



DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO:

Locação de imóvel localizado a Rua Sergipe, nº175, o qual se destina a sediar as instalações da Secretaria Municipal de Esportes de Cruzeiro da Fortaleza-MG

2. CONTRATANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL DE CRUZEIRO DA FORTALEZA-MG, pessoa jurídica de direito Público, cadastrada no CNPJ: 18.468.041/0001-72, situada na Praça do Santuário, nº 1373, Centro.

3. CONTRATADA

3.1. A CONTRATADA terá total acesso as informações, condições para realização dos serviços objeto deste contrato e deve se inteirar acerca dos aspectos operacionais, técnicos e administrativos e das condições que influirão na execução dos mesmos, não lhe ocorrendo dúvidas quanto às implicações relacionadas com os trabalhos que se deverá desenvolver.

4. DA JUSTIFICATIVA:

O Imóvel possui bom espaço físico, apropriado, no centro da cidade em local de fácil acesso, com sala ampla a qual pode abrigar todo o departamento da Secretaria Municipal de Esporte Turismo e Lazer de Cruzeiro da Fortaleza-MG.

5. DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

- 1- Certidão Negativa de Débitos Estaduais;
- 2- Certidão de Quitação de Débitos Municipais, do domicílio ou sede da firma.
- 3- CND – Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- 4- CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- 5- CPF e RG do responsável da empresa pela assinatura dos atos (contratos, etc...);

6. DO PAGAMENTO:

6.1. O pagamento será efetuado pela Contratante, mensalmente até o vigésimo dia do mês subsequente ao vencido.

6.2. Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o montante de R\$ 17.600,00(dezessete mil e seissentos reais) deverão ser efetuados no prazo de até 05 dias úteis, contados da data de apresentação do documento de cobrança, nos termos do art. 5º, § 3º, da Lei 8.666, de 1993.

6.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes a locação, ou, ainda circunstancia que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após o comprovante da regularização da situação não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

6.4. O pagamento poderá ser realizado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

6.5. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.



DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

6.6. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data de vencimento e o efetivo adimplimento da parcela, é cauculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

EM = I x N x VP, sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = (TX)$$

$$I = \frac{(6/100)}{365}$$

$$I = 0,00016438$$

TX = Percentual da taxa anual
= 6%.

7. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

7.1. As despesas oriundas desta contratação serão classificadas na seguinte dotação orçamentária:

COD: (524) 02.013.001.27.812.0002.2.00163.3.90.36 Manutenção da Secretaria Esportes, Educação Física e Desportivas,

8. DO PREÇO MÁXIMO ESTABELECIDO

9.1 Conforme exigência legal, a Prefeitura Municipal de Cruzeiro da Fortaleza realizou laudo de avaliação pelos membros nomeados pela portaria 007/2021 de 05 de janeiro de 2021.

9.2. Ainda, encaminhamos também proposta de preços de imóveis semelhantes onde perfaz o valor médio abaixo:

9. DO CONTRATO

10.1 O contrato terá vigência pelo período de 12 (doze) meses nos termos do artigo 3º da Lei 8.245, de 1991, podendo, por interesse da administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

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

10.3 Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de **30 (trinta) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

10.4 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante termo, precedido de vistoria no imóvel.

10. DA CLASSIFICAÇÃO DOS BENS E FORMA DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

11.1 Trata-se de 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; de acordo com a Lei 8666/93, em seu artigo 24 inciso X.

11. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

12.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no valor e época estabelecidos;

12.2 Servir 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 Realizar a vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar minuciosamente no Termo de Vistoria os eventuais efeitos



DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

existentes;

12.4 Restituir o imóvel, ao fim da locação, nas condições descritas no Termo de Vistoria inicial, exceto as deteriorações e desgastes decorrentes do uso normal;

12.5 Comunicar a LOCADORA quaisquer danos ou defeitos cuja a reparação a este incumba , bem como as eventuais turbações de terceiros;

12.6 Realizar imediatamente reparos a danos verificados no imóvel ou em suas instalações, provocados por seus agentes , funcionários ou visitantes autorizados.

12.7 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado a LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 dia, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

12.8 Não alterar a forma interna ou externa do imóvel sem autorização prévia por escrito da LOCADORA;

12.9 Entregar de imediato a LOCADORA documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência da autoridade pública ainda que destinada a LOCATÁRIA;

12.10 Pagar as despesas ordinárias classificadas como necessárias, Como:

a) Consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum,

b) Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

c) Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

d) Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

12.11 Permitir que a LOCADORA ou seus mandatários realize vistoria no imóvel, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que sejam visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991

12.12 Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela LOCADORA com terceiros, ainda que vinculados à execução do presente Termo de referencia, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da Contratada, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

12.OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

13.1 A LOCADORA deve cumprir todas as obrigações constantes deste Termo de Referência e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto e, ainda:

13.2 Efetuar a entrega do imóvel em perfeitas condições, de uso para os fins a que se destina, em estrita observância das especificações constantes no Termo de Referência e sua proposta;

13.3 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 de documentos pertinentes, para avaliação da LOCATÁRIA;

13.4 Garantir o uso pacífico do imóvel durante o tempo da locação;

13.5 Durante a locação manter a forma e o destino do imóvel,

13.6 Responder por vícios ou defeitos anteriores a locação;

13.7 Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando a realização da vistoria;

13.8 Fornecer a LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

13.9 Pagar as despesas extraordinárias de manutenção, entendidas como aquelas que não se



DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

enquadrem em gastos rotineiros do imóvel, tais como:

- a) Pintura das fachadas, aeração, empenas, bem como das esquadrias externas;
- b) Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- c) Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- d) Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel;
- e) Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- f) Instalação de equipamentos, de telefonia, de intercomunicação.

13.10 Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias a aferição da idoneidade do pretendente;

13.11 Entregar o imóvel com o sistema hidráulico e a rede elétrica em perfeito estado de funcionamento;

13.12 Informar a LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

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

13. DO CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

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

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

14.4 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.

14. DO REAJUSTE, DOS ACRÉSCIMOS OU SUPRESSÕES

14.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do **(Índice Geral de Preços- Mercado-IGP-M)**, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas –FGV**, desde que seja observado o interregno mínimo de 01 (um) ano, contando da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou data do último reajuste, para os subsequentes.

14.2. O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

14.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que situa o imóvel.

15. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

15.1. Fica vedado à empresa contratada, sub contratar ou ceder a terceiros o objeto desta licitação e os créditos dela decorrentes.



DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

15.2. O Município reserva para si o direito de não aceitar ou receber o imóvel em desacordo com o previsto no Termo de Referência, ou em desconformidade com as normas legais ou técnicas pertinentes ao objeto.

15.3. A entrega das chaves deverá ocorrer na Prefeitura Municipal de Cruzeiro da Fortaleza, endereço: Praça do Santuário, Nº 1373, Centro: Cep 38735-000, Cruzeiro da Fortaleza, de 07:00 ÀS 16:00 HS.

16. DO FORO:

16.1. As partes elegem com domicilio legal, a FORO da Comarca de Patrocínio/MG para dirimir quaisquer litígios decorrentes deste contrato, excluindo-se qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Cruzeiro da Fortaleza-MG, 18 de janeiro de 2020.

Thiago de Souza Cardoso
Secretária Municipal de Esporte, Turismo e Lazer