e efetivar o direito à mobilidade da pessoa com deficiência, nos moldes do art. 46 da Lei Federal n. 13.146/2015, e garantir a melhor comodidade à pessoa idosa, nos ditames do art. 41 da Lei Federal n. 10.741/2003.

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

8.6.3. Deve, ainda, o proprietário investir recursos próprios para fazer as adaptações arquitetônicas e de instalações de acessibilidade que se julguem necessárias para sediar o Núcleo Sede de São José do Campestre, inclusive quanto às recomendações técnicas advindas dos órgãos competentes.

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

Diário Oficial



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XCII • Nº 15909

Poder Executivo

Natal, 15 de maio de 2025

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

DO ENVIO DAS PROPOSTAS

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

a) Valor mensal e anual de locação;

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

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

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

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

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

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

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

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

DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

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

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

DA CONTRATAÇÃO

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

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

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

9.1. Para estimar o valor da contratação, a Coordenadoria de Engenharia, Arquitetura e Projetos efetuou uma prospeção no mercado imobiliário local, por meio de sítios eletrônicos, obtendo-se o valor médio de R\$ 12,75/m² de área construída para imóveis localizados em São José do Campestre/RN.

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

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

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

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

UO/programa de trabalho: 05101 - 03.062.0100.2398

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

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

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

12. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

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

13. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

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

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

13.3. A Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte reserva para si o direito de não aceitar nem receber qualquer serviço em desacordo com o previsto neste Termo de Referência ou em desconformidade com

Diário Oficial



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XCII • Nº 15909

Poder Executivo

Natal, 15 de maio de 2025

as normas legais ou técnicas pertinentes ao seu objeto, podendo rescindir a contratação nos termos previstos na Lei Federal n. 14.133/2021, sem prejuízo das sanções legais e contratuais cabíveis.

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

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

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

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

Natal/RN, 29 de julho de 2024.

Kerolaine Vanderley Moreira
Coordenadora de Administração Geral

ANEXO I AO TERMO DE REFERÊNCIA - REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL

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

ITEM

ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

- 1 O imóvel deve estar pronto para fins de ocupação em até 60 (sessenta dias), a contar da data da assinatura do contrato, atendendo a todas as prescrições estabelecidas nas normas federais, estaduais e municipais, nos normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, água e telefonia.
- 2 O imóvel deve ser atendido por infraestrutura de rede elétrica, de dados e voz, telefônica, hidráulica, sanitária, águas pluviais, combate a incêndio e coleta de lixo.
- 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.
As paredes do imóvel devem ser totalmente estancadas, não devem possuir imperfeições em suas superfícies, não devem apresentar patologias tais como: trincas, rachaduras ou fissuras. Quanto ao revestimento, não devem apresentar patologias tais como: bolhas, eflorescência, saponificação, desagregamento, enrugamento, mofo, descolamento de placas cerâmicas, deterioração das juntas ou quaisquer outras patologias. As paredes devem ser emassadas e pintadas com tintas em cores claras.
- 6 As áreas molhadas devem ter paredes revestidas até a altura de teto com revestimento cerâmico ou outro material resistente à umidade, de cor clara e de fácil limpeza.
- 7 As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação (limpas, sem rachaduras ou infiltrações).
- 8 As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não apresentar defeitos tais como: rachaduras, peças faltantes, trincas, ferrugem, empenamento etc.
- 9 As instalações elétricas devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender à norma técnica da ABNT NBR 5410:2004 Versão Corrigida: 2008
- 10 O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas, por meio de relógio medidor.
- 11 O imóvel deve possuir instalações elétricas com capacidade compatível às cargas instaladas, aprovado pela Concessionária de energia elétrica, contemplando alimentação dos quadros de edificação que poderá ser derivada diretamente da subestação, circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; circuitos preparados para rede estabilizada, para computadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede; local apropriado para instalação de circuitos alimentadores para *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.
- 12 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).
- 13 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.
O imóvel deverá conter equipamentos de prevenção e proteção contra incêndio, como extintores de incêndio, sinalização de saída, iluminação de emergência e demais elementos aplicáveis conforme ABNT NBR 9077:2001, Lei Federal nº 13.425/2017, Lei Complementar nº 601/2017 (atualizada até a Lei Complementar nº 704/2022) e Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros. Deve ter AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) emitido e vigente.
- 14 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.
- 15 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).
- 16 Circulação externa:
 - As calçadas devem ter uma faixa livre para a circulação de pedestres sem degraus, com largura mínima de 1,20 m e altura livre de 2,10 m;
 - Os materiais de revestimento e acabamento do piso devem ter superfície regular, firme, estável, não trepidante para dispositivos com rodas e antiderrapante;
 - A inclinação transversal da faixa livre (passageiro) da calçada deve ser igual ou inferior a 3% e a

