



DEFENSORIA PÚBLICA
do Estado do Maranhão

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.

Informações do Processo

NÚMERO DO PROCESSO

0005461.110000937.0.2025

TIPO

Contratação Direta: Inexigibilidade

ESPECIFICAÇÃO

Locação imóvel - Núcleo Regional da Cidade Olímpica

Dados Gerais

SETOR REQUISITANTE (UNIDADE /SETOR /DEPTO.):

Supervisão de Logística e Serviços - SLS/DPEMA

RESPONSÁVEL PELA ÁREA / MATRÍCULA:

Catarina Pinheiro Silva
Matrícula 2199545

ÓRGÃO:

Defensoria Pública do Estado do Maranhão

TELEFONE / E-MAIL:

UASG / MATERIAL OU SERVIÇO

453747

Locação de Imóvel

INFORMAÇÕES DO TERMO DE REFERÊNCIA

1. Objeto

1.1. Locação de imóvel do tipo Galpão, situado na Avenida 02/Avenida 29 de Dezembro, Qd 25, Bloco B, no bairro Cidade Olímpica nesta capital de São Luís do Maranhão, possuindo área construída de 400,00 m² (Quatrocentos metros quadrados), destinado ao Núcleo Regional da Defensoria Pública do Estado do Maranhão no bairro Cidade Olímpica, em São Luís – MA. Cujo locador é a empresa MN Business Enterprise Ltda (Meio Norte Imóveis Empreendimentos Imobiliários), CNPJ: 52.488.239/0001-56.

2. Justificativa

2.1. A presente contratação tem por objetivo viabilizar a locação de imóvel destinado à instalação de um Núcleo da Defensoria Pública do Estado do Maranhão no bairro Cidade Olímpica, em São Luís/MA.

2.2 A medida visa ampliar o alcance dos atendimentos e promover maior proximidade com a população que mais necessita dos serviços da instituição, garantindo o acesso à Justiça para as pessoas em situação de vulnerabilidade social, em consonância com a missão institucional da Defensoria Pública, que é de assegurar a promoção dos direitos humanos e a defesa dos necessitados, nos termos do art. 134 da Constituição Federal.

2.3 O bairro Cidade Olímpica possui elevada densidade populacional e é reconhecido como um os maiores e mais vulneráveis territórios socioeconômicos de São Luís, reunindo diversas comunidades e concentrando forte demanda por serviços públicos essenciais. A implantação de um núcleo da Defensoria Pública, nessa região contribuirá para descentralizar o atendimento atualmente concentrado na sede do órgão, no Renascença, ampliando a capilaridade do serviço e garantindo acesso mais rápido e facilitado à assistência jurídica para moradores que residem longe do centro urbano.

2.4 Ademais, o núcleo a ser instalado na Cidade Olímpica atenderá também moradores de bairros adjacentes, como Cidade Operária, Jardim América, Santa Bárbara, Santa Clara, Vila Janaína, Jardim São Cristóvão e Vila Sarney Filho, entre outros, áreas que igualmente apresentam grande concentração de famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica. Diante do expressivo conjunto populacional que compõe esse território, a presença da Defensoria Pública neste local tem potencial para ampliar de forma significativa a capacidade de atendimento, fortalecendo o compromisso institucional de aproximar seus serviços da comunidade e assegurar maior efetividade no acesso à Justiça.

2.5 Cumpre destacar, ainda, que a Defensoria Pública não dispõe de imóvel próprio na localidade, o que torna necessária a locação de espaço adequado às condições técnicas e operacionais exigidas para o funcionamento do núcleo. Essa medida evita investimentos mais onerosos com obras e ampliações, garantindo economicidade e eficiência no uso dos recursos públicos.

2.6 Ressalte-se que o bairro Cidade Olímpica, em São Luís-Ma, é uma das maiores favelas do Brasil,

ocupando a 18ª posição em número de habitantes (27.326, segundo o Censo 2022) tendo a sua fundação nascida de ocupações/invasões, o que dificulta o processo de escolha do imóvel a ser locado, tendo em vista que a maioria dos imóveis não possuem legalidade ainda.

