

COMANDO DA 22ª BRIGADA DE INFANTARIA DE SELVA

Termo de Referência 127/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
127/2025	160026-COMANDO DA 22ª BRIGADA DE INFANTARIA DE SELVA	JOSE MAXMILLER MENEZES ROCHA	04/08/2025 16:11 (v 1.4)
Status	CONCLUIDO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
V - prestação de serviços, inclusive os técnico-profissionais especializados/Serviço continuado sem dedicação exclusiva de mão de obra	69/2026	64271.005027/2025-48

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Macapá-AP, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para para servir dde residência para os militares da Ativa que servem no Comando de 22ª Bbrigada de Infantaria de Selva e Organizações Militares subordinadas, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste anexo.

1.2. O objeto deste Termo de Referência é o credenciamento de corretoras imobiliárias para a locação de 15 (quinze) imóveis residenciais, localizados em área urbana do município de Macapá/AP, destinados à moradia de militares do 34º Batalhão de Infantaria de Selva (34º BIS) e seus dependentes.

1.3. A contratação terá prazo inicial de 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura do contrato ou instrumento equivalente, podendo ser prorrogada por iguais e sucessivos períodos, conforme interesse da administração e nos termos da legislação vigente. Os imóveis deverão atender aos requisitos mínimos de qualidade, segurança, habitabilidade, infraestrutura e documentação, conforme especificações técnicas detalhadas neste Termo de Referência.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1.A presente necessidade refere-se ao credenciamento de empresas imobiliárias para fins de prestar o serviço de locação de 15 (quinze) imóveis residenciais, localizados em área urbana do município de Macapá/AP, destinados à moradia dos militares da ativa que servem no Comando de Fronteira Amapá e 34º Batalhão de Infantaria de Selva (CFAP/34º BIS), conforme previsto no Estatuto dos Militares (Lei nº 6.880/1980), que estabelece, em seu artigo 50, inciso II, o direito à habitação para si e seus dependentes; em imóvel sob a responsabilidade da União, de acordo com a disponibilidade existente.

2.2.A demanda decorre da necessidade de atender militares do Exército que servem na guarnição de Macapá, tendo em vista que a quantidade de Próprio Nacional Residencial não é suficiente para suprir a demanda atual.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

DEFINIÇÃO DOS CRITÉRIOS

3.1. Considerando a necessidade de realocação dos militares que estão ocupando os 15(quinze) Próprio Nacional Residencial, o Comando da Fronteira Amapá e 34º Batalhão de Infantaria de Selva (CFAP / 34º BIS) realizou um Estudo de Viabilidade, onde foram consideradas as seguintes premissas:

3.2. Disponibilidade de imóveis para locação na guarnição de Macapá; 3.1.2. Localização dos imóveis ofertados (proximidade e segurança); 3.1.3. Proximidade com o Centro e com os quartéis da guarnição; 3.1.4. Valores dos imóveis; 3.1.5. Padrão de construção, particularmente, número de quartos e garagem; e 3.1.6. Situação regular do registro do imóvel.

3.3. A seguir descrevem-se as especificações mínimas dos imóveis que deverão ser disponibilizados pelas imobiliárias credenciadas:

3.4. Localização: O imóvel a ser alugado deverá estar localizado em bairros adjacentes aos quartéis da guarnição (Santa Rita, Trem, Universidade, Lagunho, Jardim Marco Zero, Goiabal, Centro, Cabralzinho, Buritizal, Novo Buritizal), devendo-se evitar os bairros considerados mais violentos (Perpétuo Socorro, Muca, Araxá, Macapaba, Cidade Nova, Marabaixo 4), ser atendido pela rede de transporte público regular, de fácil acesso de veículos e não sujeito a alagamento nas vias em torno do edifício.

3.4.1. Das Especificações do imóvel

Tipo	Quartos	Da estrutura	Area útil	Valor do aluguel (mensal)
Casa	3	- forro em laje ou gesso; garagem coberta; piso em revestimento cerâmico ou porcelanato.	100m ²	R\$ 2.750,00
Apartamento			90m ²	

(1) No valor a ser pago estão inclusas as taxas de condomínio, lixo urbano, bombeiros e IPTU;

(2) Média entre o valor mínimo e o máximo dos valores das casas e apartamentos com 3 ou mais quartos, conforme Relação de Imóveis Disponíveis, anexo ao Estudo de Viabilidade realizado pelo CFAP/34º BIS.

