

Termo de Referência 24/2023

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
24/2023	114613-UNIDADE ESTADUAL DO IBGE NA PARAIBA	DIEGO LUIZ DE SOUZA	18/12/2023 16:53 (v 1.1)
Status	ASSINADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	14/2024	03625.000344/2023-64

1. Definição do objeto

1.1 Locação de imóvel para instalação de agência do IBGE na cidade de Esperança/PB.

2. Fundamentação da contratação

2.1 O Projeto Rede, que tem por objetivo adequar a estrutura de agências do IBGE à nova realidade territorial e populacional do país, com base nas mudanças econômicas e sociais ocorridas ao longo dos anos, extinguiu a antiga Agência Areia/PB e criou a Agência Esperança/PB.

Realizaram-se consultas de disponibilidade de imóveis públicos para cessão ou compartilhamento nas esferas municipal, estadual e federal. Após comprovada a não disponibilidade, optou-se pela locação de imóvel comercial conforme art. 3º, I, da Instrução Normativa SEGES 103/2022, por ser o modelo de menor custo e que melhor atende às necessidades da agência.

3. Fundamentação legal

3.1 Conforme artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

4. Características necessárias do imóvel

- 4.1 O imóvel deve ser na modalidade sala comercial, localizado em região central da cidade de Esperança/PB, atendendo às seguintes condições:
- 4.1.1 O imóvel deve estar desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação.
- 4.1.2 As instalações hidrossanitárias devem estar de acordo com o previsto na legislação, com a ausência de qualquer tipo de vazamento ou infiltração. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização.

4.1.3 O imóvel deverá estar em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves, atendendo a todas as normas sobre prevenção e combate a incêndio.

4.1.4 O imóvel deverá apresentar total ausência de trincas ou fissuras que possam vir a comprometer a segurança da estrutura.

4.1.5 As janelas e portas deverão estar em perfeito estado de funcionamento.

4.1.6 Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel.

4.1.7 Os sistemas elétrico e hidráulico deverão estar em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais.

5. Contratação

5.1 As obrigações decorrentes da presente inexigibilidade de licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, a ser celebrado entre a Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, doravante denominada CONTRATANTE, e a proponente adjudicatária, doravante denominada CONTRATADO, nos termos da Lei 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

6. Prazo de vigência

6.1 O prazo de vigência do contrato será de 5 (cinco) anos, podendo ser prorrogado até o período total máximo de 10 (dez) anos.

7. Preço

7.1 O valor será condicionado a elaboração de laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018 ou norma que vier a substituí-la, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT;

8. Dotação orçamentária

8.1 As despesas com a prestação dos serviços ocorrerão mediante emissão de Nota de Empenho e os recursos necessários para atendê-las serão assegurados através do:

Programa de Trabalho:

Elemento de Despesa:

Fonte de Recursos:

9. Obrigações da LOCATÁRIA

9.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis no prazo estipulado no Contrato;

9.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com o fim a que se destina;

9.3 Realizar vistoria do imóvel antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

9.4 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

9.5 Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

9.6 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;

9.7 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, tomadas e interruptores;

9.8 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;

9.9 Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;

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

9.11 Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

9.12 Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s);

9.13 Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais;

10. Obrigações da LOCADORA

10.1 O LOCADOR deverá entregar ao LOCATÁRIO o espaço pronto, conforme tratativas realizadas e expostas na contraproposta apresentada;

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

10.3 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

10.5 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

10.6 Comunicar ao LOCATÁRIO a manifestação de não renovar o Contrato, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, para que a finalidade pública do presente instrumento não seja prejudicada ou interrompida, dando tempo hábil para que seja providenciado novo local.

