



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

## EDITAL Nº 01/2026/2026

Processo nº 06410018.001500/2024-18

### EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2026-DPERN

A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE, inscrita no CNPJ sob o n. 07.628.844/0001-20, com sede administrativa situada na Rua Sérgio Severo, n. 2037, Bairro Lagoa Nova, Natal/RN, CEP 59063-380, por intermédio de sua Coordenadoria de Administração Geral (COAG), torna público e faz saber, para conhecimento dos interessados, o presente **Chamamento Público destinado à prospecção de imóveis urbanos no Município de Florânia/RN**, preferencialmente localizados em áreas centrais ou nas proximidades dos prédios do Poder Judiciário Estadual, visando à futura contratação de locação de imóvel, nos termos deste Edital e de seus Anexos.

#### 1. DO OBJETO:

1.1. O presente Chamamento Público tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário de **Florânia/RN**, com o objetivo de viabilizar a possível futura locação de um imóvel não residencial 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 15 (quinze) dias úteis, contado do dia seguinte à publicação do Edital de Chamamento Público no Diário Oficial do Estado, a Carta-Proposta de Locação (conforme Anexo I deste Edital) para o endereço eletrônico [administracaogeral@dpe.rn.def.br](mailto:administracaogeral@dpe.rn.def.br)

2.2. Além da Carta-Proposta de Locação, os interessados deverão encaminhar, conjuntamente, toda a documentação de habilitação jurídica e os documentos referentes ao imóvel, inclusive a representação gráfica, exigidos no Termo de Referência (Anexo II deste Edital).

2.3. Os documentos deverão ser apresentados em formato digital legível, preferencialmente em PDF, com a devida identificação do proponente e do imóvel, observando-se a ordem e o conteúdo mínimos estabelecidos no instrumento convocatório.

#### 3. ESPECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:

3.1. O imóvel a ser locado em Florânia/RN deverá possuir, como referência:

I - **Área útil mínima dos ambientes:** 96,50 m²;

II - **Área construída de referência:** 120 m². Serão admitidos imóveis com área construída inferior, desde que comprovada sua viabilidade por meio de layout compatível com os ambientes exigidos.

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 no Termo de Referência, bem como no quadro de especificações constante no Anexo I do referido instrumento, parte integrante deste Edital.

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

4.1. Para fins de habilitação no presente certame, o proponente (proprietário do imóvel e futuro locador) deverá apresentar os seguintes documentos, conforme detalhado no Termo de Referência (anexo a este Edital):

a) **Habilitação Jurídica:** documentos previstos nos **itens 5.16.1 e seguintes**, em conformidade com o art. 66 da Lei Federal n. 14.133/2021.

b) **Habilitação Econômico-Financeira:** documentos previstos nos **itens 5.16.2 e seguintes**, em conformidade com o art. 69 da Lei Federal n. 14.133/2021.

c) **Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista:** documentos previstos nas alíneas do **item 5.16.3** em

conformidade com o art. 68 da Lei Federal n. 14.133/2021.

d) **Do Imóvel:** documentos previstos nas alíneas do item 5.17.

4.2. Não serão aceitas propostas de empresas consideradas inidôneas em um dos cadastros abaixo:

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

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

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

4.3. 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 realizar vistorias presenciais nos imóveis ofertados e de solicitar informações adicionais que entender pertinentes. Para esse fim, os interessados deverão indicar, na Carta-Proposta, os nomes e os contatos telefônicos dos responsáveis pelo imóvel, habilitados a fornecer os esclarecimentos necessários e a acompanhar as diligências técnicas.

## 6. DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

6.1. Os critérios relacionados à avaliação constam no **item 9** do Termo de Referência, anexo a este Edital.

6.2. Esclarece-se que o imóvel será avaliado por profissional habilitado pela Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte, engenheiro e/ou arquiteto, 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 úteis, informar se concorda com o preço de avaliação ou, querendo, apresentar impugnação ao laudo de avaliação, com as justificativas e contraprovas que entender pertinentes ao caso, com possibilidade de prévia reunião.

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

## 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 supra 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.

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.

## 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. Os termos referentes à contratação, ao período de vigência e às condições de prorrogação contratual encontram-se devidamente definidos nos documentos anexos ao presente Edital.

## 10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

10.1. Esclarecimentos acerca deste Edital poderão ser solicitados junto a Coordenadoria de Administração Geral (COAG), de segunda a sexta-feira, das 8h às 15h, por meio dos canais institucionais a seguir:

I - E-mail: [administracaogeral@dpe.rn.def.br](mailto:administracaogeral@dpe.rn.def.br);

II - 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:

- a) Anexo I - Modelo de carta proposta;
- b) Anexo II - Termo de Referência;
- c) Anexo III - Minuta de Contrato de Locação.

Natal/RN, 21 de janeiro de 2026.

**Kerolaine Vanderley Moreira**  
Coordenadora de Administração Geral



Documento assinado eletronicamente por **KEROLAINE VANDERLEY MOREIRA, Coordenadora de Administração Geral**, em 21/01/2026, às 11:22, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º do [Decreto nº 27.685, de 30 de janeiro de 2018](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.rn.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.rn.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **38854641** e o código CRC **7F4A8A4E**.

## **ANEXO I AO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2026-DPERN - MODELO DE CARTA PROPOSTA**

Excelentíssimo Senhor Defensor Público-Geral do Estado

**Francisco Sidney de Castro Ribeiro Feijão**

Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte - DPERN.

Senhor Defensor Público-Geral do Estado,

A empresa ou pessoa física \_\_\_\_\_, com endereço na \_\_\_\_\_, inscrita no CNPJ ou CPF n. \_\_\_\_\_, por intermédio de seu representante legal, o Sr(a) \_\_\_\_\_, portador(a) da Carteira de Identidade n. \_\_\_\_\_, e de CPF n. \_\_\_\_\_, em atendimento ao Chamamento Público n. \_\_\_\_\_/2026-DPERN, 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 Florânia/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): \_\_\_\_\_.

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

### **3. VALORES PROPOSTOS:**

Valor do Alugue Mensal por m<sup>2</sup> (R\$): \_\_\_\_\_;

Valor do Aluguel Mensal (R\$): \_\_\_\_\_;

Valor do Aluguel Anual (R\$): \_\_\_\_\_;

Valor Total para 60 meses (R\$): \_\_\_\_\_.

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

*Obs.: O valor proposto deve incluir todos os encargos, tributos, taxas e despesas ordinárias de responsabilidade do locador, conforme definido no edital e no Termo de Referência.*

#### **4. PRAZO DE DISPONIBILIZAÇÃO DO IMÓVEL:**

Declaro que o imóvel poderá ser disponibilizado para uso da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte no prazo máximo de \_\_\_\_\_ (máximo 60 dias), contado da assinatura do contrato, já com as adaptações necessárias para atendimento integral às exigências do Termo de Referência.

#### **5. 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:**

( ) Não estou impedido de licitar ou contratar com a Administração Pública.

( ) Informações complementares poderão ser obtidas por meio dos contatos do proponente.

( ) O imóvel preenche todos os requisitos de acessibilidade ou poderá ser adaptado, conforme requisitos em edital, às expensas do locador.

( ) O imóvel ofertado estará adequado e disponível à Defensoria Pública conforme previsto no Edital e Termo de Referência e nesta proposta comercial em até 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura do contrato.

( ) Estou ciente de que o valor proposto para a formalização do contrato de locação compreende, de forma integral, todas as despesas ordinárias e extraordinárias vinculadas ao imóvel, incluindo, se existentes, as taxas condominiais, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), o prêmio de seguro imobiliário, bem como os encargos referentes à manutenção contínua e permanente da edificação em todos os seus aspectos. Abrangem-se, a título exemplificativo, a conservação das redes elétricas, lógicas, hidráulicas, sanitárias, pluviais, de combate a incêndio (inclusive fornecimento e recarga de extintores), telefônicas e de climatização, além da manutenção de esquadrias, estruturas físicas, serviços de jardinagem (quando houver) e pintura anual ou sempre que necessária, sem prejuízo das demais obrigações estipuladas no instrumento contratual.

( ) Assumo plena responsabilidade pela veracidade das informações prestadas.

( ) Aceito a fiscalização da Administração quanto às condições do imóvel ofertado.

Local, data e assinatura.