Diário Oficial



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XCII • Nº 15909

Poder Executivo

Natal, 15 de maio de 2025

ITEM	ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL
19	<p>inclinação longitudinal deve acompanhar a inclinação das vias lindeiras;</p> <ul style="list-style-type: none">- Deve haver rebaixamentos de calçadas na direção do fluxo de travessia de pedestres, com inclinação longitudinal máxima de 8,33%, largura mínima de 1,20 m e sinalização tátil de alerta;- Deve haver sinalização tátil direcional no eixo da faixa livre da calçada e transversalmente marcando as áreas de travessia, conforme ABNT NBR 16537/2016. <p>Acesso e circulação:</p> <ul style="list-style-type: none">- A entrada da edificação deve ser acessível;- Os acessos devem ser vinculados através de rota acessível à circulação principal e às circulações de emergência;- O piso interno deve ter inclinação transversal da superfície máxima de 2% e inclinação longitudinal inferior a 5%, possuir superfície regular, firme, estável, não trepidante para dispositivos com rodas e antiderrapante;- Os corredores de uso comum com extensão de até 4 m devem ter largura mínima de 0,90 m, com extensão de até 10 m devem ter largura mínima de 1,20 m e com extensão superior a 10 m devem ter largura de 1,50 m;- Os corredores de uso público devem ter largura mínima de 1,50 m. <p>Portas:</p> <ul style="list-style-type: none">- Quando abertas, devem ter vão livre com no mínimo 0,80 m de largura e 2,10 m de altura;- Quando houver portas em sequência é necessário um espaço de transposição de um círculo de 1,50 m de diâmetro mínimo, além das medidas de varredura das portas abertas, conforme itens 6.11.2.1 da ABNT NBR 9050/2020;- Nos deslocamentos frontal e lateral deve ser garantido espaço livre ao lado da porta, conforme itens 6.11.2.2 e 6.11.2.3 da ABNT NBR 9050/2020;- As maçanetas devem ser do tipo alavanca, instaladas entre 0,80 e 1,10 m do piso. <p>Rampa (quando houver):</p> <ul style="list-style-type: none">- Em desníveis máximos de 1,50 m (em cada segmento de rampa), é admissível a inclinação de 5%;- Em desníveis máximos de 1 m (em cada segmento de rampa), é admissível inclinação maior que 5% e menor ou igual a 6,25%;- Em desníveis máximos de 0,80 m (em cada segmento de rampa), é admissível inclinação maior que 6,25% e menor ou igual a 8,33%; <p>21</p> <ul style="list-style-type: none">- Em rampas internas, a inclinação transversal deve ser de no máximo 2%;- Em rampas externas, a inclinação transversal deve ser de no máximo 3%;- Deve ter largura mínima de 1,20 m, sendo o mínimo recomendável 1,50 m, e possuir corrimãos de duas alturas (0,70 m e 0,92 m) nos dois lados;- Quando não houver paredes laterais, deve possuir guarda-corpos e guias de balizamento com altura mínima de 5 cm;- Deve haver sinalização tátil de alerta no piso no início e término da rampa. <p>Escada (quando houver):</p> <ul style="list-style-type: none">- Não deve possuir espelhos vazados quando fizer parte de uma rota acessível;- A escada e patamares devem possuir largura mínima de 1,20 m;- Deve possuir corrimãos em duas alturas (0,70 e 0,92 m) em ambos os lados;- Os corrimãos devem ser contínuos, inclusive nos patamares, e prolongando-se por 0,30 m nas extremidades;- Deve haver sinalização tátil de alerta no piso no início e término da escada;- Os degraus devem possuir sinalização visual em suas bordas laterais. <p>Elevador/plataforma elevatória (quando houver):</p> <ul style="list-style-type: none">- Deve haver sinalização visual e tátil (caracteres em relevo e em Braille), externa e internamente, com informações sobre as instruções de uso, indicação da posição para embarque e desembarque e indicação dos pavimentos atendidos;- O elevador deve ter sinalização tátil também nos comandos e pavimentos;- Devem possuir sinalização tátil de alerta no piso junto à porta;- Devem possuir sinalização visual de condição de utilização;- Devem possuir dispositivo de comunicação para solicitação de auxílio;- Deve haver sinalização sonora falada informando o pavimento, portas abrindo ou fechando, elevador subindo ou descendo, em equipamentos com mais de duas paradas;- A sinalização sonora deverá ser precedida de mensagem com prefixo ou de um ruído característico para alertar o ouvinte.- O elevador vertical deve atender à ABNT NBR NM 313;- A plataforma de elevação vertical deve atender à ABNT NBR ISO 9386-1. <p>22</p> <p>Sanitários:</p> <ul style="list-style-type: none">- Devem estar localizados em rotas acessíveis e possuir entrada independente;- Nas edificações existentes, deve haver no mínimo um sanitário acessível por pavimento, onde houver sanitários;- Nas edificações a serem construídas, deve haver sanitários acessíveis em quantidade mínima de 5% do total de cada peça sanitária, com no mínimo um para cada sexo em cada pavimento, onde houver sanitários;- As medidas do sanitário acessível devem possibilitar a rotação de 360° de uma cadeira de rodas (círculo com diâmetro de 1,50m) e o espaço necessário para a transferência lateral, perpendicular e diagonal à bacia sanitária;- O piso deve ser antiderrapante, não ter desníveis junto à soleira e ter grelhas e ralos fora das áreas de manobra e transferência;- A porta deve abrir para o lado externo do sanitário e possuir puxador do lado interno;- O lavatório deve permitir a aproximação de uma pessoa em cadeira de rodas (com coluna suspensa ou sobre um tampo) e ter altura limite de 0,80 m;- As bacias sanitárias não devem possuir abertura frontal e devem ter altura (com assento) de no máximo 0,46 cm;- Devem ser instaladas barras de apoio junto ao lavatório e à bacia sanitária;- O acionamento da válvula de descarga, torneira, barras, puxadores, trincos e demais acessórios devem estar dentro da faixa de alcance manual em conformidade com a ABNT NBR 9050/2020;- Os espelhos devem estar dentro da faixa de alcance visual, entre 0,90 m do piso no máximo e 1,80 m do piso no mínimo;- Devem possuir alarme de emergência (visual, tátil e/ou sonoro) próximo à bacia sanitária. <p>Sinalização de emergência:</p> <ul style="list-style-type: none">- Deve indicar as rotas de fuga e saídas de emergência através de sinalizações visuais, sonoras e táteis; <p>25</p> <ul style="list-style-type: none">- Junto às portas corta fogo das escadas e nos corrimãos, deve haver sinalização tátil, visual e /ou sonora informando o número do pavimento;- A porta de acesso à área de resgate e a área de resgate para pessoa com deficiência devem ser sinalizadas.

Diário Oficial



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XCII • Nº 15909

Poder Executivo

Natal, 15 de maio de 2025

[1] A íntegra da Resolução n. 271/2021-CSDP, em sua redação atual, pode ser consultada mediante acesso à publicação do dia 21 de setembro de 2021 do Diário Oficial do Estado do Rio Grande do Norte.

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

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

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

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

[6] *Ibidem*

ANEXO III AO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 03/2025-DPE/RN – MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº XX/2025-DPE/RN

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL Nº XX/2025-DPE/RN QUE ENTRE SI CELEBRAM A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE E XXXX, NA FORMA ABAIXO PACTUADA.

Pelo presente instrumento, a DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE, inscrita 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, **Clistenes Mikael de Lima Gadelha**, inscrito no CPF/MF sob o nº ***.389.014-**, com residência nesta capital, no uso de suas atribuições, doravante denominada LOCATÁRIA, e do outro lado XXXX, inscrito no CNPJ/CPF/MF sob o nº XXXXX, com endereço XXXXX, doravante denominado(a) LOCADOR(A), resolvem celebrar o presente Contrato de Locação de Imóvel, com fundamento legal nos artigos 51 ou 74, inciso V, da Lei Federal n. 14.133/2021, e na Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991, bem como em demais normas aplicáveis à espécie, as quais as partes sujeitam-se a cumprir, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

1.1. O objeto da presente contratação é a locação de imóvel não residencial com área construída de XXXXX m² (XXXXX), conforme descrição em projeto arquitetônico de fls. XXXX do Processo Administrativo n. XXXXX-DPE/RN, situado na Rua XXXX, registrado perante o XXXX, sob a matrícula de nº XXXXX, onde funcionará o Núcleo Sede de São José do Campestre 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 XXXX-DPE/RN.

1.3. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

- O Termo de Referência;
- O Edital da licitação ou a autorização de contratação direta;
- A proposta da contratada;
- Os anexos dos documentos supracitados.

1.4. Fazem parte do presente Contrato:

- Anexo I – Layout aprovado;
- Anexo II – Modelo de Termo de Vistoria de Recebimento/Devolução de Imóvel.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO:

2.1. A depender da prospecção de mercado realizada, o presente contrato poderá ser formalizado com fundamento no art. 51 da Lei Federal n. 14.133/2021 ou no art. 74, inciso V, da Lei Federal n. 14.133/2021, que autoriza a inexigibilidade de licitação para “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”, observadas as condicionantes previstas no §5º, caput, do art. 74, da mencionada legislação.

