



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

Trata-se de Locação de imóvel, localizado Rua Vigário Espinosa nº 199, São Sebastião, CEP nº 55200-000, Pesqueira - PE, destinado ao funcionamento residencial para o instrutor do Tiro de Guerra, vide celebração do acordo de cooperação nº 64318.003773/2024-32, entre o Comando da 7ª Região Militar e a Prefeitura Municipal de Pesqueira, pelo período de 12 meses.

2. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO E ESCOLHA DO IMÓVEL

Em Conformidade com o Termo de Acordo de Cooperação firmado entre o Exército Brasileiro Comando da 7ª Região Militar e Prefeitura Municipal de Pesqueira, o aluguel de um imóvel é necessário para a instalação do Instrutor do Tiro de Guerra, responsável pela orientação e capacitação dos jovens da localidade. O Tiro de Guerra desempenha um papel crucial no desenvolvimento cívico e militar, formando cidadãos conscientes, disciplinado e preparados para contribuir com a segurança e ordem social.

Neste contexto, o aluguel do imóvel tem como finalidade exclusivamente atender a necessidade de uma residência para o instrutor, assegurando-lhe moradia adequada para o desempenho de suas funções do Tiro de Guerra de Pesqueira. A presença do instrutor na cidade, em caráter permanente, é fundamental para a coordenação das atividades de formação e treinamento dos jovens recrutas, além de fortalecer o vínculo entre a comunidade local e as Forças Armadas.

O imóvel alugado será destinado unicamente para a função residencial do Instrutor, de modo a garantir que ele esteja disponível e próximo ao local de suas atividades, facilitando a continuidade do serviço e a supervisão das atividades cívico-militares. Esta medida atende a obrigação prevista no Termo de Acordo de Cooperação e é essencial para o cumprimento das metas estabelecidas para o Tiro de Guerra, possibilitando o correto acompanhamento do treinamento e a integração do Instrutor com a comunidade pesqueiraense.

A obrigação do município em fornecer uma unidade residencial ao Instrutor do Tiro de Guerra está claramente estabelecida na **Cláusula Terceira, item II, alínea a, do referido Termo de Acordo de Cooperação, nº 64318.003773/2024-32.**

Considerando as características do imóvel e sua localização, a locação apresenta-se como uma solução econômica e eficiente, evitando a necessidade de investimentos elevados em reformas ou adaptações em outros espaços disponíveis.

A locação atende aos critérios estabelecidos pela **Lei 14.133/2021**, que exige justificativas fundamentadas quanto a escolha do imóvel, evidenciando que essa opção é a mais vantajosa para a administração pública.

Portanto, o aluguel deste imóvel, destinado exclusivamente à moradia do Instrutor do Tiro de Guerra, é imprescindível para o cumprimento da cláusula do Termo de Acordo de Cooperação, firmado entre o Exército Brasileiro Comando da 7ª Região Militar e a Prefeitura Municipal de Pesqueira, para o bom andamento das atividades de capacitação e instrução na cidade de Pesqueira.

3. DA JUSTIFICATIVA DE PREÇO

3.1. No tocante a justificativa de preços encontra-se atrelada ao Laudo de Avaliação que objetiva determinar o valor de mercado do bem avaliado, entendendo este, como valor justo e real do imóvel e consequente o valor para a sua locação.

3.2. Do resultado da avaliação, foi avaliado o imóvel, tendo como valor médio para o aluguel, o correspondente a R\$ 3.000,00 (três mil reais) mês.

3.3 O proprietário apresentou termo de aceite de R\$ 3.000,00 (três mil reais), considerando que o imóvel se encontra em bom estado.

4. DA CLÁUSULA DE VIGÊNCIA

4.1. A vigência contratual será de 12 (doze) meses, desde que comprovada a cada exercício financeiro, a disponibilidade de créditos orçamentários, a previsão no plano plurianual, a vantajosidade e a manutenção do equilíbrio econômico financeiro da relação, em conformidade com as disposições legais dispostas nos art. 105 e art.106 da Lei n. 14.133/2021.

5. DO VALOR

5.1. O valor mensal é de **R\$ 3.000,00 (três mil reais)** e anual de **R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais)**.

6. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. As despesas decorrentes desta contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, correspondente ao exercício de 2026, conforme classificação abaixo:

05.000 secretaria municipal de administração

05.002 departamento de administração

2029 manutenção das atividades gerais do programa de modernização administrativa

33903900 outros serviços terceiros pessoa jurídica

7. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1. O **LOCADOR** é obrigado a entregar a **LOCATÁRIA** o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina.

