

TERMO DE REFERÊNCIA N.º 66/2025-DACC
PROCESSO N.º 25.0.000000627-3.

1. DADOS DA INSTITUIÇÃO:		
ÓRGÃO: DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO AMAZONAS – DPE/AM.		
CNPJ: 19.421.427/0001-91.		
ENDEREÇO: Avenida André Araújo, n.º 679, Aleixo.		
CIDADE: Manaus.	U.F.: AM.	CEP: 69.060-000.
DDD/FONE: (92) 98415-2526. E-mail: contrato@defensoria.am.def.br .		

2. DO OBJETO:

2.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de um imóvel urbano, de aproximadamente 1.200 m² (mil e duzentos metros quadrados), localizado na Rua Gutemberg Barbosa, n.º 2, fundos, Bairro Ponta Negra, CEP 69.036- 790, para atender as necessidades da Defensoria Pública do Estado do Amazonas.

3. DA JUSTIFICATIVA:

3.1. A presente contratação tem por objeto a celebração de um novo contrato de locação para o imóvel situado na Rua Gutemberg Barbosa, n.º 2, fundos, Bairro Ponta Negra, CEP 69.036- 790, destinado ao galpão da Defensoria Pública do Estado do Amazonas.

3.2. A importância dessa contratação justifica-se pela inexistência de espaço físico adequado, tanto no prédio da sede quanto em suas demais unidades, para a guarda e manipulação de materiais, além da ausência de infraestrutura apropriada para carga e descarga de caminhões.

3.3. Salienta-se que a Defensoria Pública dispõe de uma carreta de grande porte utilizada para atendimentos itinerantes, não havendo, atualmente, local apropriado para sua guarda quando fora de uso. A disponibilização de um espaço adequado é essencial para evitar furtos e depredação do patrimônio público, garantindo a integridade dos bens institucionais.

3.4. Ademais, a locação de um imóvel com estrutura compatível com as demandas da DPE/AM é fundamental para a otimização dos processos de recebimento, separação e envio de bens patrimoniais às unidades da Defensoria, tanto na capital quanto no interior do Estado.

3.5. Em atendimento à determinação constante no art. 74, § 5.º, II, da Lei n.º 14.133/2021, foram consultados o Município de Manaus, por meio do Ofício n.º 49/2025-GDPG/DPE/AM (0439330) e o Estado do Amazonas, por meio do Ofício n.º 48/2025-GDPG/DPE/AM (0439320) acerca da existência de imóveis públicos, vagos e disponíveis que atendessem a demanda em epígrafe. Contudo, até o presente momento, não se obtiveram respostas dos expedientes.

3.6. Cumpre informar que, atualmente, a DPE/AM ocupa o referido bem, por meio da formalização do Contrato n.º 03/2022-DPE/AM com a empresa Vila's Empreendimentos Imobiliários Ltda, que atende às necessidades descritas. No entanto, esse contrato foi firmado sob a égide da Lei n.º 8.666/93. Com o advento da Lei n.º 14.133/2021, torna-se necessária a formalização de uma nova contratação, mantendo-se a mesma Locadora, mas adequando-se aos novos requisitos legais.

3.7. Por fim, sob a perspectiva econômica, a análise dos valores praticados no mercado local confirma que o preço proposto para a locação é compatível com a média de mercado, conforme Laudo de Avaliação emitido pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura (0427114). Além disso, a

opção pela locação mostra-se a mais vantajosa quando comparada à construção ou aquisição de um imóvel próprio, considerando os custos elevados dessas alternativas e a urgência em garantir instalações adequadas para a continuidade das atividades institucionais.

4. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

4.1. O processo fundamenta-se no art. 74, V, da Lei n.º 14.133/2021 c/c com as disposições da Lei n.º 8.245/1991.

5. DA ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

5.1. O imóvel urbano, objeto da pretendida locação, possui uma área total de 1.200,00 m² (mil e duzentos metros quadrados), situado na Rua Comendador Gutemberg Barbosa, n.º 02, fundos, Bairro Ponta Negra.