### **ANEXO II AO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2026-DPERN - TERMO DE REFERÊNCIA**

Processo nº 06410018.001500/2024-18

#### **1. INTRODUÇÃO:**

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

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

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

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

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

2.4. As atribuições do núcleo da Defensoria Pública no Município de Florânia/RN estão devidamente regulamentadas e definidas na Resolução de n. 264/2021-CSDP, de 17 de setembro de 2021.

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

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

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

2.2. Atenta à necessidade de efetivar o referido modelo de assistência jurídica previsto constitucionalmente, a Lei Complementar Estadual n. 251, de 7 de julho de 2003, que criou a Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte, estabelecendo-a como “instituição permanente, função essencial à justiça, incumbindo-lhe a orientação jurídica e assistência judicial e extrajudicial integral e gratuita aos necessitados, em qualquer juízo ou instância”, nos moldes do art. 1º da mencionada legislação estadual.

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

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

2.5. O Núcleo da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte na cidade de Florânia/RN está regulamentado na Resolução de n. 264/2021-CSDP, de 17 de setembro de 2021.

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

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

2.8. Considerando que o núcleo, atualmente, funciona em espaço cedido pelo Poder Judiciário no Fórum Municipal - comarca de Florânia, o número de funcionários, atualmente, é de 5 (cinco) pessoas distribuídas nas seguintes funções: 1 (um) defensor público, 1 (um) assistente social, 1 (um) servidor administrativo, 1 (um) residente e 1 (um) estagiário. Considerando que, com a perspectiva de instalação em um imóvel a ser locado, agrega-se a necessidade de incluir 1 (um) recepcionista, 1 (um) segurança e 1 (um) ASG.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.7. *Locação com facilities*, que é o modelo de condomínio. Nesta espécie o locatário contrata não apenas a locação com

espaço físico, mas também serviços como limpeza, administração predial, vigilância e recepção;

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

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

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

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

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

- 5.1. A contratação deverá observar as disposições da Lei Federal 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 pelo Conselho Superior da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte, bem como as previsões do instrumento convocatório.
- 5.2. O imóvel a ser locado em Florânia/RN deverá possuir **escritura pública** em nome do locador, como também estar livre e desembaraçado de quaisquer impedimentos judiciais, tributários, ou demais litígios.
- 5.2.1. Se o proponente não possuir escritura pública do imóvel ou se não existir registro imobiliário (fato que deve ser comprovado por certidão imobiliária negativa), será admitida a apresentação de documentos comprobatórios de que o proponente é o legítimo possuidor do bem (exemplo: termo de doação, termo de cessão de direitos hereditários, escritura particular de compra e venda, entre outros), desde que seja possível aferir a autenticidade do documento, que seja comprovado que o bem se encontra livre de ônus (certidão imobiliária) e que os impostos relativos ao bem estejam devidamente quitados (certidão de inexistência de débitos).
- 5.3. O imóvel deverá, preferencialmente, situar-se em área central ou nas imediações das unidades do Poder Judiciário Estadual, assegurando acesso facilitado à população, considerando que o público-alvo da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte é majoritariamente composto por pessoas hipossuficientes ou integrantes de grupos sociais vulneráveis.
- 5.4. O imóvel deverá estar disponível para a instalação do Núcleo de Florânia/RN no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da assinatura do termo contratual, incluídas nesse interregno todas as eventuais reformas e adaptações necessárias às infraestruturas lógica, elétrica, hidráulica, de internet e/ou telefônica, em conformidade com a planta baixa a ser apresentada e previamente aprovada por esta Instituição.
- 5.5. A Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte não se responsabilizará por qualquer custo relativo a comissão de corretagem, taxa de agenciamento ou qualquer remuneração devida a terceiros intermediários da locação.
- 5.6. O proprietário se obriga a custear e executar, com recursos próprios, todas as obras e adaptações arquitetônicas e de instalações necessárias para adequação do imóvel às exigências de acessibilidade e às recomendações técnicas dos órgãos competentes, visando à instalação do Núcleo Sede de Florânia/RN.
- 5.7. A proposta de preços deverá conter, expressamente: especificações do objeto conforme este Termo de Referência e Caderno de Especificações, prazo de entrega do imóvel (em caso de reformas ou construções), bem como a identificação do proprietário e/ou representante legal, acompanhada de documentos de identificação civil.

**Requisitos Mínimos do Imóvel**

- 5.8. Conforme estabelecido em Estudo Técnico Preliminar, o imóvel deverá possuir, minimamente, as características abaixo.
- 5.9. A título referencial, o imóvel deverá possuir espaço, medido em área útil coberta para ambientes, devendo comportar a seguinte estrutura administrativa para funcionamento da Defensoria Pública:

QUADRO DE ÁREAS PARA AMBIENTES				
SETORES / AMBIENTES	Dimensões aproximadas Ambiente (M)	Área útil estimada (M²)	Quantidade	Especificações para o ambiente
SETOR ATENDIMENTO AO PÚBLICO				
ÁREA DE RECEPÇÃO/ ESPERA PÚBLICO	-	30	1	- 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 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.
<b>SETOR SALAS</b>				
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.
<b>SETOR SERVIÇO</b>				
COPA	-	12	1	- Com bancada e espaço para acomodação de refrigerador e eletrodomésticos.
ALMOXARIFADO	-	5	1	- Área para armários/arquivos
<b>ÁREA ÚTIL (AMBIENTES)</b>				<b>96,50 m²</b>
* Área útil de circulação: Na estimativa de área útil mínima acima não estão inclusas as áreas úteis de circulações necessárias para conexões entre ambientes, devendo ser considerada uma maior otimização conforme realidade de espaços e layout da edificação, bem como atendimento às normas pertinentes a tais espaços, especialmente quanto à requisitos de acessibilidade e prevenção e combate à incêndio.				
** Vagas de estacionamento: A área de vagas destinadas ao estacionamento deverá ter disponibilidade para implantação de, no mínimo, 2 vagas de estacionamento, sendo 1 vaga acessível e 1 para pessoa idosa ou conforme legislações municipais (Seção VII da Lei Complementar n. 983/2023, de 25 de maio de 2023 - Código de Obras do Município de Florânia/RN). A área de estacionamento poderá, ser coberta ou aberta (sem cobertura). A área útil destinada ao estacionamento é independente da área útil mínima dos ambientes disposta no cálculo acima.				

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

5.11. O imóvel deve contemplar a existência ou a possibilidade de instalação de grades de proteção em pontos estratégicos, como portas, janelas e áreas de acesso visando a segurança patrimonial e pessoal, uma vez que o imóvel abrigará documentos, equipamentos e servidores, além de receber diariamente cidadãos em situação de vulnerabilidade.

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

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

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

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

### **Obrigações do Locador**

5.15. O locador deverá assegurar a contínua e permanente manutenção da edificação, incluindo:

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

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

### **Requisitos de Habilitação**

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

#### **DA HABILITAÇÃO JURÍDICA:**

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

- a) **Pessoa física:** cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;
- b) **Empresário individual:** inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;
- c) **Microempreendedor Individual - MEI:** Certificado da Condição de Microempreendedor Individual

- CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

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

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

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

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

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

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

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

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

5.16.1.4. Na hipótese acima, deverá ser apresentado, ainda, certidão comprobatória de inexistência de registro no cadastro nacional de condenações cíveis por ato de improbidade administrativa e inelegibilidade ([https://www.cnj.jus.br/improbidade\\_adm/consultar\\_requerido.php](https://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php)) e certidão negativa de licitante inidôneo expedida pelo Tribunal de Contas da União (<https://certidoes-apf.apps.tcu.gov.br/>), bem como certidão negativa correccional (<https://certidoes.cgu.gov.br/>).

#### DA HABILITAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA:

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

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

b) Caso se trate de pessoa jurídica, certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do locador/contratado, bem como balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos dois últimos exercícios sociais, conforme art. 69, incisos I e II, da Lei Federal n. 14.133, de 2021.

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

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

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

#### DA HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA:

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

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

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

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

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

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

e) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das



Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei n. 5.452, de 1º de maio de 1943;

f) Certidão negativa dos impostos incidentes sobre o imóvel.