10.7 O LOCADOR deverá aceitar a alteração da finalidade pública a ser atendida pela presente Locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão contratual, multa ou dever de pagar qualquer indenização;

10.8 Atender as demais obrigações e responsabilidades previstas na Lei Federal nº 14.133/2021;

10.9 Outras obrigações expressas no art. 22 da Lei Federal nº 8.245/1991 e pelos art. 566, 567 e 568 da Lei Federal nº 10.406/2002;

10.10 Nos termos do art. 122 da Lei Federal nº 14.133/2021, o LOCADOR não poderá subcontratar quaisquer partes desta contratação;

10.11 O LOCADOR reconhece os direitos do LOCATÁRIO relativos a contratação:

10.11.1 Aumentar ou diminuir os quantitativos contratados nos limites legais;

10.11.2 Rescindi-lo, unilateralmente, nos casos especificados no art. 137 da Lei Federal nº 14.133/2021;

10.11.3 Fiscalizar sua execução;

10.11.4 Aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial da contratação.

10.12 É dever do LOCADOR cumprir todos os dispositivos legais e contratuais, devendo ainda:

10.12.1 Manter as condições de habilitação durante toda a execução contratual;

10.12.2 Substituir, corrigir ou refazer objetos prestados de forma inadequada;

10.12.3 Manter preposto para representá-lo na execução do objeto contratual, bem como endereço de e-mail atualizado por meio do qual se estabelecerá comunicação e receberá notificações;

10.12.4 Responsabilizar-se por danos causados à administração ou a terceiros em decorrência de vício do objeto contratual ou sua execução;

10.12.5 Responsabilizar-se pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato, se for o caso.

11. Sanções por descumprimento

11.1 A inexecução total ou parcial do Contrato enseja a sua rescisão, com as consequências contratuais, e as previstas em lei ou regulamento à parte que der causa à rescisão;

11.2 Considerando que a necessidade na locação do presente imóvel é provisória, ficará acordado entre as partes que caso haja o término prematuro da reforma no imóvel, HAVERÁ o distrato amigável sem aplicação de penalidades;

11.3 Advindo qualquer intempérie sobre o imóvel decorrente de ações judiciais, extrajudiciais ou administrativas que obrigue o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel antes do encerramento do Contrato, fica o LOCADOR obrigado a indenizar o Locatário por qualquer ônus que esse possa sofrer pela desocupação do imóvel;

11.4 Aplica-se, no que couber, as infrações previstas no art. 155, da Lei Federal nº 14.133/2021, apuradas em regular processo administrativo com garantia de contraditório e ampla defesa;

12. Dos casos omissos

12.1 Na contratação, caso ocorra qualquer omissão nas cláusulas pactuadas neste ajuste, os impasses deverão ser dirimidos conforme o caso e de acordo com a Lei Federal nº 14.133/2021, Lei Federal nº, Lei Federal nº 6.404/1976 e suas alterações, e demais normas aplicáveis e subsidiariamente as normas e Princípios Gerais dos Contratos;

13. Disposições finais

13.1. Considerando que o desenvolvimento nacional sustentável é um dos três pilares das compras públicas conforme o art. 5º da Lei Federal nº 14.133/2021, torna-se necessário que o LOCADOR observe as exigências ambientais e sociais inerentes envolvida no objeto da presente contratação, contida nas legislações correlatas;

13.2. No tocante a recursos, representações e pedidos de reconsideração, deverá ser observado o disposto no art. 165 da Lei Federal nº 14.133/2021;

13.3. Qualquer comunicação pertinente ao contrato, a ser realizada entre o LOCADOR e o LOCATÁRIO, inclusive para manifestar-se, oferecer defesa ou receber ciência de decisões sancionatórias ou sobre rescisão contratual, deve ocorrer por escrito, preferencialmente por meio eletrônico, admitida a comunicação por aplicativo de mensagens instantâneas, se devidamente comprovado o recebimento pelo particular;

13.4. As partes CONTRATANTES elegem o foro de Cuiabá/MT como competente para dirimir quaisquer questões oriundas da contratação, inclusive os casos omissos que não puderem ser resolvidos pela via administrativa, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja;

7. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

DIEGO LUIZ DE SOUZA

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 18/12/2023 às 16:53:42.