

TERMO DE REFERÊNCIA

ÓRGÃO REQUISITANTE: SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO- SEDETI

1.OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL TIPO GALPÃO, DESTINADO A INSTALAÇÃO DE UMA UNIDADE COMERCIAL E/OU INDUSTRIAL, VISANDO A GERAÇÃO DE EMPREGO E RENDA NO MUNICÍPIO DE EUSÉBIO-CE.

1.1. ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO:

A locação de que trata o presente objeto diz respeito apenas um imóvel, cuja descrição é a seguinte:

- 1.1.1 **TIPO DE IMÓVEL:** Galpão Urbano.
- 1.1.2 **ÁREA DO TERRENO:** 650 m²
- 1.1.3 **ÁREA DO GALPÃO:** 650 m²
- 1.1.4 **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Manoel Jucá, nº 100-D, Santa Clara, CEP: 61.760-000, Eusébio - CE
- 1.1.5 **INSCRIÇÃO DO IMÓVEL NA SEFIN:** 0000031914

2. JUSTIFICATIVA

A presente contratação se justifica pela necessidade da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Tecnologia e Inovação – SEDETI de dispor de espaço físico adequado para a instalação de unidade destinada a atividades de natureza comercial e/ou industrial, em consonância com sua missão institucional de fomentar o desenvolvimento econômico local.

Considerando que o Município não dispõe, em seu patrimônio, de imóvel que atenda às especificações exigidas para essa finalidade, torna-se indispensável a locação de galpão com infraestrutura apropriada para abrigar projetos de incentivo à atividade produtiva.

A disponibilização desse espaço contribuirá diretamente para a atração e implantação de novos empreendimentos no Município de Eusébio, favorecendo a geração de emprego, renda e oportunidades para a população local. Trata-se, portanto, de medida estratégica que fortalece o ambiente de negócios, estimula o crescimento econômico sustentável e promove melhores condições de vida à comunidade.

Assim, a locação do imóvel representa ação necessária para assegurar condições operacionais e estruturais compatíveis com os objetivos desta Secretaria, garantindo o pleno cumprimento das atribuições legais que lhe foram conferidas.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A locação do imóvel se fundamenta na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 – Lei de Licitações e Contratos Públicos, que dispõe sobre a dispensa de licitação para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração e no Decreto nº 1152 de 02 de janeiro de 2024.

4. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:

- a) Apresentar condições técnicas de funcionamento e as condições físicas da edificação;
- b) Imóvel em perfeitas condições de uso, em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio, extintores móveis em quantidade exigida pelo corpo de bombeiros;
- c) Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham comprometer a segurança da estrutura;
- d) Teto, piso e paredes deverão ser revestidos com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras;
- e) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
- f) Deverá o sistema elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel estar em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;
- g) Banheiros para atender feminino e masculino;
- h) Iluminação suficiente, conforme área externa e interna, com uso de refletores e lâmpadas de Led.

5. CONTRATAÇÃO

As obrigações decorrentes da presente inexigibilidade serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre o município de Eusébio através da **Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Tecnologia e Inovação - SEDETI**, doravante denominada LOCATÁRIA e a proponente, doravante denominada LOCADORA.

6. PRAZO DE VIGÊNCIA

O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por igual período, conforme o disposto no artigo 105 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), bem como nos termos da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores (Lei do Inquilinato), e da Orientação Normativa AGU nº 06, de 2009. A eventual prorrogação contratual deverá observar a conveniência administrativa, a manutenção das condições iniciais de contratação e a devida justificativa técnica e jurídica, conforme a legislação aplicável.

7. PREÇO

Após a análise da proposta apresentada pela empresa contratada, bem como do laudo técnico elaborado pelo engenheiro responsável, o valor total definido para a contratação é de R\$ 170.160,00 (cento e setenta mil, cento e sessenta reais).

8. DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA

As despesas com a locação do imóvel correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

Fonte de Recursos: Município		Código da Fonte: 1 500.0000.00
Dotação	Orçamentária:	Elemento de Despesa: 3.3.90.39.00 – Outros
01.14.01.23.691.0205.1.1042 – APOIO A		Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica
IMPLANTAÇÃO DE EMPRESAS		

9. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

- A proposta deverá ser enviada para o seguinte e-mail sedeti@eusebio.ce.gov.br;
- A proposta deverá ser assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.
- Independente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta de preço acarretará necessariamente, a aceitação das condições previstas neste Termo de Referência. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

10. DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR EXIGIDA

Deverão acompanhar a proposta de preço da interessada os seguintes documentos:

I - Documentos relacionados ao imóvel:

- a) Cópia atualizada da matrícula/transcrição do imóvel ou, na real impossibilidade de juntada do competente registro imobiliário, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade, posse ou do direito de tocar sobre o imóvel, a serem avaliados no caso concreto;
- b) Comprovante quitação das contas da prestação de serviço público de energia elétrica e fornecimento de água e esgoto referente aos 3 (três) meses anteriores a abertura do processo;
- c) Comprovante de quitação das contas de condomínio, se for o caso;

d) Certidão negativa de débitos quanto ao IPTU.

II - Documentos relacionados ao locador pessoa física:

a) Cópia da Cédula de Identidade e do Cadastro de Pessoa Física — CPF;

b) Cópia da Certidão de Casamento, em sendo o locador casado, neste caso deverão constar no processo administrativo os documentos do cônjuge descritos no inciso anterior;

c) Cópia do comprovante de endereço;

d) Prova de regularidade e quitação dos tributos e contribuições devidos as Fazendas Federal, Estadual e Municipal;

e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhista (CNDT) ou positiva com efeito de negativa, dentro do prazo de validade comprovando a inexistência de débitos não pagos perante a Justiça do Trabalho;

f) Verificação de proibição de contratar com a Administração Pública

III. Relatório de Vistoria Predial a ser realizado pela Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos de Eusébio acompanhado de registro fotográfico, devendo fazer elencar os seguintes pontos:

a) Condições técnicas de funcionamento do imóvel, considerando as condições físicas da edificação e em especial da acessibilidade para as pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida de acordo os critérios e parâmetros técnicos da NBR 9050 da ABNT;

b). Relação discriminativa dos bens móveis e dos equipamentos, se existentes, indicando o estado de conservação com o respectivo valor nominal;

11. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência:

II. Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do imóvel, a fim de proporcionar o funcionamento ao fim que se destina;

III. Realizar as adequações necessárias nas redes elétricas e lógicas para atender as necessidades do LOCATÁRIO

IV. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, resguardando o LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre a coisa alugada;

V. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

VI. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

VII. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação.

VIII. Fornecer à locatária descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressas referências aos eventuais defeitos existentes;

IX. Fornecer a locatária recibos discriminado das importâncias pagas, vedadas a quitação genérica;

X. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas nas tratativas para efetivação da locação;

XI. Pagar os impostos, e taxas, e ainda o prêmio incidente sobre o imóvel;

XII. Entregar os serviços objeto da presente locação dentro do prazo constante em sua proposta;

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

12. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

- I. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- II. Utilizar o imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- III. 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;
- IV. Restituir o imóvel, finda a locação no estado em que recebeu, conforme documento de discriminação minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo desgastes e deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- V. Comunicar a LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- VI. Consentir a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao ressarcimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei 8.245/91;
- VII. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para os casos de simples adequação no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores;
- VIII. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, que não seja de sua obrigação, bem como qualquer intimidação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida à LOCATÁRIA;
- IX. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- X. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- XI. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- XII. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

13. PAGAMENTO

O pagamento pela locação objeto deste Termo será creditado ao locador ou administradora de imóveis, mediante ordem bancária em conta corrente por ela indicada e ocorrerá até o 30º (trigésimo) dia do mês subsequente ao vencido;

14. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

O desatendimento pelo LOCADOR, de quaisquer exigências contratuais se seus anexos, garantida a prévia defesa e, de acordo com a conduta reprovável (infração), o sujeitará as sanções administrativas previstas em Lei.

15. EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOGADOR, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar a perfeito cumprimento do contrato; O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados;

Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pelo LOCADOR.

16. CONCLUSÃO

Esta contratação tem por resultado, uma maior e melhor disponibilidade de meios e condições para que a instituição possa exercer o papel de proporcionar oportunidades de trabalho e renda.

Eusébio, 01 de setembro de 2025.



EILSON GURGEL FERNANDES

Secretário de Desenvolvimento Econômico, Tecnologia e Inovação