

Termo de Referência 39/2024

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
39/2024	114617-UNIDADE ESTADUAL DO IBGE NA BAHIA	ANDERSON SAMPAIO BARBOSA	03/07/2024 17:19 (v 1.1)
Status	PUBLICADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	51/2024	03629.000412/2024-36

1. Definição do objeto

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.
4. Contratação de locação de imóvel destinado a abrigar a agência de pesquisa do IBGE no município de Morro do Chapéu-BA, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento e legislação correlata tais como: Lei nº 14.133/21, Lei nº 8.245/1991, entre outras.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	IMÓVEL	4316	Meses	60	2.500,00	150.000,00

1.

O prazo de vigência da contratação será de 60 (meses) contados da assinatura do contrato, prorrogável na forma do artigo 51 da Lei nº 8.245/1991 e comprovada a vantajosidade econômica para o IBGE.

4.
- 1.2.1. Devido a própria natureza e ausência de outro local para abrigo da agência, o serviço é enquadrado como continuado. O custo estimado da contratação é de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) para o aluguel, conforme custos unitários apostos na tabela acima.

5. Valor mensal de aluguel no total de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), além do tributo de IPTU regular. O contrato possui despesas auxiliares como energia elétrica, água e esgoto e internet que serão pagos em processos próprios.

2. Fundamentação da contratação

1. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA AGÊNCIA DE PESQUISA NO MUNICÍPIO DE MORRO DO CHAPÉU- BA, COM AS METAS DO PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO, ADEQUAÇÃO DAS INSTALAÇÕES FÍSICAS, PROMOVEDO QUALIDADE E CONDIÇÕES DE TRABALHO AOS SERVIDORES QUE DESENVOLVEM AS ATIVIDADES TÉCNICAS DO LOCAL.

3. Descrição da solução

1. Locação de imóvel tipo comercial localizado na Rua Valnier Bagano, 35, Centro, Morro do Chapéu - Bahia.
2. Identificou-se que o imóvel apontado atende as necessidades no tocante a localização, segurança e espaço adequado à finalidade, apresentando o aluguel compatível com o mercado e menos oneroso que o atual.
3. Valor mensal de aluguel no total de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), e IPTU.

4. Requisitos da contratação

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 4.1 Espaço físico suficiente e seguro para o desenvolvimento das atividades da instituição;
- 4.2. Garagem para veículo oficial;
- 4.3. Acesso as redes de fornecimento de água e energia elétrica;
- 4.4. Acesso facilitado aos usuários, principalmente no que se refere ao objetivo que é a guarda de materiais;
- 4.5. Atendimento as normas de acessibilidade para pessoas com necessidades especiais.

5. Modelo de execução do objeto

5 MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

5.1 Trata-se de serviço continuado, por prazo determinado em contrato (e em possíveis termos aditivos futuros), e que continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

5.2 A locatária poderá rescindir o presente Contrato, em caso de transferência ou de extinção de seu órgão local, mediante aviso, por escrito a locadora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, não cabendo à locadora direito a qualquer indenização.

5.3 Considerar-se-á o Contrato rescindido, também, por infração de quaisquer de suas cláusulas e nas hipóteses antevistas em Lei, passível a parte inadimplente das cominações legais.

6. Modelo de gestão do contrato

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. ROTINAS DE FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL

6.1.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/21, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.1.2. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.

6.1.2.1. O fiscal do contrato anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

6.1.2.2. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

6.1.3. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados.

6.1.4. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

6.1.5. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim (IN 5/2017, art. 44, §2º).

6.1.6. Serão exigidos a Certidão Negativa de Débito (CND) relativa a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, o Certificado de Regularidade do FGTS (CRF) e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), caso esses documentos não estejam regularizados no SICAF.

7. Critérios de medição e pagamento

7. DOS PAGAMENTOS

7.2.1. Os serviços se iniciam a partir da assinatura do contrato e entrega do imóvel.

7.2.2. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis.