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

3.1. O presente contrato terá como valor mensal de locação o montante de R\$ XXXXX (XXXXX), perfazendo, para o período de 12 (doze) meses, o importe de R\$ XXXXX (XXXXX), e, para o período de 60 (sessenta) meses, o valor global de R\$ XXXXX (XXXXX).

3.1.1. Os valores devidos pela LOCATÁRIA à parte LOCADOR(A) serão os estabelecidos na tabela a seguir:

ITEM	DESCRIÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	PREÇO POR METRO QUADRADO (aprox.)	VALOR MENSAL DO ALUGUEL	VOLUME ANUAL DO ALUGUEL (12 MESES)	VALOR GLOBAL DO ALUGUEL (60 meses)
1	Aluguel	XXXXm²	R\$	R\$	R\$	R\$

3.2. Na hipótese de prorrogação da vigência do Contrato Administrativo, o preço mensal da locação se mantém, 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 definitivo do imóvel.

3.5. Serão de responsabilidade do(a) LOCADOR(A)/CONTRATADO(A) as despesas de condomínio (se existentes), IPTU e prêmio de seguro imobiliário, bem como as despesas referentes à contínua e permanente manutenção da edificação em todos os aspectos, tais como: manutenção das redes elétricas, lógicas, hidráulicas, sanitárias, pluviais, de combate à incêndio (inclusive fornecimento e recarga de extintores), telefônicas e de ar condicionado, de esquadrias e outras estruturas existentes no imóvel, de serviços de jardinagem (se existir), de pintura anual ou sempre que necessária, sem prejuízo das demais obrigações constantes na cláusula oitava deste contrato.

3.6. No valor constante no item 3.1 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 poderá ser reajustado mediante a aplicação do Índice Geral de Preços do Mercado–IGP-M/FGV, desde que haja prévia solicitação do(a) LOCADOR(A)/CONTRATADO(A).

3.7.1. Será possível a negociação entre as partes para fins de não aplicação do índice de reajuste previsto neste contrato, desde que em benefício do interesse público, visando a redução do valor locatício, quando existir pesquisa de mercado comprovando que o valor reajustado não mais será vantajoso para a Administração Pública.

3.7.2. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) ou outro índice que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

Diário Oficial



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XCII • Nº 15909

Poder Executivo

Natal, 15 de maio de 2025

3.7.3. 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, no mínimo, 12 (doze) meses, a contar da data de recebimento definitivo do imóvel ou da data de início da vigência do último reajuste aplicado, mediante provocação formal do(a) LOCADOR(A)/CONTRATADO(A).

3.8.1. Caso o(a) LOCADOR(A)/CONTRATADO(A) não solicite o reajuste após o preenchimento dos requisitos e concorde com a prorrogação de vigência do contrato sem pleiteá-lo, ocorrerá a preclusão do direito. Em igual norte, dar-se-á a preclusão se o pedido for formulado depois de extinto o contrato.

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. Para o aluguel, o prazo de vigência do contrato é de 60 (sessenta) meses, contados da data de recebimento definitivo do imóvel pela LOCATÁRIA.

4.1.1. O Contrato poderá ser prorrogado de comum acordo entre as partes, através de Termos Aditivos, com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a Administração, se demonstrado, ademais, nos respectivos autos administrativos, que o valor mensal do imóvel locado 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.

4.1.2. Caso não tenha interesse na prorrogação, o(a) LOCADOR(A)/CONTRATADO(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. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega definitiva do imóvel, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

4.3. Findo o prazo previsto no item 4.1 desta Cláusula, a LOCATÁRIA deverá, independentemente de aviso, interposição judicial ou extrajudicial, restituir/devolver ao(a) LOCADOR(A)/CONTRATADO(A) o imóvel completamente livre, desocupado e em perfeito estado de conservação, ressalvado os desgastes naturais do uso regular.

4.3.1. A restituição/devolução do imóvel dar-se-á mediante formalização de termo de vistoria de devolução do imóvel, devendo constar em termo específico a ocorrência de situação que impeça a restituição do bem ao(a) LOCADOR(A)/CONTRATADO(A), ficando, neste caso, o(a) LOCATÓRIO(A) compelido(a) a pagar os aluguéis e os encargos que forem vencendo, desde que o(a) LOCADOR(A)/CONTRATADO(A) não tenha contribuído para o impedimento de restituição do imóvel no prazo acordado.

4.4. A vigência do presente contrato perdurará em caso de alienação do imóvel, conforme art. 8º da Lei Federal n. 8.245/1991 e art. 576 da Lei Federal n. 10.406, 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.

4.4.1. No caso de alienação do imóvel, o adquirente deverá comprovar perante a administração pública os requisitos de habilitação jurídica e econômica exigidos pela Lei Federal n. 14.133/2021, de forma que o locador se responsabilizará por comunicar tal fato ao adquirente, bem como acerca da necessidade de formalização de requerimento perante a Defensoria Pública do Estado.

4.5. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o(a) LOCADOR(A)/CONTRATADO(A) reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991).

5. CLÁUSULA QUINTA – DA FORMA DE RECEBIMENTO, DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL:

5.1. O(A) LOCADOR(A)/CONTRATADO(A) se compromete a efetuar a entrega do imóvel no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura deste instrumento contratual.

5.2. O imóvel será recebido pela Coordenadoria de Engenharia, Arquitetura e Projetos – CEAP, da seguinte forma:

5.2.1. Provisoriamente, no ato da entrega das chaves, para verificação das adaptações estabelecidas em contrato e do seu estado de conservação;

5.2.2. Definitivamente, após a emissão do Termo de Vistoria, elaborado pela CEAP, favorável ao recebimento.

5.2.3. A vistoria do imóvel será realizada pela CEAP, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, após a entrega das chaves pelo LOCADOR(A)/CONTRATADO(A), acompanhada de representante deste, sendo expedido pela referida Coordenadoria o respectivo TERMO DE VISTORIA E RECEBIMENTO, descrevendo as condições em que o imóvel está sendo entregue e recebido.

5.3. A LOCATÁRIA realizará a ocupação do imóvel, com autonomia na utilização dos espaços ofertados.

5.4. O imóvel locado destina-se à instalação e funcionamento do Núcleo da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte na cidade de São José do Campestre/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)/CONTRATADO(A).

5.5. 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)/CONTRATADO(A).

5.6. 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 05 (cinco) dias úteis, todos os eventuais equipamentos e materiais instalados ficarão sob a inteira responsabilidade da LOCADOR(A).

5.6.1. Na hipótese de, durante a vistoria a que alude o subitem 5.2.3, a CEAP constatar pendências estruturais no imóvel que estejam em desacordo com os requisitos da contratação, o prazo para recebimento definitivo do objeto deste contrato poderá ser ampliado, competindo AO(A) LOCADOR(A)/CONTRATADO(A) solucionar tais pendências e realizar as adequações porventura necessárias em prazo a ser fixado pela LOCATÁRIA.

