

TERMO DE REFERÊNCIA

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO - O presente Termo de Referência, tem como objetivo a locação de imóvel, que se encontra situado à Rua Bernardo Horta, 204/210, Maria Ortiz, nesta cidade, que possuir inscrição no Cartório de Registro de matrícula nº 29.503, livro 02.

1.2. Descrição do imóvel – LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE JOSÉ RODRIGUES DOS SANTOS, MEDINDO 260 M2, COM FACHADA DE BLINDE DE PROPRIEDADE DE JOSÉ RODRIGUES DOS SANTOS, MEDINDO 260 M2, COM FACHADA DE BLINDEX, REBOCADO, EMASSADO E PINTADO, PISO EM CERÂMICA BRANCA, PAVIMENTO TÉRREO, LOCALIZADO NO SEGUINTE ENDEREÇO: RUA BERNARDO HORTA, Nº 204 AO 210, BAIRRO MARIA ORTIZ, NESTA CIDADE.

2 – VIGÊNCIA - Prazo de 01 (um) ano, renovável por iguais períodos, na forma da Lei, até o limite de 60 (sessenta) meses, visando atender às necessidades da Coordenadoria Executiva de Defesa do Consumidor, parte integrante da Procuradoria-Geral do Município.

3- DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA, 3.3.90.36.15, – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, – Fonte de recurso: Fundo Municipal de Proteção e Defesa do Consumidor, conselho gestor do fundo municipal de proteção e defesa do consumidor.

4. JUSTIFICATIVA – O presente instrumento tem por objetivo a locação de imóvel, para atender a deste Órgão de Proteção e Defesa do Consumidor.

A presente contratação se fundamenta no inciso V do *caput* do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021, que dispõe sobre a dispensa de licitação na locação de imóvel



destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionam a sua escolha, uma vez que o preço está compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

O presente instrumento visa promover a locação de imóvel que possa atender com qualidade à demanda existente, com acessibilidade, próximo a ponto de ônibus, sendo assim, local de grande fluxo de pessoas.

Importante mencionar que a presente solicitação, atende ao princípio da continuidade do serviço público, uma vez que os serviços prestados, por esta Coordenadoria aos munícipes, são contínuos, portanto, não podendo haver interrupção total e/ou parcial do desempenho de atividades, deste Órgão, voltadas, sobretudo, aos as Políticas Públicas em Defesa dos Consumidores.

5. DA FISCALIZAÇÃO

5.1. A Coordenadoria Executiva de Defesa do Consumidor promoverá o acompanhamento e fiscalização da prestação dos serviços, sob os aspectos quantitativos e qualitativos.

5.2. Será indicado, formalmente, um servidor como responsável pela fiscalização do contrato, o qual deverá atestar a nota, sem o qual não será permitido qualquer pagamento.

5.3. A fiscalização pela Coordenadoria não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR por quaisquer irregularidades na prestação dos serviços, nem perante terceiros, ainda que resultante de imperfeições técnicas.

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Av. Brahim Antônio Seder, 96/102 - 3º Andar - Ed. Centro Administrativo Hélio Carlos Manhães
Cachoeiro de Itapemirim • ES • Cep 29.300-060
Tel.: 28 3155 - 5382
www.cachoeiro.es.gov.br



6- DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

6.1. O LOCADOR é obrigado a:

6.1.1. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

6.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

6.1.3. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

6.1.4. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

6.1.5. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

6.1.6. Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

6.1.7. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação.

6.1.8 - Manter o imóvel segurado contra incêndio;

6.1.9 – Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;

7- DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

7.1.1. Pagar pontualmente o aluguel;

7.1.2. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

7.1.3. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;



7.1.4. Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como, as eventuais turbações de terceiros;

7.1.5. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;

7.1.6. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;

7.1.7. Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;

7.1.8. 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;

7.1.9. Publicar os extratos do contrato e de seus aditivos, se houver, no Diário Oficial do município, até o quinto dia útil do mês seguinte ao da assinatura, contanto que isso ocorra dentro de 20 (vinte) dias, contados da referida assinatura.

8- PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

8.1. Com base na Lei nº 14.133/2021, são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

8.1.1. Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;



8.1.2. Rescindir unilateralmente o contrato, sem pagamento de multa, desde que aviso prévio de no mínimo de 30 (trinta dias), após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

8.1.2.1. Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;

8.1.2.2. Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste.

