



ANEXO II

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO (ASSESSORIA)

- 1.1 Prestação de Serviços de Locação:** Locação de imóvel não residencial para sediar as instalações do Departamento de Recursos Humanos, com seu Arquivo corrente e Departamento Ético Disciplinar, localizado na Rua Vital Brasil nº 44 – Centro – Caraguatatuba.
- 1.2 Forma de Contratação:** Contrato.
- 1.3** Inexigibilidade de licitação nos termos do art. 74, inciso V da Lei 14133/2021.
- 1.4 Vigência:** O prazo de vigência do contrato é de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por interesses das partes, por meio de termo aditivo nos termos do art. 112 da Lei 14.133/21 e c/c art. 3º da Lei de Locação n.º 8.245/91.

2. ESPECIFICAÇÕES DOS PRODUTOS E QUANTIDADE

2.1 Considerando que os padrões de desempenho e qualidade dos itens objeto deste Termo de Referência podem ser objetivamente definidos, por meio de especificações usuais de mercado, classificamos os referidos itens como serviço de locação.

2.2 TABELA DE QUANTITATIVOS PARA CONTRATAÇÃO

Itens	Descrição Detalhada
01	Locação de Imóvel não residencial para o Departamento de Recursos Humanos, com seu Arquivo corrente e Departamento Ético Disciplinar, localizado na Rua Vital Brasil nº 44 – Centro – Caraguatatuba.

2.3 O Prazo de vigência do contrato será é de 12 (doze) meses, a contar da sua assinatura, podendo ser prorrogado por interesse das partes, por meio de termo



aditivo, nos termos do art. 112 da Lei 14.133/2021 e c/c art. 3º da Lei da Locação nº 8.245/91.

3. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

3.1 As Justificativas e Objetivos da Contratação encontram-se no Estudo Técnico Preliminar, Anexo I, item 5.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

4.1 A Descrição da Solução para o problema a ser resolvido estão contidas no Estudo Técnico Preliminar, Anexo I, Item 10.

5. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES “REQUISITOS TÉCNICOS PARA CONTRATAÇÃO”

5.1 A contratação para a LOCAÇÃO objeto deste Termo de Referência não gera vínculo empregatício entre os empregados da Contratada e a Administração, vedando-se qualquer relação entre estes que caracteriza personalidade e subordinação direta, bem como aquelas vedações prevista no artigo 48 da Lei 14.133/2021.

6. CONDIÇÕES DE ENTREGA

6.1 O início da execução do contrato ocorrerá a partir da data de sua assinatura, com a respectiva entrega das chaves após os ajustes necessários para o início da sua vigência.

6.2 Caso o Locador não possa cumprir os prazos estipulados, deverá apresentar justificativa por escrito em até 02 (dois) dias antes do início da execução, ficando a critério da Compromitente a sua aceitação.

6.3 O Locador fica responsável ainda pela observância de todas as Normas e Legislações pertinentes às obras de reforma no imóvel.



6.4 O recebimento provisório ou definitivo do objeto não exclui a responsabilidade da Contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato.

7. GARANTIA/VALIDADE

7.1 Não serão exigidas garantia.

8. GESTÃO DO CONTRATO

8.1 OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO conforme art. 23 da Lei de Locação

8.245/91:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado 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 tratá - lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;



IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.

8.2. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR conforme art. 22 da Lei de Locação 8.245/91:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

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

III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII - pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

8.3 Fica designado como Gestor do Contrato servidor **Silvio Tavares de Andrade**, cargo: Secretário Municipal de Administração, matrícula 28.500, CPF: 950.894.548-68.

8.4 Fica designada como Fiscal do Contrato a servidora **Gláucia de Faria Santos**, cargo: Agente Administrativo, matrícula 7731, CPF: 267.234.238-52



8.5 Fica designado como Suplente de Fiscal do Contrato o servidor **Eric Kashiura de Vita**, cargo: Agente Administrativo, matrícula 13081, CPF: 369.693.518-23.

9. MEDIÇÃO / CONDIÇÕES DE PAGAMENTO.

9.1 A medição será realizada mensalmente, iniciando-se no dia 1º e encerrando-se no dia 30 de cada período. O pagamento deverá ser efetuado em até 11 (onze) dias fora de semana, contados a partir da entrega do recibo devidamente atestado pela secretaria solicitante na Área de Contabilidade da Secretaria da Fazenda, conforme memorando 113/2021 da secretaria de fazenda e circular conjunta 01/2021, da Secretaria de Administração e Secretaria da Fazenda.

9.2 A data de início da primeira medição se dará após a entrega das chaves ou assinatura do contrato.

9.3 Em cumprimento ao Decreto Municipal 1.862 de 01 de setembro de 2023, a Administração Pública Municipal fará a retenção do imposto de renda sobre o pagamento a ser realizado ao prestador de serviço ou fornecedor de bens, nos termos da instrução normativa RFB nº 1.234 de 11 de janeiro de 2012 e alterações promovidas pela instrução normativa RFB nº 2.145 de 26 de junho de 2023.

9.4 O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicado pelo contratado;

10. ESTIMATIVA DE PREÇOS

Valor da contratação mensal: R\$ 12.000,00 (doze mil reais)

Valor da contratação anual: R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais)

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes deste certame correrão no presente exercício à conta da dotação orçamentária a ser indicada:

11.1. Órgão Requisitante: Secretaria Municipal de Administração.

11.2. Dotação Orçamentária:



Quadro de Classificação Orçamentária		
Ficha	Fonte Recurso	Dotação Orçamentário
89	Fonte 01	02.04.01/04.122.0148.2268 01

12. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

O contrato de locação de imóvel não residencial pela Administração Pública, está condicionado as normais gerais de licitação, que na espécie encontra-se a previsão legal de inexigibilidade de licitação, com fulcro no inciso V, do art. 74, da Lei nº 14.133/2021, desde que cumpridas as formalidades e exigências contidas na legislação vigente.

Caraguatatuba, 24 de janeiro de 2025.


André Lúcio de Abreu

Diretor do Departamento de Recursos
Humanos


Rubia Eloya de Oliveira

Diretor do Departamento Ético Disciplinar


Silvio Tavares de Andrade

Secretário Municipal de Administração