

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

Inexigibilidade de licitação para locação de imóvel localizado na Rua Silvino Macêdo, nº 71, Maurício de Nassau, para atender as necessidades do PROCON Caruaru e do Centro de Qualificação Profissional para Mulheres.

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. A Prefeitura Municipal de Caruaru, por meio da Secretaria de Administração, exerce o planejamento, desenvolvimento e coordenação dos sistemas administrativos de gestão de pessoal, patrimônio, materiais, transportes e comunicações internas, no âmbito da administração pública municipal, bem como, promove, supervisiona e avalia a execução de planos e projetos de tecnologia da informação. Ademais, compete à Secretaria de Administração a modernização administrativa do município, o desenvolvimento organizacional aplicados à administração pública municipal, servindo como órgão disciplinador dos sistemas de compras, licitações e contratos e de suporte para outras Secretarias.

2.2. Diante do exposto, faz-se necessário proceder com a locação do imóvel, localizado na Rua Silvino Macêdo, nº 71, Maurício de Nassau, Empresarial Canton, pelo período de 12 (doze) meses, no valor mensal de R\$ 27.835,00 (vinte e sete mil, oitocentos e trinta e cinco reais), perfazendo o valor global R\$ 334.020,00 (trezentos e trinta e quatro mil e vinte reais), para atender as necessidades do PROCON Caruaru e do Centro de Qualificação Profissional para Mulheres.

2.3. O inciso V do art. 74 da Lei 14.133/2021 prevê a hipótese de inexigibilidade de licitação nos casos de locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, senão vejamos:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
[...] V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

2.4. O mesmo dispositivo dispõe, ainda, que deve haver avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos. Tal exigência reputa-se cumprida ante a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária para fins de locação.

2.5. Por conseguinte, o valor mensal determinado para a referida locação de imóvel, tem como base o Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária, emitido pela Comissão de Avaliação de Imóveis da SEFAZ, sendo negociado junto ao proprietário o valor mensal de valor mensal de no valor mensal de R\$ 27.835,00 (vinte e sete mil, oitocentos e trinta e cinco reais), perfazendo o valor global R\$ 334.020,00 (trezentos e trinta e quatro mil e vinte reais). Assim sendo, o valor apurado pela Comissão de Avaliação de Imóveis da Secretaria da Fazenda Municipal, encontra-se parametrizado aos valores praticados pelo mercado imobiliário, cumprindo, assim, o requisito da compatibilidade exigido, conforme permissivo legal da Norma ABNT NBR 14.653.

2.6. Deste modo, considerando tratar-se de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, bem como, a adequação do valor àqueles praticados no mercado imobiliário, evidencia-se que o imóvel em questão possui as características necessárias ao atendimento das necessidades do PROCON Caruaru e do Centro de Qualificação Profissional para Mulheres. Ademais, tendo em vista a concordância do locador com o valor apontado pela Comissão de Avaliação Imobiliária da SEFAZ, concluímos ser vantajosa a locação pretendida.

2.7. Portanto, verificou-se que o imóvel em questão atende as necessidades do PROCON Caruaru e do Centro de Qualificação Profissional para Mulheres, uma vez que já possui infraestrutura adequada e boa localização para

os fins ora pretendidos.

3. DO PRAZO E CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DA AVENÇA

3.1. O prazo de vigência da referida locação será de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura deste instrumento. Findo o prazo estipulado, desejando as partes prorrogarem o contrato por igual ou diferentes períodos, ficam desde já obrigadas a se manifestarem com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, para que seja elaborado instrumento aditivo.

4. DO VALOR, FORMA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

4.1. DO VALOR

4.1.1. O valor mensal de locação será de R\$ 27.835,00 (vinte e sete mil, oitocentos e trinta e cinco reais).

4.2. DA FORMA DE PAGAMENTO

4.2.1. O pagamento será efetuado mensalmente pela LOCATÁRIA, até o 10º dia útil do mês subsequente.

4.2.2. Os pagamentos serão efetuados mediante crédito em conta corrente do LOCADOR, por ordem bancária, caso não haja fato impeditivo para o qual tenha concorrido o LOCADOR.

