



REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE

TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DA PROVÍNCIA DE MANICA

DEPARTAMENTO DE AQUISIÇÕES - DA

TERMO DE REFERÊNCIA

1. Objeto:

Contratação de empresa ou pessoa singular para o fornecimento (locação) de 02 (dois) imóveis residenciais de alto padrão, destinados à moradia de Magistrados do Tribunal Administrativo Provincial de Manica (TAPM), localizados em áreas nobres, seguras e de fácil acesso na cidade.

2. Justificativa:

A garantia de moradia adequada e segura para os Magistrados é essencial para o pleno exercício de suas funções, contribuindo para a segurança institucional e pessoal, bem como para a atração e permanência de profissionais qualificados.

3. Especificações dos Imóveis:

- Tipo: Residência (casa ou apartamento)
- Número de Imóveis: 02 (dois)
- Localização:
 - ✓ Bairros de alto padrão e reconhecida segurança.
 - ✓ Proximidade a serviços essenciais (Hospitais, Supermercados, Escolas, Bancos).
 - ✓ Fácil acesso às principais vias da cidade e ao edifício do Tribunal.
- Segurança:
 - ✓ Imóveis situados em condomínios fechados, edifícios com portaria 24h, ou residências com sistemas de segurança (alarmes, muros altos, cercas elétricas).
 - ✓ Preferencialmente com guarita e controle de acesso.
- Condições de Habitabilidade:
 - ✓ Excelente estado de conservação, com acabamentos de qualidade.
 - ✓ Mínimo de 03 (três) quartos, sendo pelo menos 01 (uma) suíte.

- ✓ Ampla sala de estar/jantar.
- ✓ Cozinha espaçosa, preferencialmente com armários.
- ✓ Área de serviço completa.
- ✓ No mínimo 02 (duas) vagas de garagem privativas.
- ✓ Ambientes climatizados ou com estrutura para instalação de ar condicionado.
- ✓ Infraestrutura completa de saneamento básico (água, energia, esgoto).
- ✓ Boa iluminação natural e ventilação.

- **Área Mínima:** A ser definida conforme o tipo de imóvel (Apartamento - 120m²; Casa - 180m²).
- **Outras Comodidades (Desejável):** Área de lazer (piscina, academia, salão de festas), varanda.

4. Das Obrigações do Contratado (Locador):

- Disponibilizar os imóveis em perfeitas condições de uso e habitabilidade.
- Garantir a manutenção estrutural do imóvel durante o período de locação.
- Cumprir todas as cláusulas do contrato de locação a ser firmado.
- Apresentar documentação completa e regularizada do imóvel e do proprietário.

5. Das Obrigações do Contratante (TAPM):

- Efetuar o pagamento do aluguel e encargos nos prazos e condições estabelecidos.
- Zelar pela conservação do imóvel, nos termos do contrato de locação.
- Cumprir todas as cláusulas do contrato de locação a ser firmado.

6. Prazos:

- **Prazo do Contrato:** Inicial de 12 (doze) meses, prorrogável por iguais e sucessivos períodos, até o limite legal.
- **Prazo para Entrega dos Imóveis:** A ser definido após a assinatura do contrato, preferencialmente 30 (trinta) dias.

7. Condições de Habilitação:

- **Jurídica:** Pessoa Física (BI, comprovante de residência) ou Jurídica (Alvará).
- **Fiscal:** Certidões de quitação de finanças, Certidão do INE, IPA.
- **Técnica:** Comprovação de propriedade ou autorização para locação dos imóveis ofertados, Certidão Predial Aurtárquico

8. Critério de Seleção:

A proposta mais vantajosa para o Tribunal, considerando o valor do arrendamento, as condições dos imóveis, a localização e a segurança oferecida.

9. Vistoria:

Será realizada vistoria prévia e final nos imóveis por comissão designada pelo Tribunal.

10. Do Valor da Locação:

O valor máximo mensal para cada imóvel será 50.000,00 Mzn.

11. Disposições Finais:

Casos omissos serão resolvidos pela Tribunal Administrativo Provincial de Manica.

Chimoio, aos 02 de Março de 2026