8.1.2.3. Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

9- FORMA DE PAGAMENTO E DO REAJUSTE

O aluguel mensal deve ser pago até o trigésimo dia do mês subsequente ao de utilização do imóvel, competência/mês, desde que apresentada oportunamente a conta/recibo respectivo pelos LOCADORES.

9.1- O pagamento do primeiro aluguel será proporcional aos dias contados do mês, a partir da assinatura deste.

9.2- O pagamento somente será realizado após o “atesto”, pelo fiscal do contrato e pelo ordenador da despesa, do documento apresentado pela locadora.

9.3- O pagamento será realizado em moeda corrente nacional, por meio de ordem bancária, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA que suportará todas as despesas bancárias incidentes sobre o mesmo.

9.4- Para fins de pagamento, o CNPJ constante do respectivo contrato e CNPJ da conta bancária deverão ser coincidentes.



9.5- Antes do pagamento, o LOCATÁRIO verificará a regularidade fiscal e trabalhista completa e atualizada da LOCADORA, devendo ser juntado ao processo de pagamento. Em caso de irregularidade fiscal e trabalhista, o LOCATÁRIO notificará o LOCADOR para regularização, no prazo de até 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período, com justificativa aceita pelo LOCATÁRIO. Findo este prazo sem que haja a regularização, por parte da LOCADORA, caracterizando-se como descumprimento de cláusula contratual, e estará a LOCADORA sujeita às sanções administrativas.

9.6- Nenhum pagamento será realizado em caso de pendência junta a fazenda pública municipal, estadual, federal, trabalhista e CRF-FGTS.

9.7- É vedada a antecipação de pagamento, sob qualquer hipótese.

9.8.- O contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituir, desde que observado o interregno mínimo de 01 (um) ano, contados da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

9.9- Compete a LOCADORA, a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pelo locatário, juntando-se o respectivo memorial de cálculo de reajuste, devendo este ser protocolizado, oportunamente, na Coordenadoria Executiva de Defesa do Consumidor e eventual Direito a reajuste, iniciará a contar a partir do referido expediente.

9.10 – O reajuste será realizado por meio de simples apostilamento, nos termos da Lei nº 14.133/2021, dispensada a análise prévia pela Procuradoria-Geral do Município.



10. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. O não cumprimento total ou parcial das obrigações assumidas na forma e prazos estabelecidos sujeitará a adimplida às penalidades constantes na Lei nº 14.133/2021, assegurados os constitucionalíssimos do contraditório e da ampla defesa.

11. DA LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

11.1. Este termo de referência teve como base a Lei nº 14.133/2021 que institui normas para licitação e contratos da Administração Pública e dá outras providências; além de outras normas que venham assegurar o cumprimento dos princípios inerentes, bem como, Legislação Municipal.

Cachoeiro de Itapemirim/ES, 15 de Fevereiro de 2024.

LUIS GUIMARÃES DE OLIVEIRA
Coordenador Executivo de Defesa do Consumidor
Decreto nº 32.789/2023

DECLARAÇÃO

Eu, **MCHELE RODRIGUES SANTANA**, declaro para os devidos fins, que estou ciente da minha designação para ser fiscal do contrato.

Cachoeiro de Itapemirim/ES, 15 de Fevereiro de 2024.



DECLARAÇÃO

Aprovo o conteúdo do Termo de Referência, autorizo e ratifico a condição da Contratação se fundamenta no inciso inciso V do *caput* do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021, que dispõe sobre a dispensa de licitação na locação de imóvel e **declaro** o cumprimento dos incisos I e II do art. 16 da Lei de Responsabilidade Fiscal, e que a despesa encontra-se adequada com a Lei Orçamentária Anual e compatível com a Lei de Diretrizes Orçamentárias e, ainda, com o Plano Plurianual, estando o presente processo em condições de dar início a contratação do objeto.

Cachoeiro de Itapemirim/ES, 15 de Fevereiro de 2024.

THIAGO BRINGER

Procurador-Geral do Município

Decreto nº 31.462/2022



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://processos.cachoeiro.es.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 31003000300030003400390034003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **THIAGO BRINGER** em 15/02/2024 16:35

Checksum: **E59F9C72D934BA7BE6B8090A274042BE1391CCEFFEBD5F3F67A9F7238AC3DD95**

Assinado eletronicamente por **LUIS GUIMARAES DE OLIVEIRA** em 15/02/2024 16:51

Checksum: **F80DA3450FF7DE858A21E57C144CA8EA89CAE8485464206874013182E998CE77**