5.7. 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, emitido o respectivo TERMO DE VISTORIA E RECEBIMENTO.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO DO ALUGUEL: DA LIQUIDÇÃO DA DESPESA:

6.1. Recebido definitivamente o objeto contratual e verificado que este atende aos requisitos mínimos exigidos na avença firmada entre as partes, o(a) LOCADOR(A)/CONTRATADO(A) deve protocolizar a solicitação de cobrança perante o setor de fiscalização da LOCATÁRIA/CONTRATANTE, incumbindo ao fiscal do contrato efetuar, de forma imediata, o lançamento do beneficiário do documento de cobrança na lista geral de credores.

6.2. A solicitação de cobrança de que trata o item 6.1 será acompanhada de nota fiscal, fatura, recibo ou documento equivalente, além de qualquer outra espécie de documentação porventura exigida pela lei.

6.2.1. A nota fiscal/fatura deverá ser emitida em conformidade com o Decreto Estadual n. 32.705, de 24 de maio de 2023, assim como com a Instrução Normativa RFB n. 1234, de 11 de janeiro de 2012.

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

6.2.3. Em se verificando o atraso no encaminhamento da nota fiscal, fatura ou documento necessário ao processo de liquidação da despesa, o fiscal do contrato providenciará a notificação, por escrito e com comprovação do recebimento, da empresa contratada para regularização no prazo máximo de 02 (dois) dias úteis.

Diário Oficial



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XCII • Nº 15909

Poder Executivo

Natal, 15 de maio de 2025

6.2.4. Por ocasião da apresentação da nota fiscal/fatura/recibo, o(a) LOCADOR(A)/CONTRATADO(A) deverá apresentar prova de regularidade com o FGTS, com o INSS e com as fazendas federal, estadual e municipal, bem como certidão negativa de débitos trabalhistas, em conformidade com o caput do art. 10, da Resolução n. 296/2023-CSDP/RN⁴², podendo a Administração consultar a situação da empresa junto ao SICAF.

6.3. Devidamente atuada, a solicitação de cobrança protocolizada deve ser encaminhada, pelo setor de fiscalização, no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis, à Coordenadoria de Orçamento, Planejamento e Contabilidade da Defensoria Pública para que proceda ao registro contábil da fase da despesa 'em liquidação' no respectivo sistema orçamentário, financeiro e contábil, bem como para que proceda ao registro, tempestivo, das informações sobre as retenções tributárias e previdenciárias de origem não trabalhista no sistema público de escrituração fiscal digital de retenções e outras informações fiscais EFD-Reinf, na forma disciplinada pela Instrução Normativa RFB n. 2043, de 12 de agosto de 2021, alterada pela Instrução Normativa RFB nº 2096, de 18 de julho de 2022, a teor do art. 6º da Resolução n. 296/2023 – CSDP/RN⁴².

6.4. Tão logo efetuado o registro contábil a que se refere o item anterior, o setor de gestão orçamentário-financeira devolverá ao responsável pela fiscalização do contrato, encaminhando-lhe a documentação apresentada pelo credor, devidamente acompanhada da cópia da correspondente nota de empenho, para fins de liquidação da despesa.

6.5. Constatada qualquer pendência em relação ao documento fiscal, ou à entrega do imóvel, interromper-se-ão os prazos oponíveis à unidade gestora exclusivamente quanto ao credor correlato à pendência, sem prejuízo ao prosseguimento das liquidações e pagamentos aos demais credores posicionados em ordem cronológica das exigibilidades.

6.6. Previamente ao pagamento, a Administração deve verificar a manutenção das condições exigidas para a habilitação/qualificação da empresa.

6.6.1. A eventual perda das condições de habilitação de que trata o Termo de Referência não enseja, por si, retenção de pagamento pela Administração.

6.6.2. Verificadas quaisquer irregularidades que impeçam o pagamento, a Administração deverá notificar o fornecedor contratado para que regularize a sua situação no prazo de 02 (dois) dias úteis.

6.6.3. A permanência da condição de irregularidade, sem a devida justificativa ou com motivação não aceita pela Defensoria Pública, poderá culminar em rescisão contratual, sem prejuízo da apuração de responsabilidade e da aplicação de penalidades cabíveis, observados o contraditório e a ampla defesa.

6.6.4. É facultada a retenção dos créditos decorrente do contrato, até o limite dos prejuízos causados à Defensoria Pública e das multas aplicadas.

6.7. Ocorrendo qualquer situação que impeça a certificação do adimplemento da obrigação ou quando o contratado for notificado, por escrito, para sanar as ocorrências relativas à execução do contrato ou à documentação apresentada, a respectiva cobrança perante a Defensoria Pública do Estado será tornada sem efeito, com a consequente exclusão da lista classificatória de credores.

6.7.1. O(A) LOCADOR(A)/CONTRATADO(A) será repositado na lista classificatória a partir da regularização das falhas e/ou, caso seja necessário, da emissão de novo documento fiscal, momento em que será reiniciada a contagem do prazo de liquidação oponível à unidade administrativa contratante.

DO PRAZO DE PAGAMENTO:

6.8. O pagamento da nota fiscal/fatura, após a regular instrução do procedimento de liquidação da despesa e com observância da ordem cronológica de exigibilidades, deverá ser efetuado no prazo de:

I – até 05 (cinco) dias úteis, contados da apresentação da nota fiscal, fatura ou documento equivalente, para as despesas de baixo valor, assim definidas nos termos do § 5º do art. 3º da Resolução n. 296/2023-CSDPE/RN⁴².

II – no máximo 30 (trinta) dias corridos, a partir do atesto, no que diz respeito aos demais casos.

6.9. Poderá o processo de pagamento da nota fiscal da empresa contratada ser retirado da ordem cronológica, sempre que houver obrigação contratual pendente por parte da contratada, até a sua completa regularização.

6.10. A não apresentação dos documentos exigidos na fase de liquidação para o pagamento dos serviços/produtos prestados/fornecidos, assegura à Defensoria Pública do Rio Grande do Norte a possibilidade de retirada do crédito da ordem cronológica de pagamentos até que as irregularidades sejam sanadas, sem que sobre os valores ocorram multas ou qualquer outro fator de correção.

DA FORMA DE PAGAMENTO:

6.11. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pela contratada.

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

6.13. Conforme estabelecido na Instrução Normativa n. 1234, de 11 de janeiro de 2012, da Secretaria da Receita Federal do Brasil e o Decreto Federal n. 32.705, de 24 de maio de 2023, do Estado do Rio Grande do Norte, nos pagamentos que venham a ser efetuados pela Defensoria Pública do Rio Grande do Norte a retenção do imposto de renda incidente na fonte, de que trata o art. 157, I, da Constituição Federal, será obrigatório, com recolhimento ao Tesouro Estadual.