#### DOS DOCUMENTOS RELACIONADOS AO IMÓVEL:

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

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

a.1) Se o proponente não possuir escritura pública do imóvel ou se não existir registro imobiliário (fato que deve ser comprovado por certidão imobiliária negativa), será admitida a apresentação de documentos comprobatórios de que o proponente é o legítimo possuidor do bem (exemplo: termo de doação, termo de cessão de direitos hereditários, escritura particular de compra e venda, entre outros), desde que seja possível aferir a autenticidade do documento, que seja comprovado que o bem se encontra livre de ônus (certidão imobiliária) e que os impostos relativos ao bem estejam devidamente quitados (certidão de inexistência de débitos).

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

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

d) **Auto de vistoria do corpo de bombeiros (AVCB) ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros (CLCB) válidos.** Em se tratando de imóvel que necessite de reforma substancial, o documento poderá ser apresentado, em até 90 (noventa) dias, a partir do recebimento definitivo, ocasião em que a Administração certifica o atendimento do imóvel a todas as exigências editalícias e contratuais, 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, a partir do recebimento definitivo, ocasião em que a Administração certifica o atendimento do imóvel a todas as exigências editalícias e contratuais, 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 e seus anexos;

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

#### **Garantia da Contratação**

5.18. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei n. 14.133, de 2021.

#### **Sublocação**

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

#### **Subcontratação**

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

#### **Alienação do Imóvel Durante a Locação**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Liquidação**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.13. O pagamento das indenizações previstas no § 2º do art. 138 e no art. 149 da Lei Federal n. 14.133, de 1º de abril de 2021, deverá observar a ordem cronológica de exigibilidade, ainda que o contrato já tenha sido encerrado.

8.14. O fiscal do instrumento equivalente a termo de contrato, responsável pelo atesto da pertinente despesa, adotará as providências necessárias para a conclusão da etapa de liquidação, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contado a partir da apresentação da solicitação de cobrança, conforme art. 10 da Resolução n. 338/2024-CSDP/RN. Para as contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei Federal n. 14.133, de 1º de abril de 2021, o prazo para liquidação da despesa será reduzido pela metade.

8.15. Constatada qualquer pendência em relação ao documento fiscal, à prestação do serviço, à realização da obra, à locação ou à entrega do bem ou de parcela desse, o contratado deverá ser notificado e interromper-se-ão os prazos oponíveis à Defensoria Pública exclusivamente quanto a esse credor, sem prejuízo ao prosseguimento das liquidações e pagamentos aos demais credores posicionados na ordem cronológica das exigibilidades. Além disso, no caso de controvérsia sobre a execução do objeto, nas contratações firmadas sob a égide da Lei n. 14.133/2021, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, a parcela incontroversa deverá ser liberada no prazo previsto para pagamento.

8.16. Previamente ao pagamento, a Administração deve verificar a manutenção das condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta.

8.17. A eventual perda das condições de que trata o caput não enseja, por si, retenção de pagamento pela Defensoria Pública do Estado.

8.18. Verificadas quaisquer irregularidades que impeçam o pagamento, a Defensoria Pública deverá notificar o locador/contratado para que regularize a sua situação.

8.19. A permanência da condição de irregularidade, sem a devida justificativa ou com justificativa não aceita pela Defensoria Pública, pode ocasionar a rescisão contratual, sem prejuízo da apuração de responsabilidade e da aplicação de penalidades cabíveis, observado o contraditório e a ampla defesa em procedimento apuratório.

8.20. É facultada a retenção dos créditos decorrente do contrato, até o limite dos prejuízos causados à Administração Pública e das multas aplicadas, nos termos do inciso IV do art. 139 da Lei n. 14.133, de 1º de abril de 2021.

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

8.22. O locador/contratado será reposicionado na lista classificatória a partir da regularização das falhas e/ou, caso seja necessário, da emissão de novo documento fiscal, momento em que será reiniciada a contagem do prazo de liquidação oponível à unidade administrativa contratante.

8.23. Nas contratações celebradas sob a égide da Lei n. 14.133, de 01 de abril de 2021, a parcela incontroversa deverá ser liberada no prazo previsto para pagamento, na forma do artigo 143 da referida lei.

8.24. A notificação do credor deverá conceder o prazo máximo de dois dias úteis para regularização da situação, observando-se sempre o prazo estabelecido para cumprimento das obrigações relativas ao EFD-Reinf.

### **Prazo de Pagamento**

8.25. Na forma disciplinada pelo art. 11, § 2º, da Resolução n. 338/2024-CSDP/RN, salvo disposição contratual em sentido diverso, o prazo para pagamento será limitado a 10 (dez) dias úteis, a contar da data da emissão do termo de liquidação de despesa, sendo esse reduzido à metade para as contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II, do art. 75, da Lei Federal n. 14.133, de 1º de abril de 2021.

8.26. Esgotado o prazo estipulado no instrumento equivalente a termo de contrato ou, na sua ausência, o prazo máximo de 30 (trinta) dias, sem a correspondente liquidação da despesa, em virtude de mora exclusiva da Defensoria Pública, a referida despesa terá prioridade sobre todas as demais, ficando sobrestada qualquer outra liquidação custeada pela mesma fonte de recursos (art. 12, da Resolução n. 338/2024-CSDP/RN).

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

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

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

### **Forma de Pagamento**

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

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

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

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

jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

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

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

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

### ***Da Forma de Seleção***

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

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

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

9.2.1. No que diz respeito ao item 8.2, II, ressalta-se que a publicação no PNCP dar-se-á por meio de procedimento auxiliar de pré-qualificação, nos termos dos arts. 10 a 15 da IN 103/2022.

### ***Critérios de Seleção***

9.3. Sem prejuízo das demais disposições deste Termo de Referência atinentes aos requisitos da contratação, reiteram-se, a seguir, os critérios mínimos para a seleção do imóvel a ser locado no Município de Florânia/RN:

- a) Possuir escritura pública em nome do locador, livre e desembaraçado de quaisquer impedimentos judiciais, tributários ou demais litígios;
- b) Estar, preferencialmente, localizado em bairros centrais ou nas proximidades dos prédios do Poder Judiciário Estadual, com acesso facilitado à população-alvo da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte;
- c) Estar disponível para instalação no prazo de até 60 (sessenta) dias após a assinatura contratual, incluídas eventuais reformas/adaptações necessárias (rede lógica, elétrica, hidráulica, internet e/ou telefônica), conforme planta aprovada pela instituição;
- d) Possuir área útil mínima de 96,50m² e área construída mínima de 120m², admitindo-se área inferior desde que comprovada a exequibilidade por layout compatível;
- 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 Florânia/RN. 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:
  - I - **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.
  - II - **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.

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

9.4. Constituem requisitos adicionais para a locação do imóvel, igualmente repisados:

- 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 n. 10.048/2000; Lei n. 10.098/2000; Lei n. 13.146/2015; Decreto n. 5.296/2004; Norma Técnica ABNT NBR 9050/2020);
- II - Caso a edificação possua mais de um pavimento, deverá conter uma plataforma de elevação vertical, com características em atendimento à ABNT NBR ISO 9386-1;
- III - 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.
- IV - **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, a

partir do recebimento definitivo, ocasião em que a Administração certifica o atendimento do imóvel a todas as exigências editalícias e contratuais, 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;

V - **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, a partir do recebimento definitivo, ocasião em que a Administração certifica o atendimento do imóvel a todas as exigências editalícias e contratuais, 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;

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

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

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

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

9.4.3. Deve, ainda, o proprietário investir recursos próprios para fazer as adaptações arquitetônicas e de instalações de acessibilidade que se julguem necessárias para sediar o Núcleo Sede de Florânia/RN, inclusive quanto às recomendações técnicas advindas dos órgãos competentes.

### ***Da Apresentação de Proposta***

9.5. As pessoas físicas ou jurídicas interessadas deverão encaminhar, no prazo de até **15 (quinze) dias úteis**, a contar do dia seguinte à publicação do edital de chamamento público no Diário Oficial do Estado, para o e-mail, para o e-mail **administracaogeral@dpe.rn.def.br**, **Carta Proposta de Locação** do imóvel localizado no Município de Florânia/RN, em conformidade com o modelo constante no anexo do edital.

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

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

- I - Adequação do imóvel à finalidade de instalação e funcionamento do Núcleo da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte em Florânia/RN;
- II - Localização do imóvel;
- III - Qualidade da construção;
- IV - Condições de segurança;
- V - Condições de acessibilidade;
- VI - Valor da locação pretendido;
- VII - Atendimento aos requisitos técnicos e legais descritos neste Termo de Referência.

