



TERMO DE REFERÊNCIA

1.0 APRESENTAÇÃO:

- 1.1 O presente Termo tem a finalidade de promover a identificação dos imóveis que possam atender com qualidade à demanda existente, envolvendo a avaliação e a indicação de instalações adequadas dentre as atualmente ofertadas no mercado imobiliário do município de Melgaço.
- 1.2 Eventuais dúvidas ou informações sobre os serviços e seus quantitativos poderão ser dirimidas pelo Setor de Licitações e Contratos – SELIC desta Prefeitura Municipal de Melgaço, no endereço indicado no preâmbulo do respectivo Edital, telefone (91) 99250-6988, no horário de expediente da repartição.

2.0 FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

- 2.1 A licitação será realizada observando o princípio constitucional da isonomia, e objetiva selecionar a melhor proposta para a Administração a ser processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos, e ainda atenderá as normas e procedimentos previstos na Lei 8.666/93, na Lei 8.245/91, na Lei nº 10.406/2002 (Código Civil) e no Decreto nº 7.689/2012, e demais normas legais pertinentes.

3.0 JUSTIFICATIVA:

- 3.1 A locação do imóvel deve-se ao fato de que a Administração Pública necessita de um espaço físico adequado para poder desenvolver, a contento, suas finalidades administrativas, uma vez que não dispõe de prédio próprio para tal e nem de recursos financeiros para construir sedes próprias para abrigar suas diversas Unidades em área privilegiada, que seja bem localizado para o acesso dos usuários do serviço público e com fácil acessibilidade

4.0 OBJETO:

- 4.1 Locação de Imóvel para funcionamento **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DO DEPÓSITO DE LIVROS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO:**

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QTD	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL ESTIMADO
1.	Locação do imóvel locação de um imóvel, tipo casa, toda em alvenaria, em perfeito estado de conservação (piso, pintura, elétrica e hidráulica), constituída de: pátio, sala e ante	Mês	12	R\$1.000,00	R\$12.000,00



	sala, localizado na Rua 31 de Março, s/n - Centro - Melgaço/PA, CEP: 68.490-000, de propriedade da Sr. Ana Célia Goes Machado				
--	---	--	--	--	--

4.2 O valor do aluguel mensal é de 08 (oito) parcelas de R\$ 800,00 (oitocentos reais) e mais 01 (uma) parcela de R\$ 400,00 (quatrocentos reais), perfazendo o valor total de R\$ 6.800,00 (seis mil e oitocentos reais).

5.0 MODALIDADE LICITATÓRIA:

5.1 A referida locação deve ser formalizada com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, a qual autoriza a dispensa de licitação para a *“locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”*.

5.2 Entretanto, submetemos ao crivo da Procuradoria Geral do Município que indicará, amiúde, a fundamentação exata, com farta jurisprudência, e a modalidade licitatória adequada ao presente caso.

6.0 INSTRUMENTO CONTRATUAL:

6.1 As obrigações decorrentes do presente Termo de Referência serão formalizadas por instrumento específico de contrato celebrado entre a Secretaria Municipal de Educação e o(a) locador(a) de imóveis, que observará os termos da Lei nº 8.666/1993, da Lei 8.245/91 e da Lei nº 10.406/2002 (Código Civil).

7.0 VIGÊNCIA DO CONTRATO:

7.1 O contrato terá início a partir de 12/01/2017, tendo vigência até 31/12/2017, podendo ser prorrogado por igual período de acordo com as leis pertinentes em vigor.

8.0 FORMA DE PAGAMENTO:

8.1 O pagamento pela locação do objeto deste Termo de Referência será creditado em nome do(a) locador(a) de imóveis, em moeda corrente nacional, mediante ordem bancária em conta corrente por ele indicada ou por meio de ordem bancária para pagamento de faturas com código de barras, uma vez satisfeitas às condições estabelecidas, e ocorrerá no mês subsequente ao vencido.

8.2 O locatário pagará ao(à) locador(a) o valor mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), a ser paga em 12 (doze) parcelas mensais de R\$ 1.000,00 (Um mil reais).

8.3 O faturamento deverá ocorrer em nome Secretaria Municipal de Educação e o recibo do aluguel deverá ser obrigatoriamente acompanhado de cópia dos comprovantes de todas as despesas do imóvel, devidamente quitadas.

8.4 Os pagamentos, mediante a emissão de qualquer modalidade de ordem bancária, serão realizados desde que a contratada efetue a cobrança de forma a permitir o cumprimento das exigências legais, principalmente no que se refere às retenções tributárias.