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

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

6.16. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo(a) LOCADOR(A)/CONTRATADO(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 convenicionado, atendendo às normas vigentes e à ordem cronológica de pagamentos;

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 convenicionado 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)/CONTRATADO(A) o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a ele incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

7.1.5. Cientificar o(a) LOCADOR(A)/CONTRATADO(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)/CONTRATADO(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 n. 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;

7.1.8.1. 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;

7.1.9. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Contratado, de acordo com o contrato e seus anexos, bem como em conformidade com as disposições dos demais documentos que vinculam a contratação;

7.1.10. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas neste contrato e nos demais documentos que vinculam a contratação;

7.1.11. 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;

7.1.12. Autorizar que a LOCATÁRIA coloque cartazes, letreiros, placas e demais itens análogos na parte externa do imóvel, de modo a identificar e facilitar a localização da Defensoria Pública do Estado pelos usuários do serviço.

Diário Oficial



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XCII • Nº 15909

Poder Executivo

Natal, 15 de maio de 2025

8. CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADOR(A)/CONTRATADA:

- 8.1. São obrigações do(a) LOCADOR(A)/CONTRATADA(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;
- 8.1.2.1. De forma excepcional, poderão ser aceitos documentos que comprovem apenas a posse mansa, pacífica e ininterrupta sobre o imóvel pelo(a) LOCADOR(A)/CONTRATADA(A), desde que não existam impedimentos ou pendências registraes ou judiciais sobre o bem que impeçam a locação;
- 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, inclusive o pagamento das despesas anuais de IPTU do imóvel;
- 8.1.7. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, ainda que ocultos e verificados apenas após a entrega definitiva do imóvel;
- 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 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), de segurança (incluindo fornecimento e recarga de extintores), hidráulica, estrutural, pintura do imóvel (a ocorrer anualmente, preferencialmente no período de recesso forense, de 20 de dezembro a 06 de janeiro) 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/qualificação exigidas no processo de licitação ou de inexigibilidade de licitação;
- 8.1.14. 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 corridos após a assinatura do instrumento contratual, se for o caso, mediante comprovação de protocolização de requerimento administrativo perante o órgão competente, sob pena de rescisão do instrumento firmado.
- 8.1.14.1. O prazo a que alude o subitem anterior poderá ser prorrogado mediante apresentação de requerimento fundamentado, desde que o atraso na entrega não decorra de fato atribuível ao proprietário do imóvel;
- 8.1.14.2. Caso sejam necessárias adaptações no imóvel, o prazo para apresentação do habite-se e do AVCB ou CLCB contar-se-á a partir da data do recebimento definitivo do imóvel pela contratante, uma vez que tais autorizações administrativas dependem da finalização das obras de reformas e/ou adaptações.
- 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)/CONTRATADO(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 pelo(a) LOCADOR(A)/CONTRATADO(A), não importará, sob qualquer hipótese, em alteração contratual, novação 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, de todas as benfeitorias desmontáveis e/ou volutuárias, tais como lambris, biombos, cofres, persianas e lustres;
- 8.1.18. Assegurar à LOCATÁRIA o direito de preferência na aquisição do IMÓVEL locado, nos termos do artigo 27 da Lei Federal n. 8.245/91, que deverá ser exercido no prazo de 30 (trinta) dias, após o recebimento de comunicação formal do LOCADOR, abatendo parte do valor pago pela adaptação do valor venal do imóvel;
- 8.1.19. Responder as notificações feitas pela LOCATÁRIA acerca de pedidos de reparos/obras/manutenções no IMÓVEL locado no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contados do primeiro dia seguinte ao recebimento da notificação;
- 8.1.20. Informar eventual mudança de endereço para recebimento das notificações eventualmente enviadas pela LOCATÁRIA, indicando endereço eletrônico, bem como contato vinculado à aplicativo de mensagens para fins de recebimento de tais notificações;
- 8.1.21. Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei Federal n. 14.133/2021, art. 119);
- 8.1.22. Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei Federal n. 14.133/2021, art. 120);
- 8.1.23. Somente a parte LOCADORA/CONTRATADA será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei Federal n. 14.133/2021, art. 121, caput);
- 8.1.24. A inadimplência da parte LOCADORA/CONTRATADA em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei Federal n. 14.133/2021, art. 121, §1º).

9. CLÁUSULA NONA – DAS BENFEITORIAS:

- 9.1. Se a LOCATÁRIA pretender fazer reformas ou benfeitorias úteis ou volutuárias no imóvel, deverá obter o prévio consentimento expresso do LOCADOR(A) e, uma vez concedido, a LOCATÁRIA deverá observar os aspectos de solidez e estética, respeitadas as disposições do Código Civil acerca da matéria.
- 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. As benfeitorias necessárias (art. 96, §3º, do Código Civil) introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo locador, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção (art. 35, da Lei Federal n. 8.245/1991).
- 9.4. Se as alterações ou benfeitorias consideradas úteis forem feitas com prévio consentimento do LOCADOR(A), a juízo da LOCATÁRIA, poderão vir a integrar o imóvel.

Diário Oficial



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XCII • Nº 15909

Poder Executivo

Natal, 15 de maio de 2025

9.5. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel (art. 36, da Lei Federal n. 8.245/1991).

9.5.1. 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. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina da Lei Federal n. 8.245/1991, e dos arts. 124 e seguintes da Lei Federal n. 14.133/2021.

10.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da LOCATÁRIA, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei Federal n. 14.133, de 2021).

10.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei Federal n. 14.133, de 2021.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA EXECUÇÃO, FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO:

11.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei Federal n. 8.245/1991 Lei Federal n. 14.133/2021, além de outras aplicáveis à espécie, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei Federal n. 14.133/2021, art. 115, *caput*).

11.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, eventual cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei Federal n. 14.133/2021, art. 115, §5º).

11.3. As comunicações entre a LOCATÁRIA e a parte LOCADORA/CONTRATADA devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

11.4. A LOCATÁRIA poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

11.5. Se necessário, após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, a LOCATÁRIA poderá convocar a parte LOCADORA/CONTRATADA para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da CONTRATADA, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

11.6. A fiscalização e gestão serão realizadas por servidores públicos devidamente designados pelo Defensor Público-Geral, mediante publicação de Portaria no Diário Oficial do Estado (DOE), que trará as atribuições e competências respectivas do gestor e do fiscal do contrato a ser formalizado, sem prejuízo das listadas a seguir:

DA FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL

11.7. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei Federal n. 14.133/2021, art. 117, *caput*), sem excluir outras atribuições e competências previstas na portaria que os designou, no âmbito da DPE/RN, ou em normativas aplicáveis à espécie.

11.8. O fiscal do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da parte LOCADORA/CONTRATADA, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

11.9. Na hipótese de ocorrer descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

11.10. O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei Federal n. 14.133/2021, art. 117, §1º).

11.11. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei Federal n. 14.133/2021, art. 117, §2º).