7.2. O **LOCADOR** é obrigado a responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

7.3 O **LOCADOR** responderá pelo pagamento de quaisquer tributos, tarifas, emolumentos e despesas relativas ao imóvel, referentes ao período anterior ao prazo de locação deste contrato.

7.4 O **LOCADOR** deverá apresentar a certidão do habite-se quando solicitado por esta Prefeitura;

7.5 Realizar, junto com o Locatário a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado final, fazendo constar no Termo de Vistoria.

7.6 Garantia durante todo o período da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

7.7 Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

7.8 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

7.9 Manter durante todo o contrato as mesmas condições de habilitação e regularidade;

7.10 Notificar o LOCATÁRIO com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, quando houve interesse em prorrogar a locação;

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

7.12 Solicitar inserção de TPEI junto ao corpo de Bombeiros;

8. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1. A **LOCATÁRIA** é obrigada a pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis.

8.2. A **LOCATÁRIA** pagará os alugueis e os encargos da locação até a assinatura do Termo de Entrega das Chaves, ao final da locação.

8.3 Constitui obrigação da **LOCATÁRIA**, 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.

8.4 A **LOCATÁRIA** fica obrigada a restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.

8.5 A **LOCATÁRIA** fica responsável pela comunicação imediata ao locador do surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

8.6 Constituem ainda responsabilidade da **LOCATÁRIA**, o pagamento das despesas de energia elétrica, imposto predial, taxas de bombeiro e demais encargos e tributos que incidam sobre o imóvel.

8.7 Responder pelas obrigações tributárias incidentes do imóvel (IPTU e TPEI);

8.8 Averbar o Contrato Junto à matrícula do Imóvel, como impostos e taxas.

9. DAS OBRAS E BENFEITORIAS

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

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

9.2 A **LOCATÁRIA** fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho de suas atividades;

9.3 Ao término da locação, será o imóvel devolvido ao **LOCADOR**, nas condições em que foi recebido pela **LOCATÁRIA**, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações advindas do uso normal.

9.4 Caso haja impossibilidade por parte da **LOCATÁRIA** de reparar o imóvel, ao final da locação, deverá ser firmado TERMO DE AJUSTE DE CONTAS - TAC, com a finalidade de indenizar o **LOCADOR** pelas reformas necessárias e pelos valores de alugueis referentes aos meses pós contrato em que a **LOCATÁRIA** estiver ainda em posse das chaves do imóvel.

10. DA RESCISÃO E DA RENÚNCIA

10.1 O descumprimento de qualquer das cláusulas e condições estabelecidas neste TR enseja sua imediata rescisão, respondendo a parte que lhe der causa por todos os encargos resultantes.

10.2 A **LOCATÁRIA**, por razões de interesse público, poderá rescindir o presente contrato, antes do seu término, comunicando ao **LOCADOR** com 60 (sessenta) dias de antecedência.

10.3 Por razões de interesse público, visto a destinação do imóvel, nos casos de denúncia do Contrato o **LOCADOR** deverá comunicar a intenção de retomada do imóvel com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias.

11. DA VISTORIA

11.1 Fica facultado ao **LOCADOR** o direito de vistoriar o imóvel ora locado, durante o horário de atendimento ao público, sempre que achar conveniente, mediante prévio aviso por escrito, com antecedência mínima de 72 horas.

12. DA JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO PRESTADOR DE SERVIÇO

12.1. No que diz respeito à **RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL** em atendimento ao que preconiza o **art. 74, V, §5º da Lei nº 14.133/2021**, cumpre destacar que decorreu mediante análise documental elaborada pela área técnica competente, atendendo aos seguintes requisitos:

I - Avaliação prévia do bem;

II - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração visto que ele é o único que atende a demanda solicitada, já que é o único identificado capaz de atender as necessidades mencionadas, em virtude de suas boas instalações, espaço, localização e o preço compatível com o que é praticado no mercado, consoante demonstrado por meio do laudo de avaliação.

13. DO ENQUADRAMENTO LEGAL

13.1 Mediante ao exposto, a locação do imóvel em tela será realizada pela modalidade de inexigibilidade de licitação, enquadrada no inciso **V do caput do art. 74, da Lei nº 14.133/2021**.

