

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. Contratação direta, por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, para a aquisição de imóvel localizado no município de Cabo de Santo Agostinho/PE, cuja escolha se justifica pelas condições de instalação e localização indispensáveis, destinado à instalação e funcionamento de núcleo da Defensoria Pública do Estado de Pernambuco, em conformidade com as especificações e exigências estabelecidas neste Termo de Referência.

2. DAS JUSTIFICATIVAS

2.1. DA CONTRATAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

A presente aquisição enquadra-se na hipótese de inexigibilidade de licitação, prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que dispõe ser inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, em especial para a aquisição de imóvel cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha.

No caso em tela, trata-se da aquisição de imóvel localizado no município do Cabo de Santo Agostinho/PE, atualmente locado e em pleno uso pela Defensoria Pública do Estado de Pernambuco, destinado à instalação e funcionamento de núcleo desta instituição. A opção pela aquisição justifica-se pelas condições de localização estratégica, infraestrutura já adequada ao padrão de atendimento e utilização contínua do imóvel pela Defensoria, circunstâncias que asseguram a manutenção da eficiência administrativa, a economicidade e a continuidade da prestação dos serviços à população local.

Ressalte-se que a inviabilidade de competição decorre do fato de que o imóvel em questão reúne características singulares quanto à sua localização, adequação física e disponibilidade imediata para uso, inexistindo outros bens que atendam, de forma conjunta, às exigências técnicas e funcionais estabelecidas pela Administração.

Dessa forma, a contratação direta encontra amparo legal e observa os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, continuidade do serviço público e interesse público, estando devidamente motivada e instruída com os elementos técnicos e jurídicos necessários à sua formalização.

2.2. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A necessidade da presente aquisição decorre do dever institucional da Defensoria Pública do Estado de Pernambuco de garantir à população hipossuficiente o pleno acesso à justiça. Para o cumprimento dessa missão, faz-se imprescindível a manutenção de núcleos de atendimento em municípios do interior, de forma a assegurar a presença da instituição próxima ao cidadão que dela necessita.

No município do Cabo de Santo Agostinho, núcleo da região metropolitana, a demanda por assistência jurídica gratuita, abrangendo não apenas os moradores locais, mas também aqueles provenientes de cidades vizinhas. A instalação e o funcionamento de um núcleo da Defensoria Pública nesse município são fundamentais para a continuidade do atendimento, a redução da sobrecarga de outras unidades e a efetivação dos direitos fundamentais da população.

O imóvel objeto da aquisição já se encontra locado e em pleno uso pela Defensoria Pública, encontrando-se devidamente estruturado e adaptado às necessidades do serviço, com instalações adequadas ao padrão de funcionamento de um núcleo de atendimento, o que representa significativa vantagem administrativa e financeira. Sua aquisição elimina a necessidade de continuidade de gastos mensais com locação, assegura a permanência definitiva do núcleo em local estratégico e previne eventuais riscos de descontinuidade do serviço em razão de rescisão contratual ou indisponibilidade futura do imóvel.

Portanto, a contratação mostra-se necessária e oportuna, pois:

- Garante a continuidade do serviço público essencial;
- Promove a economicidade, ao substituir despesas locatícias recorrentes por patrimônio próprio da instituição;
- Assegura a estabilidade administrativa e o uso de imóvel já adequado às atividades institucionais;
- Atende ao interesse público, ao reforçar a presença da Defensoria Pública em região estratégica do Estado.

Em razão de tais fundamentos, a aquisição do referido imóvel é medida que se impõe para viabilizar o pleno exercício da função constitucional da Defensoria Pública, em consonância com os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, continuidade do serviço público e supremacia do interesse público que regem a Administração.

3. DAS ESPECIFICAÇÕES DO SERVIÇO/OBJETO

O objeto desta contratação consiste na aquisição de imóvel destinado à instalação e funcionamento de núcleo da Defensoria Pública do Estado de Pernambuco, localizado no município do Cabo de Santo Agostinho/PE.