6. DA VIGÊNCIA:

6.1. O contrato de locação terá vigência de 12 (doze) meses, a contar do dia 02/05/2025, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos.

6.2. O contrato somente terá efeitos para pagamento de aluguéis e qualquer outro tipo de despesa inerente à contratação a partir da data efetiva da entrega das chaves, o que será feito em termo próprio, assinado por ambas as partes e anexado ao processo.

6.3. Findo o prazo de locação, inexistindo prorrogação, a LOCATÁRIA terá o prazo de 60 (sessenta) dias para desocupar o imóvel, prorrogável uma única vez por igual período, sem prejuízo dos aluguéis e encargos incidentes.

7. DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO:

7.1. A fiscalização será exercida por representantes da CONTRATANTE, a quem competirá dirimir as dúvidas que surgirem no decorrer da execução do contrato, dando ciência de tudo à CONTRATADA (art. 117, da Lei Federal n.º 14.133/21).

7.2. Os fiscais do contrato anotarão em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução contratual, determinando, quando necessário, à regularização de falhas e/ou defeitos observados.

7.3. A fiscalização da CONTRATANTE não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA, inclusive perante terceiros.

8. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA:

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, bem como recebê-lo ao final da locação;

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

8.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

8.5. Exibir, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

8.6. Receber o pagamento do aluguel nas condições pactuadas;

8.7. Apresentar quitação ou recibo de pagamento com discriminação de importâncias pagas à

LOCATÁRIA, para efeitos do acompanhamento da regularidade jurídica e fiscal;

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

8.9. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

8.10. Arcar com o pagamento do IPTU, cujo valor será repassado pela LOCATÁRIA, após comprovação de pagamento;

8.11. Arcar com as despesas extraordinárias de manutenção, incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do prédio, especialmente as enumeradas no parágrafo único do art. 22 da Lei n.º 8.245/91.

9. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:

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

9.2. Servir do imóvel locado para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com os fins a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

9.3. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento e entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Laudo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

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 mediante indenização à LOCADORA pelos prejuízos causados;

9.5. Comunicar imediatamente à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba;

9.6. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA.

9.7. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada a ela, LOCATÁRIA.

9.8. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese de alienação, quando não possuir interesse na aquisição;

9.9. Pagar os encargos referentes ao consumo de água, coleta e esgoto e de energia elétrica, referentes ao período de vigência contratual;

9.10. Repassar o valor do IPTU à LOCADORA, que fará o pagamento diretamente ao Fisco Municipal e será reembolsada após a comprovação de pagamento;

9.11. A LOCATÁRIA será responsável por quaisquer multas que possam recair sobre o imóvel locado por desrespeito à legislação vigente, desde que por ela causadas.

10. DO REAJUSTE:

10.1. O valor locatício mensal poderá ser reajustado, observando-se a Política Econômica Federal, que atualmente prevê periodicidade anual de reajuste, para mais ou para menos, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), desde que observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da assinatura do contrato ou da data do último reajuste para os subsequentes, e verificado se o valor do aluguel permanece compatível com o do mercado.

10.2. Compete à LOCADORA a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pela LOCATÁRIA, juntando-se o respectivo memorial de cálculo do reajuste.

10.3. O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, nos termos do art. 136, *caput*, da Lei n.º 14.133/21, salvo se coincidente com a formalização de Termo Aditivo para fins de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

10.4. Se a variação do indexador adotado implicar reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação.

11. DAS BENFEITORIAS E DA CONSERVAÇÃO:

11.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

11.2. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura do imóvel.

