



**DEFENSORIA PÚBLICA
do Estado do Maranhão**

TR - TERMO DE REFERÊNCIA

Conforme a previsão contida no art. 40º da Lei n.º 14.133/2021, § 1º O termo de referência deverá conter os elementos previstos no inciso XXIII do caput do art. 6º desta Lei.

1. DADOS E INFORMAÇÕES GERAIS:

Número do Processo	0004864.110000937.0.2025
Tipo:	Contratação Direta: Inexigibilidade
Setor Requisitante (Unidade /Setor /Depto.):	DLCC /Divisão de Logística e Consumo Consciente
Responsável pela Elaboração:	Catarina Pinheiro Silva
E-mail:	servtransp@ma.def.br
Órgão:	Defensoria Pública do Estado do Maranhão
UASG:	453747
Material /Serviço:	Serviço locação imóvel Núcleo Regional de Itapecuru Mirim

2. OBJETO:

2.1 Renovação da Locação do imóvel, já regularmente ocupado pela Instituição, cuja adequação ao interesse público encontra-se plenamente demonstrada pela experiência consolidada de uso, localização estratégica, estrutura física compatível e atendimento eficaz às demandas institucionais. O referido imóvel, é situado na Rua Coelho Neto, nº 352, Centro, Itapecuru Mirim - MA, com a medida de 244,65 m², destinado ao Núcleo Regional da Defensoria Pública do Estado do Maranhão em Itapecuru Mirim - Ma e de propriedade da Srª Maria das Dores Gonçalves, portadora do **RG e CPF: 093.796493-04**.

3 - JUSTIFICATIVA:

3.1 A Defensoria Pública do Estado do Maranhão desempenha um papel fundamental na promoção do acesso à justiça, especialmente para os cidadãos maranhenses que se encontram em situação de vulnerabilidade. A missão da Defensoria é garantir que todos, independentemente de sua condição

socioeconômica, tenham seus direitos defendidos de forma gratuita e eficaz.

3.2 Entretanto, para que essa missão seja cumprida com a máxima eficiência e eficácia, é imprescindível que a Defensoria Pública disponha de infraestrutura adequada, sendo assim, a ausência de imóveis próprios e a necessidade de expandir os atendimentos da instituição, resultou na locação de um imóvel em Itapecuru Mirim, no ano de 2010, cuja área e localização permitiram o funcionamento do Núcleo Regional, naquele município.

3.3 Dessa forma, se leva em consideração:

- As características físicas: dimensão do imóvel locado, 244,65 m², espaço suficiente para as salas de defensores, recepção, sala de assessores e estagiários;
- Os investimentos já realizados no imóvel para adaptação como Núcleo Regional;
- O fato do endereço já ser conhecido e acessível aos assistidos, sendo essa localização estratégica
-Rua Coelho Neto, nº 352, Centro, Itapecuru Mirim - MA.

3.4 Por fim, por se tratar da continuidade da locação de imóvel cuja utilização está tecnicamente consolidada, se mostrando que a permanência do Núcleo Regional de Itapecuru Mirim, nesse imóvel é satisfatória e vantajosa à Administração, não havendo dúvidas quanto à solução a ser adotada é que a elaboração de um novo ETP (Estudo Técnico Preliminar), se faz desnecessário, tendo em vista o retrabalho e consumo de recursos humanos e operacionais, sem quaisquer acréscimo de eficiência, violando inclusive, os princípios da razoabilidade, economicidade e eficiência previstos no art.37 da Constituição Federal, da mesma forma que a consulta de disponibilidade de imóvel a órgãos públicos, também é desnecessária, tendo em vista o montante de recursos já empregados no imóvel e o novo investimento que seria necessário, para uma nova adequação de imóvel, estruturação e transferência do Núcleo para um novo endereço.