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

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

9.9. Junto à proposta comercial, o proponente deverá apresentar, obrigatoriamente, além dos documentos de

habilitação previamente elencados, toda a documentação relativa ao imóvel ofertado, bem como os documentos de representação gráfica correspondentes (planta de locação, planta baixa e planta de reforma), conforme descrito alhures.

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

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

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

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

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

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

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

### ***Da Vistoria e Avaliação do Imóvel***

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

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

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

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

### ***Da Contratação***

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

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

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

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

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

8.1. Conforme mencionado anteriormente, considerando pesquisa realizada tem-se uma expectativa de valor mensal de R\$ 1.220,00, totalizando para os 60 meses um montante de R\$ 73.200,00 (setenta e três mil e duzentos reais).

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

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

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

**UO/programa de trabalho:** 05101 - 03.062.0100.2398;

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

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

12.1. 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 termo de contrato que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

12.2. 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.

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

12.4. 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.

12.5. 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.

12.6. 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.

12.7. 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.

13. **DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:**

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

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

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

QUADRO DE INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS			
INFRAÇÕES	SANÇÕES APLICÁVEIS	GRADUAÇÃO 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).	<b>Advertência</b> (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 <b>com multa</b> (art. 156, <i>caput</i> , inciso II, e §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Multa de 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor anual do contrato.	Multa de 1% (um por cento) sobre o valor anual do contrato, limitada ao percentual de 30% (trinta por cento) do valor total do contrato.
Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo (art. 155, inciso II, da Lei Federal n. 14.133/2021).	<b>Impedimento de licitar e contratar</b> (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 <b>com multa</b> (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021) <b>ou</b> quando a infração justificar imposição de penalidade mais grave que o impedimento de licitar e contratar, <b>declaração de inidoneidade</b> , que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta	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.

Lei Federal n. 14.133/2021).	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 <b>com multa</b> (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).		do contrato.
Dar causa à inexecução total do contrato (art. 155, inciso III, da Lei Federal n. 14.133/2021).	<b>Impedimento de licitar e contratar</b> (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 <b>com multa</b> (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021) <b>ou</b> quando a infração justificar imposição de penalidade mais grave que o impedimento de licitar e contratar, <b>declaração de inidoneidade</b> , 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 <b>com multa</b> (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).	<b>Impedimento de licitar e contratar</b> (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 <b>com multa</b> (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021) <b>ou</b> quando a infração justificar imposição de penalidade mais grave que o impedimento de licitar e contratar, <b>declaração de inidoneidade</b> , 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 <b>com multa</b> (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).	<b>Impedimento de licitar e contratar</b> (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 <b>com multa</b> (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021) <b>ou</b> quando a infração justificar imposição de penalidade mais grave que o impedimento de licitar e contrata, <b>declaração de inidoneidade</b> , 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 <b>com multa</b> (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Multa de 0,5% (cinco décimos por cento), sobre o valor anual do contrato.	Multa de 1% (um por cento), sobre o valor anual do contrato, limitada ao percentual de 30% (trinta por cento) do valor total do contrato.
Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta (art. 155, inciso VI, da Lei Federal n. 14.133/2021).	<b>Impedimento de licitar e contratar</b> (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 <b>com multa</b> (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021) <b>ou</b> quando a infração justificar imposição de penalidade mais grave que o impedimento de licitar e contrata, <b>declaração de inidoneidade</b> , 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 <b>com multa</b> (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Multa de 1% (um por cento), sobre o valor anual do contrato.	Multa de 2% (dois por cento), sobre o valor anual do contrato, limitada ao percentual de 30% (trinta por cento) do valor total do contrato.
Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado (art. 155, inciso VII, e art. 162, ambos da Lei Federal n. 14.133/2021).	<b>Impedimento de licitar e contratar</b> (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 <b>com multa</b> (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º) <b>ou</b> quando a infração justificar imposição de penalidade mais grave que o impedimento de licitar e contratar, <b>declaração de inidoneidade</b> , 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 <b>com multa</b> (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).	<b>Declaração de inidoneidade</b> , 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 <b>com multa</b> (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).	<b>Declaração de inidoneidade</b> , 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 <b>com multa</b> (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).	<b>Declaração de inidoneidade</b> , 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 <b>com multa</b> (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).	<b>Declaração de inidoneidade</b> , 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 <b>com multa</b> (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).	<b>Declaração de inidoneidade</b> , 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 <b>com multa</b> (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Multa de 1% (um por cento), sobre o valor anual do contrato.	Multa de 2% (dois por cento), sobre o valor anual do contrato, limitada ao percentual de 30% (trinta por cento) do valor total do contrato.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.14. Na aplicação das sanções serão considerados:

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

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

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

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

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

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

- 13.19. Os atos previstos como infrações administrativas, consubstanciados na Lei n. 14.133/2021 ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei Federal n. 12.846, de 1º de agosto de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e a autoridade competente definidos na referida Lei.
- 13.20. A prescrição no processo sancionador de aplicação da sanção de inidoneidade, bem como a de impedimento de licitar e contratar, ocorrerá em 5 anos, contados da ciência da infração pela Administração, e será interrompida pela instauração do processo de responsabilização de licitantes e contratados, 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.
- 13.21. É obrigatória a análise jurídica prévia no momento da decisão de aplicação da sanção de inidoneidade (§6º, art. 156 da Lei Federal n. 14.133/21), na decisão de desconsideração da personalidade jurídica (art. 160 da Lei Federal n. 14.133/21), no posicionamento conclusivo, sobre o cumprimento dos requisitos de reabilitação pelo sancionado (art. 163 da Lei Federal n. 14.133/21) e no auxílio à autoridade competente na análise de recursos e pedidos de reconsideração (art. 168 da Lei Federal n. 14.133/2021).
- 13.22. As sanções administrativas impostas serão compulsoriamente registradas no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores (SICAF), nos sistemas atrelados ao Tribunal de Contas do Estado (TCE), no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), estabelecidos no contexto do Poder Executivo Estadual.
- 14. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:**
- 14.1. A parte locadora/contratada ficará obrigada a entregar/executar fielmente o objeto deste Termo de Referência, não se admitindo modificações sem a prévia consulta e concordância da Fiscalização, à qual se compromete, desde já, submeter-se.
- 14.2. A simples apresentação de proposta indica, e fica assim entendido, que o locador dá plena concordância com todas as condições estabelecidas neste Termo de Referência.
- 14.3. A Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte reserva para si o direito de não aceitar nem receber qualquer serviço em desacordo com o previsto neste Termo de Referência ou em desconformidade com as normas legais ou técnicas pertinentes ao seu objeto, podendo rescindir a contratação nos termos previstos na Lei Federal n. 14.133/2021, sem prejuízo das sanções legais e contratuais cabíveis.
- 14.4. Qualquer tolerância por parte da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte, no que tange ao cumprimento das obrigações ora assumidas pela locadora/contratada, não importará, sob qualquer hipótese, em alteração contratual, novação, transação ou perdão, permanecendo em pleno vigor todas as condições do ajuste e podendo a Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte exigir o seu cumprimento a qualquer tempo.
- 14.5. Eventual contratação não estabelece qualquer vínculo de natureza empregatícia ou de responsabilidade entre a Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte e os agentes, prepostos, empregados ou demais pessoas designadas pela locadora/contratada para composição do objeto contratual, sendo a essa a única responsável por todas as obrigações ou encargos decorrentes das relações de trabalho entre ela e seus profissionais ou contratados, previstos na legislação pátria vigente, seja trabalhista, previdenciária, social, de caráter securitário ou qualquer outra.
- 14.6. A locadora/contratada guardará e fará com que seu pessoal guarde sigilo sobre dados, informações ou documentos fornecidos pela Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte ou obtidos em razão da futura locação, sendo vedadas todas ou quaisquer reproduções deles, durante a vigência do ajuste e mesmo após o seu término.
- 14.7. As especificações quanto às obrigações da locatária/contratante, obrigações do locador/contratado, vigência do contrato, do pagamento, do aluguel, da alteração contratual, das sanções administrativas, do reajuste, do acompanhamento, fiscalização e execução do contrato, da rescisão, e da alteração contratual, constarão delimitados na minuta do contrato administrativo, em cumprimento ao disposto na Lei Federal n. 14.133/2021.

Natal/RN, 04 de dezembro de 2025.

