



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1 O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel na cidade de Salgueiro, com fulcro no inciso V, do artigo 74 da Lei 14.133/2021.

1.2 O imóvel encontra-se situado a Rua Ermínio Ribeiro, 357, Nossa Senhora das Graças, Salgueiro/PE, conforme descrito na avaliação do imóvel apresentada pelo setor de engenharia desta Defensoria Pública do Estado de Pernambuco.

2. DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel destina-se ao funcionamento do núcleo da Defensoria no município de Salgueiro/PE.

3. DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

Tendo em vista que a Defensoria Pública do Estado de Pernambuco não possui imóvel próprio na cidade de Salgueiro/PE que possibilite a instalação de núcleo, foi enviado ofício a Secretaria de Administração do Estado para fins de consulta ao Cadastro Imobiliário Estadual acerca da disponibilidade de imóvel para fins de instalação da Defensoria, nos termos do artigo 2º, parágrafo único, do Decreto n. 50646/2021.

3.1 DA JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE

A contratação dar-se-á por inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V, do art 74 da Lei nº 14.133/2021: " V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha".

4. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

4.1 O valor anual estimado para a locação é de R\$ 32.400,00 (trinta e dois mil e quatrocentos reais), baseado na avaliação do imóvel realizada pelo Setor de Engenharia desta Defensoria Pública do Estado Pernambuco, levando em conta uma ampla pesquisa de mercado imobiliário da cidade Gravatá.

5. DA VIGÊNCIA

5.1. O prazo de vigência do presente instrumento é de 60 (Sessenta) meses, mais especificamente de maio de 2025 e término em maio de 2030.

5.2. Esgotado o prazo máximo de vigência deste contrato, este se extinguirá de pleno direito, independentemente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se a LOCATÁRIA a desocupar o imóvel, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

6. DO REAJUSTE



6.1. O contrato terá reajuste tendo por base o Índice Geral de Preços do Mercado, nos termos da Lei do Estado de Pernambuco Nº 17.555, de 22 de dezembro de 2021.

6.2. Quando a variação do índice previsto no contrato implicar em reajuste desproporcional aos valores praticados no mercado, poderá ser negociada entre as partes a adoção de preço compatível.

7. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

O LOCADOR é obrigado a:

7.1. Entregar à LOCATÁRIA o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;

7.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, resguardando a LOCATÁRIA dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre a coisa alugada;

7.3. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

7.4. Responder pelos danos ao patrimônio da LOCATÁRIA decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica, etc;

7.5. Responder pelos débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro contra fogo, de gás, de água, e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação anteriores à locação;

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

7.7. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATARIO

A LOCATÁRIA é obrigada a:

8.1. Pagar pontualmente o aluguel;

8.2. Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada neste instrumento;

8.3. Manter o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, pintura, telhados, vidraças, trincos, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, observada a forma como os recebeu, para, assim, restituí-los quando findo ou rescindido o contrato.

8.4. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

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

8.6. Responder pelos débitos de energia elétrica, de água, e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação, bem como IPTU e Bombeiros e demais taxas referentes ao período de vigência contratual;

8.7. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição;

9. DO PAGAMENTO

9.1 O valor da locação será pago em parcelas mensais;

9.2 O pagamento deverá ser realizado mensalmente, até o 10º dia do mês subsequente ao da locação, prorrogando-se para o primeiro dia útil subsequente quando for sábado,



domingo ou feriado;

9.3 A referida quantia deverá ser paga através de depósito bancário;

9.4 A eventual tolerância em qualquer atraso ou demora no pagamento do aluguel em questão, impostos, taxas, seguro e/ou demais encargos de responsabilidade da LOCATÁRIA, em hipótese alguma poderá ser considerada como modificação das condições do contrato, que permanecerão em vigor para todos os efeitos.

10. DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA

10.1 As obrigações financeiras assumidas correrão por conta dos recursos constantes das dotações orçamentárias:

Projeto/Atividade:

14.422.0345.1925.0000 Natureza de

Despesa: 3.3.90

Fonte: 0500

11. DA FISCALIZAÇÃO

11.1 A DPPE designará um gestor para acompanhamento e fiscalização da execução do presente locação.

11.2 O gestor deste contrato terá, entre outras, as seguintes atribuições:

11.3 Solicitar ao LOCADOR todas as providências necessárias à perfeita execução do objeto contratado;

11.4 Comunicar ao LOCADOR o descumprimento do contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento;

11.5 Solicitar a aplicação de sanções pelo descumprimento de cláusula contratual;

11.6 Receber e atestar o relatório de pagamento das locações mensais e encaminhá-las à unidade competente para pagamento;

11.7 Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, em ordem cronológica, observando para que o valor do contrato não seja ultrapassado.

12. DA GESTÃO CONTRATUAL

12.1. A LOCATÁRIA designará um gestor para acompanhamento e fiscalização da execução do presente contrato.

12.2. O gestor deste contrato terá, entre outras, as seguintes atribuições:

12.2.1. Solicitar ao LOCADOR todas as providências necessárias à perfeita execução do objeto contratado;

12.2.2. Comunicar ao LOCADOR o descumprimento do contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento;

12.2.3. Solicitar a aplicação de sanções pelo descumprimento de cláusula contratual;

12.2.4. Receber e atestar o relatório de pagamento das locações mensais e encaminhá-las à unidade competente para pagamento;

12.2.5. Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, em ordem cronológica, observando para que o valor do contrato não seja ultrapassado.

13. DAS SANÇÕES

13.1 Serão aplicáveis aos responsáveis pelas infrações administrativas as sanções contidas no art. 156 da Lei Federal Nº 14.133/21, bem como outras cabíveis.

14. DAS NORMAS APLICAVEIS

14.1. O presente contrato fundamenta-se nas:



- 14.1.1. Leis Federais Nº 14/133/21 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e Nº 8.245/91 (Lei de Locação de Imóveis Urbanos);
14.1.2. Lei Estadual Nº 17.155/21; e
14.1.3. Lei Federal Nº 10.406/02 (Código Civil), no que couber.
14.2. Os casos omissos serão resolvidos à luz das mencionadas legislações, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do direito e dos contratos.

15. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. Qualquer omissão ou tolerância de uma das partes, no exigir o estrito cumprimento dos termos e condições deste contrato ou ao exercer qualquer prerrogativa dela decorrente, não constituirá renovação ou renúncia e nem afetará o direito das partes de exercê-lo a qualquer tempo.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

16.1. Fica eleito o foro da cidade do Recife, capital do Estado de Pernambuco, para dirimir quaisquer dúvidas porventura surgidas, em decorrência deste termo, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que o seja.

JOAQUIM FERNANDES PEREIRA DA SILVA:03833809442 Digitally signed by JOAQUIM FERNANDES PEREIRA DA SILVA:03833809442
Date: 2025.05.13 10:19:48 -03'00'

Joaquim Fernandes Pereira da Silva
Coordenador de Gestão