



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

- 1.1. Locação de imóvel para sediar as instalações da CECOMT CARAJÁS, UECOMT KM9 e ALOJAMENTOS.

2. JUSTIFICATIVAS

- 2.1. A CECOMT CARAJÁS, UECOMT KM9 e ALOJAMENTOS funcionam no Km 12 da BR23
- 2.2. O imóvel localizado na altura do Km 12 da BR 230 apresenta estrutura compatível com a necessidade da CECOMT CARAJÁS e seus anexos.
- 2.3. Possui adequação na parte lógica para o bom funcionamento dos sistemas de informática utilizado pela SEFA, excelente estruturação na parte física, com salas amplas, refrigeração, piso com revestimento cerâmico, banheiros revestidos, alojamentos com banheiros internos (necessário para a unidade que tem funcionamento de 24h), refeitório, lavanderia, banheiros externos (incluindo PNE), estacionamento, guarita de segurança e amplo estacionamento
- 2.4. Dessa forma, a locação de imóvel torna-se imprescindível para que a CECOMT CARAJÁS e UECOMT KM9 possam continuar o atendimento ao público e o desenvolvimento de suas atividades finalísticas, sendo que o prédio possui segurança, operacionalidade, e a habitabilidade necessária para a saúde dos usuários, bem como conforto térmico, acústico, funcionalidade, acessibilidade e manutenibilidade, para a necessidade apresentada por esta UNIDADE DE FISCALIZAÇÃO.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

- 3.1. A locação de imóvel se fundamenta no inciso v do art. 74 da Lei 14133/21, que dispõe sobre a INEXIGIBILIDADE de licitação para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 4.1. O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:
- 4.1.1. Área entre 5.000m² e 10.000 m² em único imóvel concluído, ou em processo de construção;
- 4.1.2. Proximidade ao sistema de transporte coletivo, em avenidas principais da cidade situadas na zona administrativa no Plano Diretor da prefeitura municipal de Marabá;
- 4.1.3. Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- 4.1.4. Imóvel em perfeitas condições de uso até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo);
- 4.2. As obrigações formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre a SEFA, denominada Locatária e o Locador, observará os termos da Lei nº 8.245/91 e supletivamente da Lei nº 14133/21, e as demais normas pertinentes.

5. PRAZO DE VIGÊNCIA

- 5.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta dias) do seu vencimento.

- 5.2. Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da assinatura do contrato.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

- 6.1. O valor a ser contratado resultará da seleção da melhor proposta e, logo após, serem negociados os valores entre os contratantes tendo, antes de formalizado o contrato, uma avaliação prévia do preço de mercado.

7. DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA

- 7.1. Na proposta serão exigidos todos os dados referentes ao detalhamento do imóvel e documentos relativos ao imóvel, bem como documentação do locador e endereço residencial.

8. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA E LOCATÁRIA

- 8.1. A LOCADORA obriga-se a:

- 8.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta, com as adequações as quais se responsabiliza a executar por meio do ANEXO UNICO - TERMO DE RESPONSABILIDADE;
- 8.1.2. 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 Administração;
- 8.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 8.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 8.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 8.1.6. Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 8.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 8.1.8. Pagar o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
- 8.1.9. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de Dispensa de Licitação;
- 8.1.10. Exibir à LOCATÁRIA, quando solicitada, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 8.1.11. Caso interesse à LOCADORA, a contratação de seguro contra incêndio do imóvel, este será de sua inteira responsabilidade;
- 8.1.12. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

- 9.2. A LOCATÁRIA obriga-se a:

- 9.2.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Contrato;
- 9.2.2. 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;



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

- 9.2.3. Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 9.2.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 9.2.5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbulações de terceiros;
- 9.2.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, assegurando-se 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;
- 9.2.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 9.2.8. 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;
- 9.2.9. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica e água;
- 9.2.10. 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;

10. PAGAMENTO

- 10.1. O pagamento do aluguel será em moeda corrente nacional, por meio de Ordem Bancária, até o 30º (trigésimo) dia útil após o recebimento do documento de cobrança devidamente atestado pelo representante da Administração, e será depositado na conta corrente da LOCADORA, junto à agência bancária indicada pela mesma;

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.

Cidade (PA), 11 de outubro de 2023.

FRANCEMÁRCIA FERREIRA DE CARVALHO
ADM/CECOMT Carajás – Mat. 03249557-01