

## **TERMO DE REFERÊNCIA**

### **1. OBJETO**

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DA SEDE para atender necessidades da OUVIDORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE BELÉM - OGM.

### **2. JUSTIFICATIVA**

2.1. Considerando a necessidade de contratação de imóvel para a instalação da nova sede da Ouvidoria Geral;

2.2. Considerando também que a Administração Pública não disponibiliza de imóvel próprio para a instalação mencionada e não dispõe de recursos para construir uma sede própria para abrigar a Ouvidoria Municipal;

2.3. Considerando o contido no art. 10 da Lei 8.493/2005, que diz que a Ouvidoria Geral do Município "*terá sede própria apartada do Paço Municipal*";

2.4. Considerando que não resta muita opção de escolha, pois existem diversos imóveis para serem locados, contudo, ou não atendem as necessidades para a instalação dos serviços ou encontram-se em localização inadequada ou possuem valor de aluguel bastante elevado;

2.5. Considerando-se que o contrato de locação, ora vigente, irá encerrar no mês de junho/2024, a fim de dar continuidade às atividades do órgão, torna-se necessário proceder o processo de licitação para a celebração de contrato de locação para a instalação da sede, atendendo assim às necessidades precípua da Ouvidoria Geral do Município de Belém.

### **3. DESCRIÇÃO DO OBJETO**

3.1. Constitui objeto do presente instrumento a LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL PARA A INSTALAÇÃO DA SEDE DA OUVIDORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE BELÉM, pelo prazo de 12 meses, para atender às necessidades da Ouvidoria Municipal.

#### **4. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA E DA CONTRATANTE**

##### **4.1. CONTRATADA**

- 4.1.1. Prestar os serviços em conformidade com as especificações estabelecidas neste Termo de Referência e com o Contrato de Locação a ser celebrado;
- 4.1.2. A proposta deve ter preços fixos e irrevogáveis;
- 4.1.3. A CONTRATADA deverá informar e solicitar a aprovação, do fiscal de contrato, sobre a supressão ou acréscimo de serviços que porventura não estejam incluídos neste Termo de Referência;
- 4.1.4. Ocorrendo discordância entre os valores numéricos e por extenso, contidos na proposta, prevalecerá este último e entre o unitário e o total, prevalecerá o primeiro;
- 4.1.5. A proposta deverá conter oferta firme e precisa, sem alternativas de preço ou qualquer outra condição que induza o julgamento a ter mais de um resultado;
- 4.1.6. A validade da proposta é de 120 (cento e vinte) dias;
- 4.1.7. A proposta deverá conter declaração, em papel timbrado, da empresa vencedora, assinada pelo responsável legal da mesma, de “absoluta e total concordância” com as condições e exigências estipuladas neste Termo, frisando que os serviços cotados atendem a todas elas;
- 4.1.8. A CONTRATADA deverá entregar o imóvel, no ato de assinatura do contrato de locação, totalmente desimpedido e em condições perfeitas de uso, sendo o pagamento do aluguel realizado mensalmente após liberação pela unidade gestora responsável por tal;
- 4.1.9. Fornecer a seus técnicos todas as ferramentas, instrumentos e materiais necessários à execução dos serviços a serem prestados;
- 4.1.10. Reparar corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, as partes do objeto deste contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes dos materiais empregados ou da execução dos serviços;
- 4.1.11. Credenciar, junto a CONTRATANTE, um representante para prestar esclarecimentos e atender às reclamações que porventura surgirem durante a vigência do contrato;

4.1.12. Manter seus empregados, quando no interior do prédio da CONTRATANTE, identificados e sujeitos às normas disciplinares respectivas, porém sem qualquer vínculo empregatício com a CONTRATANTE;

4.1.13. Exercer fiscalização permanente sobre os serviços executados, objetivando manter elevado padrão de qualidade dos mesmos;