**Lucas Costa Freire Luzardo**  
Servidor público

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

O imóvel deverá atender integralmente aos requisitos abaixo descritos, além daqueles já consignados em Termo de Referência. Na hipótese de o imóvel não cumprir, de forma plena, as condições estabelecidas, o proponente ficará obrigado a realizar, às suas expensas, todas as adequações necessárias, observando-se o prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos, contado a partir da assinatura do instrumento contratual, sob pena de rescisão ou aplicação das sanções cabíveis.

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.
6	As paredes do imóvel devem ser totalmente estanques, 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.
7	As áreas molhadas devem ter paredes revestidas até a altura de teto com revestimento cerâmico ou outro material resistente à umidade, de cor clara e de fácil limpeza.
8	As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação (limpas, sem rachaduras ou infiltrações).
9	As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não apresentar defeitos tais como: rachaduras, peças faltantes, trincas, ferrugem, empenamento etc.
10	As instalações elétricas devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender à norma técnica da ABNT NBR 5410:2004 Versão Corrigida: 2008
11	O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas, por meio de relógio medidor.
12	O imóvel deve possuir instalações elétricas com capacidade compatível às cargas instaladas, aprovado pela Concessionária de energia elétrica, contemplando alimentação dos quadros de edificação que poderá ser derivada diretamente da subestação, circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; circuitos preparados para rede estabilizada, para computadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede; local apropriado para instalação de circuitos alimentadores para <i>No Breaks</i> de propriedade do órgão ou do(a) Locador(a); sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/microcomputadores/central telefônica integrados com a malha de terra do sistema de força; capacidade de expansão da carga futura do sistema elétrico.
13	A carga prevista para alimentar os equipamentos de TI e demais equipamentos elétricos deve permitir uma reserva para expansão de no mínimo 20% (vinte por cento).
14	As instalações de rede lógica devem ser Categoria 6, certificadas, e atender à ABNT NBR 14.565:2019 – Cabeamento estruturado para edifícios comerciais e data centers.
15	O imóvel deverá conter equipamentos de prevenção e proteção contra incêndio, como extintores de incêndio, sinalização de saída, iluminação de emergência e demais elementos aplicáveis conforme ABNT NBR 9077:2001, Lei Federal nº 13.425/2017, Lei Complementar nº 601/2017 (atualizada até a Lei Complementar nº 704/2022) e Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros. Deve ter AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) emitido e vigente.
16	O imóvel deve possuir sistema de ar-condicionado central ou equipamentos do tipo split ou de janela, em boas condições de funcionamento e, preferencialmente, com menor consumo de energia (selo Procel A). Caso contrário, o imóvel deverá ser adaptado para receber os equipamentos da DPERN, do tipo split com capacidade entre 9.000-30.000 BTUs.
17	O imóvel deve atender à ABNT NBR 9050/2020 (Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos) e à ABNT NBR 16537/2016 (Acessibilidade – Sinalização tátil no piso – Diretrizes para elaboração de projetos e instalação).
18	<p>Circulação externa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- As calçadas devem ter um faixa livre para a circulação de pedestres sem degraus, com largura mínima de 1,20 m e altura livre de 2,10 m;</li> <li>- Os materiais de revestimento e acabamento do piso devem ter superfície regular, firme, estável, não trepidante para dispositivos com rodas e antiderrapante;</li> <li>- A inclinação transversal da faixa livre (passeio) da calçada deve ser igual ou inferior a 3% e a inclinação longitudinal deve acompanhar a inclinação das vias lindeiras;</li> <li>- 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;</li> <li>- Deve haver sinalização tátil direcional no eixo da faixa livre da calçada e transversalmente marcando as áreas de travessia, conforme ABNT NBR 16537/2016.</li> </ul>
19	<p>Acesso e circulação:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A entrada da edificação deve ser acessível;</li> <li>- Os acessos devem ser vinculados através de rota acessível à circulação principal e às circulações de emergência;</li> <li>- 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;</li> <li>- Os corredores de uso comum com extensão de até 4 m devem ter largura mínima de 0,90 m, com extensão de até 10 m devem ter largura mínima de 1,20 m e com extensão superior a 10 m devem ter largura de 1,50 m;</li> <li>- Os corredores de uso público devem ter largura mínima de 1,50 m.</li> </ul>
20	<p>Portas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quando abertas, devem ter vão livre com no mínimo 0,80 m de largura e 2,10 m de altura;</li> <li>- Quando houver portas em sequência é necessário um espaço de transposição de um círculo de 1,50 m de diâmetro mínimo, além das medidas de varredura das portas abertas, conforme itens 6.11.2.1 da ABNT NBR 9050/2020;</li> <li>- Nos deslocamentos frontal e lateral deve ser garantido espaço livre ao lado da porta, conforme itens 6.11.2.2 e 6.11.2.3 da ABNT NBR 9050/2020;</li> <li>- As maçanetas devem ser do tipo alavanca, instaladas entre 0,80 e 1,10 m do piso.</li> </ul>
21	<p>Rampa (quando houver):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Em desníveis máximos de 1,50 m (em cada segmento de rampa), é admissível a inclinação de 5%;</li> <li>- Em desníveis máximos de 1 m (em cada segmento de rampa), é admissível inclinação maior que 5% e menor ou igual a 6,25%;</li> <li>- Em desníveis máximos de 0,80 m (em cada segmento de rampa), é admissível inclinação maior que 6,25% e menor ou igual a 8,33%;</li> </ul>

21	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Em rampas internas, a inclinação transversal deve ser de no máximo 2%;</li> <li>- Em rampas externas, a inclinação transversal deve ser de no máximo 3%;</li> <li>- 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;</li> <li>- Quando não houver paredes laterais, deve possuir guarda-corpos e guias de balizamento com altura mínima de 5 cm;</li> <li>- Deve haver sinalização tátil de alerta no piso no início e término da rampa.</li> </ul>
22	<p>Escada (quando houver):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Não deve possuir espelhos vazados quando fizer parte de uma rota acessível;</li> <li>- A escada e patamares devem possuir largura mínima de 1,20 m;</li> <li>- Deve possuir corrimãos em duas alturas (0,70 e 0,92 m) em ambos os lados;</li> <li>- Os corrimãos devem ser contínuos, inclusive nos patamares, e prolongando-se por 0,30 m nas extremidades;</li> <li>- Deve haver sinalização tátil de alerta no piso no início e término da escada;</li> <li>- Os degraus devem possuir sinalização visual em suas bordas laterais.</li> </ul>
23	<p>Elevador/plataforma elevatória (quando houver):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deve haver sinalização visual 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;</li> <li>- O elevador deve ter sinalização tátil também nos comandos e pavimentos;</li> <li>- Devem possuir sinalização tátil de alerta no piso junto à porta;</li> <li>- Devem possuir sinalização visual de condição de utilização;</li> <li>- Devem possuir dispositivo de comunicação para solicitação de auxílio;</li> <li>- Deve haver sinalização sonora falada informando o pavimento, portas abrindo ou fechando, elevador subindo ou descendo, em equipamentos com mais de duas paradas;</li> <li>- A sinalização sonora deverá ser precedida de mensagem com prefixo ou de um ruído característico para alertar o ouvinte.</li> <li>- O elevador vertical deve atender à ABNT NBR NM 313;</li> <li>- A plataforma de elevação vertical deve atender à ABNT NBR ISO 9386-1.</li> </ul>
24	<p>Sanitários:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Devem estar localizados em rotas acessíveis e possuir entrada independente;</li> <li>- Nas edificações existentes, deve haver no mínimo um sanitário acessível por pavimento, onde houver sanitários;</li> <li>- Nas edificações a serem construídas, deve haver 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- O piso deve ser antiderrapante, não ter desníveis junto à soleira e ter grelhas e ralos fora das áreas de manobra e transferência;</li> <li>- A porta deve abrir para o lado externo do sanitário e possuir puxador do lado interno;</li> <li>- O lavatório deve permitir a aproximação de uma pessoa em cadeira de rodas (com coluna suspensa ou sobre um tampo) e ter altura limite de 0,80 m;</li> <li>- As bacias sanitárias não devem possuir abertura frontal e devem ter altura (com assento) de no máximo 0,46 cm;</li> <li>- Devem ser instaladas barras de apoio junto ao lavatório e à bacia sanitária;</li> <li>- O acionamento da válvula de descarga, torneira, barras, puxadores, trincos e demais acessórios devem estar dentro da faixa de alcance manual em conformidade com a ABNT NBR 9050/2020;</li> <li>- Os espelhos devem estar dentro da faixa de alcance visual, entre 0,90 m do piso no máximo e 1,80 m do piso no mínimo;</li> <li>- Devem possuir alarme de emergência (visual, tátil e/ou sonoro) próximo à bacia sanitária.</li> </ul>
25	<p>Sinalização de emergência:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deve indicar as rotas de fuga e saídas de emergência através de sinalizações visuais, sonoras e táteis;</li> <li>- Junto às portas corta fogo das escadas e nos corrimãos, deve haver sinalização tátil, visual e /ou sonora informando o número do pavimento;</li> <li>- A porta de acesso à área de resgate e a área de resgate para pessoa com deficiência devem ser sinalizadas.</li> </ul>

### ANEXO III AO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2026-DPERN - MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

MINUTA DE CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº \_\_\_\_/2026.