2.7 Dessa forma, observando-se a real necessidade da presente locação de imóvel para a implantação do Núcleo na Cidade Olímpica, esta revela-se socialmente justa, tecnicamente fundamentada e administrativamente vantajosa, contribuindo para o fortalecimento da presença institucional da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, nas comunidades mais carentes da capital.

2.8 Por fim, registra-se que para a definição da presente escolha do imóvel a ser locado para o Núcleo da Cidade Olímpica, houve pesquisa in loco, da Supervisão de Obras, que avaliou as condições de cada imóvel observando a regularidade documental, a localização, a acessibilidade, a possibilidade de adaptação a Núcleo de atendimentos de assistidos e o valor.

3. Especificação do Objeto

3.1. O objeto deste Termo de Referência é a locação de imóvel urbano, situado no bairro Cidade Olímpica, em São Luís/Ma, destinado à instalação e funcionamento de um novo núcleo da Defensoria Pública do Estado do Maranhão.

3.2 O imóvel em pauta deverá ser capaz de comportar de forma adequada o atendimento ao público, as atividades administrativas e a prestação dos serviços institucionais, garantindo condições de conforto, segurança, acessibilidade e eficiência operacional.

3.3 O imóvel a ser selecionado deverá possuir área útil compatível com as necessidades da unidade, além de infraestrutura mínima que assegure ventilação adequada, iluminação apropriada, instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento, sanitários em boas condições de uso, ambientes para recepção, copa/cozinha, banheiros, salas de atendimento e espaços administrativos. Deverá ainda estar regularizado perante os órgãos competentes, apto à emissão de nota fiscal e à realização de eventuais adaptações ou adequações físicas, caso se façam necessárias, sem impedimentos legais.

3.4 A locação abrangerá exclusivamente o uso do espaço físico e suas estruturas permanentes, incluindo áreas internas e externas vinculadas ao imóvel, não envolvendo o fornecimento de mobiliário, equipamentos ou serviços adicionais.

3.5 A responsabilidade sobre o pagamento de impostos relativos ao imóvel permanece com o locador e aquelas relativas aos serviços de abastecimento de água/esgoto, energia elétrica e demais serviços necessários ao funcionamento habitual de um núcleo ficarão por conta da Defensoria.

4. Do Valor Estimado da Contratação E Forma de Pagamento

DESCRIÇÃO	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL
Locação de imóvel do tipo Galpão, situado na Avenida 02/Avenida 29 de Dezembro, Qd 25, Bloco B, no bairro Cidade Olímpica nesta capital de São Luís do Maranhão, possuindo área construída de 400,00 m² destinado ao Núcleo da Defensoria Pública do Estado do Maranhão no bairro Cidade Olímpica – São Luís/MA.	R\$ 8.000,00	R\$ 96.000,00

4.1. O valor estimado da locação será de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) mensal, e R\$ 96.000,00 (noventa e

seis mil reais) anual.

4.2 O pagamento do valor mensal da locação será efetuado até o quinto dia útil após o encerramento de cada ciclo de trinta dias de utilização do imóvel, por meio de ordem bancária, crédito ou transferência do valor acordado, já com as devidas retenções tributárias. O depósito será realizado na conta indicada pelo locador e constituirá plena quitação do período correspondente.

5. Do Reajuste do Valor da Locação

5.1. O Contrato será reajustado a cada 12 (doze) meses, contados a partir do início de sua vigência, mediante Apostilamento, utilizando-se, para fins de atualização do valor locatício, a variação nominal do IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços do Mercado, da Fundação Getúlio Vargas). Na hipótese de extinção desse índice, será adotado outro que venha a substituí-lo ou aquele que for legalmente permitido, observando-se as disposições normativas vigentes e a negociação entre as partes, nos termos do art. 18 da Lei nº 8.245/1991 e da Lei nº 14.133/2021.

