

TERMO DE REFERÊNCIA

Solicitantes: Prefeitura Municipal de Passira – Secretaria de Agricultura de Passira

1. Descrição do Objeto: O objeto a ser contratado é a locação do imóvel galpão, para funcionamento de depósito de materiais e equipamentos.

1.1 A ser pago o valor mensal de **R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais)**

1.2 Descrição da Solução:

Qual a motivação da contratação?

A contratação de como ponto principal o armazenamento de materiais e equipamentos do Mercado Público Municipal e a mesma deverá ocorrer em conformidade com as necessidades Secretaria Municipal de Agricultura e Desenvolvimento Rural Sustentável.

O mesmo tem que atender as finalidades para a locação, que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

A presente contratação se dá em razão de 12 (doze) meses.

1.3 Da natureza e Garantia

Natureza: Locação de Imóvel

Haverá Garantia?

() Sim

(x) Não

2. FORMA DE CONTRATAÇÃO

Inexigibilidade de Licitação, com fundamento no art. 74, V da Lei Federal n. 14133/21.

2.1 Critério de Julgamento: Não se aplica

2.2 Orçamento estimado é sigiloso? Não.

2.3 Há itens com preferência para Micro Empresas e Empresas de Pequeno Porte? Não.

3. DOS PARÂMETROS DA LICITAÇÃO/DISPENSA

3.1. CRITÉRIO DE JULGAMENTO

(x) Não se aplica

3.2. Há itens com preferência para Micro Empresas de Pequeno Porte?

☒ Não

3.3. Será admitida a subcontratação?

☒ Não

☐ Sim

3.4. Será exigida habilitação técnica?

☒ Não

3.5 Há critérios de Sustentabilidade?

☒ Não

3.6 Há previsão de vistoria?

☒ Sim

☐ Não

Se sim: A locatária fará vistoria no imóvel, antes da entrega das chaves, fazendo constar no termo de vistoria os eventuais defeitos existentes

3.7. Como será executado?

☒ A locação terá início imediato a partir da assinatura do contrato.

4. PRAZO, FORMA DE PAGAMENTO E GARANTIA DO CONTRATO

4.1 Prazo de entrega/execução

Prazo de vigência da locação será de 12 (doze) meses, a contar da data da assinatura do presente instrumento contratual; podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por período sucessivo.

Data de Início: Imediatamente após a assinatura do contrato.

Data do Término: após o término do prazo de 12 (doze) meses.

4.2. Haverá possibilidade de prorrogação?

Sim, as hipóteses do art. 3º da Lei 8245/91.

4.3. Forma de pagamento

Meio: Ordem Bancária

Onde? Conta corrente informada;

Prova da Regularidade Fiscal:

- 1 – Por consulta ao SICAF ou Cadastramento Unificado de Licitante; ou
- 2 – Pela apresentação dos documentos constantes no art. 68 da Lei 14133/21, quando não for possível consultar aos sistemas oficiais.

5. OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DAS PARTES

5.1 Do Locador:

Obriga-se ao Locador:

- a. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- b. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- c. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização do laudo técnico de avaliação de imóveis;
- f. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;
- g. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- i. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente
- j. Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, quando couber, como:
 - 1- obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - 2- pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - 3- obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - 4- indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - 5- instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

k. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º do Decreto - Lei nº 195/67;

l. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, bem como as certidões relativa à regularidade fiscal e trabalhista, conforme o caso, tais como:

1- prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);

2- prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

3- prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

4- prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei.

5- prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa.

l. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

m. Na existência de procurador, o Locador deverá prontamente informar a Locatária, no ato da habilitação do contrato e/ou renovação, apresentando todos os documentos que comprove a representação legal.

n. Qualquer alteração que altere a relação contratual, a locatária deverá ser notificada, para que se pronuncie previamente por escrito ao locador.

5.2 Da Locatária:

Obriga-se a Administração/Locatária:

a. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

b. 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;

c. 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;

- d. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- c. Comunicar a LOCADOR(A) qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- r. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do(a) LOCADOR(A), sendo assegurado à LOCATÁRIA 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:
- g. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- h. Entregar imediatamente a LOCADOR(A) os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo;
- i. Pagar as despesas de telefone, IPTU, de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- j. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADOR(A) 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;
- k. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

6. DO CONTRATO

6.1 INSTRUMENTO CONTRATUAL

- (☒) Somente por assinatura de contrato
- (☐) Autorização de Fornecimento + Contrato de garantia e assistência técnica
- (☐) Autorização de Fornecimento
- (☐) Outro. _____

6.2 VIGÊNCIA

- (☒) O prazo de vigência da contratação é no prazo de 12 meses, contados do(a) assinatura do contrato, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.

6.3 GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

Prefeitura Municipal de Passira

Secretaria Municipal de Agricultura

GESTOR DO CONTRATO: Maria de Fátima da Silva, CPF: 588.093.094-72.

FISCAL DO CONTRATO: Josélia Santana Reis dos Santos, CPF nº 105.192.434-04.

- 7.3.1** O responsável pela gestão do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano,

bem como os envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminha-los à autoridade competente para providências cabíveis.

7. DIA DO VENCIMENTO

O dia do pagamento é sempre ao completar o mês após o início da locação, devendo o pagamento ocorrer até o dia 10 do mês subsequente.

8. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1 Há recursos orçamentários para cobertura da despesa objeto da contratação, conforme segue: dotações orçamentárias:

Atividade: 2012204012.238 – Unidade: 33.90.39.00.

9. DO VALOR TOTAL DE TODO PERÍODO CONTRATADO

O valor total será de **R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) mensal e de R\$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais), no período de 12 meses.**

10. INFORMAÇÕES ADICIONAIS.

Passira, 15 de março de 2024

Josélia Santana Reis dos Santos
Chefe de Gabinete da Secretaria