MINUTA DE CONTRATO ADMINISTRATIVO N. \_\_\_\_/2026-DPE/RN, QUE ENTRE SI CELEBRAM A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE E \_\_\_\_\_, VISANDO A LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, NA FORMA ABAIXO PACTUADA.

A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE, inscrita no CNPJ sob o n. 07.628.844/0001-20, com sede na Rua Sérgio Severo, n. 2037, bairro Lagoa Nova, Natal/RN, neste ato representado pelo Defensor Público-Geral do Estado do Rio Grande do Norte, **FRANCISCO SIDNEY DE CASTRO RIBEIRO FEIJÃO**, brasileiro, Defensor Público, inscrito no CPF/MF sob o n. 027.393.773-12, com residência nesta capital, doravante denominada **LOCATÁRIA** e \_\_\_\_\_, com endereço/representação estabelecida na

\_\_\_\_\_, inscrita no CNPJ/CPF/MF sob o n. \_\_\_\_\_, doravante denominada **LOCADOR(A)**, neste ato representado pelo \_\_\_\_\_, inscrito no CPF/MF sob o n. \_\_\_\_\_, 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 \_\_\_\_m<sup>2</sup> (\_\_\_\_), conforme descrição em projeto arquitetônico de fls. \_\_\_\_do Processo Administrativo n. \_\_\_\_-DPE/RN, situado na Rua \_\_\_\_\_, registrado perante o \_\_\_\_\_, sob a matrícula de n. \_\_\_\_\_, onde funcionará o Núcleo Sede de Florânia 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 \_\_\_\_\_-DPERN, cuja realização decorre de autorização do Defensor Público-Geral do Estado do Rio Grande do Norte, constante no Processo Administrativo n. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_-DPERN.

1.3. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

- a) O Termo de Referência;
- b) O Edital da Chamada Pública ou a autorização de contratação direta;
- c) A proposta contratada;
- d) Os anexos dos documentos supracitados.

1.4. Fazem parte do presente Contrato:

1.4.1. Anexo I - *Layout* aprovado;

1.4.2. Anexo II - Modelo de Termo de Vistoria de Recebimento/Devolução de Imóvel.

**2. CLÁUSULA SEGUNDA - DA VEDAÇÃO LEGAL:**

2.1. É vedada a contratação, a qualquer título, de servidores da Administração Pública Federal, Estadual, do Distrito Federal ou Municipal, direta ou indireta.

**3. CLÁUSULA TERCEIRA - DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO:**

3.1. 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.

**4. CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR DA LOCAÇÃO E REAJUSTE:**

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

4.1.1. Os valores devidos pela locatária à parte locador(a) serão os estabelecidos na tabela a seguir:

ITEM	DESCRIÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA CONSTRUÍDA	PREÇO POR METRO QUADRADO (aprox.)	VALOR MENSAL DO ALUGUEL (1 MÊS)	VALOR ANUAL DO ALUGUEL (12 MESES)	VALOR GLOBAL DO ALUGUEL (60 meses)
1	Locação de imóvel não residencial, situado no município de Florânia, Estado do Rio Grande do Norte, destinado ao funcionamento do Núcleo da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte naquela municipalidade, pelo prazo de 60 (sessenta) meses.	4316	Mês	____ m <sup>2</sup>	R\$ _____	R\$ _____	R\$ _____	R\$ _____

4.2. 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.

4.3. O valor mensal do aluguel começará a ser pago a partir do recebimento definitivo do imóvel pela locatária, após as adequações necessárias e a entrega das chaves.

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

4.5. Serão de responsabilidade do locador/contratado 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.

4.6. Nos valores supra 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.

4.7. 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 locador/contratado.

4.7.1. 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.

4.7.2. 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.

4.7.3. 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.

4.8. O primeiro reajuste somente será permitido após o transcurso mínimo de 12 (doze) meses, contados da data da avaliação do imóvel realizada pela Coordenadoria de Engenharia, Arquitetura e Projetos- CEAP, a qual constitui a data-base para fins de reajuste.

4.8.1. Caso o locador/contratado 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.

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

## **5. CLÁUSULA QUINTA - DA VIGÊNCIA:**

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

5.1.1. O presente instrumento poderá ser prorrogado de comum acordo entre as partes, através de Termo Aditivo, 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.

5.1.2. Caso não tenha interesse na prorrogação, o locador/contratado 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.

5.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega definitiva do imóvel, mediante termo, precedido de vistoria do imóvel.

5.3. Findo o prazo de vigência do contrato, a locatária deverá, independentemente de aviso, interpelação 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.

5.3.1. 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 locador/contratado, ficando, neste caso, o(a) locatário(a) compelido(a) a pagar os aluguéis e os encargos que forem vencendo, desde que o locador/contratado não tenha contribuído para o impedimento de restituição do imóvel no prazo acordado.

5.4. 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.

5.4.1. 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.

5.5. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador/contratado reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991).

## **6. CLÁUSULA SEXTA - DA FORMA DE RECEBIMENTO, DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL:**

6.1. O locador/contratado compromete-se a entregar o imóvel no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da assinatura do presente instrumento contratual.

6.2. O imóvel será recebido pela Coordenadoria de Engenharia, Arquitetura e Projetos (CEAP), unidade da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte, da seguinte forma:

I - **Provisoriamente**, no ato da entrega das chaves, ocasião em que serão verificadas as adaptações previstas contratualmente e o estado geral de conservação da edificação;

II - **Definitivamente**, em até 15 (quinze) dias úteis após o recebimento provisório, admitida prorrogação pela contratante até a conclusão das providências logísticas necessárias ao pleno funcionamento do Núcleo.

6.3. A vistoria será conduzida pela Coordenadoria de Engenharia, Arquitetura e Projetos, em prazo não superior a cinco dias úteis a contar da efetiva entrega das chaves pelo locador/contratado. É obrigatória a presença do

locador/contratado ou de seu representante legalmente constituído durante o ato. Ao término, será expedido o Termo de Vistoria e Recebimento, contendo a descrição detalhada das condições de entrega e recebimento do imóvel.

6.4. A locatária terá autonomia para ocupar e utilizar integralmente os espaços ofertados.

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

6.6. Durante a vigência contratual, havendo necessidade de remanejamento das instalações para outra edificação, poderá a locatária utilizar o imóvel locado para abrigar qualquer outro núcleo ou unidade administrativa da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte, independentemente de autorização prévia do locador/contratado.

6.7. Assinado o presente instrumento, estabelece-se que, enquanto não for emitido o Termo de Recebimento Definitivo pela Defensoria Pública, todos os equipamentos e materiais instalados permanecerão sob a inteira responsabilidade do locador/contratado.

6.7.1. Na hipótese de a CEAP constatar, durante a vistoria, pendências estruturais ou inadequações em desacordo com os requisitos contratuais, o prazo para o recebimento definitivo poderá ser prorrogado, incumbindo ao locador/contratado sanar as irregularidades e realizar as adequações necessárias, dentro do prazo que for fixado pela locatária.