4.2.3. Os pagamentos serão creditados na conta do LOCADOR, conforme dados abaixo especificados:

WU QIACHAO
Agência: 6782
Conta corrente: 35961-3
CPF: 009.461.164-58
BANCO ITAÚ

4.2.4. Por ocasião do pagamento o LOCADOR deverá apresentar, ainda:

- a) Certidão Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais, Dívida Ativa da União e INSS;
- b) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;
- c) Prova de regularidade com as Fazendas Municipal e Estadual do domicílio ou sede da LOCATÁRIA.

4.2.5. Não haverá, sob hipótese alguma, pagamento antecipado.

4.2.6. Nenhum pagamento será efetuado ao LOCADOR enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação acima. Esse fato não será gerador de direito a reajuste de preço ou atualização monetária.

4.2.7. Objetivando preservar o equilíbrio contratual, as partes acordam expressamente que o valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como data base o mês constante do Termo de Entrega das Chaves, através da variação positiva do índice IPCA/IBGE, sendo, para tanto, considerada a variação acumulada entre o período do mês equivalente ao da assinatura do Termo de Entrega das Chaves e o mês imediatamente anterior ao da assinatura do referido Termo. Caso a variação seja negativa, permanecerá o valor mensal do aluguel do período anterior.

4.2.8. O prazo para pagamento do aluguel mensal estipulado no item 4.2.1 é improrrogável e qualquer atraso eventualmente permitido, será considerado mera tolerância do LOCADOR, não podendo ser invocado em nenhuma ocasião pela LOCATÁRIA como alteração de qualquer de suas obrigações previstas no presente Termo de Referência e/ou Contrato.

4.2.9. O atraso no pagamento do aluguel mensal e/ou quaisquer obrigações financeiras assumidas pela

LOCATÁRIA ensejará a aplicação de multa de mora de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre a quantia total devida.

5. DO ACOMPANHAMENTO, DA GESTÃO E DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

5.1. A gestão e fiscalização do Contrato será realizada pelos servidores abaixo designados:

ÓRGÃO/ENTIDADE	GESTORES E FISCAIS
SAD - Secretaria de Administração	Gestora: IANE JOYCE FLORÊNCIO CAVALCANTI, Mat.: 537523 SUPLENTE DE GESTORA: OSMARINO LAMARTINE BRAGA E SILVA, MAT. 52.972-7 Fiscais: GILVANY CINTHIA TAVARES NUNES, Matrícula 52.125-0, KÁTIA WYLLIANE TORRES - Mat.: 536947

5. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

6.1. AO LOCADOR obriga-se a:

6.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

6.1.2 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 LOCATÁRIA;

6.1.3 Realizar juntamente com a LOCATÁRIA, a descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização do Relatório de Vistoria Cautelar, inclusive com fotografias do mesmo em anexo ao documento;

6.1.4 Apresentar certidão negativa de débitos, devidamente atualizada, referente aos impostos e demais tributos que incidirem sobre o imóvel locado;

7. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

7.1 A LOCATÁRIA obriga-se a:

7.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis no prazo estipulado neste Termo de Referência;

7.1.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;

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

7.1.4 Pagar, se houver, as despesas de telefone, consumo de energia elétrica, internet, gás, água e esgoto;

7.1.5 A LOCATÁRIA desde logo faculta ao LOCADOR pessoalmente, ou através de representante, examinar e/ou vistoriar o imóvel locado, quando entender conveniente, e, desde que seja em horários comerciais;

7.1.6 A LOCATÁRIA se responsabilizará pelos custos e contratação de uma empresa idônea e especializada para a prestação de serviços com relação a manutenção preventiva mensal do elevador, a cada 30 (trinta) dias bem como reparos emergenciais, consertos e substituição de peças do elevador do prédio quando necessários para assegurar o perfeito e seguro funcionamento do mesmo, tudo às únicas e exclusivas expensas dela, LOCATÁRIA.

