

## TERMO DE REFERÊNCIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

### DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel destinado à instalação do conselho tutelar do município de Araçoiaba-PE, visando atender as necessidades da Secretaria de Assistência Social, Trabalho e Cidadania, por um período de 12 (doze) meses.

### 2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. Considerando que em nosso município, não dispomos de prédios públicos suficientes para alocarmos nossas secretarias, unidades e/ou órgãos.

2.2. Considerando ainda que esta locação é de suma importância para o desenvolvimento das atividades e funcionamento dos serviços prestados pelo conselho tutelar.

2.3. Com tudo, acrescentamos ainda que essa contratação é prioritária e imprescindível.

### 3. DO QUANTITATIVO E CUSTO ESTIMADO

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID.	Quant.	Valor mensal	Valor anual
ÚNICO	Locação de imóvel para funcionamento do Conselho Tutelar, localizado na Rua Barão de Itamaracá, nº 518, centro, Araçoiaba-PE	Meses	12	R\$ 800,00	R\$9.600,00

3.1. O valor global estimado para esta locação é de R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais), com base no valor mensal do aluguel apresentado conforme proposta do Proprietário do imóvel conforme documentos nos autos.

### 4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

4.1. A locação de imóvel se fundamenta no art. 74, V, DA LEI 14.133/2021, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração.

### 5. DAS OBRIGAÇÕES

5.1. São obrigações dos LOCADORES.



- I. Manter o imóvel segurado contra incêndio;
- II. Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;
- III. Incorrer nas despesas relacionadas com:

- a. Obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
- b. Desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.

#### 5.2. São obrigações do LOCATÁRIO:

- I. Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário;
- II. Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- III. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal; e que o LOCATÁRIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele:
  - a. Benfeitorias necessárias, quando os LOCADORES, previamente notificados, houver se recusado a realizá-las;
  - b. Benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

### 6. DOS DEMAIS REQUISITOS

6.1. Antes da assinatura do contrato, será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

6.2. Os locadores autorizam os locatários a proceder as adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.

### 7. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Conforme a legislação vigente, é necessário que seja apresentado previamente um Laudo de Avaliação do Imóvel para determinar o valor da locação.

### 8. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

8.1. A entrega do referido imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante assinatura de termo de entrega das chaves aos locatários, assim como laudo de vistoria para recebimento do imóvel, iniciando-se a partir daí o período locatício.

### 9. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA



9.1. As despesas com a locação do imóvel correrão por conta da seguinte dotação orçamentaria:

**ORGÃO:** 05 FMAS - FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL  
**UNIDADE:** 00 FMAS - FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL  
**PROJETO ATIVIDADE:** 14.422.0125.2097.0000 - MANUTENÇÃO DO CONSELHO TUTELAR  
**NATUREZA DA DESPESA:** 3.3.90.36.00 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS (PESSOA FÍSICA)

9.2. Poderá ocorrer remanejamento de dotação, caso se faça necessário, para a devida readequação de despesas futuras.

## 10. DA FORMA DE PAGAMENTO E DO REAJUSTE

10.1. O aluguel mensal deve ser pago de acordo com o cronograma de pagamento emitido pela Secretaria demandante e dentro dos prazos legais estabelecidos por lei.

10.2. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGPDl), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 01 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

10.3. O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADOR, será formalizado por apostila mento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

10.4. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel

## 11. DAS PENALIDADES

11.1. A inexecução total ou parcial do contrato ensejará a sua rescisão, conforme o disposto nos artigos 137 a 138 da Lei nº 14.133/21 e suas alterações posteriores.

11.2. Ficam assegurados os direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista no art. 138 da Lei 14.133/21 e suas alterações posteriores.

## 12. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO E PRORROGAÇÕES

12.1. Este contrato entra em vigor na data de sua assinatura, pelo prazo de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por interesse das partes, por meio de Termo Aditivo.



12.2. A gestão e fiscalização do contrato ficará a cargo da Secretaria de (responsável), deverá instituir gestor para o contrato a ser firmado.

*Adeilda Carneiro de A. Monteiro*  
Sec. de Assistência Social  
Trabalho e Cidadania  
Mat. 28075

---

Adeilda Carneiro de Araújo Monteiro

Araçoiaba, 24 de março de 2025