13.2 No caso em questão, a contratação direta para locação do imóvel é fundamental para o atendimento das necessidades urgentes da administração pública, que, diante do caráter imprevisto e grave da situação, deve agir rapidamente para mitigar os danos, preservar a saúde pública, a ordem ou qualquer outra necessidade premente. Qualquer demora na execução do serviço ou aquisição poderia agravar ainda mais os prejuízos à coletividade, comprometendo o bem-estar e a segurança pública.

13.2 De certo modo, o Termo de Acordo de Cooperação entre o Exército Brasileiro Comando 7ª Região Militar e Prefeitura Municipal de Pesqueira, da responsabilidade do Município em fornecer uma unidade residencial para o instrutor do Tiro de Guerra, enquadrado na **Cláusula Terceira, Item II, Alínea A, do referido termo de nº 64318.003773/2024-32**.

14. DA PREFERÊNCIA

14.1 Se durante a vigência do contrato o **LOCADOR** pretender vender o imóvel dado em locação, fica assegurado, por instrumento contratual e na melhor forma de direito, a **LOCATÁRIA**, o direito de preferência para adquiri-lo nas mesmas condições oferecidas ao terceiro interessado, sendo esta preferência exercida dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data da comunicação do **LOCADOR** a **LOCATÁRIA**, através de carta registrada.

15. DO PAGAMENTO

15.1. O pagamento deverá ser pago ao **LOCADOR** até o dia 10 (dez) dias do mês subsequente ao vencimento, mediante ordem bancária indicada pelo Locador;

15.2. Nas hipóteses de eventuais atrasos nos pagamentos, desde que o locador não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atrasos, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa correspondente ao IPCA, fornecido pelo IBGE, ou por ventura venha a substituí-lo, aplicando -se a seguinte formula:

$$EM = I \times N \times VP$$

EM - Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originariamente devido I = Índice de atualização financeira (IPCA do período)

N = Número de dias entre a data limite prevista para o pagamento e a data do efetivo pagamento VP = Valor da parcela em atraso

16. DO INADIMPLEMENTO

16.1 O não cumprimento pelas partes de qualquer das obrigações contraídas em função deste instrumento, ensejará o cabimento de multa correspondente a 2% (dois por cento) do valor do aluguel mensal e juros de 1% (um por cento) ao mês (pró-rata), até o adimplemento da obrigação, que poderão ser cobrados judicial ou extra judicialmente.

17. DO REAJUSTE DE PREÇOS E REVISÃO CONTRATUAL

17.1. Para manutenção do equilíbrio econômico financeiro da relação, o instrumento contratual poderá ser reajustado ou revisto, seja por índices oficiais ou reavaliação de preço de mercado, em conformidade com que dispõe as normais aplicáveis ao caso.

17.2. O reajuste terá como termo inicial da contagem da periodicidade mínima, a data da assinatura do contrato, ficando estabelecido o índice IGPM para sua aferição.

17.3. O contrato será reajustado após 12 (doze) meses da data de assinatura do contrato por ambas as partes contratantes.

17.4. O reajuste deverá ser solicitado pelo LOCADOR, preferencialmente, com antecedência de até 30 dias da anualidade. Haverá a preclusão do direito ao reajuste caso seja ele solicitado após esse período.

17.5. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até 12 (doze) meses da data de assinatura do contrato, ocorrendo a preclusão do direito, nova solicitação só poderá ser feita após o decurso de novo interregno mínimo de um ano, contado na forma prevista neste contrato.

17.6. A revisão contratual, nos contratos de locação de imóvel, será analisada a cada ano de formalização do instrumento contratual, excetuando-se em casos excepcionais, desde que seja devidamente justificada a sua antecipação e autorização.

18. DAS SANÇÕES

18.1 A inexecução total ou parcial do contrato, ou descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o locador, garantida a prévia defesa sem prejuízos da responsabilidade civil e criminal, às penalidades previstas na Lei Federal nº 14.133/202:

- A) advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- B) multa no valor de 3 (três) alugueis vigentes à época da ocorrência do fato, nas hipóteses de inexecução total ou parcial das obrigações assumidas;
- c) impedimento de licitar e contratar, por prazo não superior a 3 (três) anos;
- d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

18.2 Também ficam sujeitas às penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade, prevista no item acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

- a) tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio doloso, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

- b) tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos desta contratação;
- c) demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração Pública em virtude de atos ilícitos praticados.