7.1.7 Correrão por conta da LOCATÁRIA, ainda quando lançados em nome do LOCADOR, os encargos de consumo adiante listados, incidentes e que atendam o imóvel, a saber: (I) aqueles, por mais específicos que sejam, necessários ao funcionamento, administração, segurança, conservação, limpeza e manutenção do imóvel, incluindo a manutenção do elevador e (II) as despesas de consumo de água, esgoto, energia elétrica, internet, telefone, IPTU, taxa de condomínio, taxa de bombeiro, e todos os impostos, taxas, contribuições e quaisquer tributos federais, estaduais ou municipais relativos ao imóvel locado ficarão na responsabilidade da LOCATÁRIA e deverão ser pagos pontualmente pagas pela LOCATÁRIA diretamente aos prestadores/concessionárias ou demais entidades arrecadoras envolvidas. Quando requeridos pelo LOCADOR, deverão ser apresentados os comprovantes de tais pagamentos.

7.1.8 É de inteira e exclusiva responsabilidade da LOCATÁRIA obter e manter plenamente válidas e vigentes, durante a vigência deste Contrato, as licenças e autorizações de funcionamento necessárias ao exercício das atividades da LOCATÁRIA no imóvel, incluindo licença de funcionamento e auto de vistoria do Corpo de Bombeiros.

7.1.9 A LOCATÁRIA se obriga a efetuar a contratação e a pagar o seguro contra os riscos de incêndio e danos do imóvel locado, ficando igualmente obrigada ao pagamento do prêmio, indicando o nome do LOCADOR como único beneficiário, em valor real compatível com o imóvel, através de seguradora idônea e que passe por prévia autorização por escrita do LOCADOR. O seguro se estenderá até a efetiva devolução do imóvel, nas condições neste contrato estipuladas. A LOCATÁRIA deverá apresentar ao LOCADOR, a apólice do seguro aqui tratado em até 30 (trinta) dias após a assinatura do presente contrato. Na hipótese de ocorrência de sinistro coberto pelo seguro, de que trata esta cláusula, a LOCATÁRIA obriga-se a comunicar o fato imediatamente ao LOCADOR para que este tome as devidas providências junto à companhia seguradora. Fica a LOCATÁRIA obrigada também a respeitar as cláusulas e condições da apólice do seguro contratado, sob pena de, na hipótese de não ocorrer o pagamento da indenização pela companhia seguradora por descumprimento das cláusulas e condições do contrato, sujeitar-se ao pagamento de indenização devida ao LOCADOR, sem prejuízo da resolução do presente contrato, a critério do LOCADOR.

7.1.10 Nos casos em que seja necessária a retenção de imposto de renda na fonte, a LOCATÁRIA compromete-se a entregar a DIRF (documento de imposto de renda retido na fonte), imediatamente após o término de cada exercício fiscal ou quando requeridas pelo LOCADOR.

7.1.11 Finda a locação, devolver o imóvel ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido, conforme Relatório de Vistoria do imóvel.

8. DAS CONDIÇÕES GERAIS

8.1 DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL – O contrato obrigará o LOCADOR e LOCATÁRIA e todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido a terceiros. Com vistas ao exercício pela LOCATÁRIA de seu direito, obriga-se ao LOCADOR a fazer constar a

existência do presente contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância de suas cláusulas, pela outra parte.

8.2 DAS BENFEITORIAS – A LOCATÁRIA poderá realizar benfeitorias no imóvel locado, com vistas à sua melhor utilização, sendo-lhe facultado levantar, a qualquer tempo, aquelas cuja retirada se possa fazer sem prejuízo para o imóvel, desde que com o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

8.2.1 É obrigatório para a LOCATÁRIA, aviso prévio ao LOCADOR, sua ciência e autorização por escrito, previamente a realização de benfeitorias, alterações, modificações e transformações no imóvel locado.

8.2.2 Verificado o início do prazo da locação, poderá a LOCATÁRIA, às suas expensas, desde que mantenha adequadas e em perfeitas condições de uso as instalações já existentes no imóvel e implementadas pelo LOCADOR, efetuar e executar benfeitorias no bem, essenciais ao desenvolvimento de suas atividades, desde que não venham a afetar-lhe a estrutura e solidez. Assim, as benfeitorias que vierem a importar em qualquer necessidade de alteração na estrutura do imóvel, somente poderão ser implementadas pela LOCATÁRIA mediante consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

Parágrafo único – É proibido a LOCATÁRIA realizar a colocação de paredes de tijolos, mármore ou qualquer obra de alvenaria dentro do imóvel. É permitida a colocação de divisórias em MDF e gesso.

