

TERMO DE REFERÊNCIA

LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

1.1 O presente Termo de Referência tem como objeto a locação do imóvel SESC Cajuína, localizado na Av. Cajuína, 725 - Noivos, Teresina - PI, 64046-000, cujas características de instalações e de localização justificam sua escolha, na forma e nas condições estipuladas neste instrumento.

2. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

2.1 O objeto da contratação tem a natureza de locação de imóveis.

2.2 O contrato terá vigência pelo período de três dias, nos dias 04 (noite), 05 e 06 (tarde e manhã) de junho de 2024 nos termos do art. 3º, da Lei nº 8.245/1991.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

3.1 A fundamentação da necessidade da contratação pretendida, encontra-se detalhada em item específico dos Estudos Técnicos Preliminares, anexo a este instrumento, na forma do artigo 6º, inciso XXIII, alínea 'c', da Lei nº 14.133/2021.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERADO TODO O CICLO DE VIDA DO OBJETO:

4.1 A descrição da solução como um todo encontra-se detalhada em item específico dos Estudos Técnicos Preliminares, anexo a este instrumento, na forma do artigo 18º, §1º, VII, da Lei nº 14.133/2021.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

5.1 Antes da assinatura do contrato de locação será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

5.2 É vedada a sublocação imóvel.

6. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA E DA LOCATÁRIA:

6.1 Durante a vigência do contrato de locação, são obrigações da LOCADORA:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

- c) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d) Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- e) Pagar os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel;
- f) Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou de desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;
- g) Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício;
- h) Fornecer, quando solicitado, informações sobre a composição da taxa condominial paga;
- i) 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 LOCATÁRIA.

6.2 Durante a vigência do contrato de locação, são obrigações da LOCADORA:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis;
- b) Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- c) 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;
- d) Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- e) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- f) Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás (se houver), água e esgoto;
- g) Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.
- h) Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração.

6.2.1 A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

7. BENFEITORIAS:

- 7.1. As benfeitorias necessárias realizadas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991, facultado o desconto mensal no aluguel ou retenção.
- 7.2 As benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO:

- 8.1 As partes envolvidas devem executar o contrato com total fidelidade, seguindo as cláusulas estabelecidas e as diretrizes da Lei n.º 14.133/2021, anuindo que qualquer descumprimento, seja total ou parcial, acarretará em responsabilização.
- 8.2 As comunicações entre a LOCATÁRIA e a LOCADORA devem ser formalizadas por escrito, sendo

permitido o uso de correio eletrônico para esse fim.

- 8.3 A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos, que serão nomeados por ato da Diretoria de Fiscalização de Políticas Públicas/SECEX na forma da Lei n.º 14.133/2021, art. 117, caput.
- 8.4 O(s) fiscal (is) do contrato acompanhará(ão) a execução do contrato de forma a garantir o fiel cumprimento de todas as cláusulas estipuladas, registrando no histórico de gerenciamento do instrumento todas as ocorrências relacionadas à locação, visando assegurar os resultados desejados pela Administração.
- 8.5 O(s) fiscal(is) deverá(ão) verificar a manutenção das condições de habilitação da LOCADORA, acompanhará o saldo de empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e solicitar quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.
- 8.6 No caso de descumprimento das obrigações contratuais ou detectados fatos que possam inviabilizar a execução do contrato, de forma parcial ou integral, o fiscal do contrato prontamente informará o gestor do contrato sobre o ocorrido.
- 8.7 A fiscalização informará ao gestor do contrato, dentro do prazo estabelecido pela Administração, acerca do encerramento do contrato de locação sob sua supervisão, a fim de viabilizar a renovação ou prorrogação do mesmo de forma ágil e eficiente.
- 8.8 O gestor do contrato será responsável por coordenar a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato, mantendo todos os registros formais da locação, de ocorrências anotadas pela fiscalização, assim como das alterações e prorrogações contratuais.
- 8.9 O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da LOCADORA e deverá enviar a documentação pertinente ao setor responsável pelas liquidações para a formalização dos procedimentos de pagamento, registrando os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação da despesa nos relatórios de gestão.
- 8.10 O gestor do contrato tomará as medidas necessárias para iniciar o processo administrativo de responsabilização, visando à aplicação das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, caso sejam detectadas infrações administrativas no decorrer da execução contratual.

9. CRITÉRIOS DE RECEBIMENTO E DE PAGAMENTO

9.1 RECEBIMENTO DO OBJETO

- 9.1.1 O espaço a ser locado para a realização do evento deverá estar em plenas condições de uso e desocupado nos dias 04, 05 e 06 de junho de 2024, contando com: Área climatizada; Teatro com capacidade para 437 lugares, sendo 8 lugares com tamanhos; especiais e 5 lugares de acessibilidade, dividido em térreo e mezanino; Sistemas de som e iluminação no teatro; Monitoramento por circuito de TV e portaria; Gerador; Plataforma de acessibilidade; Palco do teatro de 15mx13m; Visualização do palco de qualquer ângulo; Teatro possui 04 saídas de emergência e sistema contra incêndio; Doca - entrada privativa de serviços e acesso a camarins; Acústica.