11.12. As comunicações entre a LOCATÁRIA/CONTRATANTE e a parte LOCADORA/CONTRATADA devem ser realizadas por escrito, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

11.13. A LOCATÁRIA/CONTRATANTE poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

11.14. O fiscal do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pela LOCADORA/CONTRATADA, conforme disposições constantes nos documentos que vinculam a contratação e neste contrato, com menção a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

11.15. O fiscal do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções

DA GESTÃO CONTRATUAL

11.16. Sem prejuízo de outras atribuições e competências previstas na portaria que lhe designou, no âmbito da DPE/RN, o gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

11.17. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

11.18. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da parte LOCADORA/CONTRATADA, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

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:

UO/programa de trabalho: 05101 - 03.062.0100.2398

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

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD:

13.1. As partes deverão cumprir a Lei Federal n. 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 contratado 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.

Diário Oficial



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XCII • Nº 15909

Poder Executivo

Natal, 15 de maio de 2025

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 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.

14.2. Nos termos do art. 137 da Lei Federal n. 14.133/2021, constituirão motivos para a extinção do contrato, a qual deverá ser formalmente motivada nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, notadamente as seguintes situações:

I - não cumprimento ou cumprimento irregular das cláusulas do Termo de Referência ou de cláusulas contratuais;

II - desatendimento das determinações regulares emitidas pela autoridade designada para acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior;

III - alteração social ou modificação da finalidade ou da estrutura da empresa que restrinja sua capacidade de concluir o contrato;

IV - decretação de falência ou dissolução da sociedade da contratada;

V - decretação de insolvência civil ou falecimento do(a) LOCADOR(A) CONTRATADO(A), no caso de ser esta pessoa física;

VI - caso fortuito ou força maior, regularmente comprovados, impeditivos da execução do contrato;

VII - razões de interesse público, justificadas pela autoridade máxima do órgão ou da entidade contratante.

14.3. A extinção do contrato poderá ser:

I - determinada por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;

II - consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração;

III - determinada por decisão arbitral, em decorrência de eventual cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

14.4. A extinção determinada por ato unilateral da Administração e a extinção consensual deverão ser precedidas de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente e reduzidas a termo no respectivo processo.

14.5. O(a) LOCADOR(A) CONTRATADO(A) terá direito à extinção do contrato nas seguintes hipóteses:

I - supressão, por parte da Administração, de obras, serviços ou compras que acarrete modificação do valor inicial do contrato além do limite permitido no art. 125 da Lei Federal n. 14.133/2021.

II - suspensão de execução do contrato, por ordem escrita da Administração, por prazo superior a 3 (três) meses;

III - repetidas suspensões que totalizem 90 (noventa) dias úteis, independentemente do pagamento obrigatório de indenização pelas sucessivas e contratualmente imprevisíveis desmobilizações e mobilizações e outras previstas;

IV - atraso superior a 2 (dois) meses, contado da emissão da nota fiscal, dos pagamentos ou de parcelas de pagamentos devidos pela Administração por despesas de obras, serviços ou fornecimentos;

V - não liberação pela Administração, nos prazos contratuais, de área, local ou objeto, para execução de obra, serviço ou fornecimento, e de fontes de materiais naturais especificadas no projeto, quando for o caso, inclusive devido a atraso ou descumprimento das obrigações atribuídas pelo contrato à Administração relacionadas a desapropriação, a desocupação de áreas públicas ou a licenciamento ambiental.

14.6. As hipóteses de extinção a que se referem os incisos do item anterior observarão as seguintes disposições:

I - não serão admitidas em caso de calamidade pública, de grave perturbação da ordem interna ou de guerra, bem como quando decorrerem de ato ou fato que o contratado tenha praticado, do qual tenha participado ou para o qual tenha contribuído;

II - assegurarão à parte LOCADORA/CONTRATADA o direito de optar pela suspensão do cumprimento das obrigações assumidas até a normalização da situação, admitido o restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, na forma da lei.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

15.1. A parte LOCADORA/CONTRATADA cometerá infração administrativa, nos termos do art. 155 da Lei Federal n. 14.133/2021, quando:

I) der causa à inexecução parcial do contrato;

II) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

III) der causa à inexecução total do contrato;

IV) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

V) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

VI) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

VII) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;

VIII) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

IX) fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

X) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

XI) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

XII) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846, de 1º de agosto de 2013.

15.2. Serão aplicadas à parte LOCADORA/CONTRATADA que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

QUADRO DE INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS			
INFRAÇÕES	SANÇÕES APLICÁVEIS	GRADAÇÃO DA PENALIDADE DE MULTA	
		Por ocorrência	Em caso de reincidência
Dar causa à inexecução parcial do contrato (art. 155, inciso I, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Advertência (art. 156, inciso I, e § 2º, da Lei Federal n. 14.133/2021), quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, podendo ser aplicada cumulativamente com multa (art. 156, <i>caput</i> , inciso II, e §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Multa de 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor anual do contrato.	Multa de 1% (um por cento) sobre o valor anual do contrato, limitada ao percentual de 30% (trinta por cento) do valor total do contrato.
Dar causa à inexecução parcial	Impedimento de licitar e contratar (art. 156, inciso III, e § 4º da Lei Federal n.	Multa de 1% (um por cento) sobre o	Multa de 2% (dois por cento) sobre o

Diário Oficial



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XCII • Nº 15909

Poder Executivo

Natal, 15 de maio de 2025

QUADRO DE INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS			
do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo (art. 155, inciso II, da Lei Federal n. 14.133/2021).	14.133/2021) no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de três anos, podendo ser aplicada cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021) ou quando a infração justificar imposição de penalidade mais grave que o impedimento de licitar e contratar, declaração de inidoneidade , que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de três anos e máximo de seis anos (art. 156, inciso IV, e § 5º da Lei Federal n. 14.133/2021), podendo ser aplicada cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).	valor anual do contrato.	valor anual do contrato, limitada ao percentual de 30% (trinta por cento) do valor total do contrato.
Dar causa à inexecução total do contrato (art. 155, inciso III, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Impedimento de licitar e contratar (art. 156, inciso III, e § 4º, da Lei Federal n. 14.133/2021) no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de três anos, podendo ser aplicada cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021) ou quando a infração justificar imposição de penalidade mais grave que o impedimento de licitar e contratar, declaração de inidoneidade , que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de três anos e máximo de seis anos (art. 156, inciso IV e § 5º, da Lei Federal n. 14.133/2021), podendo ser aplicada cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Multa de 30% (trinta por cento), sobre o valor total do contrato	
Deixar de entregar a documentação exigida para o certame (art. 155, inciso IV, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Impedimento de licitar e contratar (art. 156, inciso III, e § 4º, da Lei Federal n. 14.133/2021) no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de três anos, podendo ser aplicada cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021) ou quando a infração justificar imposição de penalidade mais grave que o impedimento de licitar e contratar, declaração de inidoneidade , que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de três anos e máximo de seis anos (art. 156, inciso IV e § 5º, da Lei Federal n. 14.133/2021), podendo ser aplicada cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Multa de 0,5% (cinco décimos por cento), sobre o valor anual do contrato.	Multa de 1% (um por cento), sobre o valor anual do contrato, limitada ao percentual de 30% (trinta por cento) do valor total do contrato.
Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado (art. 155, inciso V, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Impedimento de licitar e contratar (art. 156, inciso III, e § 4º, da Lei Federal n. 14.133/2021) no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de três anos, podendo ser aplicada cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021) ou quando a infração justificar imposição de penalidade mais grave que o impedimento de licitar e contrata, declaração de inidoneidade , que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de três anos e máximo de seis anos (art. 156, inciso IV e § 5º, da Lei Federal n. 14.133/2021), podendo ser aplicada cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Multa de 0,5% (cinco décimos por cento), sobre o valor anual do contrato.	Multa de 1% (um por cento), sobre o valor anual do contrato, limitada ao percentual de 30% (trinta por cento) do valor total do contrato.
Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta (art. 155, inciso VI, da	Impedimento de licitar e contratar (art. 156, inciso III e § 4º, da Lei Federal n. 14.133/2021) no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de três anos, podendo ser aplicada cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021) ou quando a infração justificar imposição de	Multa de 1% (um por cento), sobre o valor anual do contrato.	Multa de 2% (dois por cento), sobre o valor anual do contrato, limitada ao percentual de 30% (trinta por cento) do valor total do contrato.