8.2.3 Todos e quaisquer investimentos e benfeitorias realizadas pela LOCATÁRIA para melhor adequação às suas atividades, serão incorporadas ao empreendimento apenas até o final da vigência do prazo de locação, sem direito a indenização, retenção ou restituição pelas benfeitorias realizadas.

8.2.4 As benfeitorias voluptuárias também poderão ser livremente realizadas pela LOCATÁRIA, às suas expensas, desde que o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR e não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA finda a vigência do contrato e desde que suas retiradas não afetem a estrutura, o desempenho e a substância do imóvel.

8.2.5 A LOCATÁRIA fica autorizada a colocar no local do empreendimento placas, totens, cartazes luminosos ou quaisquer inscrições, sempre observadas as licenças ou autorizações oficiais competentes, desde que com o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

8.2.6 DO DIREITO DE PREFERÊNCIA – Nos termos do art. 27 da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de direito ou dação em pagamento, a LOCATÁRIA terá preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo a LOCADORA dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

8.2.7 O direito de preferência da LOCATÁRIA caducará se não manifestado de maneira expressa no prazo de 30 (trinta) dias.

8.3 No caso de desapropriação de parte ou da totalidade do imóvel locado, ficará a presente locação total e automaticamente rescindida, e o LOCADOR desobrigado de todas as cláusulas deste contrato, ressalvado a LOCATÁRIA, tão somente, a faculdade de haver do poder desapropriante, a indenização a que, porventura, tiver direito.

8.4 As instalações e acabamentos (elétricos e hidráulicos em geral) serão entregues pelo LOCADOR no estado em que se encontram, conforme LAUDO DE VISTORIA, que passa a fazer parte integrante deste contrato, cabendo à

LOCATÁRIA as adaptações necessárias para o seu funcionamento. Do mesmo modo, findo o contrato, a LOCATÁRIA entregará as instalações e acabamentos (elétricos e hidráulicos em geral) no mesmo estado em que os recebeu, ou no estado em que se encontrarem quando do encerramento do contrato, caso este último seja superior/melhor que o primeiro estado.

8.5 A LOCATÁRIA, recebendo, como de fato recebe no ato da assinatura deste contrato, o imóvel locado e todas as suas dependências, em perfeitas condições de serem ocupados, com pinturas em perfeito estado, instalações e aparelhos sanitários na mais perfeita ordem, bem como nas mesmas boas condições, as portas e janelas, com todos os seus vidros e demais pertences, inclusive torneiras, pias, aparelhos sanitários e demais pertences, obriga-se a manter tudo como recebeu, à sua própria custa, dando-lhe conservação e manutenção às suas expensas, para tudo restituir na mais perfeita ordem, e no mesmo estado de conservação, higiene e perfeito funcionamento, quando findo e rescindido o presente contrato, permitindo a imediata ocupação do imóvel locado, logo que devolvido, sem que isso dependa de qualquer conserto, reparação ou pintura. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega.

8.6 A LOCATÁRIA permanece com os encargos contratuais no caso de incêndio culposo ou qualquer ocorrência causada pela LOCATÁRIA.

8.7 A LOCATÁRIA também não poderá transferir este contrato, nem ceder, sublocar ou emprestar o imóvel locado, no todo ou em parte, sem o prévio e expresso consentimento dado por escrito do LOCADOR, devendo, no caso desse consentimento ser dado, a LOCATÁRIA agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que os mesmos também desocupem o imóvel e ele fique totalmente desimpedido e desocupado no término da presente locação e consequente devolução do imóvel ao LOCADOR, tudo isso nos termos da lei.