3.4.2. Cada imóvel deverá possuir, no mínimo, sala, cozinha, banheiro, dormitórios em quantidade compatível com a finalidade residencial, área de serviço e instalações sanitárias adequadas, além de estar em perfeito estado de conservação e funcionamento. A entrega dos imóveis deverá ocorrer em Macapá/AP, em local previamente aprovado pela administração, e será precedida de vistoria técnica para verificação das condições de uso e conformidade com as especificações.

3.4.3. O recebimento provisório será realizado após a vistoria inicial, e o recebimento definitivo ocorrerá após a regularização de eventuais pendências identificadas. Será exigida garantia contratual, conforme previsto na legislação, para assegurar o cumprimento das obrigações assumidas, bem como a manutenção corretiva e preventiva dos imóveis durante toda a vigência do contrato, de responsabilidade do locador. A assistência técnica, quando necessária, deverá ser prestada de forma ágil, garantindo a plena utilização dos imóveis pelos militares e seus dependentes.

3.5. IDENTIFICAÇÃO DOS BENEFICIARIOS

3.5.1 Serão beneficiários dos imóveis:

3.5.2. Militares da ativa do Exército que receberam autorização da Administração Militar para a ocupação dos imóveis disponibilizados pelas imobiliárias credenciadas, nas condições ou nas limitações impostas nas Instruções Gerais para a Administração dos Próprios Nacionais Residenciais do Exército (IG 50-01) ou em Normas Gerais de Ação (NGA).

3.6. FORMA DE ENCAMINHAMENTO DOS BENEFICIÁRIOS

3.6.1 A Fiscalização Administrativa do Comando da 22ª Brigada de Infantaria de Selva, obedecendo as regras para ocupação previstas nas Instruções Gerais para a Administração dos Próprios Nacionais Residenciais do Exército (IG 50-01), confeccionará o Termo de Permissão de Locação, que será assinado pelo militar beneficiário (ou seu representante) e pelo Fiscal Administrativo do Comando da 22ª Brigada de Infantaria de Selva.

3.6.2. Extinguir-se-á a permissão de locação, independentemente de qualquer formalidade, quando o beneficiário não assinar o Contrato com a Imobiliária em trinta dias, contados a partir da data em que se der a outorga da permissão, exceto em caráter excepcional.

3.6.3. De posse do Termo de Permissão de Locação, o militar beneficiário (ou seu representante) procurará dentre as Imobiliárias Credenciadas o imóvel que atenda às suas necessidades, desde que contemplem os critérios definidos no item 3 deste Termo.

3.6.4.É vedado às Imobiliárias realizar atendimento a militares que não estejam de posse do Termo de Permissão de Locação devidamente assinado pela Administração da 22ª Brigada de Infantaria de Selva, ou que contenha algum erro ou rasura.

3.6.5.Após o beneficiário escolher o imóvel que mais se adequa às suas necessidades, será realizada a vistoria de entrada e assinado o Contrato de Locação com a Imobiliária Credenciada. Após a assinatura do documento dar-se-á como entregue o imóvel ao beneficiário.

3.6.6.Uma cópia do contrato firmado entre o militar beneficiário e a Imobiliária Credenciada deverá ser remetido à Fiscalização Administrativa do Comando da 22ª Brigada de Infantaria de Selva em até 5 (cinco) dias úteis.

3.7 CONDIÇÕES DE PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

3.7.1.A prestação dos serviços imobiliários observará as seguintes condições:

3.7.2 Dos Deveres da Imobiliária:

3.7.3 Entregar ao militar designado pela administração o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina, conforme critérios estabelecidos no item 3 deste Termo;

3.7.4 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.7.5 Fornecer ao militar, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

3.7.6. Repassar à Administração do Condomínio os valores correspondentes à taxa de Condomínio;

3.7.7.Pagar as taxas de bombeiro, lixo urbano e IPTU;

3.7.8 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio;

3.7.9. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá reaver o imóvel alugado.