Diário Oficial



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XCII • Nº 15909

Poder Executivo

Natal, 15 de maio de 2025

QUADRO DE INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS			
Lei Federal n. 14.133/2021).	penalidade mais grave que o impedimento de licitar e contratar, declaração de inidoneidade , que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de três anos e máximo de seis anos (art. 156, inciso IV e § 5º, da Lei Federal n. 14.133/2021), podendo ser aplicada cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).		
Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado (art. 155, inciso VII, e art. 162, ambos da Lei Federal n. 14.133/2021).	Impedimento de licitar e contratar (art. 156, inciso III e § 4º) no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de três anos, cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º) ou quando a infração justificar imposição de penalidade mais grave que o impedimento de licitar e contratar, declaração de inidoneidade , que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de três anos e máximo de seis anos (art. 156, inciso IV, e § 5º, da Lei Federal n. 14.133/2021), cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Multa de 0,5% (cinco décimos por cento), por dia de atraso injustificado, sobre o valor da parcela inadimplida, limitado ao total de 30% (trinta por cento), sobre o valor total do contrato.	Multa de 1% (um por cento), por dia de atraso injustificado, sobre o valor da parcela inadimplida, limitado ao total de 30% (trinta por cento), sobre o valor total do contrato.
Apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato (art. 155, inciso VIII, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Declaração de inidoneidade , que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de três anos e máximo de seis anos (art. 156, inciso IV, e § 5º, da Lei Federal n. 14.133/2021), cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Multa de 1% (um por cento), sobre o valor anual do contrato.	Multa de 2% (dois por cento), sobre o valor anual do contrato, limitada ao percentual de 30% (trinta por cento) do valor total do contrato.
Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato (art. 155, inciso IX, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Declaração de inidoneidade , que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de três anos e máximo de seis anos (art. 156, inciso IV, e § 5º, da Lei Federal n. 14.133/2021), cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Multa de 1% (um por cento), sobre o valor anual do contrato.	Multa de 2% (dois por cento), sobre o valor anual do contrato, limitada ao percentual de 30% (trinta por cento) do valor total do contrato.
Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza (art. 155, inciso X, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Declaração de inidoneidade , que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de três anos e máximo de seis anos (art. 156, inciso IV, e § 5º, da Lei Federal n. 14.133/2021), cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Multa de 1% (um por cento), sobre o valor anual do contrato.	Multa de 2% (dois por cento), sobre o valor anual do contrato, limitada ao percentual de 30% (trinta por cento) do valor total do contrato.
Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação (art. 155, inciso XI, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Declaração de inidoneidade , que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de três anos e máximo de seis anos (art. 156, inciso IV, e § 5º, da Lei Federal n. 14.133/2021), cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Multa de 1% (um por cento), sobre o valor anual do contrato.	Multa de 2% (dois por cento), sobre o valor anual do contrato, limitada ao percentual de 30% (trinta por cento) do valor total do contrato.
Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846, de 1º de agosto de 2013 (art. 155, inciso XII), da Lei Federal n. 14.133/2021).	Declaração de inidoneidade , que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de três anos e máximo de seis anos (art. 156, inciso IV, e § 5º, da Lei Federal n. 14.133/2021), cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Multa de 1% (um por cento), sobre o valor anual do contrato.	Multa de 2% (dois por cento), sobre o valor anual do contrato, limitada ao percentual de 30% (trinta por cento) do valor total do contrato.

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

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

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

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

15.7. Todas as aplicações das sanções deverão ser precedidas de instauração de processo apuratório de responsabilização, sendo avaliado os fatos e circunstâncias conhecidos, devendo o licitante ou o contratado ser

Diário Oficial



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XCII • Nº 15909

Poder Executivo

Natal, 15 de maio de 2025

intimado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

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

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

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

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

15.11. Os percentuais de sanção serão determinados considerando a natureza e a gravidade da infração, os prejuízos causados à Administração e análise de gradação conforme quadro supra, levando em conta a presença ou ausência de reiterações de descumprimentos contratuais. Essa abordagem busca aplicar sanções proporcionais à gravidade e recorrência das infrações, assegurando uma resposta equitativa diante de possíveis violações contratuais.

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

15.13. Na aplicação das sanções serão considerados:

I - a natureza e a gravidade da infração cometida;

II - as peculiaridades do caso concreto;

III - as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV - os danos que dela provierem para a Administração Pública;

V - a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

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

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

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

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

I - reparação integral do dano causado à Administração Pública.

II - pagamento da multa.

III - transcurso do prazo mínimo de 1 (um) ano da aplicação da penalidade, no caso de impedimento de licitar e contratar, ou de 3 (três) anos da aplicação da penalidade, no caso de declaração de inidoneidade.

IV - cumprimento das condições de reabilitação definidas no ato punitivo.

V - análise jurídica prévia, com posicionamento conclusivo quanto ao cumprimento dos requisitos definidos neste artigo.

VI - implantação ou aperfeiçoamento de programa de integridade pelo responsável, nos casos previstos nas infrações de apresentar declaração ou documentação falsa e praticar ato lesivo contra a administração pública, nacional ou estrangeira.

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

15.19. A prescrição no processo sancionador de aplicação da sanção de inidoneidade, bem como a de impedimento de licitar e contratar, ocorrerá em 5 anos, contados da ciência da infração pela Administração, e será interrompida pela instauração do processo de responsabilização de licitantes e contratados, suspensa pela celebração de acordo de leniência previsto na Lei Federal n. 12.846/2013 e por decisão judicial que inviabilize a conclusão da apuração administrativa.

