

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1 O presente projeto tem por objetivo a “**LOCAÇÃO DE IMÓVEL**”, para abrigar a sede administrativa desta Autarquia, conforme especificação técnica descritas neste Termo de Referência.

2. DA ESPECIFICAÇÃO MÍNIMA DO IMÓVEL

2.1 O imóvel pretendido deverá ser compatível com as necessidades atuais do órgão, que são abrigar aproximadamente 460 servidores e estagiários, para atender 54 setores.

2.2 Deverá possuir as características de boa localização, dimensão, edificação proporcionais a necessidade das atividades fins desta Autarquia com destaque a oferta de espaço para estacionamento para as viaturas da SeMOB, de servidores, estagiários e usuários, com preço compatível com os praticados no mercado.

3. DA JUSTIFICATIVA

3.1 Justifica-se o atendimento deste processo por Dispensa de Licitação, nos termos no que disciplina o Art. 24, X da Lei nº 8.666/93.

4. PRAZO DE EXECUÇÃO DO CONTRATO

4.1 O contrato terá sua vigência por até 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogado, desde que configurada a vantajosidade, nos termos do que determina o art. 57, II, da Lei Federal nº 8.666/93;

4.2 A entrega das chaves se dará em no máximo 60 (sessenta) dias da assinatura do contrato, caso seja necessário adequações físicas ou estruturais no imóvel;

4.3 Haverá prorrogação caso sejam observados os requisitos abaixo enumerados de forma simultânea, e desde que autorizado formalmente pela autoridade competente, quais sejam:

- a) A locação ser prestada regularmente ao longo da vigência do contrato;
- b) A **LOCADOR** não tenha sofrido qualquer punição de natureza pecuniária;
- c) A Administração mantenha interesse na realização da contratação;
- d) O valor do contrato permaneça economicamente vantajoso para a Administração;
- e) A **LOCADOR** manifeste expressamente interesse na prorrogação.

5. ESTIMATIVA DE CUSTO/DOTAÇÃO

5.1 A estimativa de custo para a futura contratação do objeto será realizada após a ampla consulta/pesquisa no mercado do valor dos serviços a serem licitados, devendo obrigatoriamente ser elaborada, com base na **IN nº 05/2017-SLTI/MPOG e suas alterações**, a fim de permitir a posterior indicação dos recursos orçamentários em dotação correta e suficiente para a presente contratação.

6. CLASSIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS

6.1 A futura contratação enquadra-se nos termos da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações e da Lei Federal nº 8.245/91 e suas alterações.

7. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇO

O LOCADOR deverá:

7.1 Apresentar proposta de preços e documentações de forma clara e detalhada, citando especificação do imóvel.

7.2 Indicar o valor total da proposta, em algarismo e por extenso, já incluídas, discriminadamente, todas e quaisquer despesas tais como manutenção predial e adequações físicas.

7.3 Indicar o prazo de validade da proposta, que não poderá ser inferior a 120 (cento e vinte) dias contados da data de sua apresentação;

8. DOCUMENTOS LEGAIS PARA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO IMÓVEL

8.1 QUALIFICAÇÃO TÉCNICA:

- a) Certidão de Registro do Imóvel;
- b) Declaração de quitação de IPTU;
- c) Memorial descritivo do imóvel;
- d) Habite-se;
- e) Certidão de Regularidade Fiscal;
- f) Laudo de vistoria do imóvel

9. DO REAJUSTE

9.1 Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados da data de início da vigência do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

9.2 Caso o LOCADOR não solicite o reajuste em até 30 (trinta) dias da data que antecede o prazo retromencionado, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado na forma prevista neste contrato.

9.3 Quando da solicitação do LOCADOR, o reajuste será formalizado no Contrato, através de apostilamento.

9.4 A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

10. DAS RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

10.1 Constituem-se obrigações e responsabilidades do LOCADOR:

- 10.1.1.** Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas neste Termo de Referência, constantes dos autos do Processo Administrativo nº 1817418/2019.
- 10.1.2.** Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes da LOCATÁRIA.
- 10.1.3.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 10.1.4.** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 10.1.5.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 10.1.6.** Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 10.1.7.** Fornecer a LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 10.1.8.** Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 10.1.9.** Entregar o objeto da presente contratação dentro do prazo constante neste Termo;
- 10.1.10.** Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no Processo Administrativo nº 1817418/2019, bem como as condições para contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;
- 10.1.11.** Providenciar a averbação do Contrato de Locação no Cartório de Registro de Imóveis;
- 10.1.12.** Informar a LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 10.1.13.** Adotar todas as providências necessárias para a fiel execução do objeto da presente contratação em conformidade com as disposições deste Termo;
- 10.1.14.** Satisfazer, rigorosamente, o objeto da contratação, em conformidade com todas as condições e os prazos estabelecidos neste Termo;
- 10.1.15.** Responder pelos danos causados à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, quando da execução do objeto desta contratação, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade o fato de o LOCADOR fiscalizar e acompanhar todo o procedimento;
- 10.1.16.** Informar ao Fiscal do Contrato, ou ao seu substituto eventual, quando for o caso, a ocorrência de qualquer anormalidade, prestando os esclarecimentos necessários;
- 10.1.17.** Arcar com as despesas decorrentes da não observância das condições constantes deste Termo;
- 10.1.18.** Cumprir, às suas próprias expensas, todas as cláusulas contratuais que definam suas obrigações.
- 10.1.19.** Pagar o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e condomínio, se houver;