6.8. Fica convencionado entre as partes que a remuneração da locação somente terá início a partir da data de entrega definitiva do imóvel, mediante emissão do correspondente Termo de Vistoria e Recebimento.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO DO ALUGUEL:

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

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

Liquidação

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

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

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

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

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

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

7.8. Devidamente autuada, a solicitação de cobrança protocolada deve ser encaminhada, no prazo máximo de dois dias úteis, à Coordenadoria de Orçamento, Planejamento e Contabilidade da Defensoria Pública para que proceda, em igual prazo, ao registro contábil da fase da despesa "em liquidação" no respectivo sistema orçamentário, financeiro e contábil, bem como para que efetue o registro, tempestivo, das informações sobre as retenções tributárias e

previdenciárias de origem não trabalhista no sistema público de escrituração fiscal digital de retenções e outras informações fiscais EFD-Reinf, na forma disciplinada pela Instrução Normativa RFB n. 2043, de 12 de agosto de 2021, alterada pela Instrução Normativa RFB n. 2096, de 18 de julho de 2022, a teor do art. 9º da Resolução n. 338/2024-CSDP/RN.

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

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

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

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

7.13. O pagamento das indenizações previstas no § 2º do art. 138 e no art. 149 da Lei Federal n. 14.133, de 1º de abril de 2021, deverá observar a ordem cronológica de exigibilidade, ainda que o contrato já tenha sido encerrado.

7.14. O fiscal do instrumento equivalente a termo de contrato, responsável pelo atesto da pertinente despesa, adotará as providências necessárias para a conclusão da etapa de liquidação, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contado a partir da apresentação da solicitação de cobrança, conforme art. 10 da Resolução n. 338/2024-CSDP/RN. Para as contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei Federal n. 14.133, de 1º de abril de 2021, o prazo para liquidação da despesa será reduzido pela metade.

7.15. Constatada qualquer pendência em relação ao documento fiscal, à prestação do serviço, à realização da obra, à locação ou à entrega do bem ou de parcela desse, o contratado deverá ser notificado e interromper-se-ão os prazos oponíveis à Defensoria Pública exclusivamente quanto a esse credor, sem prejuízo ao prosseguimento das liquidações e pagamentos aos demais credores posicionados na ordem cronológica das exigibilidades. Além disso, no caso de controvérsia sobre a execução do objeto, nas contratações firmadas sob a égide da Lei n. 14.133/2021, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, a parcela incontroversa deverá ser liberada no prazo previsto para pagamento.

7.16. Previamente ao pagamento, a Administração deve verificar a manutenção das condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta.

7.17. A eventual perda das condições de que trata o caput não enseja, por si, retenção de pagamento pela Defensoria Pública do Estado.

7.18. Verificadas quaisquer irregularidades que impeçam o pagamento, a Defensoria Pública deverá notificar o locador/contratado para que regularize a sua situação.

7.19. A permanência da condição de irregularidade, sem a devida justificativa ou com justificativa não aceita pela Defensoria Pública, pode ocasionar a rescisão contratual, sem prejuízo da apuração de responsabilidade e da aplicação de penalidades cabíveis, observado o contraditório e a ampla defesa em procedimento apuratório.

7.20. É facultada a retenção dos créditos decorrente do contrato, até o limite dos prejuízos causados à Administração Pública e das multas aplicadas, nos termos do inciso IV do art. 139 da Lei n. 14.133, de 1º de abril de 2021.

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

7.22. O locador/contratado será reposicionado na lista classificatória a partir da regularização das falhas e/ou, caso seja necessário, da emissão de novo documento fiscal, momento em que será reiniciada a contagem do prazo de liquidação oponível à unidade administrativa contratante.

7.23. Nas contratações celebradas sob a égide da Lei n. 14.133, de 01 de abril de 2021, a parcela incontroversa deverá ser liberada no prazo previsto para pagamento, na forma do artigo 143 da referida lei.

7.24. A notificação do credor deverá conceder o prazo máximo de dois dias úteis para regularização da situação, observando-se sempre o prazo estabelecido para cumprimento das obrigações relativas ao EFD-Reinf.

### **Prazo de Pagamento**

7.25. Na forma disciplinada pelo art. 11, § 2º, da Resolução n. 338/2024-CSDP/RN, salvo disposição contratual em sentido diverso, o prazo para pagamento será limitado a 10 (dez) dias úteis, a contar da data da emissão do termo de liquidação de despesa, sendo esse reduzido à metade para as contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II, do art. 75, da Lei Federal n. 14.133, de 1º de abril de 2021.

7.26. Esgotado o prazo estipulado no instrumento equivalente a termo de contrato ou, na sua ausência, o prazo máximo de 30 (trinta) dias, sem a correspondente liquidação da despesa, em virtude de mora exclusiva da Defensoria Pública, a referida despesa terá prioridade sobre todas as demais, ficando sobrestada qualquer outra liquidação custeada pela mesma fonte de recursos (art. 12, da Resolução n. 338/2024-CSDP/RN).

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



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

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

### **Forma de Pagamento**

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

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

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

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

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

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

## **8. CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE/LOCATÁRIA:**

8.1. São obrigações da contratante/locatária:

8.1.1. Pagar o aluguel convencionado, atendendo às normas vigentes e à ordem cronológica de pagamentos;

8.1.2. Pagar pelos serviços de água e energia elétrica, a partir da data de recebimento definitivo do imóvel, mediante Termo de Vistoria e Recebimento;

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

8.1.4. Comunicar o locador/contratado o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a ele incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

8.1.5. Cientificar o locador/contratado da cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como de qualquer intimação/notificação, multa ou exigência de autoridade pública;

8.1.6. 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;

8.1.7. 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;

8.1.8. Fiscalizar a execução do contrato, bem como o cumprimento de suas cláusulas;

8.1.8.1. 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;

8.1.9. 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;

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

8.1.11. 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.

## **9. CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADOR(A)/CONTRATADA:**

9.1. São obrigações do(a) locador(a)/contratada(a):

9.1.1. 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;

9.1.2. 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;

9.1.2.1. 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 registrais ou judiciais sobre o bem que impeçam a locação;

9.1.3. Auxiliar à locatária na descrição do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

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

9.1.5. 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;

9.1.6. 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;

9.1.7. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, ainda que ocultos e verificados apenas após a entrega definitiva do imóvel;

9.1.8. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

9.1.8.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

9.1.8.2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

9.1.8.3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

9.1.8.4. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

9.1.8.5. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

9.1.9. 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;

9.1.10. 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;

9.1.11. Entregar o imóvel em perfeito estado, com toda infraestrutura de climatização, elétrica, lógica, telefônica e hidráulica, com disponibilidade imediata, observando as exigências descritas em Termo de Referência;

9.1.12. 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;

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

9.1.14. 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.

9.1.14.1. 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;

9.1.14.2. 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.

9.1.15. 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 locador/contratado assumirá a responsabilidade integral sobre essa despesa, em virtude da impossibilidade de fracionamento dos valores;

9.1.16. Qualquer tolerância por parte da locatária, no que tange ao cumprimento das obrigações ora assumidas pelo locador/contratado, 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;

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

9.1.18. 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;

9.1.19. Responder as notificações feitas pela locatária acerca de pedidos de reparos/obras/manutenções no imóvel locado no prazo máximo de cinco dias úteis, contados do primeiro dia seguinte ao recebimento da notificação;

9.1.20. 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;

9.1.21. 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);

9.1.22. 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);

9.1.23. 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*);

9.1.24. 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).

9.1.25. Apresentar, sempre que solicitado, declaração do órgão municipal competente indicando o quantitativo de linhas de transporte público, quando houver, que trafegam na área da localização do imóvel.

9.1.26. 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.

## **10. CLÁUSULA DÉCIMA - DAS BENFEITORIAS:**

10.1. Se a locatária pretender fazer reformas ou benfeitorias úteis ou voluptuárias 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.

10.2. 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.

10.3. 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).

10.4. 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.

10.5. 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).

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

## **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL:**

11.1. 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.

11.2. 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).

11.3. 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.

## **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA EXECUÇÃO, FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO:**

12.1. 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*).

12.2. 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).

12.3. 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.

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

12.5. 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.

12.6. 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**

12.7. 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 Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte, ou em normativas aplicáveis à espécie.

12.8. 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.

12.9. 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.

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

12.11. 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).

12.12. 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.

12.13. A locatária/contratante poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

12.14. 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.

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

#### **DA GESTÃO CONTRATUAL**

12.16. Sem prejuízo de outras atribuições e competências previstas na portaria que lhe designou, no âmbito da Defensoria Pública do Rio Grand do Norte, 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.

12.17. 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.

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

### **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:**

13.1. 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)

### **14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD:**

14.1. 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.

14.2. 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.

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

14.4. 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.

14.5. 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.