9.2 DO PAGAMENTO

- 9.2.1 O pagamento do objeto contratado e entregue será efetuado mediante ordem de crédito em conta

corrente da CONTRATADA, indicada na sua proposta e dar-se-á no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados após a solicitação de pagamento pelo sistema SEI, instituído pela Resolução nº 19/2022, de 28 de julho de 2022, devidamente instruída com os seguintes documentos:

9.2.1.1 Requerimento de pagamento contendo no mínimo a qualificação do credor (dados básicos, data e assinatura do representante legal), o valor requerido e a competência a que se refere;

9.2.1.2 Nota de Empenho (cópia);

9.2.1.3 Nota Fiscal, atestada pelo Fiscal do Contrato;

9.2.1.4 Comprovantes da entrega do material e/ou da prestação efetiva do serviço;

9.2.1.5 Cópia do contrato e aditivos (se for o caso): caso inexista, apresentar Ordem de Fornecimento do objeto;

9.2.1.6 Certidões de Regularidade Fiscal e Trabalhista;

9.2.1.7 Declaração do Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores (SICAF) ou documentos aptos a substituir as referidas certidões nele mencionadas;

9.2.1.8 Comprovação da condição de optante do SIMPLES: apenas credores optantes;

9.2.1.9 Outros documentos contratualmente exigidos: o credor deve verificar particularidades estabelecidas no instrumento contratual como relatórios, comprovantes de cumprimento de obrigações tributárias, previdenciárias, trabalhistas ou outros.

9.2.2 O prazo para pagamento somente começará a fluir a partir da data da solicitação no Sistema SEI, devidamente instruído, sendo o prazo interrompido em caso de não atendimento.

9.2.3 Se a Nota Fiscal apresentar irregularidades, falhas ou omissões que comprometam a liquidação da despesa, ou a CONTRATADA não apresentar todas as condições de habilitação, o prazo supracitado será contado a partir da data em que tais impropriedades forem sanadas.

9.2.4 Não serão efetuados quaisquer pagamentos à CONTRATADA enquanto houver pendência de liquidação de obrigação financeira em virtude de penalidade ou inadimplência contratual, certidão irregular, atraso do pagamento dos salários e recolhimento dos respectivos encargos sociais.

9.2.5 É vedada expressamente a realização de cobrança de forma diversa da estipulada neste documento, sob pena de aplicação das sanções previstas neste instrumento e indenização pelos danos decorrentes.

9.2.6 O desconto de qualquer valor no pagamento devido ao contratado será precedido de processo administrativo em que será garantido à empresa o contraditório e a ampla defesa, com os recursos e meios que lhes são inerentes.

9.2.7 É vedado à CONTRATADA transferir a terceiros os direitos ou créditos decorrentes do contrato ou instrumento equivalente;

9.2.8 Não haverá, em hipótese alguma, pagamento antecipado.

9.2.9 Os casos omissos obedecerão aos ditames da lei 14.133/2021.

9.2.10 No caso de eventuais atrasos de pagamento, desde que a licitante vencedora não tenha concorrido de alguma forma para tanto, incidirão correção monetária e juros moratórios. Fica convencionado que a correção monetária e os encargos moratórios devidos pelo Tribunal de Contas do Estado do Piauí entre a data acima referida e a do efetivo pagamento da nota Fiscal/fatura será

calculada por meio da aplicação da seguinte fórmula: $IR = (I - I_0) / I_0$ Onde:

IR – Índice de reajustamento procurado.

I_0 – Índice inicial: índice do mês de apresentação da proposta.

I – Índice final: índice correspondente à data do reajuste.

9.2.11 A correção monetária será calculada por meio do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, do IBGE.

10. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

10.1 O imóvel da LOCADORA será selecionado devido às características das instalações e por sua localização, na forma do inciso V do caput do art. 74 da Lei n.º 14.133/2021.

11. CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

11.1 Para fins de habilitação, o licitante deverá apresentar:

11.1.1 SICAF;

12. ESTIMATIVAS DO VALOR DA LOCAÇÃO

12.1 A locação do imóvel tem o custo fixado em R\$40.600,00 (quarenta mil e seiscentos reais), conforme tabela de preços 2024 para as atividades e locação dos espaços do Sesc/PI constante na portaria 083/2023.

12.2 O valor a ser contratado estão em conformidade com os praticados pelo Sesc/PI para o público em geral, de acordo com o art. 23 § 4º da Lei 14.133/2021.

13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

13.1 Os recursos financeiros para cobertura das despesas decorrentes das futuras contratações do objeto registrado serão custeados com recursos do Tesouro Estadual.

Teresina, 12 de abril de 2024.



Documento assinado eletronicamente por **GILSON SOARES DE ARAUJO, Diretor**, em 12/04/2024, às 09:36, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.tce.pi.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0156348** e o código CRC **77A70A04**.

Referência: Processo nº 101606/2024

SEI nº 0156348

📍 Av. Pedro Freitas 2100 | Centro Administrativo | Teresina-PI | CEP: 64018-900

☎ 3215-3800 | CNPJ: 05.818.935/0001-01

✉ tce@tce.pi.gov.br