



PODER LEGISLATIVO

CÂMARA MUNICIPAL DE URUARÁ

Memorando CMU n.º 028/2023

Uruará/PA, 27 de janeiro de 2023.

Da: Presidente da Câmara

Para: Setor de Contabilidade

Assunto: Locação de imóvel

Vimos por meio deste, além de cumprimenta-lo, solicitar a locação de imóvel localizado na Av. Perimetral Norte s/n – Centro de Uruará-Pará, a ser utilizado no Funcionamento da Câmara Municipal de Uruará. Informamos que foram realizado laudo de avaliação para a locação do imóvel as quais seguem anexo, que demonstra que o valor a ser contratado encontra-se de acordo com o valor de mercado.

Segue anexo o termo de referência, laudo de avaliação e documentos de habilitação da empresa.

Atenciosamente,

.....
ZENILSON DA SILVA

Presidente da Câmara



PODER LEGISLATIVO

CÂMARA MUNICIPAL DE URUARÁ

TERMO DE REFERÊNCIA

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 7/2023-00001

Enquadramento Legal: Inc. X do art.24 da Lei 8.666/93

1. DO OBJETO

1.1 Locação de imóvel localizado na Av. Perimetral Norte s/n – Centro de Uruará-Pará, a ser utilizado no Funcionamento da Câmara Municipal de Uruará, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID. DE MEDIDA	QUANT	VL. UNIT	VALOR TOTAL ESTIMADO 12 meses
1	Locação de imóvel localizado na Av. Perimetral Norte s/n – Centro de Uruará-Pará, a ser utilizado no Funcionamento da Câmara Municipal de Uruará.	Mês	12	8.635,88	R\$ 103.630,56
TOTAL					R\$ 103.630,00

1.2. O valor do aluguel mensal é de R\$ 8.635,88 (Oito Mil e Seiscentos e Trinta e Cinco Reais e Oitenta de Oito Centavos) mensais, perfazendo o valor total de R\$ 103.630,00 (Cento e Três mil e Seiscentos e Trinta Reais) para o período de 12 (Doze) meses.

1.3. Estão inclusos nesta locação 01 (um) Terreno urbano medindo 750 m² e área construída de 341,10 m² (pavimento superior), , contendo 01 imóvel, em Alvenaria, contendo nove salas, uma recepção, dois banheiros, um auditório, uma dispensa, uma copa. Localizado na Av. Perimetral Norte, lote 19, quadra 01, Uruará/PA.

PAVIMENTAÇÃO DA RUA: CALÇADA SIM(X) NÃO()

TIPO DE EDIFICAÇÃO: CASA () PRÉDIO (X) APARTAMENTO () CONJUNTO () OUTRO ()

Qual? _____



PODER LEGISLATIVO

CÂMARA MUNICIPAL DE URUARÁ

TIPO DE CONSTRUÇÃO: ALVENARIA (☒) MADEIRA (☐) MISTA (☐) TERRENO MURADO:
SIM (☐) NÃO (☒) ÁREA EM M²: 750 m²

1.4. A contratada deve ter a ciência de que nos valores propostos estarão inclusos todos os custos operacionais, insumos, encargos previdenciários, trabalhistas, tributários, comerciais.

2. DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1. A referida locação é formalizada com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a "locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia".

3. DA JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

3.1. A referida locação tem como objetivo:

3.1.1. Locação de imóvel localizado na Av. Perimetral Norte s/n – Centro de Uruará-Pará, a ser utilizado no Funcionamento da Câmara Municipal de Uruará.

3.2. A referida contratação justifica-se em virtude de que:

3.2.1. O imóvel é essencial para o funcionamento da Funcionamento da Câmara Municipal de Uruará, a mesma não tem prédio próprio se faz necessário continuar com o Prédio locado para dar continuidade os serviços do executivo

3.2.2. Desta forma, considerando que o imóvel já se encontra adequado e apto ao desempenho das atividades de acolhimento da Câmara, julgamos não ser viável a locação de outro imóvel. Assim, para que as atividades, possa funcionar adequadamente, considera-se extremamente necessária a locação do imóvel.

