



TERMO DE REFERÊNCIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

1. IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA DEMANDANTE

1.1. **Órgão Licitador:** PREFEITURA MUNICIPAL DE MELGAÇO

1.1.1. **CNPJ:** 04.876.470/0001-74

1.1.2. **Secretaria Interessada:** SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

1.1.2.1. **Endereço:** Av. Senador Lemos | Nº: 213 | Bairro: Centro | Cidade: Melgaço |
Estado: PA | CEP: 68.490-000

1.1.3. **Secretário(a) Municipal:** FRANCISCO PAULO VASCONCELOS FARIAS

1.1.3.1. **Nomeação:** Portaria nº 0001/2021 | Data/Ano: 01/01/2021

1.1.3.2. **Dados Pessoais:** CPF: 355.466.662-04 | RG: 1900360 4 VIA PC/PA

1.1.3.3. **Endereço:** Rua Sete de Setembro | Nº: 282 | Bairro: Centro | Cidade: Melgaço |
Estado: PA | CEP: 68.490-000

2. OBJETO

2.1. **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DA SECRETARIA DE PESCA**, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

2.1.1. **ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS**

2.1.1.1. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

2.1.1.1.1. O imóvel a ser locado deverá estar situado no município de Melgaço, no perímetro urbano, e possuir:

a) Terreno de aproximadamente 300m²

b) Área construída de cerca de 75m²

d) **Dependências:**

• Varanda(s):__ ()

• Pátio(s):__ ()

• Sala(s): 01(uma)

• Quarto(s):02(dois)

• Suíte(s):__ ()

• Banheiro(s):01(um)

• Cozinha(s):01(uma)

• Área Externa:__ ()

• Área Comercial:__ ()

c) A localização do imóvel deverá ser de fácil acesso, próximo aos corredores de transporte urbano;





d) O imóvel deverá ainda garantir salubridade, saneamento e higiene em conformidade com a legislação pertinente;

e) O imóvel deverá possuir sistema de iluminação natural e artificial, ventilação natural, piso plano sem rachaduras e de fácil limpeza, instalações elétricas e hidráulicas em perfeitas condições de uso de acordo com as normas de segurança, pontos com tomadas elétricas de 110 e 220 volts, cobertura sem risco de infiltrações em períodos de chuva, pintura e chaves em bom estado;

f) O imóvel deverá permitir a instalação de aparelhos de ar condicionado, computadores, cabeamento de rede de internet e telefonia;

g) O imóvel deverá atender as especificações apresentadas, estar liberado para uso e com todas as taxas (água, luz e IPTU) quitadas no ato da assinatura do contrato de locação.

h) Caso haja necessidade de adequação do imóvel, esta deverá ser realizada no prazo máximo de 30(trinta) dias, a contar da assinatura do contrato.

2.1.1.1.2. O imóvel deverá ter boa acessibilidade e servir, a contento, para a finalidade a que se destina.

2.1.1.2 DA VIGÊNCIA DO CONTRATO E DA PRORROGAÇÃO

2.1.1.2.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

2.1.1.2.1.1. O prazo de 12 (doze) meses, bem como a possibilidade de prorrogação, justifica-se pela discricionariedade da Administração e anuência do Locador.

2.1.1.2.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

2.1.1.2.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

2.1.1.3. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

2.1.1.3.1. A entrega do referido prédio dar-se-a após assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves ao locatário, iniciando aí, o período locatício.

2.1.1.4. DA VENDA DO IMÓVEL

2.1.1.4.1. O imóvel, objeto deste contrato, poderá ser vendido no transcorrer do contrato, porém, o locatário terá direito a preferência em igualdade de preço e condições oferecido a terceiros.

2.2. O imóvel a ser locado, o período de vigência do aluguel e o destino da locação estão discriminados e quantificados na tabela descritiva (anexo I) deste instrumento.

3. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

3.1. Como a Prefeitura Municipal não dispõe atualmente de local apropriado para as instalações da Secretaria Municipal de Pesca, torna-se imprescindível a locação do imóvel objeto deste termo, pelo fato do mesmo ser adequado ao funcionamento da referida Secretaria, possuindo os padrões de acabamento, dimensões, além da excelente localização.





4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

4.1. A descrição da solução como um todo, abrange a locação de um imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, para suprir as necessidades de Instalação da Secretaria Municipal de Pesca.

5. CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO

5.1. Pugna-se pela realização de DISPENSA DE LICITAÇÃO, com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93.

5.2. Entretanto, a palavra final sobre esta matéria, isto é, sobre a modalidade licitatória mais indicada para o caso em tela, ficará, inquestionavelmente, sob a batuta do Setor Jurídico deste Município

6. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

6.1. São obrigações do LOCATÁRIO:

6.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, nos prazos estipulados no Termo de Contrato;

6.1.2. Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário;

6.1.3. Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

6.1.4. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal;

6.1.5. Exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele:

a) de benfeitorias necessárias, quando a LOCADORA, previamente notificada, houver se recusado a realizá-las;

b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

7. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

7.1. São obrigações da LOCADORA:

7.1.1. Garantir, durante a vigência da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

7.1.2. Manter, durante a vigência da locação, a forma e o destino do imóvel;

7.1.3. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por ele pagas, vedada a quitação genérica;

7.1.4. Conceder ao LOCATÁRIO o direito de preferência no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, garantindo-lhe a igualdade de condições com terceiros, dando-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca;

7.1.5. Pagar o IPTU;





7.1.6. Entregar ao LOCATÁRIO o referido imóvel em estado de servir ao uso a que se destina na data fixada neste Instrumento;

7.1.7. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

7.1.8. incorrer nas despesas relacionadas com:

a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;

b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.

8. DA SUBCONTRATAÇÃO

8.1. Não será admitida a subcontratação do objeto licitatório.

9. DA ALTERAÇÃO SUBJETIVA

9.1. É admissível a fusão, cisão ou incorporação da Contratada com/em outra pessoa jurídica, desde que sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos na licitação original; sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato; não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja a anuência expressa da Administração à continuidade do contrato.

10. DO CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

10.1. **Fiscal:** ELIENAY DE SOUZA ALFAIA

10.1.1. **Nomeação:** Portaria nº 0025/2021 | Data/Ano: 04/01/2021

10.1.2. **Dados Pessoais:** CPF: 898.854.732-20 | RG: 6096774 2 VIA PC/PA

10.1.3. **Endereço:** Av. Senador Lemos | Nº: 390 | Bairro: Centro | Cidade: Melgaço | Estado: PA | CEP: 68.490-000

10.1.4. **Situação Funcional:** () Contratado | () Efetivo

10.2. Nos termos do art. 67 Lei nº 8.666, de 1993, será designado representante para acompanhar e fiscalizar a entrega dos bens, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

10.3. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica a corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993.

10.4. O representante da Administração anotará 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 falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.





11. DO PAGAMENTO

11.1. O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias, contados da data da apresentação da nota fiscal/fatura devidamente atestada pelo gestor da contratação, mediante crédito em conta corrente em nome da LOCADORA.

11.2. As demais normas e condições desta cláusula são as que estão estabelecidas no instrumento contratual.

12. REAJUSTE

12.1. Em caso de reajuste do aluguel, o mesmo será anual com base no IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços da Fundação Getúlio Vargas).

13. DA GARANTIA DE EXECUÇÃO

13.1. O presente contrato ficará isento da prestação de garantia.

14. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. A recusa injusta em deixar de cumprir as obrigações assumidas e preceitos legais, sujeitará o Contratado, garantida a prévia defesa, às seguintes penalidades previstas nos Arts. 86 e 87 da Lei 8.666/93:

- a) advertência;
- b) multa de mora de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) aplicada sobre o valor do contrato por dia de atraso na entrega, no início ou na execução do objeto ora contratado;
- c) multa de 10% (dez por cento) sobre o valor contratado pela inexecução total ou parcial do contrato;
- d) suspensão temporária de participar em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo de até 02 (dois) anos;
- e) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade;
- f) simultaneamente, qualquer das penalidades cabíveis fundamentadas na Lei 8.666/93.

14.2. Se o valor da multa ou indenização devida não for recolhido no prazo de 15 dias após a comunicação ao Contratado, será automaticamente descontado da primeira parcela do pagamento a que o Contratado vier a fazer jus, acrescido de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou, quando for o caso, cobrado judicialmente.

14.3. Após a aplicação de quaisquer das penalidades previstas, realizar-se-á comunicação escrita ao Contratado, e publicado na imprensa oficial, excluídas as penalidades de advertência e multa de mora quando for o caso, constando o fundamento legal da punição, informando ainda que o fato será registrado no cadastro correspondente.

15. ESTIMATIVA DE PREÇOS E PREÇOS REFERENCIAIS

15.1. O custo total estimado da locação é de R\$ 21.000,00 (Vinte e Um Mil Reais) e foi aferido pela média mercadológica praticados nos últimos três exercícios sociais.





16. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS


16.1. As despesas deste Termo de Referência ocorrerão por conta das classificações funcionais constantes da Lei Orçamentária Anual vigente e serão indicadas, oportunamente, pelo Departamento de Contabilidade do Município de Melgaço.

17. DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1. A presente locação poderá ser revogada por razões de interesse público decorrente de fato superveniente devidamente comprovado, anulado, 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 nº 8.666/93 e legislação pertinentes.

- **Formulário de Coleta de Orçamento/Proposta de Locação;**
- **Documentação do(a) Escolhido(a);**
- **Laudo de Avaliação do Imóvel;**
- **Portaria da Comissão de Avaliação Imobiliária.**

Melgaço/PA, 28 de maio de 2021.


FRANCISCO PAULO VASCONCELOS FARIAS
Secretário Municipal de Administração
Portaria nº 0001/2021

Melgaço

Prefeitura e Você! Juntos Somos Mais Fortes!