O imóvel apresenta as seguintes características:

- **Área total:** 217,14 m²;
- **Estrutura física:** construída e adaptada para uso institucional, atendendo aos padrões de funcionamento de um núcleo de atendimento da Defensoria Pública;
- **Localização:** estratégica, permitindo fácil acesso à população atendida e proximidade com demais órgãos públicos da região;

- **Situação atual:** imóvel atualmente locado e em uso pela Defensoria, garantindo continuidade das atividades e infraestrutura já consolidada;
- **Adequações necessárias:** o imóvel atende às exigências de acessibilidade, segurança, iluminação, ventilação e demais condições exigidas para funcionamento institucional, conforme padrões da DPPE;

A aquisição do imóvel assegura a permanência definitiva do núcleo, evitando interrupção dos serviços, custos adicionais com locação ou adequações em outros imóveis, e garantindo a manutenção da estrutura física adequada ao atendimento da população local.

4. DA CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA DA DESPESA

4.1.1. As despesas decorrentes desta contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento do Estado de Pernambuco, para o exercício de 2025, na classificação abaixo: Fonte: 0759; Unidade Orçamentária: 00127; Elemento de Despesa: 4.5.90; Atividade (Programa de Trabalho): 14.422.0345.1925.0000

5. PROPOSTA

5.1 PRAZO DE VALIDADE DA PROPOSTA

As propostas deverão ter validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias, contados da data da sua apresentação.

6. DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

Considerando que a presente contratação se dará por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, os documentos de habilitação exigidos têm por objetivo comprovar a regularidade jurídica, fiscal e trabalhista do fornecedor, bem como a sua capacidade de efetivar a venda do imóvel objeto deste Termo de Referência.

Para fins de formalização da contratação, o interessado deverá apresentar os seguintes documentos:

1. **Prova de existência e qualificação do proprietário ou do vendedor do imóvel**, mediante cópia de documentos pessoais (CPF e RG ou equivalente) e, se pessoa jurídica, inscrição no CNPJ e atos constitutivos atualizados;
2. **Certidão de propriedade do imóvel**, registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, comprovando a titularidade e a inexistência de ônus ou gravames que impeçam a alienação;
3. **Certidões negativas de débitos fiscais e tributários**, federais, estaduais e municipais, relativas ao imóvel e ao proprietário, conforme legislação vigente;
4. **Certidões negativas de débitos trabalhistas**, quando aplicável, para fins de comprovação da inexistência de pendências judiciais que possam afetar a negociação;
5. **Declaração de inexistência de impedimentos legais para alienação do imóvel**, nos termos do art. 27 da Lei nº 14.133/2021;

6. **Comprovação de quitação de taxas condominiais e de tributos incidentes sobre o imóvel**, garantindo que não existem débitos que onerem a Administração Pública após a aquisição.

7. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- 7.1 Providenciar todos os atos administrativos necessários à formalização da aquisição, incluindo análise e aprovação do processo de inexigibilidade, parecer jurídico e demais exigências legais;
- 7.2 Efetuar o pagamento do valor acordado, nos prazos e condições previstos no instrumento de contratação, observando os procedimentos internos da DPPE e a legislação aplicável;
- 7.3 Garantir o acompanhamento e fiscalização da execução do objeto, conferindo que o imóvel adquirido atenda às especificações, condições de uso e padrões exigidos para o funcionamento do núcleo da Defensoria;
- 7.4 Promover a lavratura da escritura pública de compra e venda do imóvel, bem como providenciar o registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, assegurando a transferência de propriedade em nome da DPPE;
- 7.5 Assegurar a regularidade documental do imóvel e do vendedor, conferindo que todas as certidões e documentos exigidos para a contratação estejam válidos, completos e sem pendências que possam comprometer a aquisição;
- 7.6 Manter registro atualizado do imóvel nos controles patrimoniais da DPPE, garantindo a transparência e rastreabilidade da aquisição perante órgãos de controle e fiscalização;
- 7.7 Atender às obrigações legais e fiscais decorrentes da aquisição do imóvel, incluindo pagamento de tributos, taxas e encargos incidentes sobre a transação, nos prazos legais.

8. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- 8.1. Entregar o imóvel objeto da contratação nas condições de uso, conforme especificações descritas neste Termo de Referência;
- 8.2. Fornecer toda a documentação necessária à formalização da compra, incluindo certidões de propriedade, de inexistência de ônus ou gravames, certidões fiscais e demais documentos exigidos pela legislação e pela Administração;
- 8.3. Garantir que o imóvel esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, dívidas, débitos fiscais ou trabalhistas que possam recair sobre a Administração Pública após a aquisição;
- 8.4. Assinar a escritura pública de compra e venda, promovendo, em conjunto com a Contratante, o registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, garantindo a transferência de propriedade para a Defensoria Pública do Estado de Pernambuco;
- 8.5. Prestar todas as informações e esclarecimentos necessários à Administração para a correta formalização da aquisição, incluindo eventual cooperação junto a órgãos públicos ou cartórios;
- 8.6. Responsabilizar-se por quaisquer ônus, tributos ou encargos incidentes sobre o imóvel até a data de sua efetiva transferência, assegurando que a Administração receba o bem sem pendências;
- 8.7. Cumprir rigorosamente os prazos acordados para a entrega do imóvel e regularização documental, conforme estabelecido no instrumento contratual.

9. FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

9.1 A fiscalização do presente contrato será exercida pela CONTRATANTE, por meio de fiscal designado, com poderes para acompanhar, controlar e atestar a execução do objeto da contratação.

As atribuições da fiscalização incluem, mas não se limitam a:

9.1.1 Verificar a entrega do imóvel nas condições e especificações descritas neste Termo de Referência;

9.1.2 Conferir toda a documentação apresentada pela Contratada, incluindo certidões de propriedade, certidões negativas de ônus, tributos e demais documentos exigidos;

9.1.3 Acompanhar a assinatura da escritura pública de compra e venda e a posterior averbação no Cartório de Registro de Imóveis competente, garantindo a transferência de propriedade para a Defensoria Pública;

9.1.4 Registrar e comunicar eventuais irregularidades ou descumprimentos das obrigações contratuais à autoridade competente, para adoção das medidas administrativas cabíveis;

9.1.5 Emitir parecer ou termo de verificação sobre a conformidade da execução do contrato, servindo como instrumento de controle interno e de prestação de contas perante órgãos de controle externo;

9.1.6 Assegurar o cumprimento dos prazos e condições estabelecidos, zelando pela legalidade, economicidade e eficiência da contratação.

A fiscalização visa garantir que a aquisição do imóvel ocorra de acordo com a legislação vigente, com segurança jurídica e com observância dos princípios da Administração Pública, assegurando a proteção do interesse público e a plena funcionalidade do núcleo da Defensoria Pública no município de Afogados da Ingazeira/PE.

10. DOS CRITÉRIOS E PRAZOS PARA PAGAMENTO

10.1 O empenhamento somente será efetuado, e conseqüentemente paga a despesa, na forma prevista neste termo de referência, se a CONTRATADA estiver inscrita no CADASTRO DE FORNECEDORES DO ESTADO DE PERNAMBUCO – CADFOR.

11. DAS SANÇÕES

11.1 O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pela CONTRATADA sujeitará a mesma às sanções previstas na Lei nº 14.133/2021, aplicáveis de acordo com a gravidade da infração e mediante procedimento formal, assegurado o direito ao contraditório e à ampla defesa.

Entre as sanções passíveis de aplicação destacam-se:

11.1.1 Advertência por escrito, nos casos de descumprimentos formais ou pequenos atrasos, sem prejuízo da execução do objeto;

11.1.2 Multa compensatória, equivalente a 1% do valor do imóvel, aplicável nos casos de atraso injustificado na entrega do imóvel ou na apresentação da documentação necessária à transferência de propriedade;

11.1.3 Rescisão contratual, quando houver descumprimento grave das obrigações contratuais, incluindo a impossibilidade de transferência regular do imóvel ou irregularidades que impeçam a Administração de tomar posse legal do bem;

11.1.4 Responsabilização por perdas e danos, caso o descumprimento da CONTRATADA cause prejuízos à Administração, incluindo custos adicionais com regularização documental ou adaptações necessárias no imóvel;

11.1.5 Inclusão em cadastro de inadimplentes da Administração, para efeitos de futuras contratações públicas, nos termos da legislação vigente.

A aplicação de sanções deverá respeitar os princípios da proporcionalidade, razoabilidade e devido processo legal, garantindo a efetividade da contratação e a proteção do interesse público.

JOAQUIM FERNANDES PEREIRA DA SILVA:03833809442

Digitally signed by JOAQUIM
FERNANDES PEREIRA DA
SILVA:03833809442
Date: 2025.09.16 10:50:02 -03'00'

Joaquim Fernandes Pereira da Silva
Coordenador de Gestão