

## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1 - INTRODUÇÃO

1.1. O presente Termo de Referência trata-se de contratação de pessoa física ou jurídica para a locação de imóvel urbano, de bom acesso e localização em área urbana desse município, destinando-se ao funcionamento e manutenção das seguintes Secretarias Municipais: SEGGOV, SEMAD, SEFIN, SEPLANO, SADER, SEMMA, SEMAP, PGM e CGM, em atendimento das necessidades da Prefeitura Municipal de Bragança/PA.

### 2 - JUSTIFICATIVA

2.1. O Poder Executivo Municipal tendo em vista a necessidade premente de contratar, tem como atribuição principal, dentre outras, de propiciar a continuidade das atividades administrativas ou operacionais rotineiras de serviços como locação de imóvel, encontrando-se amparada aos dispostos no art. 37º da Constituição Federal, o qual bem versa o princípio vinculante da eficiência e ao princípio da economicidade e demais princípios aos quais se vinculam a Administração Pública, e pela Lei Federal nº 14.133 de 01 de abril de 2021 e alterações posteriores, vem através do presente justificar a necessidade da Secretaria Municipal de Administração em abrir Processo administrativo de contratação direta, conforme disponibilidade e adequação de dotações orçamentárias existentes, para atender suas demandas rotineiras com maior comodidade, suprimindo assim suas finalidades precípua.

### 3 - LEGISLAÇÃO APLICAVEL

3.1. A realização do presente Processo Administrativo de locação de imóvel será por meio de procedimento de inexigibilidade de licitação, observando os dispositivos legais previstos no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133 de 01 de abril de 2021 e posteriores alterações.

### 4 - ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

4.1. Locação de imóvel urbano em alvenaria com todas as características necessárias que comportem todos os Departamentos pertinentes daquelas Secretarias e de bom acesso e localização, a ser situado em região suburbana desta cidade, com medições a serem confirmadas com posterior emissão do devido Laudo de Avaliação de Imóvel, para atender as finalidades primarias da Prefeitura do Município de Bragança-PA.

### 5 - DO PRAZO DE VIGENCIA E ALTERAÇÕES

5.1. O prazo de vigência e execução da locação será de 12 (doze) meses, a contar da data de assinatura do devido contrato, podendo ser prorrogado por igual período através de termo aditivo com anuência de ambas as partes;

5.2. Qualquer alteração deverá ser precedida mediante celebração de termo aditivo, vedada a alteração do objeto, assim como quaisquer modificações na destinação e/ou utilização do imóvel.

#### **6 - DOS DEVERES DA LOCATÁRIA**

6.1 – 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 assim fosse seu;

6.2 – Restituir o imóvel, finda a locação, no mesmo estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal com o passar do tempo;

6.3 – Levar imediatamente ao conhecimento do Locador(a) o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais intervenções de terceiros;

6.4 – Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus visitantes ou prepostos;

6.5 – Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da Locador(a);

6.6 – Entregar imediatamente ao (à) Locador(a) os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida à Locatária;

6.7 – Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz, gás, água e esgoto, após as assinaturas;

6.8 – Permitir a vistoria do imóvel pelo Locador(a) 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 venda.

#### **7 - DOS DEVERES DO (A) LOCADOR (A)**

7.1 – Entregar a LOCATÁRIA o imóvel em bom estado de conservação servindo ao uso a que se destina;

7.2 – Garantir durante a sua vigência de locação, o uso pacífico e tranquilo do imóvel ora locado;

7.3 – Manter durante todo o prazo de vigência da locação, a forma e o destino do imóvel;

- 7.4 – Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 7.5 – Fornecer a LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 7.6 – Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por esta pagas, vedada a quitação genérica;
- 7.7 – Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações;
- 7.8 – Pagar o IPTU e ainda o prêmio de seguro complementar contra incêndio, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- 7.9 – Exibir a LOCATÁRIA os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 7.10 – Pagar as despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção da edificação, quais sejam:
- 7.10.1 – Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- 7.10.2 – Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- 7.10.3 – Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia e de intercomunicação;
- 7.10.4 – Aquelas realizadas com imobiliária ou intermediário para assinatura deste contrato;
- 7.11 – No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, a LOCATÁRIA tem preferência para adquirir o imóvel, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial;
- 7.12 - O (A) LOCADOR (A) assume integral responsabilidade por danos ou prejuízos pessoais ou materiais que causar à Administração Pública Municipal ou a terceiros, por si, representantes, e ou sucessores.

#### **8 - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

8.1. As despesas dos serviços objeto do Contrato correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

0304 - Secretaria Municipal de Administração. 13.122.0004.2.075 – Locação de imóveis p. suporte ...  
3.3.90.36.00 - Outros serv. de terceiros pessoa física. 3.3.90.39.00 - Outros serv. de terceiros pessoa jurídica.

## 9 - DO VALOR GLOBAL

9.1. O valor global do contrato a ser pago referente a um prazo de vigência de 12 (doze) meses, levará em conta o laudo de avaliação do imóvel a ser emitido e efetuado pelo Setor de Engenharia Civil da Secretaria de Planejamento e Obras, e anexado no devido processo, devendo este ser compatível com o valor praticado no mercado.

## 10 - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

10.1. A LOCATÁRIA pagará ao (à) LOCADOR (A) pela locação de imóvel, o valor em conformidade com o Laudo de Avaliação do Imóvel a ser anexado no presente processo, até o primeiro dia útil de cada mês subsequente ao vencido e correspondente, devidamente aceito pelo (a) LOCADOR (A), vedada a antecipação;

10.2. O pagamento far-se-á por meio de transferência bancária à conta do (a) LOCADOR (A).

## 11 - DA FISCALIZAÇÃO E SANÇÕES

11.1 - A LOCATÁRIA exercerá fiscalização sobre a execução do contrato, ficando o (a) LOCADOR (A) obrigada a facilitar o exercício deste direito;

11.2 - A existência de fiscalização não atenua as responsabilidades do (a) LOCADOR(A);

11.3 - Caberá ao Fiscal de Contratos registrar em relatórios eventuais ocorrências e deficiências porventura existentes na prestação dos serviços contratados e encaminhar cópia à Locatária para imediata correção das irregularidades apontadas;

11.4 - Fica estipulada uma multa no valor correspondente a 01 (um) mês de aluguel, na qual incorrerá ao partícipe que descumprir qualquer cláusula do contrato.

## 12 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Os casos omissos ficarão a critério da LOCATÁRIA para esclarecimentos e dirimir dúvidas;

12.2. As partes elegerão para dirimir quaisquer conflitos oriundos do termo contratual, o foro da Comarca de Bragança, Estado do Pará, acima de qualquer outro por mais privilegiado que seja, obrigando-se por si e seus herdeiros ou sucessores, ao fiel cumprimento do instrumento contratual.

Bragança – PA, 19 de fevereiro de 2025.

  
**TIAGO SANTOS COSTA**

Secretário Municipal de Administração  
Decreto nº 003/2025

**TIAGO SANTOS COSTA**  
Secretário Municipal de Administração  
Decreto Municipal nº 003/2025