12. DOS VALORES:

12.1. O valor do aluguel será de **R\$ 31.192,67** (trinta e um mil, cento e noventa e dois reais e sessenta e sete centavos) e o valor da segurança será de **R\$ 2.833,33** (dois mil, oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), perfazendo o valor total mensal de **R\$ 34.026,00** (trinta e quatro mil e vinte e seis reais)

12.2. Além do valor da locação, será provisionado o **valor estimativo de R\$ 7.442,94 (sete mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e noventa e quatro centavos)**, referente ao IPTU do exercício de 2026, o qual será repassado, no mês de março à LOCADORA mediante comprovante de pagamento. Assim, apenas no mês de março de 2026, o valor estimado da locação será de **R\$ 41.468,94** (quarenta e um mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e noventa e quatro centavos), haja vista a inclusão do valor do referido imposto.

12.3. Ressalte-se que foi utilizado, como parâmetro para estimar o valor do tributo os valores dos exercícios de 2024 e 2025.

12.4. O valor global do presente contrato é estimado em **R\$ 415.754,94** (quatrocentos e quinze mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e noventa e quatro centavos).

*Obs: Para o provisionamento do valor do IPTU, adotou-se a média dos valores cobrados nos últimos dois anos, conforme planilha abaixo e documentos anexados aos autos:

Média do IPTU para 2026	
2024	R\$ 7.132,53
2025	R\$ 7.753,34
Média	R\$ 7.442,94

13. DO CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO:

N.º de parcelas	Forma de Pagamento	Valor mensal (R\$)	Valor Total (R\$)
12	(x) Mensal	R\$ 34.026,00	R\$ 408.312,00

1	IPTU	R\$ 7.442,94	R\$ 7.442,94
---	------	--------------	--------------

EXERCÍCIO 2025 – Total: R\$ 272.208,00.

mai/25	jun/25	jul/25	ago/25
R\$ 34.026,00	R\$ 34.026,00	R\$ 34.026,00	R\$ 34.026,00
set/25	out/25	nov/25	dez/25
R\$ 34.026,00	R\$ 34.026,00	R\$ 34.026,00	R\$ 34.026,00

EXERCÍCIO 2026 – Total: R\$ 143.546,94.

jan/26	fev/26	mar/26*	abr/26
R\$ 34.026,00	R\$ 34.026,00	R\$ 41.468,94	R\$ 34.026,00

14. DA FORMA DE PAGAMENTO:

14.1. A forma de pagamento dar-se-á mediante a apresentação de Nota Fiscal acompanhada das certidões negativas de débito junto às Fazendas Municipal, Estadual, Federal, de Débitos Trabalhistas e regularidade junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, conforme art. 68, incisos III a V, da Lei 14.133/2021 c/c art. 205, da Resolução n.º 22/2024/CSDPEAM.

14.2. A LOCATÁRIA compromete-se a pagar o aluguel do mês de referência até o 30.º (trigésimo) dia do mês subsequente ao vencido.

14.3. Os efeitos financeiros da contratação terão início a partir da data de entrega das chaves à LOCATÁRIA para a efetiva ocupação do imóvel.

15. DA DECLARAÇÃO DOS SOLICITANTES:

15.1. Declaramos que este Termo de Referência está de acordo com a Lei n.º 14.133/2021 e a Resolução n.º 22/2024/CSDPEAM.

16. DAS ASSINATURAS:

ELABORADO/REVISADO POR:	DIRETORIA ADJUNTA DE COMPRAS E CONTRATOS
Nairiane Lima Oliveira Estagiária-DACC Matheus Teixeira de Almeida Gerente de Contratos	Camila Barbosa Rosas Diretora Adjunta de Compras e Contratos
DIRETORIA ADMINISTRATIVA	

Carol Regina Xavier Rocha
Diretora Administrativa



Documento assinado eletronicamente por **Camila Barbosa Rosas, Diretor Adjunto - DPE-4**, em 02/04/2025, às 12:55, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Nairiane Lima Oliveira, Estagiária**, em 02/04/2025, às 13:17, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Matheus Teixeira de Almeida, Assistente Técnico de Defensoria**, em 02/04/2025, às 13:23, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CAROL REGINA XAVIER ROCHA, Diretora**, em 02/04/2025, às 14:07, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [Conferência de Autenticidade de Documentos - SEI DPE AM](#) informando o código verificador **0435008** e o código CRC **64065011**.