



Prefeitura Municipal de Taubaté

Estado de São Paulo

TERMO DE REFERÊNCIA

Demandante: Divisão de Inspeção Fiscal – DIF/Secretaria da Fazenda

Responsável: Débora Vanzella Lopes – Chefe de Divisão

1. OBJETO

Locação de imóvel para o funcionamento da Divisão de Inspeção Fiscal-DIF, unidade subordinada à Secretaria da Fazenda a fim de atender o interesse público.

2. JUSTIFICATIVA

A SEFA não possui prédio próprio e sua estrutura administrativa e operacional encontra-se dispersa em salas dispostas no Paço Municipal (Sede da Prefeitura), que não possui número suficiente de salas para o funcionamento de todas as suas subunidades, como o presente caso que se apresenta. Sem espaço para abrigo e funcionamento da Divisão de Inspeção Fiscal-DIF, e conforme certificada pela Área de Patrimônio, a Municipalidade não dispõe de imóvel próprio na região central e próximo ao Paço Municipal, bem como de amplo espaço e numerosos cômodos que possam abrigar a unidade referenciada, essa Secretaria da Fazenda se vê compelida a recorrer a locação do imóvel situado a Av. Tiradentes, 607, Centro – Taubaté – SP. Por oportuno, vale destacar que o imóvel supracitado atende os itens de: segurança; operacionalidade; habitabilidade; saúde dos funcionários e usuários, trazendo conforto técnico, acústico e lumínico, a funcionalidade e acessibilidade; a sustentabilidade; durabilidade, manutenibilidade, dentre outros parâmetros de desempenho definidos na ABNT NBR.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Conforme o art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133/21, é inexigível de licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de locação tornem necessária sua escolha”.

4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

O imóvel na atual conjuntura urbanística do Município, cujo prédio está localizado na Avenida Tiradentes, 607, Centro, nesta cidade:



Prefeitura Municipal de Taubaté

Estado de São Paulo

- a) estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- b) instalações em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves, em especial atenção as normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio.
- c) sistemas elétrico, hidráulico e instalações prediais do imóvel em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais.
- d) todas as condições, especificações e notas sobre o imóvel deverão constar no laudo de vistoria, a ser feito por engenheiro dessa Municipalidade.

5. CONTRATAÇÃO

As obrigações decorrentes da pretensa inexigibilidade de licitação serão formalizadas por instrumento de contrato, celebrado entre a Secretaria da Fazenda, representada pelo Secretário da Fazenda, doravante denominada LOCATÁRIA, e a proponente da locação, doravante denominada LOCADORA, consoante as disposições da Lei Federal nº 14.133/21, no que couber na Lei Federal nº 8.245/91, e demais normas pertinentes.

6. PRAZO DE VIGÊNCIA

6.1 O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, tão logo a data de sua assinatura, contados a partir do recebimento das chaves do imóvel, podendo ser prorrogado no interesse das partes, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do seu vencimento.

6.2 Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel.

7. PREÇO

7.1 O valor ofertado pela proponente passará por análise e avaliação técnica de servidor habilitado para tanto, o qual emitirá o laudo de avaliação para fins de locação, com vistas a demonstrar se o valor ofertado para o aluguel do imóvel constitui-se consonante com o valor médio praticado no mercado.



Prefeitura Municipal de Taubaté

Estado de São Paulo

7.2 O valor indicado no laudo de avaliação é o preço máximo pelo qual o contrato poderá ser firmado.

8. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas com a locação do imóvel correrão à conta da dotação orçamentária nº 135 – 23.01.7001.2.294.04.123.339036.01.1100000 – Recursos próprios.

9. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:

9.1 São obrigações da LOCATÁRIA:

I – pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no 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, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

IV - 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 e do tempo;

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;



Prefeitura Municipal de Taubaté

Estado de São Paulo

IX - No caso de incêndio ou de ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, poderá, alternativamente: a) considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se o LOCADOR a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento de uso; b) considerar rescindido o contrato, sem que o LOCADOR assista o direito a qualquer indenização;

X – pagar as despesas de consumo de energia elétrica, água e imposto predial;

XI - permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

XII - acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

XIII - aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

10. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

10.1 São obrigações da LOCADORA:

I - entregar a LOCATÁRIA o espaço pronto, conforme tratativas realizadas e expostas na contraproposta apresentada;

II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

III - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

IV - informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

V - fornecer a LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

VI - comunicar à LOCATÁRIA 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; I - entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência e sua proposta.