7.2.3. Caso a antecedência mínima não seja observada ou reste demonstrada alguma irregularidade em relação aos documentos exigidos para pagamento, a contratada deverá apresentar a sua regularização, sob pena de suspensão dos pagamentos devidos, reiniciando-se o prazo para pagamento somente após sanada a irregularidade, sendo que a contratada se obriga a comunicar tal situação à contratante.

7.2.4. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

7.2.5. O pagamento será creditado em favor da contratada, através de ordem bancária, gerada pelo SIAFI (Sistema Integrado de Administração Financeira), contra qualquer entidade indicada na proposta, devendo para isto, ficar explicitado o nome do Banco, a agência e o número da conta corrente em que deverá ser efetivado o crédito, o qual ocorrerá até o prazo estipulado para o pagamento, desde que atendidas as condições exigidas acima.

7.2.6. Serão retidos na fonte, quando do pagamento, os tributos elencados na Instrução Normativa Conjunta SRF/STN/SFC nº 480, de 15 de dezembro de 2004, da Secretaria da Receita Federal, ou de norma superveniente emitida por Órgão competente.

7.2.7. Na hipótese de atraso do pagamento, fora do prazo estabelecido, cuja nota foi devidamente atestada e protocolada, em que a contratada não haja concorrido em motivo para tanto, o valor devido será atualizado financeiramente, a partir do 1º dia útil após a data limite estipulada até a data do efetivo pagamento, sendo definido como índice de atualização a Taxa de Referência (TR), pro rata temporis, mediante a aplicação da seguinte fórmula: $EM = I \times N \times VP$, onde: EM= Atualização Financeira, N= Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento, VP=Valor da parcela a ser paga, I= Índice de compensação financeira, assim apurado: $I = (TX/365) = (6/365) = 0,00016438$ (percentual da taxa anual de 6%), por dia incidente sobre o principal.

CRITÉRIOS DE REAJUSTE

7.3.1 O aluguel poderá ser reajustado, mediante solicitação da locadora, anualmente, com base na variação do INPC, ou outro que venha a substituí-lo, ocorrida no período, a partir do 13º mês do início da vigência do contrato, ou, conforme o caso, do último reajuste efetuado, respeitado o critério estabelecido pela legislação vigente à época do reajuste, e verificado se o valor do aluguel permanece compatível com o do mercado.

7.3.2 O reajuste, decorrente de solicitação da locadora, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

7.3.3 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a locadora aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

8. Critérios de seleção do fornecedor

FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade, com fundamento na hipótese do art. 74, inc V da Lei nº 14.133/21

8.2. Para fins de contratação, considerando tratar-se de pessoa jurídica, deverá apresentar a seguinte documentação:

8.2.1. Cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

8.2.2. Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas jurídicas (CNPJ);

8.2.3. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

8.2.4. Declaração de que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;

8.2.5. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-

A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

8.2.6. Comprovação, por Escritura Pública competente, de que o locador é o proprietário ou está na posse dos direitos de uso e gozo ou fruição;

8.2.7. Certidão de ônus reais ou inteiro teor emitida pelo Registro Geral de Imóveis onde se encontra registrado o imóvel objeto da locação, com data de expedição de no máximo 30 (trinta) dias.

9. Estimativas do Valor da Contratação

Valor (R\$): 150.000,00

1. Locação de imóvel tipo residencial/comercial, destinado a atender as necessidades do IBGE na agência localizada na Rua Valnier Bagano, 35, Centro, Morro do Chapéu - Bahia
2. Identificou-se que o imóvel apontado atende as necessidades no tocante a localização, segurança e espaço adequado à finalidade, apresentando o aluguel compatível com o mercado e menos oneroso que o atual.
3. Valor mensal de aluguel no total de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), acrescido de IPTU anual.

10. Adequação orçamentária

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União.

11.1.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

Gestão/Unidade: 11301/114617;

Fonte de Recursos: 0100000000;

Programa de Trabalho: 04.122.0032.2000.0001;

Elemento de Despesa: 339036;

Plano Interno: INFRA;

11. 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](#).

ANDERSON SAMPAIO BARBOSA

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 03/07/2024 às 17:19:14.