4.1.14. Por ocasião da entrega do imóvel, este será conferido e constado se de acordo, verificadas quaisquer irregularidades, estas deverão ser sanadas pela CONTRATADA, que terá o prazo máximo de 03 (três) dias para corrigi-las;

4.1.15. A CONTRATADA obriga-se a refazer os serviços que apresentarem imperfeições, quaisquer irregularidades ou divergências com as especificações deste Termo de Referência, ainda que constatados depois do recebimento e/ou pagamento, enquanto perdurar a vigência do contrato;

4.1.16. Manter, durante o período de fornecimentos dos serviços, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas neste Termo de Referência;

4.1.17. A proposta também deverá conter, necessariamente, prazo de validade, prazo de execução e planilha de preços.

## **4.2. CONTRATANTE**

4.2.1. Efetuar os pagamentos devidos, nas condições estabelecidas;

4.2.2. Após a prestação do serviço, verificar se o mesmo se encontra de maneira adequada ao disposto neste Termo de Referência;

4.2.3. Exigir o cumprimento de todos os compromissos assumidos pela empresa fornecedora, de acordo com sua proposta;

4.2.4. Emitir Autorização de Serviço, ou qualquer outro documento equivalente, todas as informações necessárias, por intermédio do representante da administração designado, e comunicar a empresa por meio de telefone, ou e-mail, da emissão da mesma;

4.2.5. Prestar informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelos empregados da CONTRATADA;

4.2.6. Controlar e documentar as ocorrências havidas, e;

4.2.7. Notificar a empresa fornecedora, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades constadas na prestação dos serviços, para que sejam adotadas as medidas cabíveis.

## **5. ESPECIFICAÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

5.1. O requisito básico para esta contratação é que o imóvel esteja em plenas condições de uso, possua boa localização, preço condizente com a dotação orçamentária, permitindo assim a celebração de contrato de locação, este contendo, obrigatoriamente, cláusula que isente a CONTRATANTE de pagar IPTU, proíba reajustes mensais, mantendo-se o valor da locação inalterado durante o prazo estipulado e que a futura entrega do imóvel seja em condições de uso, não sendo necessário reformá-lo.

## **6. ESTIMATIVA DE PREÇOS**

6.1- O custo médio para a contratação do objeto será obtido em pesquisa de preços no mercado imobiliário local.

## **7- DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

7.1. A cobertura das despesas necessárias à execução dos serviços contratados correrá à conta dos recursos da Administração Direta:

ÓRGÃO: 2.01 GABINETE DO PREFEITO

UNIDADE: 27 OUVIDORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE BELÉM

FUNÇÃO: 04 ADMINISTRAÇÃO

SUB FUNÇÃO: 122 ADMINISTRAÇÃO GERAL

PROGRAMA: 0007 OPERACIONALIZAÇÃO E MANUTENÇÃO ADMINISTRATIVA DO PODER EXECUTIVO

PROJETO / ATIVIDADE: 2312 GESTÃO DOS CONTRATOS DE ALUGUÉIS DE IMÓVEIS E VEÍCULOS DENTRE OUTROS

SUB-AÇÃO: 001 MANUTENÇÃO DO CONTRATO DE ALUGUEL DE IMÓVEL

TAREFA: 002 LOCAÇÃO DE IMÓVEL

CATEGORIA DESPESA: 3390360000 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIRO – PESSOA FÍSICA

FONTE: 1500000000 RECURSOS NÃO VINCULADOS

FUNDO FINANCEIRO: 999 APLICAÇÕES GERAIS

## 8. DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

8.1. A execução do Contrato será acompanhada e fiscalizada por um representante da CONTRATANTE, especialmente designado, observado o que se segue:

- a) o representante da CONTRATADA anotará, em registro próprio, todas as ocorrências relacionadas com a execução do Contrato, inclusive a observância do prazo de vigência do mesmo, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados;
- b) as decisões e providências que ultrapassem a competência do representante, deverão ser solicitadas a seus superiores, em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes;
- c) ficará nomeado como fiscal e responsável pelo contrato, servidor devidamente indicado nestes autos de processo administrativo, devendo ser o principal intermediador entre CONTRATADA e CONTRATANTE.