8.8 A LOCATÁRIA desde logo reconhece e aceita, de modo expresso, irrevogável e irretroatável que, em nenhuma hipótese, poderá o LOCADOR ser responsabilizado direta ou indiretamente, por quaisquer dano ou prejuízos causados aos equipamentos, máquinas, eletrodomésticos, estoques de material, quaisquer outras mercadorias, documentos e/ou quaisquer outros bens dela LOCATÁRIA ou de terceiros quaisquer, localizados no imóvel, ora dado em locação, seja por furto, roubo, incêndio, desabamento, vazamento de água, inundação ou por qualquer ato de quem quer que seja, ou por qualquer outro acidente, sinistro ou fato que, porventura, venha a ocorrer, durante todo o tempo em que ela LOCATÁRIA permanecer no imóvel, ora dado em locação, até a sua efetiva devolução, totalmente desocupado ao LOCADOR, desde que este não tenha concorrido para o evento. Consequentemente, e, além do acima estipulado, ela LOCATÁRIA, desde logo renunciam, como por renunciado tem, a qualquer direito ou pretensão que porventura viesse a ter perante o LOCADOR, na hipótese de qualquer um dos atos, acidentes, sinistros ou outros fatos acima previstos, eventualmente vier a ocorrer sem culpa do LOCADOR.

8.9 A LOCATÁRIA declara não ter pago, ponto, luvas, chaves ou qualquer outra taxa similar e está ciente de não ter direitos sobre "ponto" no final do contrato desta locação.

8.10 O LOCADOR não se responsabiliza por qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel provocados pela LOCATÁRIA, seus visitantes ou prepostos.

8.11 Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, conforme documento de descrição minuciosa elaborado pelo LOCADOR quando da vistoria para entrega.

9. DA RESCISÃO

9.1 O contrato poderá ser rescindido nas seguintes situações, sem prejuízo do disposto no art. 137 da Lei nº 14.133/2021:

I. Por mútuo acordo entre as partes;

- II. Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público que não possam ser normalmente executadas com a permanência do LOCATÁRIO no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;
- III. No interesse do serviço público;
- IV. Na ocorrência de caso fortuito ou força maior;
- V. Por inadimplemento contratual.

9.2 Verificado o início do prazo de locação, salvo as exceções expressamente consignadas acima, e como autoriza o art. 4º da Lei de Locações, o contrato também poderá ser imotivadamente rescindido pela LOCATÁRIA, a qualquer tempo, devendo haver notificação preliminar neste sentido, com antecedência mínima de 150 (cento e cinquenta) dias corridos.

10. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

10.1 A contratação será pela seguinte Dotação Orçamentária:

Órgão Orçamentário: 24000 - SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
Unidade Orçamentária: 24001 - SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
Função/Subfunção/Programa/Ação: 04.122.410.2.116 – Manutenção da Secretaria de Administração
Despesas 3.3.90.36.00 Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física
Fonte de recurso: 101 – MSC – 1.501.0000 Recursos Próprios – 1.501.0000

Órgão Orçamentário: 24000 - SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
Unidade Orçamentária: 24001 - SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
Função/Subfunção/Programa/Ação: 14.122.410.2.200 – Manutenção das Atividades do PROCON
Despesas 3.3.90.36.00 Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física
Fonte de recurso: 101 – MSC – 1.501.0000 Recursos Próprios – 1.501.0000

Órgão orçamentário: 30000 - SECRETARIA DE POLÍTICAS PARA MULHERES
Unidade orçamentária: 30001 - SECRETARIA DE POLÍTICAS PARA MULHERES
Função: 14 - Direitos da Cidadania Subfunção: 422 - Direitos Individuais, Coletivos e Difusos
Programa: 1101 - PROGRAMA EMPREGO, RENDA E AVANÇO
Ação: 2.172 - Programa Qualifica Mulher que Faz - Trabalho e Autonomia Econômica
Despesa 3.3.90.36.00 Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física
Fonte de recurso: 101 – MSC – 1.501.0000 Recursos Próprios – 1.501.0000

Caruaru, 12 de janeiro de 2024

Osmarino Lamartine de Braga e Silva
Secretário Executivo - SAD – Matrícula: 52.972-7



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: ED68-08A0-F3E9-6B00

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



OSMARINO LAMARTINE DE BRAGA E SILVA (CPF 010.XXX.XXX-02) em 16/02/2024 11:14:36
(GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://caruaru.1doc.com.br/verificacao/ED68-08A0-F3E9-6B00>