11 DAS RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

11.1 Constituem-se obrigações e responsabilidades da LOCATÁRIA:

- 11.1.1** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo e na forma estipulado (s) neste

Contrato;

11.1.2 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;

11.1.3 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;

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

11.1.5 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

11.1.6 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias;

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

11.1.8 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.

11.1.9 Entregar no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, ou ainda no maior prazo possível que antecede o vencimento, ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIA;

11.1.10 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

11.1.11 Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto deste Contrato;

11.1.12 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se houver;

11.1.13 Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;

11.1.14 Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

11.1.15 Acompanhar a execução do Contrato, nos termos do inciso III do art. 58 c/c o art. 67 da Lei nº 8.666/93, através do Fiscal do Contrato, que exercerá ampla e irrestrita fiscalização do objeto, a qualquer hora, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados, inclusive quanto às obrigações do LOCADOR constantes do presente Contrato;

11.1.16 Efetuar a juntada aos autos do processo, das irregularidades observadas durante a execução da relação contratual.

12 DA FISCALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS

12.1 A LOCATÁRIA fiscalizará a execução do contrato através de funcionários designados para esse fim, visando averiguar se no seu desenvolvimento estão sendo observadas as exigências contempladas neste Termo de Referência, reservando-se o direito de rejeitar os serviços que não atendam a tais exigências.

12.2 O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da conformidade da prestação dos serviços e da alocação dos recursos necessários, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, devendo ser exercidos por um ou mais representantes da LOCATÁRIA, especialmente designados, na forma dos arts. 67 e 73 da Lei nº 8.666, de 1993.

12.3 A execução dos contratos deverá ser acompanhada e fiscalizada por meio de instrumentos de controle.

12.4 O descumprimento total ou parcial das demais obrigações e responsabilidades assumidas pela LOCADOR ensejará a aplicação de sanções administrativas, previstas neste instrumento e na legislação vigente, podendo culminar em rescisão contratual, conforme disposto nos artigos 77 e 80 da Lei nº 8.666, de 1993.

13 DAS CONDIÇÕES, PRAZO E FORMAS DE PAGAMENTO

13.1 Após ratificada a dispensa de licitação, a **LOCATÁRIA** convocará a empresa para a assinatura do contrato, dentro do prazo de até **10 (dez) dias úteis**, sob pena de decair o direito à contratação, sem prejuízo das sanções constantes neste Termo de Referência e do previsto no art. 81 da Lei nº 8.666/93.

13.2 Na ocasião da assinatura do Contrato, a LOCADOR deverá dispor de Certificação Digital, nos termos da resolução nº 11.536/2014 – TCM e demais alterações.

13.3 A recusa injustificada da empresa em assinar o Contrato, dentro do prazo estabelecido pela **LOCATÁRIA**, caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando-o às penalidades legalmente estabelecidas.

13.4 O pagamento será efetuado até o **5º dia útil** subsequente ao mês vencido, mediante a apresentação da Fatura (Nota Fiscal) devidamente atestada e visada pelo setor competente.

14 ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

14.1 Nos termos do art. 58, inciso III combinado com o artigo 67 da Lei Federal nº 8.666, de 1993, será designado representante para acompanhar e fiscalizar os serviços executados, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos nos serviços executados;

14.2 O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

15 DO FORO

15.1 Fica eleito o Foro da cidade de Belém, Capital do Estado do Pará, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir as questões que porventura surgirem na execução da presente Contrato.

16 DA SUBLOCAÇÃO

16.1 É vedada a **sublocação** do objeto, a cessão ou transferência, total ou parcial do contrato, não se responsabilizando o **LOCATÁRIA** por nenhum compromisso assumido por aquela com terceiros.

17 DAS PENALIDADES

17.1 A inexecução total ou parcial do objeto, bem como o descumprimento de quaisquer dos deveres neste elencados, sujeitará o Locador, garantida a prévia defesa, às penalidades previstas na Lei 8.666/93 (Lei de Licitações).

Belém/PA, 22 de março de 2019.

ANTÔNIO MÁRCIO CARDOSO
Diretor Administrativo e Financeiro – DAF/SeMOB

APROVO O TERMO DE REFERÊNCIA
APRESENTADO COM O OBJETIVO DE
LOCAÇÃO DE IMÓVEL.

22/03/2019

GILBERTO FELIPE BARBOSA JR
DIRETOR SUPERINTENDENTE
DA SeMOB