

TERMO DE REFERÊNCIA
LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1) REQUERENTE:

1.1. Prefeitura Municipal de Pontalina – Secretaria de Administração.

2) DO OBJETO:

2.1. A presente solicitação tem por objeto a locação de 01 (um) imóvel urbano destinado a destinado a instalação e funcionamento de repartição pública, visando o desempenho e realizações de ações institucionais diversas, em atendimento das necessidades da Prefeitura Municipal, descrições e quantitativos e demais condições contidas neste Termo de Referência.

3) ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:

3.1. O imóvel a ser locado, objeto desta contratação, deverá conter, no mínimo, as seguintes descrições:

- imóvel urbano contendo área construída em alvenaria entre 80 e 110 m2.
- área construída com a seguinte divisão interna: 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, 03 (três) quartos sendo uma suíte, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) área de serviços e 01 (uma) vaga de garagem.
- o imóvel deve conter instalações elétricas e hidráulicas em condições de abrigar a repartição pública; paredes internas com pinturas novas; janelas, esquadrias e vidros em condições regular de uso e demais elementos estruturais em bons estados de conservação e funcionamento.

4) JUSTIFICATIVA:

4.1. A contratação se faz necessária para suprir a demanda da Prefeitura Municipal de Pontalina com relação ao objeto desta solicitação, tendo em vista ser indispensável ao desenvolvimento das atividades realizadas neste ente federativo.

4.2. Em diligência administrativa, restou verificado que a Prefeitura Municipal de Pontalina não possui espaço e nenhum bem imóvel disponível em seu patrimônio que possa abrigar as dependências de uma nova repartição/departamento público.

4.3. Considerando que a locação do imóvel proporcionará melhorias na execução dos serviços públicos, com a acomodação necessária e em condições suficientes para atender os munícipes com melhor qualidade.

4.4. Assim, resta justificar a necessidade da locação de um imóvel, visto que a solicitação é motivada para atender os interesses públicos da Administração Municipal.

5) REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO:

5.1. PESSOA FÍSICA:

- a) cópia da Carteira de Identidade e do CPF, ou documento oficial que contenha as duas informações;
- b) comprovante de endereço;
- c) Comprovante de propriedade do imóvel.

5.2. PESSOA JURÍDICA:

- a) ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedade comercial; e, no caso de sociedade por ações, os documentos já mencionados acompanhados do documento de eleição de seus administradores;
- b) Cópia da carteira de identidade e do CPF do sócio administrador da empresa licitante, ou documento legal equivalente contendo as duas informações;
- c) prova de inscrição no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda - CNPJ/MF;
- d) prova de regularidade tributária para com a Fazenda Federal – Certidões Negativas de Tributos Federais e de Dívida Ativa da União;
- e) prova de regularidade tributária para com a Fazenda Estadual – Certidões Negativas de Tributos Estaduais e de Dívida Ativa;
- f) prova de regularidade tributária para com a Fazenda Municipal – Certidões Negativas de Tributos Municipais e de Dívida Ativa do município sede da licitante;
- g) Certificado de Regularidade de Situação, junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – CRS/FGTS;
- h) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa – CNDT, emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho – TST;
- i) Comprovante de propriedade do imóvel.

6) DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES:

6.1. DO LOCATÁRIO:

- 6.1.1. Realizar o pagamento nos prazos e na forma estipulada no instrumento contratual;
- 6.1.2. Para efeito de pagamento pela locação do imóvel, o LOCATÁRIO deverá efetuar o pagamento mensalmente até o dia 5º (quinto) dia útil do mês de referência, mediante apresentação de Recibo de Locação, devidamente atestada pela Secretaria Municipal de Saúde;
- 6.1.3. Comunicar imediatamente o LOCADOR quaisquer irregularidades na locação para que seja providenciada a regularização no prazo de 48 (quarenta e oito) horas do recebimento da comunicação;
- 6.1.4. Permitir o acesso à LOCADORA ao imóvel para fazer inspeções periódicas, e quando for o caso para realização de manutenção e conservação do imóvel locado;
- 6.1.5. Descontar dos pagamentos que efetuar, os tributos a que esteja obrigado pela legislação vigente, fazendo o recolhimento das parcelas retidas nos prazos legais;
- 6.1.6. Poderá o LOCATÁRIO sustar o pagamento, nos seguintes casos:
 - a. descumprimento das obrigações do LOCADOR para com a CONTRATANTE;
 - b. recusar o exercício da locação ao LOCATÁRIO por quaisquer motivos;
 - c. erros, omissões ou vícios no recibo de locação.
- 6.1.7. Arcar com todas as despesas referente ao pagamento das taxas de água, luz e IPTU;
- 6.1.8. Arcar com as despesas decorrentes das benfeitorias úteis e voluptuárias;
- 6.1.9. Caso seja necessário realizar benfeitorias necessário e o LOCADOR não as fizer, o LOCATÁRIO poderá abater o seu custo do valor do aluguel.

