



PREFEITURA MUNICIPAL DE LOUVEIRA-SP

**SEDEC - SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
INDÚSTRIA | COMÉRCIO | SERVIÇO | AGRICULTURA | TURISMO**

TERMO DE REFERÊNCIA

1 - OBJETO DA CONTRATAÇÃO

O presente Termo de Referência tem como objetivo a locação do imóvel situado a Rua Ângelo Steck, 410 – Vila Nova, onde se encontra instalado a Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Secretaria de Segurança Municipal e Secretaria de Gestão Ambiental, desde de junho de 2023, através de contratação anterior pela Prefeitura Municipal.

2 - JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

Considerando a relevância dos serviços prestados por essa pasta e a localização estratégica do imóvel, justifico sua utilização tendo em vista as excelentes condições do espaço físico. O imóvel conta com amplas salas, adequadas para acomodar os Setores Administrativos, além de oferecer estrutura apropriada para o atendimento ao público, incluindo contribuintes e empresários.

Atualmente, no piso inferior, funciona a Secretaria de Desenvolvimento Econômico, que abriga a Sala do Empreendedor, SEBRAE, SAT, Indústria e Comércio e o Banco do Povo. Já o piso superior conta com salas destinadas ao Coworking, entrevistas individuais, reuniões, além de dois auditórios (sendo um de menor porte) e um espaço para Coffee Break. Esse andar também é utilizado para a realização de processos seletivos, cursos, reuniões e demais atividades institucionais.

Além disso, o imóvel dispõe de vagas de estacionamento para melhor atendimento ao público e está localizado em uma área central do município, de fácil acesso e em perímetro estratégico, facilitando a chegada dos munícipes aos serviços oferecidos.

No momento o piso superior está sendo utilizado pela Secretaria de Segurança Municipal, enquanto o piso inferior é compartilhado pelas Secretarias de Desenvolvimento Econômico e Gestão Ambiental.

3 - DEFINIÇÃO DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO

O presente Termo de Referência tem por objetivo a solicitação de locação de imóvel, destinado ao funcionamento das Secretarias de Desenvolvimento Econômico, Segurança Municipal e Gestão Ambiental, situado na Rua Ângelo Steck, 410 – Vila Nova, de propriedade Victor Zackiewicz.

O imóvel é prédio comercial, todo em alvenaria, em perfeito estado de conservação, apresenta uma área construída aproximada de 1.100 m². Possui um bom espaço físico, com salas para acomodar os setores administrativos, além de uma área com vagas de estacionamento para atendimento ao público. Sendo sua localização de fácil acesso e encontra-se em perímetro estratégico na região central da cidade.

4 – QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

O LOCADOR DEVERÁ TER:

Habilitação jurídica – apresentando Documento de Identificação com fotos ou equivalente que por força de lei, tenha validade para fins de identificação em território nacional.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LOUVEIRA-SP

**SEDEC - SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
INDÚSTRIA | COMÉRCIO | SERVIÇO | AGRICULTURA | TURISMO**

Habilitação fiscal, social e trabalhista

- Prova de inscrição no cadastro de pessoas físicas (CPF)
- Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional
- Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho
- Prova de regularidade com a Fazenda Estadual
- Prova de regularidade com a Fazenda Municipal.

5 – PRAZO DO CONTRATO

O prazo de locação do imóvel objeto da contratação é de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado até o limite permitido pela legislação vigente, se ambas as partes concordarem.

Eventuais prorrogações dependerão da formalização de aditamentos, previamente aprovados pelo Chefe do Poder Executivo.

O contrato oriundo deste Termo poderá ser rescindido e sem ônus para a municipalidade desde que notificadas as partes com 30 (trinta) dias de antecedência, com a ressalva de rescisão injustificada e anterior ao 12 (doze) meses iniciais de vigência, hipótese em que, excepcionalmente, recairá em multa contratual.

6 – CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

O objeto da contratação tem a natureza de locação de imóvel e destina-se a instalação das Secretarias de Desenvolvimento Econômico, Segurança Municipal e Gestão Ambiental.

É vedada a sublocação total ou parcial do imóvel.

O contrato terá vigência pelo período de 12 (doze) meses, contado da data de assinatura, podendo ser prorrogado, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do seu vencimento.

Antes da assinatura do contrato de locação será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

As benfeitorias realizadas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da lei nº 8.245/1991, facultando o desconto mensal no aluguel ou retenção.

As benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com seus respectivos acessórios.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LOUVEIRA-SP

**SEDEC - SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
INDÚSTRIA | COMÉRCIO | SERVIÇO | AGRICULTURA | TURISMO**

7 – GESTÃO DO CONTRATO

A fiscalização e gestão do contrato ficarão a cargo da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, sendo:

Gestor de Contrato: JAILSON MARINHO

Fiscal de Contrato: NADINE CAUM

8 – CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O valor estimado da locação para um período de 12 (doze) meses, será de R\$ 396.000,00 (trezentos e noventa e seis mil reais) – R\$ 33.000,00 (trinta e três mil) por mês

Os aluguéis serão pagos em até 10 (dez) dias do mês subsequente ao vencido, através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo LOCADOR.

Os valores contratados poderão ser reajustados anualmente, com efeitos, a partir do 13º mês locatício, nos termos do § 3º do art. 92 da Lei nº 14.133/2021.

9 – OBRIGAÇÃO DO LOCADOR

Durante a vigência do contrato de locação, são obrigações da LOCADORA:

- A) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- B) Garantir, durante o tempo da locação o uso pacífico do imóvel locado;
- C) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- D) Pagar os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel;
- E) Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou de desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;
- F) Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCADOR.

10 – OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

Durante a vigência do contrato de locação, são obrigações do LOCATÁRIO:

- A) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis;
- B) Conservar o imóvel locado e realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- C) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LOUVEIRA-SP

SEDEC - SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO INDÚSTRIA | COMÉRCIO | SERVIÇO | AGRICULTURA | TURISMO

- D) Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- E) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das atividades;
- F) Pagar as despesas de telefone e de consumo de força de luz e gás (se houver), água e esgoto e IPTU.

Louveira, 27 de junho de 2025

Nadine Caum
Escriturária – Matrícula 3383
Secretaria de Desenvolvimento Econômico
Prefeitura Municipal de Louveira

