



TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. O objeto do presente Termo de Referência trata-se da locação do imóvel localizado na Avenida Governador Magalhães Barata, s/nº Bairro: Nazaré, CEP: 68.610-000, Augusto Corrêa/PA, destinado ao funcionamento da Sala do Empreendedor, vinculado à Secretaria Municipal de Administração e Finanças - SEMAF, pelo período de 12 meses de acordo com as especificações contidas neste Termo de Referência.

2. JUSTIFICATIVA

- 2.1. Considerando também que a Administração Pública, não disponibiliza imóvel próprio para instalação mencionada;
- 2.2. Considerando que o município não dispõe de recursos para construir uma sede própria para abrigar a Unidade acima descrita;
- 2.3. Considerando a estrutura do prédio e localização de forma estratégica, para as atividades do serviço de acolhimento, justifica-se a locação deste imóvel para atender as demandas que o setor desenvolve.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

- 3.1. As razões fáticas acima apresentadas demonstram claramente a dispensa de licitação.
- 3.2. A dispensa de licitação, também por consequência, torna possível a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segunda avaliação prévia, conforme dispõe a Lei 8.666/93, Art. 24, § X:

Art. 24 - É dispensável a licitação:

X - Para a Compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração em cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

Outro não é o entendimento da doutrina sobre o assunto:

"A Administração pode, discricionariamente, proceder à licitação, para comprar ou locar o imóvel de que necessita. Pode ainda expropriar o imóvel por utilidade pública e nele instalar o serviço. Se, entretanto, a autoridade competente encontrar imóvel destinado ao serviço público, cujas necessidades de instalação e localização lhe condicionem a escolha, pode prescindir da licitação e proceder diretamente à sua compra ou à locação." (J. Cretella Junior, in Das Licitações Públicas, ed. 15ª, Revista Forense, pg. 236.) (grifo nosso).

4. DO PREÇO

4.1. O aluguel será estabelecido conforme laudo do engenheiro designado pela Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Econômico e Turismo - SEPLADE, e os valores serão embasados conforme mercado mobiliário local e atual.

5. DO PRAZO

5.1. A presente contratação terá por período de 12 (doze) meses, a contar do ato da assinatura.



6. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. A Dotação Orçamentária ocorrerá por conta do parecer contábil do órgão abaixo mencionado:

6.1.1. Manutenção da Secretaria Municipal de Administração e Finanças - 2.011

7. DA POSSIBILIDADE DE REAJUSTAMENTO DO PREÇO

7.1. Os preços ajustados neste expediente, não poderão ser reajustados, salvo por motivos de alteração na legislação econômica do país que autorize a correção nos contratos com a administração pública. Fica condicionado, entretanto à justificativa prévia em planilhas de cálculo detalhado e ao aditamento do respectivo contrato.

8. DO PAGAMENTO

8.1. A Administração se obriga a fazer o pagamento até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vendido.

9. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

9.1. São obrigações da LOCATÁRIA:

- I. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- II. 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;
- III. 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;
- IV. 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;
- V. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- VI. 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 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- VII. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- VIII. Entregar imediatamente à LOCADORA 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 à LOCATÁRIA;
- IX. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica e água.
- X. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- XI. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- XII. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

10. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

10.1. São obrigações da LOCADORA:



- I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência sua proposta;
- II. 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;
- III. Realizar as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e lógicas para atender o padrão de infraestrutura, inclusive com instalação de pontos de acordo com o layout aprovado pela LOCATÁRIA.
- IV. LOCADORA deverá atender as exigências de instalação de pontos telefônicos, o fornecimento e instalação de divisórias e equipamentos de ar condicionado, entre outras;
- V. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- VI. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- VII. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- VIII. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- IX. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- X. Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;
- XI. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica (comum e estabilizada);
- XII. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista se for o caso) e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;
- XII. Providenciar o registro do Contrato de Locação no Cartório de Registro de Imóveis;
- XIV. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo;
- XV. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

11. EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

- 11.1. A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCATÁRIA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.
- 11.2. A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.
- 11.3. O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.
- 11.4. Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.
- 11.5. Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas, para as providências do artigo 69 da Lei nº 8.666/93, no que couber.



11.6 Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

11.7 A Administração poderá revogar a dispensa de licitação ou rescindir o contrato, por motivo de interesse público e deverá realizar a anulação da dispensa de licitação quando houver ilegalidade, sendo de ofício ou mediante provocação de terceiro;

11.8 A contratada responderá de maneira absoluta e inescusável pela prestação do serviço, assumindo inteira, total e exclusiva responsabilidade pelo mesmo;

11.9 Os casos omissos no Termo de Referência, deverão ser supridos pela Lei nº 8.666/1993 e suas alterações e pela Lei 10.520/02, bem como as dúvidas suscitadas deverão ser esclarecidas pela Secretaria Municipal de Administração e Finanças ou a quem ela designar, no endereço constante neste Termo de Referência;

11.10 Fica estabelecido o Foro da Comarca de Augusto Corrêa, Estado do Pará, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas das avenças.

Augusto Corrêa/PA, 09 de Dezembro de 2022.


Rafael Rodrigo Silva de Araújo
SEC. MUN. DE ADM. E FINANÇAS
DECRETO Nº 01/2021-GAB/PREFEITO

RAFAEL RODRIGO SILVA DE ARAÚJO
Secretário Municipal de Administração e Finanças
Decreto nº 001/2021