

TERMO DE REFERÊNCIA

1. UNIDADE REQUISITANTE: Coordenação Administrativa e Financeira - Gabinete da Vice-Prefeita - Sobral/CE.

2. OBJETO: Locação de um imóvel localizado na Av. Dr. Guarany, nº 1138, Centro - Sobral - CE, destinado sua utilização para o funcionamento do Gabinete da Vice - Prefeitura, a Coordenadoria de Programas e Projetos, Coordenadoria Administrativa, Sala de Apoio aos programas, Prefeito Amigo da Criança e Selo UNICEF, Programa Mulher Empreendedora e demais células administrativas.

2.1. Este objeto será realizado através de Dispensa de licitação, de forma **PARCELADA**.

3. DA JUSTIFICATIVA: Justifica-se a escolha e locação do imóvel, tendo em vista a necessidade do Gabinete da Vice - Prefeitura deste Município ter a sua disposição o imóvel em questão para que possa gerir bem os projetos e células administrativas de sua competência. Além do mais, o imóvel possui localização excelente, uma vez que fica em uma das avenidas mais conhecidas do município de Sobral, próximo ao Arco de Nossa Senhora de Fátima o que facilita a localização, o deslocamento e o acesso ao equipamento pelos funcionários que irão executar suas atividades diárias bem como também para atendimento da população. Além disso, possui tamanho suficiente para o bom funcionamento da Vice - Prefeitura e das suas células administrativas já citadas, uma vez que os projetos abrangidos pela Vice - Prefeitura necessitarão de espaço para que sejam bem executados.

4. DO VALOR E FORMA DE PAGAMENTO

4.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ 10.250,00 (dez mil duzentos e cinquenta reais). Sendo o valor global de R\$ 123.000,00 (cento e vinte e três mil reais).

5. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

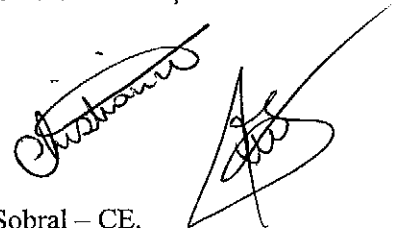
5.1. As despesas decorrentes da contratação serão provenientes dos recursos oriundos da seguinte classificação: 16.01.04.122.0417.2.104.3.3.90.39.00.1.001.0000.00. Fonte de Recurso: Municipal.

6. DO PAGAMENTO

6.1. O pagamento será efetuado até o dia 10 (dez) de cada mês, por meio de boleto bancário fornecido pela administradora, devidamente atestado pelo gestor da contratação, independentemente de aviso ou cobrança, sempre dentro do horário bancário.

6.2. O boleto bancário que apresente incorreções será devolvido ao locador para as devidas correções. Nesse caso, o pagamento só será efetuado após a apresentação do boleto corrigido, situação em que, passada a data de vencimento sem a retificação do boleto, o pagamento só será efetuado no dia 10 (dez) do mês subsequente, sem incidência de multa e juros.

6.3. Não será efetuado qualquer pagamento ao locador em caso de descumprimento das condições de habilitação e qualificação exigidas quando do processo de dispensa de licitação.



6.4. É vedada a realização de pagamento antes da execução do objeto ou se o mesmo não estiver de acordo com as especificações deste instrumento.

6.5. Os pagamentos encontram-se ainda condicionados à apresentação dos seguintes comprovantes:

6.5.1. Documentação relativa à regularidade para com a Seguridade Social (INSS), Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e Fazendas Federal, Estadual e Municipal.

6.6. Toda a documentação exigida deverá ser apresentada em original ou por qualquer processo de reprografia, obrigatoriamente autenticada em Cartório. Caso a documentação tenha sido emitida pela Internet, só será aceita após a confirmação de sua autenticidade.

7. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

7.1. LOCADOR obriga-se a:

I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

II. 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 da Administração;

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

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

V. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

VI. Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VII. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

VIII. 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;

IX. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

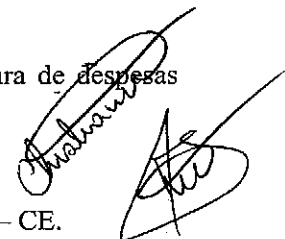
c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel;

d. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;



X. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;

XI. Nota explicativa: Lembramos que, embora seja praxe no mercado a atribuição da responsabilidade pelo pagamento do IPTU ao locatário, a legislação não estabelece tal obrigação. Ao contrário, a atribuição compete a princípio ao locador, salvo disposição contratual em contrário (artigo 22, VIII, da Lei nº 8.245, de 1991).