9.0 RECEBIMENTO DO IMÓVEL:



9.1 O contratado deverá cumprir fielmente com o prazo de entrega conforme especificado neste instrumento. O imóvel deverá estar em perfeitas condições de uso, livre de entulhos, lixos e demais materiais que possam oferecer riscos à saúde dos usuários.

10.0 ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL:

10.1 É necessário que o imóvel esteja em boas condições de uso para ocupação imediata e apresente as seguintes especificações mínimas:

10.1.1 Tenha um terreno cujo perímetro possua uma área de até 240m²;

10.1.2 Esteja localizado em via asfaltada, com fácil acesso a comércio, postos de saúde, academias, escolas, etc.

11.0 OBRIGAÇÕES DA LOCADORA:

11.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

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

11.3 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

11.4 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

11.5 Fornecer à Locatária, caso solicitado, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

11.6 Fornecer à Locatária recibo discriminado das importâncias pagas, vedadas a quitação genérica;

11.7 Pagar despesas extraordinárias de condomínio, que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, como: obras de reforma ou acréscimos, pintura das fachadas, iluminação, bem como das esquadrias externas, obras destinadas a repor as condições de habitabilidade predial, instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação;

11.8 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas nas tratativas para a efetivação da locação;

11.9 Caso o imóvel apresente problemas de qualquer natureza, seja hidráulico, elétrico, entre outros, interferindo em sua utilização habitual, deverá ser promovido o imediato conserto que correrá as expensas da locadora.

12.0 OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:

12.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado;

12.2 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;

12.3 Restituir o imóvel, no estado em que o recebera, salvo deteriorações decorrentes do seu uso normal, findo o prazo locatício e precedido de prévio e manifestado desinteresse;

12.4 Comunicar a Locadora qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

12.5 Realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações provocadas por si, seus visitantes ou prepostos;

12.6 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da Locadora;

12.7 Entregar imediatamente à Locadora os documentos de cobrança de tributos, bem como, qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que lhe direcionada;



- 12.8** Pagar as despesas de telefone, consumo de força, energia elétrica e gás (se houver), água e esgoto;
- 12.9** Pagar impostos (Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU) e taxas, despesas ordinárias de condomínio, se houver, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição em contrário;
- 12.10** Permitir a vistoria do imóvel pela Locadora ou por seu mandatário, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei 8.245/91.
- 13.0 RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS:**
- 13.1** O recurso orçamentário destinado à cobertura da despesa corrente do contrato consta do Orçamento Geral do Município de Melgaço vigente para o ano de 2018, sob a seguinte rubrica orçamentária:
- 13.2** 10- Prefeitura Municipal de Melgaço; 06- Secretaria Municipal de Educação- SEMED; 12.122.0052.2-019- Manutenção da Secretaria Municipal de Educação; 3.3.90.36.00.00- Outros Serviços de Terceiros- Pessoa Física.
- 14.0 DOCUMENTAÇÃO PERTINENTE À CONTRATAÇÃO:**
- 14.1** Para a efetivação do contrato será necessário apresentar os seguintes documentos:
- 14.1.1** Escritura do imóvel ou contrato de compra e venda ou, na inexistência destes, justificativa, devidamente fundamentada;
- 14.1.2** Comprovante de localização do imóvel locado;
- 14.1.3** Cédula de identidade e CPF do proprietário do imóvel
- 14.1.4** Comprovante de residência.
- 15.0 REAJUSTE:**
- 15.1** O valor do aluguel poderá ser reajustado, observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados a partir da data da apresentação da proposta, pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que o novo valor seja compatível com os preços do mercado.
- 16.0 ELEIÇÃO DO IMÓVEL:**
- 16.1** O presente Termo de Referência não implica em obrigatoriedade de locação do imóvel ou aceite de quaisquer das propostas apresentadas, nem tampouco da de menor valor estimativo, reservando-se à Administração Municipal o direito de optar pelo imóvel que melhor atenda às necessidades da Entidade.
- 17.0 FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:**
- 17.1** A fiscalização da contratação será exercida por **ELIENAY DE SOUZA ALFAIA**, a quem competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração.
- 17.2** O representante da Contratante deverá ter a experiência necessária para o acompanhamento e controle da execução do contrato.
- 17.3** O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.



18.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS:

18.1 A presente licitação poderá ser revogada por razões de interesse público decorrente de fato superveniente devidamente comprovado, anulada, toda ou em parte, por ilegalidade de ofício ou por provocação de terceiros, mediante parecer escrito e devidamente fundamentado da autoridade competente nos termos da Lei Federal nº 8.666/93 e legislações pertinentes.

Melgaço/PA, 06 de Janeiro de 2017.

EDER VAZ FERREIRA
Secretário Municipal de Educação
Portaria nº 003/2017