4 - ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:

4.1 O imóvel em tela possui características de localização e instalações que tornam necessária sua escolha, uma vez que está localizado no Centro da cidade de **Itapecuru Mirim**, sendo dotado de rede elétrica e de iluminação pública e rede de abastecimento de água, telefônica, além de ter sua localização de fácil acesso aos assistidos. Além de tudo isso, e principalmente, as dimensões do imóvel medindo m², já foram devidamente adaptadas para abrigar condignamente todos os **setores Núcleo Regional de Viana**, tendo espaços para sala de defensores, recepção e local para assessores e estagiários, copa, wcs, etc...

5 - DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO e FORMA DE PAGAMENTO:

5.1 O valor atual da locação do imóvel é **R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)**, totalizando o valor anual de **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)**.

5.2 O pagamento do valor mensal da locação será realizado até o quinto dia útil seguinte à data de fechamento do ciclo de trinta dias de locação, mediante ordem bancária, crédito ou transferência do montante ajustado, com as devidas retenções tributárias, na Conta Corrente Brasil informada pela locadora, que valerá como a respectiva quitação.

5.3 DADOS BANCÁRIOS

Banco do Brasil - Agência: 532-2 - Conta Corrente: 27836-X

6 – DO REAJUSTE DO VALOR DA LOCAÇÃO

6.1. O presente Contrato será reajustado a cada período de **12 (doze) meses**, a contar da data de início da vigência do Contrato mediante Apostilamento, ficando pactuado que as partes utilizarão, para tal fim, o valor encontrado pela variação nominal do índice divulgado pelo Governo Federal – IGPM/FGV (Índice Geral de Preço de Mercado da Fundação Getúlio Vargas), ou na sua extinção, por outro índice que vier a ser fixado, de acordo com os dispositivos legais vigentes e da livre negociação com o proprietário, de acordo com as determinações do Art. 18 da Lei nº 8.245/91 e da Lei nº 14.133/2021.

7 – DO PRAZO DE VIGÊNCIA:

7.1. O prazo de vigência do contrato de locação será de **12 (doze) meses**, contados a partir de **01 de dezembro de 2025**, podendo ser prorrogado até o máximo de 10 (dez) anos por acordo entre as partes, conforme artigos 106 e 107 da Lei nº 14133/2021.

8 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

8.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

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

8.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

8.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

8.5. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

8.6. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

8.7. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

8.8. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

8.9. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico, bem como a rede elétrica;

8.10. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação.

8.11. Responsabilizar-se pelo pagamento do IPTU.

9 – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

9.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo;

9.2. 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 como se seu fosse;

9.3. Realizar vistoria do imóvel antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes e as adaptações realizadas pela LOCATÁRIA com anuência por escrito do LOCADOR, que julgar necessário no imóvel desde que não comprometa a estrutura e segurança do mesmo;

9.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, ou a DPE/MA poderá optar pela indenização em substituição a eventuais reformas, desde que haja dotação orçamentária e devida autorização e concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor indenizado;

9.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

9.6. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

9.7. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

9.8. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;

9.9. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei n.º 8.245, de 1991.

9.10. Comunicar ao LOCADOR, através do fiscal do contrato, o fim da vigência contratual ou desocupação do imóvel locado.

10 - DA CONSERVAÇÃO, REPAROS E OBRAS NO IMÓVEL LOCADO

10.1. O LOCADOR reconhece entregar ao LOCATÁRIO o imóvel no estado especificado no Laudo de Vistoria expedido pela Supervisão de Obras desta Defensoria, ficando à custa do LOCATÁRIO os reparos e obras que venham a necessitar o imóvel, obrigando-se a mantê-lo em perfeito estado de conservação e a restituí-lo nas mesmas condições que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, de acordo com as determinações do art. 23, III da Lei n.º 8.245/91;

10.1.1. A Supervisão de Obras fará vistoria no imóvel a ser locado e, verificada a necessidade de realizar reformas, informará ao proprietário e ao requisitante quanto às possibilidades de:

- I. Reforma sob responsabilidade do proprietário no prazo estipulado pela Supervisão de Obras;
- II. Reforma sob responsabilidade da DPE/MA, com desconto no valor da locação.