3.2.3 O reajuste do aluguel fixado nesta cláusula deverá ser realizado por apostilamento, por meio do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) ou, na insubsistência deste, por outro índice que vier a substituí-lo.



PODER LEGISLATIVO

CÂMARA MUNICIPAL DE URUPARÁ

3.2.3. Em relação ao valor da locação do imóvel, cabe destacar que a avaliação realizada por servidor apurou que o imóvel se encontra localizado no Centro da Cidade e, o que facilita o bom desempenho do Referido Órgão, visto ser de extrema necessidade ao atendimento dos munícipes. Dessa feita, há necessidade de que tal órgão funcionem em local acessível a população, visando um Bom desempenho dos Serviços Prestados a Sociedade. Ressaltasse que inexisti imóvel público ou particular nessas condições e a disposição para cedência e/ou locação nas mesmas condições ou similares.

3.2.3.1. Contudo, após realização de reunião com o Locador, quando foi informado da avaliação técnica realizada, o mesmo mostrou-se acessível, apresentando proposta comercial e de valor acessível para o município, no valor em R\$ - R\$ 8.635,88 (Oito Mil e Seiscentos e Trinta e Cinco Reais e Oitenta de Oito Centavos) mensais, perfazendo o valor total de R\$ 103.630,00 (Cento e Três mil e Seiscentos e Trinta Reais) para o período de 12 (Doze) meses.

4. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

4.1. A LOCADORA obriga-se a:

4.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

4.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;

4.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

4.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

4.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

4.1.6. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

4.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;



PODER LEGISLATIVO

CÂMARA MUNICIPAL DE URUPARÁ

4.1.8. Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

- a.** obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b.** obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- c.** indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

4.1.9. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de *combate a incêndio*, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

4.1.10. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

4.1.10. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

5. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADE DA LOCATÁRIA

5.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

5.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, nos prazos estipulados no Termo de Contrato;

5.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste, e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

5.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

5.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

5.1.5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

5.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;



PODER LEGISLATIVO

CÂMARA MUNICIPAL DE URUARÁ

5.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

5.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;

5.1.9. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

5.1.10. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica;

5.1.11. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

5.1.12. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela LOCADORA, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;

5.1.13. Exercer o acompanhamento e a fiscalização do contrato, por servidor especialmente designado, anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano, e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;

5.1.14. Notificar a LOCADORA por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução do contrato, fixando prazo para a sua correção;

5.1.15. Efetuar as retenções tributárias devidas sobre o valor da Nota Fiscal/Fatura fornecida pela LOCADORA, em conformidade com legislação tributária que rege a matéria.

5.1.16. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), incidentes sobre o imóvel

6. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO E DA PRORROGAÇÃO

6.1. O prazo de vigência do contrato será de *12 (Doze) meses*, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos até o máximo de 60 (sessenta) meses, na forma do Art. 57, II, da Lei 8666/93.



PODER LEGISLATIVO

CÂMARA MUNICIPAL DE URUARÁ

6.1.1. O prazo de 12 (doze) meses, bem como a possibilidade de prorrogação, justifica-se pelo momento de crise financeira afeta todo o País e atingindo principalmente as Prefeituras que são a parte mais frágil dessa balança.

6.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

6.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 30 (trinta) *dias* da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

7. DA FISCALIZAÇÃO

7.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

7.1.1. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

7.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

7.1.3. A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

8. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

8.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b. Multa:

b.1. Moratória de 0,5% (meio por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

c. Compensatória de 1,0% (um por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.



PODER LEGISLATIVO

CÂMARA MUNICIPAL DE URUARÁ

d. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

8.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

8.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

8.2.1. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

8.2.2. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

8.3. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei no 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei no 9.784, de 1999.

8.4. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

8.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

Uruará/PA, 27 de janeiro de 2023.

.....
ZENILSON DA SILVA

Presidente da Câmara Municipal