6.2. DO LOCADOR:

- 6.2.1. Entregar o imóvel locado ao contratante em perfeitas condições de servir ao uso a que se destina, assim o mantendo no curso da locação;
- 6.2.2. Garantir ao LOCATÁRIO o uso pacífico do imóvel.
- 6.2.3. Indicar, se necessário, uma pessoa hábil para contato direto com o gestor, a fim de resolver todas as questões referentes ao bom andamento deste Contrato.
- 6.2.4. Realizar as manutenções e correções estruturais.
- 6.2.5. Responsabilizar-se pelo ônus resultante de quaisquer ações, demandas, custos e despesas decorrentes de danos, ocorridos por culpa sua ou de qualquer de seus empregados, sub-locatários e prepostos, obrigando-se, outrossim, por quaisquer responsabilidades decorrentes de ações judiciais movidas por terceiros, que lhe venham a ser exigidas por força de lei, ligadas ao cumprimento deste Contrato.

Prefeitura Municipal de Pontalina

Rua José Honório S/Nº - Praça Justo Magalhães - Centro

(PABX) (64) 3471-1055 - CEP: 75.620-000 Pontalina - Goiás CNPJ: 01.791.276/0001-06

6.2.6. Prestar esclarecimento ao LOCATÁRIO sobre eventuais atos ou fatos noticiados que a envolvam, independente de solicitação.

6.2.7. Submeter o espaço a vistoria periódica;

6.2.8. Acatar todas as orientações do gestor deste Contrato, sujeitando-se a mais ampla e irrestrita fiscalização, prestando os esclarecimentos solicitados e atendendo às reclamações formuladas.

6.2.9. manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, assim como as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, sob pena de rescisão do contrato, assim como a execução da garantia para ressarcimento dos valores e indenizações devidos à Administração, além das penalidades já previstas em lei (arts. 92, XVI, 137 I, 138, inciso I, e 156, da Lei nº 14.133/2021).

7) PRAZO DE VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO:

7.1. O prazo de vigência da contratação iniciará na data da sua assinatura e término do dia 31/12/2026, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos por acordo entre as partes, mediante termo aditivo, nos termos do artigo 107, da lei nº 14.133/2021.

8) DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

8.1. O valor mensal da locação admitido para a contratação será apurado em levantamento prévio a ser feito por Comissão de Avaliação, que deverá considerar a localização, estrutura física, nível de conservação e valor venal do imóvel.

9) DA FORMA DO PAGAMENTO:

9.1. O pagamento será realizado em parcelas mensais, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês de referência, mediante a apresentação de recibo de locação.

9.2. Deverá constar no documento fiscal o número da licitação e o número do contrato, bem como nome do Banco, nº. da Conta Corrente e Agência bancária, no caso de pagamento mediante depósito.

9.3. Qualquer erro ou omissão, ocorridos na documentação fiscal enquanto não solucionado pelo CONTRATADO ensejará a suspensão do pagamento.

9.4. A Prefeitura Municipal de Pontalina reserva-se o direito de descontar do pagamento devido à Licitante vencedora, os valores correspondentes às multas que eventualmente forem aplicadas por descumprimento de cláusulas constantes da contratação.

9.5. Somente serão pagos os aluguéis devidos em razão do uso do imóvel e pelo período da efetiva disponibilização do bem, devendo os comprovantes estarem devidamente atestados por servidor designado pela Prefeitura.

9.6. Para fins de pagamento dos aluguéis a CONTRATADA se obriga a abrir conta corrente em Banco autorizado pelo Banco Central do Brasil, tendo em vista que por se tratar de verba específica, o pagamento somente pode ser realizado por meio de transferência eletrônica.

10) DO CONTROLE E FISCALIZAÇÃO

10.1. Sem prejuízo das responsabilidades a cargo da CONTRATADA perante o CONTRATANTE e com terceiros, a execução dos serviços será controlada e fiscalizada por servidor designado pela Prefeitura, que fixará critérios visando à satisfação plena e correta das necessidades do CONTRATANTE.