§ 1º No caso do inciso II será realizado desconto no valor do aluguel, no limite de 80% do seu valor, a fim de ressarcir o valor total da reforma.

§ 2º A reforma sob a responsabilidade da Defensoria não poderá ser autorizada quando o seu valor superar o total do somatório dos valores a serem descontados da locação durante o período da vigência contratual.

10.2. Havendo necessidade de execução de reparos para devolução do imóvel, estes poderão ser executados diretamente pela Defensoria ou indenizados no valor indicado em laudo resultante da vistoria técnica da Supervisão de Obras, mediante aceite do LOCADOR.

§ 1º Na hipótese de devolução do imóvel mediante pagamento indenizatório, a Defensoria ficará isenta de qualquer responsabilidade quanto ao imóvel (aluguéis, água, luz etc.), a partir do aceite do LOCADOR, ficando estipulado o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para a realização do pagamento.

10.3 O LOCATÁRIO poderá realizar benfeitorias no imóvel locado com vistas à sua melhor utilização, sendo-lhe facultado, a qualquer tempo, fazer possíveis retiradas, desde que não causem danos ao imóvel do LOCADOR.

10.4. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, e as úteis, desde que autorizadas, serão indenizadas, permitindo ainda ao LOCATÁRIO, o exercício do direito de retenção, conforme dispõe o artigo 35 da Lei n.º 8.245/91.

11 - DA RESCISÃO CONTRATUAL:

11.1. É permitido ao LOCATÁRIO rescindir o presente contrato em qualquer momento mediante aviso prévio de no **mínimo 90 (noventa) dias**.

11.2. Ao término do contrato, não havendo renovação, o Locatário terá 90 (noventa) dias para desocupar o imóvel, cabendo-lhe, entretanto, nesse período, pagar o aluguel pactuado.

12 – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o(a) LOCADOR(A), garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretam prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b. Multa:

b.1. Moratória de até 0,3% (zero vírgula três por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 60 (sessenta) dias;

b.2. Compensatória de até 15% (quinze por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória, desde que o valor cumulado das penalidades não supere o valor total do contrato;

c. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 (dois) anos.

d. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o(a) LOCADOR(A) ressarcir o LOCATÁRIO pelos prejuízos causados;

12.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções;

12.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, a(o) LOCADOR(A) que, em razão do contrato:

12.2.1. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meios dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

12.2.2. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com o LOCATÁRIO em virtude de atos ilícitos praticados;

12.3. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa, observando-se o procedimento previsto na lei 14.133/2021 e, subsidiariamente, na Lei nº 9784, de 1999.

12.4. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado ao LOCATÁRIO, observado o princípio da proporcionalidade;

12.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da DPE/MA, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Estado e cobrados judicialmente;

12.6. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo LOCATÁRIO.

12.7. As penas serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

13 -DO FORO:

12.1 É competente o foro da Comarca de São Luís, Estado do Maranhão, com exclusão de outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer litígios oriundos do contrato de locação.

14. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

14.1. A locação de imóvel se fundamenta no inciso V do art. 75 da Lei 14133/2021 e na Lei 8.245/91 (Lei de Locações) e na Lei nº 10.406/2002 (Código Civil).

15 - DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

A gestão do contrato de locação do imóvel será realizada pela Divisão de Logística e a fiscalização do contrato será realizada pela servidora Catarina Pinheiro Silva, matrícula 2199545 e o suplente Márcio Almir Aragão de Vasconcelos, matrícula 2743441.

São Luís—MA, em **03** de **novembro** de **2025**.

Pedro Augusto Soares Pereira

Divisão de Logística e Consumo Consciente



Documento assinado eletronicamente por **Catarina Pinheiro Silva**, **Chefe da Divisão de Logística e Consumo Consciente**, em 04/11/2025, às 16:13, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º, do [Decreto n.º 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no link [Validar Documento](#) informando o código verificador **0282827** e o código CRC **2363AB24**.