14.6. 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.

14.7. 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.

### **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL:**

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

15.2. 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:

- III - não cumprimento ou cumprimento irregular das cláusulas do Termo de Referência ou de cláusulas contratuais;
- IV - desatendimento das determinações regulares emitidas pela autoridade designada para acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior;
- V - alteração social ou modificação da finalidade ou da estrutura da empresa que restrinja sua capacidade de concluir o contrato;
- VI - decretação de falência ou dissolução da sociedade da contratada;
- VII - decretação de insolvência civil ou falecimento do locador/contratado, no caso de ser esta pessoa física;
- VIII - caso fortuito ou força maior, regularmente comprovados, impeditivos da execução do contrato;
- IX - razões de interesse público, justificadas pela autoridade máxima do órgão ou da entidade contratante.

15.3. A extinção do contrato poderá ser:

- X - determinada por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;
- XI - consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração;
- XII - determinada por decisão arbitral, em decorrência de eventual cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

15.4. 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.

15.5. O locador/contratado terá direito à extinção do contrato nas seguintes hipóteses:

- XIII - 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.
- XIV - suspensão de execução do contrato, por ordem escrita da Administração, por prazo superior a três meses;
- XV - repetidas suspensões que totalizem 90 (noventa) dias úteis, independentemente do pagamento obrigatório de indenização pelas sucessivas e contratualmente imprevistas desmobilizações e mobilizações e outras previstas;
- XVI - atraso superior a 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;
- XVII - 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.

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

- XVIII - 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;
- XIX - 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.

## **16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:**

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

- XX - der causa à inexecução parcial do contrato;
- XXI - der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- XXII - der causa à inexecução total do contrato;
- XXIII - deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- XXIV - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- XXV - não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- XXVI - ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo

justificado;

XXVII

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

XXVIII

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

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

XXX - praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

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

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

QUADRO DE INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS			
INFRAÇÕES	SANÇÕES APLICÁVEIS	GRADUAÇÃO 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).	<b>Advertência</b> (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 <b>com multa</b> (art. 156, <i>caput</i> , inciso II, e §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Multa de 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor anual do contrato.	Multa de 1% (um por cento) sobre o valor anual do contrato, limitada ao percentual de 30% (trinta por cento) do valor total do contrato.
Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo (art. 155, inciso II, da Lei Federal n. 14.133/2021).	<b>Impedimento de licitar e contratar</b> (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 <b>com multa</b> (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021) <b>ou</b> quando a infração justificar imposição de penalidade mais grave que o impedimento de licitar e contratar, <b>declaração de inidoneidade</b> , 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 <b>com multa</b> (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Multa de 1% (um por cento) sobre o valor anual do contrato.	Multa de 2% (dois por cento) sobre o valor anual do contrato, limitada ao percentual de 30% (trinta por cento) do valor total do contrato.
Dar causa à inexecução total do contrato (art. 155, inciso III, da Lei Federal n. 14.133/2021).	<b>Impedimento de licitar e contratar</b> (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 <b>com multa</b> (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021) <b>ou</b> quando a infração justificar imposição de penalidade mais grave que o impedimento de licitar e contratar, <b>declaração de inidoneidade</b> , 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 <b>com multa</b> (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).	<b>Impedimento de licitar e contratar</b> (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 <b>com multa</b> (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021) <b>ou</b> quando a infração justificar imposição de penalidade mais grave que o impedimento de licitar e contratar, <b>declaração de inidoneidade</b> , 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 <b>com multa</b> (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).	<b>Impedimento de licitar e contratar</b> (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 <b>com multa</b> (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021) <b>ou</b> quando a infração justificar imposição de penalidade mais grave que o impedimento de licitar e contrata, <b>declaração de inidoneidade</b> , 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 <b>com multa</b> (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Multa de 0,5% (cinco décimos por cento), sobre o valor anual do contrato.	Multa de 1% (um por cento), sobre o valor anual do contrato, limitada ao percentual de 30% (trinta por cento) do valor total do contrato.
Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta (art. 155, inciso VI, da Lei Federal n. 14.133/2021).	<b>Impedimento de licitar e contratar</b> (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 <b>com multa</b> (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021) <b>ou</b> quando a infração justificar imposição de penalidade mais grave que o impedimento de licitar e contrata, <b>declaração de inidoneidade</b> , 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 <b>com multa</b> (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).	Multa de 1% (um por cento), sobre o valor anual do contrato.	Multa de 2% (dois por cento), sobre o valor anual do contrato, limitada ao percentual de 30% (trinta por cento) do valor total do contrato.
Ensejar o retardamento da execução ou da entrega de	<b>Impedimento de licitar e contratar</b> (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 <b>com multa</b> (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º) <b>ou</b>	Multa de 0,5% (cinco décimos por cento), por dia de atraso injustificado,	Multa de 1% (um por cento), por dia de atraso

objeto da licitação sem motivo justificado (art. 155, inciso VII, e art. 162, ambos da Lei Federal n. 14.133/2021).	quando a infração justificar imposição de penalidade mais grave que o impedimento de licitar e contratar, <b>declaração de inidoneidade</b> , 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 <b>com multa</b> (art. 156, inciso II, §§ 3º e 7º, da Lei Federal n. 14.133/2021).	sobre o valor da parcela inadimplida, limitado ao total de 30% (trinta por cento), sobre o valor total do contrato.	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).	<b>Declaração de inidoneidade</b> , 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 <b>com multa</b> (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).	<b>Declaração de inidoneidade</b> , 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 <b>com multa</b> (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).	<b>Declaração de inidoneidade</b> , 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 <b>com multa</b> (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).	<b>Declaração de inidoneidade</b> , 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 <b>com multa</b> (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.	<b>Declaração de inidoneidade</b> , 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 <b>com multa</b> (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.

16.3. 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).

16.4. 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).

16.5. 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.

16.6. 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.

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

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

16.9. Nos termos do art. 183, inciso III, da Lei Federal 14.133/21, nos prazos expressos em dias úteis, serão computados somente os dias em que ocorrer expediente administrativo no órgão ou entidade competente.

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

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

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

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

16.14. Na aplicação das sanções serão considerados:

- XXXII
- a natureza e a gravidade da infração cometida;
- XXXIII
- as peculiaridades do caso concreto;
- XXXIV
- as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

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

XXXVI

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

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

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

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

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

XXXVII

- reparação integral do dano causado à Administração Pública.

XXXVIII

- pagamento da multa.

XXXIX

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

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

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

XLII - 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.

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

16.20. A prescrição no processo sancionador de aplicação da sanção de inidoneidade, bem como a de impedimento de licitar e contratar, ocorrerá em 5 anos, contados da ciência da infração pela Administração, e será interrompida pela instauração do processo de responsabilização de licitantes e contratados, 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.

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

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

## **17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA PUBLICAÇÃO:**

17.1. 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.

17.2. 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.

17.3. 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:

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

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

## **18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DOS CASOS OMISSOS:**

18.1. 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.

19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA - FORO:

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

E por estarem às partes, justas, combinadas e contratadas, firmam o presente instrumento contratual em três vias, de igual teor e forma, para que surtam todos os efeitos legais.

Natal/RN, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2026.

Francisco Sidney de Castro Ribeiro Feijão  
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
LOCATÁRIA

\_\_\_\_\_  
LOCADOR(A)

ANEXO I AO CONTRATO ADMINISTRATIVO N. \_\_\_\_\_/2026 - LAYOUT APROVADO

ANEXO II AO CONTRATO ADMINISTRATIVO N. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_- MODELO DE TERMO DE VISTORIA DE RECEBIMENTO/DEVOLUÇÃO DE IMÓVEL

TERMO DE VISTORIA DE RECEBIMENTO/DEVOLUÇÃO DE IMÓVEL  
Ref. ao Contrato Administrativo n. \_\_\_\_\_/2026-DPE/RN

Imóvel	
Data	
Representante do LOCADOR	Nome: CPF:
Representante do LOCATÁRIO	Nome: CPF:
Anexo com fotos	

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?			
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 -

**9. Relatório Fotográfico:**

*Anexar fotos que demonstrem a situação do imóvel.*

Florânia/RN, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

---

**Representante da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte**  
LOCATÁRIA

---

**Representante de** \_\_\_\_\_  
LOCADOR

---

**Referência:** Processo nº 06410018.001500/2024-18

SEI nº 38854641