3.8. Dos Deveres do Militar Beneficiário (Locatário):

3.8.1 Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

3.8.2. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

3.8.3. Levar imediatamente ao conhecimento da imobiliária o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

3.8.4. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

3.8.5. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da imobiliária;

3.8.6. Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

3.8.7. Permitir a vistoria do imóvel pela imobiliária ou por alguém por ela indicado, mediante combinação prévia de dia e hora;

3.8.8. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

3.9 Dos Deveres do Comando da 22ª Brigada de Infantaria de Selva:

3.9.1 Pagar pontualmente o aluguel no prazo estipulado em contrato;

3.9.2 No valor do aluguel devem estar inclusas as taxas de condomínio, lixo urbano, bombeiro e IPTU.

3.9.3 Toda relação entre o militar beneficiário e a Imobiliária Credenciada obedecerá às normas estabelecidas na Lei Federal de nº 8.245, de 1991 (Lei do Inquilinato), bem como as cláusulas do Contrato de Locação, ficando a Administração Pública responsável apenas pelo pagamento do aluguel, conforme valores estipulados no item 3 deste Termo.

3.9.4 A Administração não responsabilizar-se-á pelo pagamento de danos cometidos pelo militar locatário, devendo a imobiliária cobrar do mesmo as despesas necessárias à reparação do dano, sem prejuízo do pagamento de multa prevista.

3.10 Tal dever deverá constar nas cláusulas contratuais;

3.10.1 É vedado às Imobiliárias cobrar diretamente ao militar beneficiário, qualquer outra importância senão as previstas neste Termo.

3.10.2 Devido à natureza do serviço dos militares do Exército, não poderá a Imobiliária cobrar qualquer multa de não cumprimento de prazo estipulado em contrato, desde que o militar...

3.10.3 Devido à natureza do serviço dos militares do Exército, não poderá a Imobiliária cobrar qualquer multa de não cumprimento de prazo estipulado em contrato, desde que o militar seja transferido, conforme o Regulamento de Movimentação para Oficiais e Praças do Exército (R-50) e as Instruções Gerais para Movimentação de Oficiais e Praças do Exército (IG 10-02).

3.10.4 O militar beneficiário deverá notificar por escrito a imobiliária, com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência, caso seja transferido.

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

4.1. A estimativa do valor da contratação foi estabelecida com base na previsão orçamentária informada no DIEEx nº 5943-SPIMA /EMG/CMDO 8ª RM, que prevê o montante de R\$ 495.000,00 (quatrocentos e noventa e cinco mil reais) para o exercício de 2026, destinado à locação de imóveis residenciais para o efetivo do CFAP/ 34º BIS.

4.2. Considerando a necessidade de 15 (quinze) residências, o valor unitário estimado para cada imóvel residencial é de 2.750,00 (dois mil setecentos e cinquenta reais) ao mês, correspondendo ao valor de R\$ 33.000,00 (trinta e três mil) anuais. Essa estimativa foi obtida a partir de contrato vigente e da previsão dos recursos orçamentários.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.1. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o Comando do 22ª Brigada de Infantaria de Selva e organizações militares subordinadas, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

5.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender o Comando do 22ª Brigada de Infantaria de Selva e organizações militares subordinadas o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1. A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência, Caderno de Especificações, prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas, identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.

6.2. Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e demais apêndices. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do terreno, planta baixa da benfeitoria e cópia do registro de imóveis.

7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

7.1. Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos:

7.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;

7.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;

7.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;

7.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

7.1.5. CEIS – Portal da Transparência;

7.1.6. CADIN – no SIAFI;

7.1.7. Certidão negativa com a Receita Municipal 8. Certidão negativa com a Receita Estadual.

8. PRAZOS

8.1. O Comando da 22ª Brigada de Infantaria de Selva poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de 12(doze) meses.

8.2. O O Comando da 22ª Brigada de Infantaria de Selva pretende entrar no imóvel no prazo de 60 (sessenta) dias, ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência, além daqueles exigidos pela legislação específica.

8.3. Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos nas especificações do objeto.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Item 3 deste Termo de Referência.

9.2. As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital.

Macapá, AP, de 24 de julho de 2025

JOSE **MAXMILLER** MENEZES ROCHA - S TEN

CHEFE DA EQUIPE DE APOIO

NAUITER VALERIO FLORA

AUX DA EQUIPE DE APOIO

10. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

JOSE MAXMILLER MENEZES ROCHA

Equipe de apoio

ROBERTO CARLOS DE MEDEIROS

Fiscal Administrativo do Cmdo 22ª Bda Inf SI

JANIO FERNANDES DE MOURA

Ordenador de Despesa do Cmdo 22ºBda Inf SI