6. Do Prazo de Vigência

6.1. O prazo de vigência do contrato de locação será de 60 (Sessenta) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado até o máximo de 10 (dez) anos, por acordo entre as partes, conforme artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.

7. Das Obrigações do Locador

7.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, plenamente apto ao funcionamento do Núcleo da Defensoria Pública, em conformidade com as especificações apresentadas em sua proposta.

7.2. Garantir à LOCATÁRIA, durante toda a vigência da locação, o uso pacífico do imóvel.

7.3. Manter, enquanto vigente o contrato, a forma, a estrutura e o destino do imóvel, abstendo-se de promover alterações que prejudiquem o uso institucional.

7.4. Responder integralmente pelos vícios, defeitos ou irregularidades existentes antes da locação, ainda que constatados após o início da vigência contratual.

7.5. Auxiliar a LOCATÁRIA na realização da vistoria inicial, fornecendo todas as informações necessárias para a descrição minuciosa do estado do imóvel.

7.6. Emitir recibos discriminando claramente todas as importâncias pagas pela LOCATÁRIA, vedada a quitação genérica.

7.7. Arcar com eventuais taxas de administração imobiliária e de intermediação, incluindo despesas destinadas à verificação da idoneidade do locatário, se houver.

7.8. Informar prontamente à LOCATÁRIA qualquer alteração de titularidade ou de propriedade do imóvel, apresentando a documentação comprobatória correspondente.

7.9. Entregar e manter o sistema hidráulico e a rede elétrica em perfeito estado de funcionamento, responsabilizando-se por reparos decorrentes de falhas preexistentes ou estruturais.

7.10. Manter, durante toda a vigência contratual, as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação.

7.11. Responsabilizar-se integralmente pelo pagamento do IPTU referente ao imóvel.

8. Das Obrigações da Locatária

- 8.1. Pagar pontualmente o aluguel e demais encargos da locação, nos prazos estipulados neste Termo.
- 8.2. Utilizar o imóvel exclusivamente para o fim institucional previsto, preservando-o e mantendo-o em boas condições, como se fosse próprio.
- 8.3. Realizar vistoria prévia ao recebimento das chaves, verificando minuciosamente o estado do imóvel e registrando no Termo de Vistoria eventuais defeitos existentes, bem como as adaptações realizadas pela LOCATÁRIA, desde que autorizadas por escrito pelo LOCADOR e que não comprometam a estrutura ou a segurança do imóvel.
- 8.4. Restituir o imóvel, ao término da locação, nas mesmas condições em que o recebeu, conforme documentação da vistoria inicial, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular. A DPE/MA poderá optar pela indenização em substituição às eventuais reformas necessárias, desde que haja dotação orçamentária disponível e concordância expressa do LOCADOR quanto ao valor indenizado.
- 8.5. Comunicar ao LOCADOR quaisquer danos, defeitos ou ocorrências cuja reparação lhe incumba, bem como eventual turbação causada por terceiros.
- 8.6. Executar imediatamente os reparos de danos causados ao imóvel ou às suas instalações por agentes, servidores ou visitantes autorizados pela LOCATÁRIA.
- 8.7. Encaminhar ao LOCADOR, de imediato, quaisquer documentos de cobrança de tributos que não sejam de sua responsabilidade, assim como intimações, multas ou exigências de autoridades públicas direcionadas ao imóvel, ainda que em nome da LOCATÁRIA.
- 8.8. Arcar com as despesas de consumo de energia elétrica, água, esgoto, serviços de telefonia e gás (se houver).
- 8.9. Permitir a realização de vistorias pelo LOCADOR ou por seus representantes, mediante prévia combinação de dia e horário, bem como admitir visitas de terceiros nas hipóteses previstas no art. 27 da Lei nº 8.245/1991.
- 8.10. Comunicar ao LOCADOR, por intermédio do fiscal do contrato, o encerramento da vigência contratual ou a desocupação do imóvel.

