

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel na cidade do Recife, com fulcro no inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

1.2. O imóvel encontra-se situado na Av. Conde da Boa Vista, nº 1450, Boa Vista, Recife/PE, conforme descrito na avaliação imobiliária apresentada pelo Setor de Engenharia da Defensoria Pública do Estado de Pernambuco.

2. DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel destina-se ao funcionamento de Núcleo da Defensoria Pública do Estado de Pernambuco no município do Recife.

3. DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

Considerando que a Defensoria Pública do Estado de Pernambuco não dispõe de imóvel próprio no município do Recife que possibilite a instalação de seus Núcleos, foi encaminhada consulta à Secretaria de Administração do Estado de Pernambuco, com a finalidade de verificar a existência de imóvel disponível no Cadastro Imobiliário Estadual, nos termos do art. 2º, parágrafo único, do Decreto nº 50.646/2021.

3.1. DA JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE

A contratação dar-se-á por inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, que dispõe:

“V – aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”

4. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

4.1. O valor global anual estimado para a locação é de R\$ 544.800,00 (quinhentos e quarenta e quatro mil e oitocentos reais), conforme avaliação realizada pelo Setor de Engenharia da Defensoria Pública do Estado de Pernambuco, com base em ampla pesquisa de mercado imobiliário local.

5. DA VIGÊNCIA

5.1. O prazo de vigência do presente instrumento será de 60 (sessenta) meses, com início em julho de 2026 e término em julho de 2031, podendo ser prorrogado por até 120 (cento e vinte) meses, desde que haja interesse público devidamente justificado e respaldo legal.

5.2. Esgotado o prazo máximo de vigência do contrato, este se extinguirá de pleno direito, independentemente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se a LOCATÁRIA a desocupar o imóvel, entregando-o nas condições previstas neste instrumento.

6. DO REAJUSTE

6.1. O contrato será reajustado com base no Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, nos termos da Lei Estadual nº 17.555, de 22 de dezembro de 2021.

6.2. Caso a variação do índice implique reajuste desproporcional em relação aos valores praticados no mercado, poderá ser negociada entre as partes a adoção de valor compatível.

7. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

O LOCADOR obriga-se a:

7.1. Entregar à LOCATÁRIA o imóvel em condições de uso compatíveis com a finalidade a que se destina, na data estipulada;

7.2. Garantir, durante toda a locação, o uso pacífico do imóvel, resguardando a LOCATÁRIA de quaisquer embaraços ou turbações de terceiros;

7.3. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

7.4. Responder por danos ao patrimônio da LOCATÁRIA decorrentes de vícios preexistentes;

7.5. Responder pelos débitos de energia elétrica, água, gás, telefonia, seguro contra incêndio e demais encargos anteriores à locação;

7.6. Arcar com taxas de administração imobiliária e de intermediação, se existentes;

7.7. Manter, durante toda a execução do contrato, as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas.

8. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

A LOCATÁRIA obriga-se a:

8.1. Efetuar pontualmente o pagamento do aluguel;

8.2. Utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade pública prevista neste instrumento;

8.3. Manter o imóvel em boas condições de higiene, limpeza e conservação;

8.4. Restituir o imóvel, ao final da locação, no estado em que o recebeu, ressalvado o desgaste natural;

8.5. Comunicar imediatamente ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação lhe caiba;

8.6. Responder pelos débitos de energia elétrica, água, telefonia, IPTU, Taxa do Corpo de Bombeiros e demais encargos incidentes durante a vigência contratual;

8.7. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR, mediante prévia combinação.

9. DO PAGAMENTO

- 9.1. O valor da locação será pago em parcelas mensais;
- 9.2. O pagamento será efetuado até o 10º dia do mês subsequente ao da locação;
- 9.3. O pagamento será realizado mediante depósito bancário;
- 9.4. Eventual tolerância quanto a atrasos não implicará alteração das condições contratuais.

10. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 10.1. As despesas decorrentes da contratação correrão à conta da seguinte dotação:

Projeto/Atividade: 14.422.0345.1925.0000

Natureza da Despesa: 3.3.90

Fonte: 0500

11. DA FISCALIZAÇÃO

- 11.1. A DPPE designará fiscal para acompanhamento da execução contratual.

- 11.2. Compete ao fiscal, entre outras atribuições:

- 11.2.1. Solicitar as providências necessárias à execução do contrato;

- 11.2.2. Comunicar descumprimentos contratuais;

- 11.2.3. Solicitar a aplicação de sanções;

- 11.2.4. Atestar os pagamentos mensais;

- 11.2.5. Manter controle dos valores pagos.

12. DA GESTÃO CONTRATUAL

- 12.1. A LOCATÁRIA designará gestor contratual.

- 12.2. Compete ao gestor exercer atribuições relacionadas à gestão contratual, garantindo o fiel cumprimento do contrato.

13. DAS SANÇÕES

- 13.1. Aplicam-se as sanções previstas no art. 156 da Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

14. DAS NORMAS APLICÁVEIS

- 14.1. O contrato rege-se pelas seguintes normas:

- 14.1.1. Lei Federal nº 14.133/2021;

14.1.2. Lei Federal nº 8.245/1991;

14.1.3. Lei Estadual nº 17.555/2021;

14.1.4. Lei Federal nº 10.406/2002 — Código Civil.

14.2. Os casos omissos serão resolvidos conforme a legislação aplicável e os princípios gerais do direito.

15. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. A tolerância de qualquer das partes não implicará renúncia de direitos.

16. DO FORO

16.1. Fica eleito o foro da cidade do Recife/PE para dirimir eventuais controvérsias, com renúncia a qualquer outro.

Recife/PE, 08 de junho de 2026.

JOAQUIM FERNANDES PEREIRA DA
SILVA:03833809442

Digitally signed by JOAQUIM
FERNANDES PEREIRA DA
SILVA:03833809442
Date: 2026.06.09 12:17:01 -03'00'

Joaquim Fernandes Pereira da Silva
Coordenador de Gestão