18.3 As sanções de advertência, impedimento e de declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas juntamente com a de multa.

18.4 O LOCATÁRIO poderá rescindir unilateralmente o presente contrato no caso de cometimento pelo LOCADOR de infrações graves que tornem inviável a manutenção da relação locatícia.

18.5. Nenhuma penalidade será aplicada sem o devido processo administrativo, que prevê defesa prévia do interessado e recurso nos prazos legais, sendo-lhes franqueada vista do processo.

18.6 O LOCATÁRIO poderá deduzir o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR dos valores devidos a este último, em razão das obrigações deste contrato.

18.6.1 Se os valores dos pagamentos forem insuficientes, fica o LOCADOR obrigado a recolher a importância devida no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da comunicação oficial.

18.6.2 Esgotados os meios administrativos para cobrança do valor devido pelo LOCADOR, o LOCATÁRIO encaminhará a multa para cobrança judicial.

18.7. O recolhimento da(s) multa(s) não eximirá a contratada da responsabilidade por perdas e danos decorrentes das infrações cometidas.

19. DO GESTOR E DO FISCAL DO CONTRATO

19.1. A execução contratual será acompanhada e fiscalizada pelo órgão Contratante conforme previsão do art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2022, devendo a CONTRATADA fornecer todas as informações solicitadas no prazo máximo de 01 (um) dia útil após solicitação de informações pelo gestor e fiscal.

19.2. As decisões e providências que ultrapassem a competência dos representantes deverão ser solicitadas aos seus superiores, no prazo do item anterior, visando à adoção das medidas necessárias;

19.3. A fiscalização e a gestão do contrato ficarão a cargo de servidores distintos designados pelo órgão contratante que deverão acompanhar, fiscalizar e verificar a conformidade das entregas e serão designados por meio de Portaria, publicada no DOM.

19.4. A comunicação entre a Contratante e a Contratada se dará preferencialmente por meio de e-mail e contato telefônico sem prejuízo de outros meios disponível

19.5. Do gestor do Contrato:

- a) Responsabilização pela vigilância e garantia da regularidade e adequação da execução contratual;
- b) Ter pleno conhecimento dos termos contratuais que irá fiscalizar, principalmente de suas cláusulas, assim como das condições constante neste Termo de Referência, com vistas a identificar as obrigações in concreto tanto da contratante quanto da contratada;
- c) Conhecer e reunir-se com o locador da contratada com a finalidade de definir e estabelecer as estratégias que porventura sejam necessárias a execução do objeto;
- d) Exigir da contratada o fiel cumprimento de todas as condições contratuais assumidas, constantes das cláusulas e demais condições do Termo de Referência.
- e) Comunicar à Administração a necessidade de alterações do objeto ou modificação da forma de sua execução, em razão do fato superveniente ou de outro qualquer, que possa comprometer a aderência contratual e seu efetivo resultado;
- f) Comunicar por escrito qualquer falta cometida pelos locadores;
- g) Comunicar formalmente ao gestor do contrato as irregularidades cometidas passíveis de penalidade, após os contatos prévios com a contratada;

19.6. Do Fiscal de Contrato

- a) Consolidar as avaliações recebidas e encaminhar as consolidações e os relatórios à Contratada;
- b) Solicitar abertura de processo administrativo visando à aplicação de penalidade cabível, garantindo a defesa prévia à Contratada;
- c) Acompanhar e observar o cumprimento das cláusulas contratuais;
- d) Analisar relatórios e documentos enviados pelos fiscais do contrato;



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

- e) ~~Propor aplicação de~~ sanções administrativas pelo descumprimento das cláusulas contratuais apontadas pelos fiscais;
- f) Providenciar o pagamento das faturas emitidas pela Contratada, mediante a observância das exigências contratuais e legais;
- g) Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, observando que o valor do contrato não seja ultrapassado;
- h) Orientar o fiscal do contrato para a adequada observância das cláusulas contratuais.

20. DO FORO

20.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Pesqueira/PE para discussões de litígios decorrentes do objeto desta especificação, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que se configure.

21. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

21.1. Os casos omissos neste Instrumento serão resolvidos pelas normas contidas nos termos da Legislação pertinente.

Pesqueira – PE, 30 de dezembro de 2025.

TARCIZO PEREIRA MIRANDA
SECRETARIO DE ADMINISTRAÇÃO

AD **ALTIORA** DUCO