## 9. DO PAGAMENTO

9.1. O pagamento será efetuado necessariamente através de conta corrente mantida em instituição financeira nacional, de acordo com as normas de execução orçamentária e financeira;

9.2. Os credores deverão fazer constar a identificação, da agência e da conta corrente, nos documentos de cobrança tais como, notas fiscais faturas, recibos e similares, inclusive na proposta a ser encaminhada para fins de habilitação;

9.3. O pagamento será efetuado até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao da aceitação dos serviços ou fornecimento do produto, com a apresentação das notas fiscais/faturas e certidões negativas atualizadas, desde que encaminhada com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis da data do vencimento;

9.4. No caso de incorreção nos documentos apresentados, inclusive na Nota Fiscal de Serviços/Fatura, **serão os mesmos restituídos à adjudicatária para as correções**

**necessárias, não respondendo, a OGM, por quaisquer encargos resultantes de atrasos na liquidação dos pagamentos correspondentes;**

9.5. Para efeito de pagamento, a OGM procederá as retenções tributárias e previdenciárias previstas na legislação em vigor, aplicáveis a este instrumento;

9.6. **A OGM se reserva o direito de recusar a efetivação do pagamento se, no ato da atestação dos serviços fornecidos, este estiver em desacordo com as especificações técnicas ne Termo de Referência;**

9.7. A OGM poderá deduzir, do montante a pagar, os valores correspondentes a multas ou indenizações devidas pela licitante vencedora.

## **10. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

10.1. O licitante que causar retardamento do certame, não mantiver a proposta, desistir do lance ofertado, fraudar de qualquer forma o procedimento desta Licitação; ou o vencedor que, convocado dentro do prazo de validade da proposta, deixar de entregar a documentação exigida no Termo de Referência, apresentar documentação falsa, não assinar o contrato ou instrumento equivalente, falhar ou frustrar a execução do contrato, comporta-se de modo inidôneo, fazer declaração falsa ou cometer fraude fiscal, ficará sujeito a aplicação de ADVERTÊNCIA ou outras penalidades estabelecidas na Lei, segundo a extensão da falta cometida, com observância do direito à prévia defesa;

10.2. Na hipótese da multa atingir o percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor do fornecimento, a OGM poderá proceder a rescisão unilateral do contrato, hipótese em que a empresa fornecedora também se sujeitará às sanções administrativas previstas neste Edital;

10.3. As multas, porventura aplicadas, serão descontadas dos pagamentos devidos pela OGM, ou cobradas diretamente da empresa penalizada, amigável ou judicialmente, e poderão ser aplicadas cumulativamente às demais sanções previstas em lei;

10.4. A defesa deverá ser exercida, pelo interessado no respectivo processo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, a contar da sua notificação, podendo ocorrer a juntada de documentos e serem arroladas até 3 (três) testemunhas;

10.5. Serão considerados injustificados os atrasos não comunicados tempestivamente indevidamente fundamentos, e a aceitação da justificativa ficará a critério da Ouvidoria, que deverá examinar a legalidade da conduta da empresa;

10.6. Comprovado o impedimento ou reconhecida força maior, devidamente justificado e aceito pela Ouvidoria, conforme procedimento esboçado no subitem anterior, a licitante vencedora ficará isenta das penalidades mencionadas nos subitens anteriores;

10.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas nos meios oficiais e, no caso de impedimento de licitar e de contratar com a Administração Pública, a licitante será descredenciada por igual período, sem prejuízo das multas previstas neste Edital e seus anexos, e nas demais cominações legais.

Belém, 12 de setembro de 2024

*Eline Tainá Garcia*

**ELINE TAINÁ GARCIA**

**Coordenadora Setorial Administrativo e de Expediente**