Prefeitura Municipal de Taubaté

Estado de São Paulo

VII - a LOCADORA 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;

VIII - 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;

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

X - O LOCADOR reconhece os direitos do LOCATÁRIO relativos a contratação:

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

b) Fiscalizar sua execução;

c) Aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial da contratação;

11. DO PAGAMENTO E DO REAJUSTE

11.1 O pagamento do aluguel será realizado mensalmente pela Tesouraria da LOCATÁRIA, no prazo estabelecido no contrato, a ocorrer sempre nos dias úteis e de funcionamento da Municipalidade;

11.2 será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento;

11.3 quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável;

11.4 havendo erro na apresentação dos documentos pertinentes à contratação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, como, por exemplo, obrigação financeira pendente, decorrente de penalidade imposta ou inadimplência, o pagamento ficará sobrestado até que a LOCADOR providencie as medidas saneadoras;

11.5 Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO;

11.6 na ocorrência de eventuais atrasos de pagamento provocados exclusivamente pelo LOCATÁRIO, o valor devido ao LOCADOR deverá ser acrescido de atualização financeira, e sua apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que



Prefeitura Municipal de Taubaté

Estado de São Paulo

os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante aplicação das seguintes fórmulas:

$$I = (TX/100)/365$$

$$EM = I \times N \times VP, \text{ onde:}$$

I = Índice de atualização financeira;

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual;

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela em atraso.

11.7 poderá ser concedido o reajuste do preço contratado depois de transcorrido um ano da assinatura do contrato, de acordo e até o máximo de variação acumulada durante a vigência contratual pelo IGP-M (Índice Geral de Preço de Mercado) da FGV (Fundação Getúlio Vargas), ou em caso de sua extinção, ou desvinculação do referido índice, passará a ser de acordo pelo IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), respeitados os eventuais limites legais pelo ordenamento objetivo às locações de mesma natureza;

11.8 O preço poderá ser reajustado novamente somente após 12 (doze) meses do anterior, incidindo sobre o valor atualizado do contrato;

12. DA SANÇÕES POR DESCUMPRIMENTOS DAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

12.1 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;

12.2. Caso a LOCADORA der causa à rescisão injustificada, por desrespeitar o estabelecido que comprometa a efetividade da presente locação, haja vista a importância do bem imóvel, para a continuidade dos serviços prestados pela unidade desconcentrada, deverá pagar multa referente ao valor de 01 (um) mês de aluguel;

12.3. havendo a comunicação tempestiva do interesse por rescindir o contrato, respeitando os prazos estabelecidos, a parte que der causa à rescisão, ficam as partes isentas do pagamento da multa contratual;



Prefeitura Municipal de Taubaté

Estado de São Paulo

12.4. 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;

12.5. advindo qualquer intempérie sobre o imóvel decorrente de ações judiciais, extrajudiciais ou administrativas que obrigue a LOCATÁRIA a desocupar o imóvel antes do encerramento do contrato, fica a LOCADORA obrigada a indenizar a LOCATÁRIA por qualquer ônus que esse possa sofrer pela desocupação do imóvel;

12.6. 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;

13. EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

13.1 a fiscalização do contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o seu perfeito cumprimento;

13.2 o fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, e determinará o que for necessário à regularização de eventuais faltas ou defeitos observados, ou outras medidas que entender convenientes e oportunas de forma que assegure o perfeito cumprimento do contrato

13.3 Fica designada para Gestor e Fiscal do Contrato na respectiva secretaria, a servidora abaixo:

Débora Vanzella Lopes, CPF nº 311.307.448-76

Divisão de Inspeção Fiscal/SEFA, 09 de fevereiro de 2023.

Débora Vanzella Lopes
Chefe de Divisão

Aprovo o termo de referência e a despesa observada as normas legais:

Marco Antônio Campos
Resp. pelo Exp. da Secretaria da Fazenda