10.2. A execução dos serviços deverá obedecer ao disposto no neste Termo de Referência.

10.3. Não serão aceitos serviços suspeitos de alteração, adulteração, fraude ou falsificação, respondendo os responsáveis por infração prevista na Lei Federal nº 7.437/77, e crime previsto no Código Penal, a ser apurado na forma da Lei.

10.4. Relativamente ao disposto no presente tópico, aplica-se, também, subsidiariamente, no que couber, as disposições da Lei nº 8.078 de 11/09/90 – Código de Defesa do Consumidor.

11) DAS ALTERAÇÕES/PRORROGAÇÕES:

11.1. **DA ALTERAÇÃO** – Qualquer modificação de forma, qualidade e quantidade (supressão ou acréscimo), poderá ser determinada pela Administração Pública ou por acordo das partes nos casos previstos no artigo 124, I e II, da Lei nº 14.133/2021, observado o limite estabelecido no art. 125 da mesma Lei.

11.2. **DA PRORROGAÇÃO** – A vigência do contrato poderá ser prorrogada por acordo entre as partes, devendo, contudo, ser justificada e previamente autorizada pelo ordenador das despesas, conforme previsto no artigo 107 da Lei nº 14.133/2021.

11.3. Toda alteração ou prorrogação deverá ser procedida por termo aditivo atendido ao disposto na legislação.

12) DO REAJUSTE DE PREÇO E DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO FINANCEIRO:

7.1. A critério da Administração Municipal, poderá ser concedido à CONTRATADA o reajuste anual de preço dos itens contratados, que será corrigido pelo índice IPCA para Prefeitura Municipal de Pontalina

Rua José Honório S/Nº - Praça Justo Magalhães – Centro

(PABX) (64) 3471-1055 – CEP: 75.620-000 Pontalina – Goiás CNPJ: 01.791.276/0001-06

restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro do contrato através de termo aditivo, mantidas as condições da proposta, visando neutralizar os efeitos da inflação acumulada após decorridos 12 (doze) meses da contratação.

7.2. Em caso superveniência de fatos imprevisíveis ou previsíveis, porém de consequências incalculáveis, retardadores ou impeditivos da execução do contrato, as partes poderão restabelecer a relação pactuada inicialmente para a justa remuneração pela execução do ajuste, objetivando a manutenção do equilíbrio econômico financeiro do contrato que o equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato através de termo aditivo, mantidas as condições da proposta, ressaltando que o percentual a ser repassado à contratante não poderá exceder o percentual repassado à CONTRATADA.

13) DA RESCISÃO DO CONTRATO:

11.1. Configuram motivos para rescisão do contrato as razões descritas no art. 137 e seguintes da Lei nº 14.133/2021.

11.2. A rescisão do contrato poderá ocorrer na forma do art. 138 da Lei nº 14.133/2021:

- a) Determinada por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;
- b) consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração;
- c) Judicial, nos termos da legislação;
- d) determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

14) DAS MULTAS E PENALIDADES:

11.1. Em face das infrações administrativas praticadas pela CONTRATADA, o CONTRATANTE poderá aplicar as seguintes sanções previstas no artigo 156 e seguintes da Lei nº 14.133/2021:

- a) advertência;
- b) multa;
- c) impedimento de licitar e contratar;
- d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

11.2. A CONTRATADA poderá incorrer nas seguintes multas:

- a) 0,5% (meio por cento) sobre o valor da nota de empenho/contrato por dia de atraso na entrega do objeto contratado ou se a CONTRATADA deixar de cumprir quaisquer outras cláusulas do respectivo contrato ou do Termo de Referência;
- b) 10% (dez por cento) sobre o valor da nota de empenho/contrato, se por culpa da CONTRATADA for o mesmo rescindido, sem prejuízo das perdas e danos decorrentes;
- c) 20% (vinte por cento) sobre o valor do item não fornecido, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, cumulada com a multa da alínea “a”.

11.3. Os valores acima mencionados serão atualizados à época da infração contratual.

11.4. O valor referente às multas, será descontado do pagamento a que fizer jus a CONTRATADA.

11.5. As multas previstas são independentes entre si podendo ser aplicadas isoladas ou cumulativamente.

15) FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

15.1. A contratação dos serviços solicitados fundamenta-se no artigo 74, V, da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que trata de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

15.2. Aplica-se no que couber as regras previstas na Lei nº 8.245/1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, aplicando, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado (art. 89 da Lei nº 14.133/2021).