9. Da Conservação, Reparos E Obras No Imóvel Locado

9.1. O imóvel deverá ser entregue pelo LOCADOR em conformidade com as condições descritas no Laudo de Vistoria emitido pela Supervisão de Obras desta Defensoria. Caberá à LOCATÁRIA realizar os reparos, adequações ou pequenas obras que se mostrarem necessários ao uso regular do imóvel, responsabilizando-se por sua conservação e garantindo que seja devolvido nas mesmas condições em que foi recebido, ressalvadas as deteriorações naturais decorrentes do uso normal, nos termos do art. 23, III, da Lei nº 8.245/91.

9.1.1. A Supervisão de Obras realizará vistoria no imóvel a ser locado e, caso identifique a necessidade de reformas, comunicará ao proprietário e ao requisitante as seguintes possibilidades:

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

§ 1º Na hipótese prevista no inciso II, o desconto no valor do aluguel será limitado a 80% do valor mensal, destinado ao ressarcimento do custo total da reforma.

§ 2º A realização da reforma pela Defensoria ficará vedada quando o valor total da obra exceder a

soma dos descontos possíveis ao longo de toda a vigência contratual.

9.2. Havendo necessidade de reparos para a devolução do imóvel, estes poderão ser executados diretamente pela Defensoria ou indenizados ao LOCADOR, conforme valor indicado em laudo técnico elaborado pela Supervisão de Obras, mediante prévio aceite do proprietário.

§ 1º Na hipótese de devolução mediante indenização, a Defensoria ficará isenta de quaisquer responsabilidades relativas ao imóvel (aluguéis, água, energia etc.) a partir do aceite do LOCADOR, ficando estipulado o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para o pagamento.

9.3. A LOCATÁRIA poderá realizar benfeitorias no imóvel para melhorar sua utilização, podendo retirar aquelas passíveis de remoção ao término da locação, desde que isso não cause danos ao imóvel do LOCADOR.

9.4. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que sem autorização prévia, e as úteis, desde que autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizadas, assegurando-se à LOCATÁRIA o direito de retenção, conforme previsto no art. 35 da Lei nº 8.245/91.

10. Da Rescisão Contratual

10.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir o presente contrato a qualquer momento, mediante aviso prévio por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

10.2. No término da vigência contratual, caso não haja renovação, a LOCATÁRIA terá prazo de 90 (noventa) dias para desocupar o imóvel, permanecendo responsável pelo pagamento do aluguel durante esse período.

11. Das Infrações E das Sanções Administrativas

11.1. 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 a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

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

11.2. 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:

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

11.2.2. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados;

11.3. 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.

11.4. 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 à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade;

11.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA 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;

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

11.7. As penas serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

12. 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.

13. Fundamentação Legal

13.1. A locação de imóvel se fundamenta no inciso V do art. 75 da Lei 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações), na Lei 8.245/91 (Lei de Locações) e na Lei nº 10.406/2002 (Código Civil).

14. Da Gestão E Fiscalização do Contrato

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

15. Responsáveis Pela Elaboração

15.1 Catarina Pinheiro Silva - Supervisora

15.2 Francisca de Kássia da Silva Costa - Apoio Administrativo

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

Catarina Pinheiro Silva
Supervisora

Supervisão de Logística e Serviços - SLS/DPEMA

Avenida Júnior Coimbra, S/N, - Bairro Renascença II, São Luís-MA (Próximo à Escola Reino Infantil) - CEP 65075-696
CNPJ:00.820.295/0001-42 / - <https://defensoria.ma.def.br> / servtransp@ma.def.br -

0300503v1



Documento assinado eletronicamente por **Catarina Pinheiro Silva, Chefe da Divisão de Logística e Consumo Consciente**, em 12/12/2025, às 10:04, 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 **0300503** e o código CRC **38694A3B**.