

TERMO DE REFERÊNCIA

1.0.DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente Termo de Referência a pretensa: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA PRAÇA SÃO JOSÉ, 124, SÃO JOSÉ, CARPINA/PE, DESTINADO PARA SEDIAR A SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO E COMÉRCIO, NESTE MUNICÍPIO, PELO PERÍODO DE 12 (DOZE) MESES.**

1.2 DA CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO

1.2.2 O objeto desta contratação se enquadra na descrição de serviço de locação de imóvel, cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos conforme o disposto no art. 74, inciso V, § 5º da Lei Federal nº 14.133/2021.

1.2.3. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, anexo deste Termo de Referência.

2.0. JUSTIFICATIVA

2.1. Para a contratação:

2.1.1. A contratação acima descrita, que será processada nos termos deste instrumento, especificações técnicas e informações complementares que o acompanham, quando for o caso, justifica-se:

2.1.2. Considerando que a necessidade da contratação do objeto se refere à locação de imóvel situado na Praça São José, 124, São José, Carpina/PE, para sediar a Secretaria De Desenvolvimento E Comércio deste município, cuja função é essencial para a implementação e coordenação de políticas públicas voltadas à preservação ambiental, educação ambiental e desenvolvimento sustentável, em benefício da qualidade de vida da população;

2.1.3. Considerando a urgência em proporcionar um espaço adequado para o funcionamento da Secretaria De Desenvolvimento E Comércio, visando garantir a eficiência dos serviços prestados à população, como a fiscalização ambiental, a gestão de resíduos, o controle da poluição, e as ações de preservação e recuperação do meio ambiente, além das atividades relacionadas à mobilidade urbana sustentável;

2.1.4. Considerando que, apesar dos esforços da administração pública municipal, não há um imóvel próprio ou disponível que atenda adequadamente às necessidades da Secretaria De Desenvolvimento E Comércio, que demanda um espaço específico, com condições estruturais adequadas para o bom desempenho de suas funções e para o desenvolvimento das ações ambientais do município;

2.1.5. Pelo exposto, se faz necessária a locação do imóvel acima citado, uma vez que o mesmo oferece todas as condições necessárias para o bom funcionamento da Secretaria De Desenvolvimento E Comércio, e a administração pública municipal não dispõe de um imóvel próprio que possa oferecer as condições adequadas para a obtenção dos resultados e metas desejadas. A locação será pelo período de 12 (doze) meses.

3.0. DA LOCAÇÃO

3.1. As características e especificações do objeto da referida contratação são:

ITEM	DESCRIÇÃO DOS ITENS	UND	QTDE	V. UNIT.	V. TOTAL
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA PRAÇA SÃO JOSÉ, 124, SÃO JOSÉ, CARPINA/PE, DESTINADO PARA SEDIAR A SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO E COMÉRCIO, NESTE MUNICÍPIO, PELO PERÍODO DE 12 (DOZE) MESES.	MÊS	12	R\$ 4.000,00	R\$ 48.000,00

4.0.DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR



O LOCADOR é obrigado a:

- I - Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- II - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III - Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- IV - Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a estas pagas, vedada a quitação genérica;

5.0.DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO é obrigado a:

- I - Pagar pontualmente o aluguel;
- II - Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- III - Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal as aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- IV - Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento do qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- V - Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;
- VI - Realizar os pagamentos de taxas de IPTU, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública;
- VII - Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica e água;
- VIII - Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;

6.0.DO PRAZO E DA VIGÊNCIA

6.1. A vigência da presente contratação será determinada: **12 (DOZE) meses**, considerada da data de assinatura do respectivo instrumento de ajuste, que admite prorrogação nas condições e hipóteses previstas no Art. 107 da Lei 14.133/2021.

7.0.DO REAJUSTAMENTO

7.1. Nos termos da legislação vigente, a cada período de 12 (doze) meses, contados da data da proposta ou do último reajuste, é permitido ajustamento do valor do aluguel em conformidade das partes.

7.2. O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística • IBGE, ou outro índice que vier a substituí-lo.

8.0.DO PAGAMENTO

8.1. O pagamento será realizado mediante processo regular e em observância às normas e procedimentos adotados pelo Contratante, da seguinte maneira: Para ocorrer no prazo de trinta dias, contados do período de adimplemento.

9.0.DO CRITÉRIO DE ACEITAÇÃO DO OBJETO

9.1. Executada a presente contratação e observadas as condições de adimplemento das obrigações pactuadas, os procedimentos e prazos para receber o seu objeto pelo Contratante obedecerão, conforme o caso, às disposições do Art. 140, Inciso I, Letras “a” e “b”, da Lei 14.133/2021.

10.0.DOS PROCEDIMENTOS DE FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO

10.1. Serão designados pelo Contratante representantes com atribuições de Gestor e Fiscal do contrato, conforme Art. 117 da Lei 14.133/2021.





11.0.DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1.A recusa injusta em deixar de cumprir as obrigações assumidas e preceitos legais, sujeitará o Contratado, garantida a prévia defesa, às seguintes penalidades previstas nos Arts. 155 e 156. da Lei 14.133/2021: I - advertência; II - multa de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) até 30% (trinta por cento) do valor contratado; III - impedimento de licitar ou contratar por 3 anos; IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública pelo prazo de 3 a 6 anos, combinados com os Arts. 157 e 158.

11.2. Se o valor da multa ou indenização devida não for recolhido no prazo de 15 dias após a comunicação ao Contratado, será automaticamente descontado da primeira parcela do pagamento a que o Contratado vier a fazer jus, acrescido de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou, quando for o caso, cobrado judicialmente.

11.3. Após a aplicação de quaisquer das penalidades previstas, realizar-se-á comunicação escrita ao Contratado, e publicado na imprensa oficial, excluídas as penalidades de advertência e multa de mora quando for o caso, constando o fundamento legal da punição, informando ainda que o fato será registrado no cadastro correspondente.

Carpina - PE, 17 de Fevereiro de 2025.

Josias Monteiro

JOSIAS MONTEIRO

DIRETOR DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO E COMÉRCIO