

TERMO DE REFERÊNCIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. DO OBJETO

Locação de imóvel, via Inexigibilidade de Licitação para locação de imóvel, onde será instalada sede administrativa do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos de Mariana – IPREV MARIANA, localizado na Rua Santa Cruz, nº 28, Bairro Barro Preto, em Mariana MG, imóvel este com Matrícula nº 13.562, do Cartório de Registro de Imóveis, Comarca de Mariana - MG, pelo período de 12 meses.

2. DA JUSTIFICATIVA

Tendo-se em vista a localidade Central do Imóvel, que atualmente atende o IPREV MARIANA, faz-se necessário a locação do imóvel, para instalação da sede administrativa e assim continuar contribuindo para o atendimento dos segurados e na manutenção das atividades do Instituto, em conformidade com os princípios do RPPS, promovendo condições adequadas ao cumprimento de desenvolvimento do IPREV MARIANA.

O imóvel possui características compatíveis que atendem as necessidades do IPREV MARIANA, suprimindo perfeitamente as necessidades por possuir excelente localização, próximo a ponto de ônibus e acessibilidade, facilitando o acesso dos segurados e beneficiários, bem como os servidores da autarquia.

3. DO QUANTITATIVO E CUSTO

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QTDE	VALOR ESTIMATIVO	
				VALOR MENSAL ESTIMADO	VALOR TOTAL ESTIMADO
01	Locação de Imóvel	Mês	12	R\$ 15.090,00	R\$ 181.080,00
Total estimado					

*O imóvel está instalado em terreno de 880 m², sendo a área total construída de 440,27m² e o valor oferecido é compatível com o preço de mercado, conforme avaliações imobiliárias e descrições detalhadas em anexo.

4. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A locação de imóvel se fundamenta no inciso V do art. 74, da Lei 14.133/21 e alterações posteriores, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração.

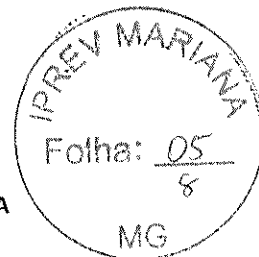
5. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

A locação deverá ser realizada para o prazo de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura contratual, podendo ser prorrogado mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, conforme art. 107 da Lei 14.133/21 e alterações posteriores.

6. DAS OBRIGAÇÕES

6.1. São obrigações do LOCATÁRIO:

- I. Efetuar os pagamentos nas condições e preços pactuados, desde que cumpridas todas as formalidades e exigências do contrato.
- II. 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;
- III. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel.
- IV. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal; e que o locatário poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele:
 - a) De benfeitorias necessárias, quando os locadores, previamente notificados, houver se recusado a realiza-las;
 - b) De benfeitorias úteis que, por não poderem se levantadas, a ele se incorporam.
- V. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- VI. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;



VII. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.

VIII. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

IX. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto, quando for o caso;

X. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

XI. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

6.2. São obrigações dos LOCADORES:

I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

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

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

IV. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V. Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

VI. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica (comum e estabilizada);

VII. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros; VII.

VIII. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel; inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

IX. Ter conhecimento do Código de Ética do Instituto;

7. DA FORMA DE PAGAMENTO E DO REAJUSTE

O aluguel mensal deve ser pago até o vigésimo dia do mês subsequente ao de utilização do imóvel.



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS DE MARIANA

O contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice do IGPM, após decorrido 01 (um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do mesmo.

Mariana, 27 de março de 2024.

Natália Clarice de Araújo Batista

Diretor Administrativo Financeiro

Elizângela Sara Lana Gomes

Diretora Presidente