Assim, recomendamos que haja negociação de tal cláusula entre as partes, lembrando sempre do princípio da prevalência do interesse público.

XII. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de ar-condicionado, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

XIII. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

XIV. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

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

7.2. Independente de rescisão da contratual prestação de serviços administrativos de imóveis com exclusividade, celebrados entre a PROBANK e os proprietários do imóvel locado (nº A001652/2021), ou ainda, no caso de revogação dos poderes outorgados ao Locador, prevalecera o disposto no presente contrato.

8. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

8.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

I. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste 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;

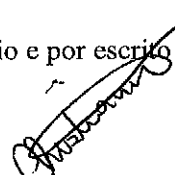

III. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

IV. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias;

VI. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

VII. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

VIII. Entregar imediatamente ao LOCADOR 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 direcionado ao LOCATÁRIO;

IX. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

- a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

X. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

XI. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

9. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

9.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil. Parágrafo primeiro - O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

Parágrafo segundo - Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retirados pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

Parágrafo terceiro - Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

10. DAS ALTERAÇÕES

10.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

11. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

- a) advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b) multa moratória de 0,33% (trinta e três décimos por cento) sobre o valor total da contratação direta, por dia de atraso na entrega do imóvel objeto deste contrato.
- c) multa de até 3% (três por cento) sobre o valor total da contratação direta, quando houver descumprimento das normas jurídicas atinentes ou das obrigações assumidas, conforme cláusula sétima deste contrato;
- d) multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor total da contratação direta, na hipótese de o locador entregar objeto contratual em desacordo com a qualidade, especificações e condições contratadas e/ou com vício, irregularidade ou defeito oculto, que torne o objeto impróprio para o fim a que se destina;
- e) multa compensatória;
- f) suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município de Sobral, pelo prazo de até cinco anos;
- g) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados e a imediata rescisão contratual;

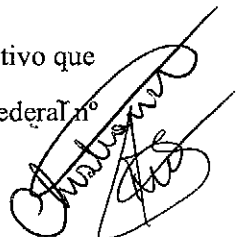
11.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

11.1.2. Aplica-se, no que couber, as sanções previstas no Decreto Municipal de Sobral nº 2.316 /2019.

11.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

- a) tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- b) tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da contratação;
- c) demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

11.3. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei Federal nº



8.666, de 1993.

11.4. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

11.5. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

12. MEDIDAS ACAUTELADORAS

12.1. Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

13. DA RESCISÃO CONTRATUAL

13.1. O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

Parágrafo primeiro - A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.



Parágrafo segundo - Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

Parágrafo terceiro - Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII a XVII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

Parágrafo quarto - Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa.

Parágrafo quinto - Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

Parágrafo sexto - O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

14. DA PUBLICAÇÃO

14.1 Incumbirá o LOCATÁRIO providenciar a publicação do extrato deste contrato no Diário Oficial Do Município de Sobral, como condição indispensável para sua eficácia, nos termos do parágrafo único do art. 61 da Lei nº 8.666/1993.

15. DA FISCALIZAÇÃO

15.1. A execução contratual será acompanhada e fiscalizada pela Sra. Kessia Carneiro Goulart-Administradora - Gabinete da Vice-Prefeita, especialmente designado para este fim pela contratante, de acordo com o estabelecido no art. 67 da Lei Federal nº8.666/1993, doravante denominado simplesmente de GESTOR.

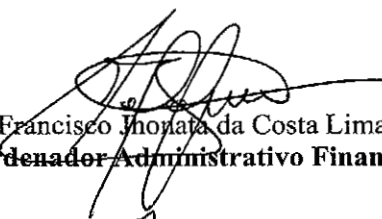
16. PRAZO DE VIGÊNCIA

16.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de assinatura deste instrumento, na forma do parágrafo único do art. 61 da Lei Federal nº 8.666/1993, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, dentro dos limites legais.

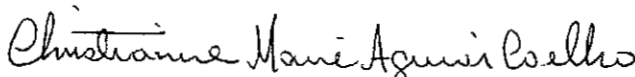
16.2. A publicação resumida do instrumento de contrato dar-se-á na forma do parágrafo único do art. 61 da Lei Federal nº 8.666/1993.

16.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo devidamente publicada no Diário Oficial.

Sobral-CE, 26 de outubro de 2021.


Francisco Inonata da Costa Lima
Coordenador Administrativo Financeiro

De Acordo:


Christianne Marie Aguiar Coelho
Vice-Prefeita.