



PREFEITURA DA CIDADE DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO
Palácio José Joaquim da Silva Filho

Termo de Referência

1. DO OBJETO

1.1 O presente termo de referência tem como objeto a locação do imóvel situado à **Rua Dom João Costa, nº 1050, Apartamento 03, São Vicente de Paula, Vitória de Santo Antão, Estado de Pernambuco**, para fins **residenciais** e com destinação específica para a moradia do Instrutor do Tiro de Guerra 07-004, conforme dispõe o **Termo de Acordo de Cooperação nº 24 – 7ª RM – 001-00**, por meio de **inexigibilidade de licitação**, na forma do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

1.2 DO QUANTITATIVO

1.2.1 Quadro de resumo com descrição e quantidade dos itens:

Item	Descrição	Unid.	Qtde.	Valor Unitário	Valor Total
01	Locação de Imóvel específico, destinado as instalações para moradia do Instrutor do Tiro de Guerra – 07-004 na Rua Dom João Costa, nº 1050, Apartamento 03, São Vicente de Paula, Vitória de Santo Antão, Estado de Pernambuco , com matrícula R1-10403, ficha 001 do livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis de Vitória de Santo Antão/PE.	Mês	12	R\$ 1.226,15	R\$ 15.193,80

1.2.2 O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado, nos termos da legislação vigente.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1 Trata-se de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornam necessária sua escolha, fundamentada no artigo 74, V, da Lei 14.133/2021.

2.1.2 A escolha recaiu no imóvel situado à **Rua Dom João Costa, nº 1050, Apartamento 03, São Vicente de Paula, Vitória de Santo Antão, Estado de Pernambuco**, com matrícula R1-10403, ficha 001 do livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis de Vitória de Santo Antão/PE, por apresentar características que atendem aos interesses e em razão dos motivos aduzidos no presente procedimento administrativo.



PREFEITURA DA CIDADE DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO

Palácio José Joaquim da Silva Filho

2.1.3 O imóvel referido foi avaliado pela a equipe técnica (**Comissão Avaliadora e a Equipe de engenharia/arquitetura**) da Prefeitura Municipal de Vitória de Santo Antão/PE, tendo o valor de avaliação para locação mensal no montante de **R\$ 1.266,15 (mil e duzentos e sessenta e seis reais e quinze centavos)**, valor este aceito pelo proprietário do mesmo.

2.1.4 O imóvel é escolhido constatado a avaliação prévia do bem, o estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização. Portanto, restou comprovado através do Laudo de avaliação do imóvel.

2.1.5 Ainda, o imóvel objeto deste processo é localizado na área central de Vitória de Santo Antão/PE, de boa localização e com as condições perfeitas para moradia.

2.1.6 Foi certificado pela a Administração Pública Municipal a **inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis** que atendam ao objeto.

2.1.7 No caso em questão verificamos, como já foi dito, trata-se de situação pertinente de **inexigibilidade de licitação**, com fulcro no artigo 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (Art. 6º, inciso XXIII, alínea “c”)

3.1 A locação do imóvel situado à **Rua Dom João Costa, nº 1050, Apartamento 03, São Vicente de Paula, Vitória de Santo Antão, Estado de Pernambuco**, para fins **residenciais** e visando atender o **Termo de Acordo de Cooperação 24 – 7ª RM – 001-00** e com destinação específica para moradia do Instrutor do Tiro de Guerra 07-004.

3.1.2 Não foram identificadas outras soluções possíveis, de forma que se sugere a locação de imóvel. Isso porque, uma das principais vantagens apresentadas é o baixo custo, em comparação com a aquisição de imóvel.

3.1.3 Revela-se, ainda, vantajosa o contrato de locação deste imóvel, visto que o imóvel é muito bem localizado e encontra-se perfeitamente adequado às necessidades para comportar as instalações do Instrutor do Tiro de Guerra 07-004.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O imóvel encontra-se perfeitamente adequado para atender as necessidades conforme o objeto acima descrito:

I - A identificação do locador será realizada mediante a apresentação:

a) Cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), se for pessoa física;

b) Registro comercial, no caso de microempresário individual;



PREFEITURA DA CIDADE DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO

Palácio José Joaquim da Silva Filho

c) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, em se tratando de sociedades por ações, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores;

d) Comprovante de inscrição do ato constitutivo, em se tratando de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação da diretoria em exercício, ou, em caso de diretor pessoa jurídica, acompanhados dos documentos comprobatórios desta e de seu representante legal;

e) **Se houver escritório de imobiliária**, deverá ter identificação do responsável legal e documentação comprobatória, incluindo contrato de prestação de serviço com proprietário do imóvel;

II - Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que identifique o terreno registrado em nome do proprietário e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do art. 167, inciso II, item 4, da Lei Federal no 6.015, de 31 de dezembro de 1973:

a) caso a edificação não esteja averbada na matrícula/transcrição do imóvel e não seja localizado na região outro imóvel com edificação averbada que atenda às necessidades do órgão ou entidade, poderá ser efetivada a locação do imóvel nestas condições desde que devidamente justificada e comprovada tal circunstância;

b) no caso previsto na alínea "a", em caso de prorrogação de contrato, previamente a formalização do termo aditivo, o locador deverá apresentar a averbação da edificação, sob pena de rescisão do contrato.

III- Deverá ter toda a documentação comprobatória de regularidade fiscal (municipal, estadual, federal) e trabalhista em nome do locador;

IV- Instrumento de mandato contendo poderes para celebrar e firmar contrato em nome do representado, em caso de procurador;

V- Laudo de avaliação do imóvel, preenchido e assinado pela comissão de avaliação de imóveis do município;

VI - Documentação comprobatória da disponibilidade financeira e orçamentária para fazer frente a despesa prevista para o exercício financeiro em que foi iniciado o período locatício;

VII – Minuta do Contrato de Locação;

VIII- Parecer jurídico sobre a minuta do contrato, do edital de licitação ou de sua inexigibilidade



PREFEITURA DA CIDADE DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO

Palácio José Joaquim da Silva Filho

4.1.3 A contratada, durante toda a execução do contrato, deverá manter todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

5. DA SUBLOCAÇÃO/CESSÃO

5.1 Sem prévio e escrito consentimento do **LOCADOR**, fica o **LOCATÁRIO** proibido de sublocar, total ou parcialmente, o imóvel objeto deste contrato, ou de qualquer modo de ceder ou transferir os direitos decorrentes da locação.

6. GARANTIA DA CONTRATAÇÃO

6.1 **NÃO** haverá exigência da garantia da contratação prevista nos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, em razão da natureza do objeto.

7. MODELO DA EXECUÇÃO (Art. 6º, inciso XXIII, alínea “e”)

7.1 A contratação deverá ocorrer por um período de 12(doze) meses a contar da data da assinatura do contrato.

7.1.1 O valor mensal previsto para a locação é de R\$ 1.266,15 (mil e duzentos e sessenta e seis reais e quinze centavos), tomando referência o laudo de avaliação do imóvel.

7.1.2 O valor anual previsto para locação é de R\$ 15.193,80 (quinze mil e cento e noventa e três reais e oitenta centavos).

7.1.3 Com o contrato de locação do imóvel para

8. DA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO (Art. 6º, inciso XXII, “f”)

8.1 A gestão do contrato caberá ao **Setor de gestores de contrato da Prefeitura Municipal de Vitória de Santo Antão/PE**.

8.2 A fiscalização do contrato será de responsabilidade do servidor **Luiz Henrique Nunes de Arruda Júnior, Matrícula nº 183162**.

8.3 A fiscalização técnica competirá acompanhar, in loco, a execução do contrato e o perfeito cumprimento das obrigações contratadas, adotando as medidas necessárias à solução de contratemplos que, porventura, venham ocorrer.

8.4 As decisões e providências que ultrapassam a competência da fiscalização deverão ser solicitadas pelo fiscal do contrato, em tempo oportuno, aos gestores do contrato competente, para adoção das medidas que julgar convenientes.

8.5 A ação de fiscalização não exonera o locador de suas responsabilidades contratuais.

8.6 O locador será responsável pelos danos que causar diretamente à administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa



PREFEITURA DA CIDADE DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO

Palácio José Joaquim da Silva Filho

responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo Contratante (Lei nº 14.133/2021, artigo 120).

9. DO CRITÉRIO DE MEDIAÇÃO E PAGAMENTO

9.1 O aluguel mensal vencerá no último dia de cada mês;

9.2 Os pagamentos serão efetuados pela locatária, até o 10º (décimo) dia útil, de cada mês subsequente por meio de depósito ou transferência bancária (Pix, TED, DOC, etc.), na conta bancária fornecida pelo locador.;

9.3 A locatária verificará, quanto à regularidade fiscal e trabalhista, juntado ao processo;

9.4 Havendo prorrogação do contrato os valores acima serão reajustados conforme índice INPC/IBGE, ou o qual o vier a substituí-lo, nos termos do §3º do art. 92 da Lei nº 14.133/21;

9.5 Os critérios da seleção de habilitação utilizados: Habilitação jurídica, fiscal, social, trabalhista e qualificação técnica.

10. ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO (Art. 6º, inciso XXIII, alínea “I”)

10.1 O valor mensal previsto para a locação é de R\$ 1.266,15 (mil e duzentos e sessenta e seis reais e quinze centavos), tomando por referência o laudo de avaliação da locação.

10.2 O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses a partir da assinatura do contrato, sendo o valor anual previsto para a locação de R\$ 15.193,80 (quinze mil e cento e noventa e três reais e oitenta centavos).

10.2.1 Ressalta-se que, o valor mensal do aluguel tem como parâmetro o Laudo de Avaliação expedido pela Comissão de Avaliação Municipal, anexo aos autos, levando em conta o preço do mercado.

11. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1 Os recursos para fazer face ao custeio do objeto deste instrumento serão originários de dotação orçamentária própria, conforme CI nº 170/2025 – SEPLAN/ORÇAMENTO.

12. DA FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

12.1 A contratação será formalizada mediante assinatura de instrumento de contrato.

13. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

São obrigações do locatário, além daquelas dispostas em lei:



PREFEITURA DA CIDADE DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO

Palácio José Joaquim da Silva Filho

13.1 Proporcionar todas as facilidades indispensáveis à boa execução das obrigações decorrentes do contrato;

13.2 Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, comunicado ao locador as ocorrências que, a seu critério, exijam medidas corretivas;

13.3 Cumprir os critérios de sustentabilidade ambiental;

13.4 Zelar pelo imóvel locado;

13.5 Responsabilizar-se pela manutenção e conservação de todas as instalações do prédio;

13.6 Devolver o imóvel, ao término da locação, no estado em que recebeu, salvo o desgaste decorrente ao uso normal do bem;

13.7 Pagar as despesas de água e luz consumidas durante a locação;

13.8 Pagar o aluguel mensal no mês subsequente ao vencido, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, através de depósito bancário ou transferência (Pix, Doc, Ted, etc.), na conta corrente indicada pelo locador.

13.9 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e a legislação pertinente, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial, conforme o artigo 115, caput, da Lei nº 14.133/2021.

14. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

São obrigações do locador, além daquelas dispostas em leis e normas pertinentes:

14.1 Não transferir sua responsabilidade para outras entidades, sejam fabricantes, representantes ou quaisquer outros, exceto naquilo que for autorizado;

14.2 Garantir que o imóvel locado atenda plenamente à legislação vigente, sobretudo no tocante às questões sanitárias e ambientais;

14.3 Garantir o sigilo sobre quaisquer dados, informações, documentos e especificações que venham a ter acesso em razão desta contratação, não podendo, divulgá-los ou reproduzi-los;

14.4 Responder integralmente por perdas e danos que vier a causar ao locatário em razão de ação ou omissão, dolosa ou culposa, sua ou dos seus prepostos, independentemente de outras combinações contratuais ou legais a que estiver sujeito;

14.5 Responsabiliza-se por qualquer dano ao imóvel decorrente de causas alheias à utilização deste, como defeito de construção e decurso do tempo ou outras causas para as quais o locatário não tenha ocorrido;



PREFEITURA DA CIDADE DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO
Palácio José Joaquim da Silva Filho

14.6 Manter, durante toda a vigência do contrato, compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;

14.7 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e a legislação pertinente, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial, conforme o artigo 115, caput, da Lei nº 14.133/2021.

14.8 Pagar tributos e demais encargos sobre o imóvel, especialmente o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU);

14.9 Autorizar a realização de benfeitorias necessárias e úteis à adaptação do imóvel para o fim a que se destina a locação.

15. DA RESCISÃO

15.1 O contrato extingue-se quando vencido o prazo de vigência nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas, ou não, as obrigações de ambas as partes contraentes;

15.2 O contrato também pode ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

15.3 O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido de:

- a) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- b) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- c) Indenizações e multas, se houver.

16. DO FORO

16.1 Fica estabelecido o foro da comarca de Vitória de Santo Antão/PE para dirimir eventuais questões oriundas do presente Termo de Referência, prevalecendo sobre qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Vitória de Santo Antão, 11 de dezembro de 2025.

LUIZ HENRIQUE NUNES DE ARRUDA JUNIOR
Chefe de Gabinete do Prefeito
Matrícula nº 183162