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

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

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.

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

16.3. Nos termos do art. 94 da Lei Federal n. 14.133/2021, a Administração deverá divulgar no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) o presente contrato, bem como os seus eventuais Termos Aditivos, obedecendo os seguintes prazos, contados da data de assinatura deste instrumento contratual:

I - 20 (vinte) dias úteis, no caso de licitação;

II - 10 (dez) dias úteis, no caso de contratação direta.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DOS CASOS OMISSOS:

17.1. Os casos omissos serão decididos pela LOCATÁRIA, segundo as disposições contidas na Lei Federal n. 14.133/2021, bem como em demais normas federais aplicáveis, e, segundo as disposições contidas na Lei Federal n. 8.245/1991, além de 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, para firmeza e prova de assim haver, entre si, ajustado e acordado, após ter sido lido, o presente Contrato é assinado eletronicamente pelas partes.

Natal/RN, xx de xxxxx de 2025.

CERTIFICADO DIGITALMENTE

Diário Oficial



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XCII • Nº 15909

Poder Executivo

Natal, 15 de maio de 2025

Clístenes Mikael de Lima Gadelha
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
LOCATÁRIA

XXXXX
LOCADOR(A)

ANEXO I AO CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº XX/XXXX – LAYOUT APROVADO

ANEXO II AO CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº XX/XXXX – MODELO DE TERMO DE
VISTORIA DE RECEBIMENTO/DEVOLUÇÃO DE IMÓVEL

TERMO DE VISTORIA DE RECEBIMENTO/DEVOLUÇÃO DE IMÓVEL

Ref. ao Contrato Administrativo nº XX/2025-DPE/RN

Imóvel	
Data	
Representante do LOCADOR	Nome: CPF:
Representante do LOCATÁRIO	Nome: CPF:
Anexo com fotos	Relatório fotográfico no item 9.

Estado do imóvel:

() Novo () Excelente () Bom () Regular () Mal conservado

As perguntas abaixo devem ser marcadas como: S (sim), N (não) ou N/A (não se aplica)

1. Planta

Questão	S	N	N/A
a) Verificação dos cômodos e acessórios que foram acordados			
b) Verificação das vagas de garagem			
c) Verificação das chaves e/ou dispositivos de acesso			

Observações:

2. Estado geral aparente do imóvel

Questão	S	N	N/A
a) Os pisos estão em bom estado de conservação?			
b) Os forros estão em bom estado de conservação?			
c) As paredes/divisórias estão em bom estado de conservação?			
d) As portas estão em bom estado de conservação?			
e) As janelas estão em bom estado de conservação?			
f) Há sinais de vazamentos e/ou infiltrações?			

Observações:

3. Pinturas e revestimentos

Questão	S	N	N/A
a) Revestimento das paredes em bom estado de conservação?			
b) Revestimento das portas em bom estado de conservação?			
c) Revestimento dos pisos em bom estado de conservação?			
d) A pintura está em bom estado de conservação?			

Observações:

4. Medidas

Questão	S	N	N/A
a) As portas e paredes estão com medidas corretas?			
b) A metragem do imóvel está conforme acordado?			

Observações:

5. Instalações elétricas, lógica, telefonia e ar-condicionado

Questão	S	N	N/A
a) O quadro elétrico está identificado com adesivos e lacrados?			
b) Todos os bocais e interruptores estão em perfeito estado?			
c) Campainha e/ou interfone em perfeito estado?			
d) O quadro de telefonia está identificado com adesivos e lacrado?			
e) Todas as tomadas de lógica e telefonia estão em perfeito estado?			
f) O ar condicionado está funcionando perfeitamente em todos os ambientes?			

Observações:

6. Instalações sanitárias

Questão	S	N	N/A
a) Caimento e escoamento bons?			
b) Vasos sanitários estão impermeabilizados ao redor?			
c) Há vazamentos visíveis em torneiras e/ou duchas?			
d) O fechamento dos registros com torneiras abertas está funcionando?			

Diário Oficial



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XCII • Nº 15909

Poder Executivo

Natal, 15 de maio de 2025

Questão	S	N	N/A
e) A altura das louças e equipamentos está correta (vasos, duchas, pias, chuveiros...)?			
f) As louças e equipamentos estão em bom estado de conservação e funcionando perfeitamente?			

Observações:

7. Esquadrias, persianas e vidros

Questão	S	N	N/A
a) Estão bem vedados com silicone?			
b) Estão fechando, correndo e travando corretamente?			
c) Os vidros estão riscados, trincados, empenados ou quebrados?			
d) As portas estão alinhadas, no prumo, sem empenamento?			
e) As ferragens e fechaduras estão em bom estado?			

Observações:

8. Observações do estado de cada compartimento:

Ambiente 1 –

Ambiente 2 –

Ambiente 3 –

Ambiente 4 –

Ambiente 5 –

Ambiente 6 –

Ambiente 7 –

Ambiente 8 –

Ambiente 9 –

Ambiente 10 –

9. Relatório Fotográfico:

Anexar fotos que demonstrem a situação do imóvel.

São José do Campestre/RN, ____ de _____ de _____.

XXXXX

Representante da DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
LOCATÁRIA

XXXXX

Representante de XXXXXXXX
LOCADOR

[1] Resolução n. 296/2023-CSDPERN. Art. 10. Previamente ao pagamento, a Administração deve verificar a manutenção das condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta.

[2] Resolução n. 296/2023-CSDPERN. Art. 6º. Devidamente autuada, a solicitação de cobrança protocolada deve ser encaminhada, no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis, à Coordenadoria de Orçamento, Planejamento e Contabilidade da Defensoria Pública para que proceda ao registro contábil da fase da despesa 'em liquidação' no respectivo sistema orçamentário, financeiro e contábil, bem como para que proceda ao registro, tempestivo, das informações sobre as retenções tributárias e previdenciárias de origem não trabalhista no sistema público de escrituração fiscal digital de retenções e outras informações fiscais EFD-Reinf, na forma disciplinada pela Instrução Normativa RFB nº 2043, de 12 de agosto de 2021, alterada pela Instrução Normativa RFB nº 2096, de 18 de julho de 2022.

[3] Resolução n. 296/2023-CSDPERN. Art. 3º, §5º. Consideram-se de baixo valor as obrigações decorrentes de contratos de compras e serviços cujo valor contratado, correspondente a todas as parcelas previstas ou estimadas, não ultrapassem o limite do inciso II do art. 24 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, para obrigações oriundas de licitações sob o regime dessa lei, e do inciso II, do artigo 75, da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, para as obrigações decorrentes de licitações sob a égide da referida norma.

Diário Oficial

ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Ano XCII • Nº 15909

Poder Executivo

Natal, 15 de maio de 2025



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=KYFMIGRMBK-N7UT9DDL72-P2TH9ZW2VI>.

Código de verificação:

KYFMIGRMBK-N7UT9DDL72-P2TH9ZW2VI

