

## TERMO DE REFERÊNCIA

**1. UNIDADE REQUISITANTE:** Coordenadoria de Arrecadação – Secretaria Municipal das Finanças.

**2. OBJETO:** Locação de 2 (duas) salas comerciais de n°s 84 e 85, com área de 79,80m<sup>2</sup>, situadas no Sobral Shopping, localizado na Avenida Monsenhor Aloísio Pinto, n° 300, Dom Expedito, Sobral/CE, destinadas ao atendimento da Coordenação da Arrecadação.

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

### 3. DA JUSTIFICATIVA:

Justificar-se a necessidade de locação de imóvel com o objetivo de ampliar o setor de atendimento ao contribuinte. Atualmente, o atendimento presencial aos contribuintes municipais é realizado na Coordenadoria de Arrecadação, localizada no centro da cidade. Assim, na busca pela diminuição da inadimplência, entende-se necessário modernizar nossa estrutura, aproximando-nos dos contribuintes e oferecendo-lhes mais de uma opção de atendimento presencial.

### 4. DOS PREÇOS E DO REAJUSTAMENTO

4.1 O locatário fica dispensado do pagamento do valor do aluguel mensal, ficando responsável apenas pelo pagamento dos encargos comuns mensais do imóvel no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, por um período de 48 meses, totalizando o valor de R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais).

4.2 O preço contratual poderá ser reajustado utilizando a variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, ou de outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

### 5. DO PAGAMENTO

5.1 O pagamento será efetuado até o dia 30 (trinta) 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.

5.2. 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 30 (trinta) do mês subsequente, sem incidência de multa e juros.

5.3. 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.

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



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

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

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

## 6. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

6.1 As despesas decorrentes da contratação do objeto deste instrumento correrão por conta de recursos próprios do Orçamento da Secretaria do Orçamento e Finanças sob os números 11.01. 04.122.0420.2.195 3.3.90.39.00 1.001.0000.00.

## 7. DO PRAZO E VIGÊNCIA

7.1. O prazo de vigência do contrato será de 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato, na forma do parágrafo único do art. 61 da Lei Federal nº 8.666/1993, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado dentro dos limites legais.

7.2. 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.

## 8. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

8.1. O 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, se houver, 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;
- e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

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

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

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

## 9. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO

9.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

- I - Pagar o 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 - Cumprir a LOCATÁRIA o pagamento dos encargos específicos que lhe são próprias concernentes ao consumo de sua loja, tais como água, água gelada, gás, energia elétrica, telefone, seguro completo da loja englobando móveis, utensílios e equipamentos de qualquer espécie, tais como, câmeras, computadores.

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

XI – Responsabilizar-se pelo Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, incidente sobre o imóvel durante o período de locação.

## 10. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1. 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 Federal nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil Brasileiro.

10.2. O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

10.3. 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.

10.4. 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.

## 11. DA FISCALIZAÇÃO

11.1. A execução contratual será acompanhada e fiscalizada pela Sra. THAISE GOMES QUEIROZ, Gerente da Célula de Atendimento da Coordenadoria de Arrecadação, especialmente designado para este fim pelo LOCATÁRIO, de acordo com o estabelecido no art. 67 da Lei Federal nº 8.666/1993, doravante denominado simplesmente de GESTOR.

## 12. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. 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;

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

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

12.2. 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.

12.3. 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.

12.4. 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.

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

Sobral – CE, 30 de abril de 2021

  
**Pedro Olimpio de Menezes Neto**  
Coordenador da Arrecadação

De acordo,

  
**Maria do Socorro Rodrigues de Oliveira**  
Secretária Municipal das Finanças