# TERMO DE REFERÊNCIA

## 1. OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a Locação de imóvel destinado às instalações e funcionamento do arquivo morto (guarda de documentos) da Câmara Municipal de Vereadores de São Pedro dos Crentes, no exercício de 2025, conforme localização, quantidades e valores abaixo:

| ITEM | DESCRIÇÃO DO OBJETO | UND | QTD | V. UNT. | V. TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| 01 | Locação de imóvel destinado às instalações e funcionamento do arquivo morto (guarda de documentos) da Câmara Municipal de Vereadores de São Pedro dos Crentes, no exercício de 2025 | Mensalidade | 12 | R$ 500,00 | 6.000,00 |

1.2. O valor estimado da contratação foi obtido através de pesquisa de contratos de locação da prefeitura municipal de São Pedro dos Crentes, na localidade ou próximo a localidade pretendida, por meio de cotações de imóveis com área semelhante locados pela prefeitura.

## 2. JUSTIFICATIVA

A Secretaria Executiva da Câmara, no uso das suas atribuições, vem manifestar-se no sentido de justificar a solicitação de contrato com particular para Locação de imóvel destinado às instalações e funcionamento do arquivo morto (guarda de documentos) da Câmara Municipal de Vereadores de São Pedro dos Crentes, no exercício de 2025.

A Secretaria Executiva da Câmara não possui espaço físico suficiente para desenvolver, a contento, suas finalidades administrativas, uma vez que não dispõe de prédio suficiente para tal e nem de recursos para construir prédio próprio para abrigar suas diversas Unidades em área privilegiada, que seja bem localizado para acesso dos usuários do serviço público e com fácil acessibilidade.

Sendo assim cabe estruturar a Secretaria Executiva da Câmara para seu bom funcionamento, considerando que não possui espaço físico adequado para o funcionamento do arquivo morto.

Considerando que esta Secretaria providenciou a cotação de preço que apresentassem as características necessárias para o funcionamento do arquivo morto, que conforme as pesquisas de custos um dos imóveis apresentou tais características e preço de mercado e preço de mercado economicamente viável.

A contratação justifica-se por se tratar do único imóvel dotado de localização e instalações físicas adequadas ao abrigo do arquivo morto da Secretaria Executiva da Câmara Municipal de Vereadores, no exercício de 2025.

## 3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Localização: Centro
3.2. Área total: mínima de 31 metros quadrados
3.3. Área construída: mínima de 31 metros quadrados
3.4. Área de estacionamento: não obrigatório
3.5. Área de estacionamento coberto: não obrigatório

3.6. Quantidade de cômodos ou salas: dois cômodos
3.7. Instalações sanitárias: um banheiro
3.8. Instalações elétricas: em boas condições

## 4. INDISPONIBILIDADE DE IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DA PREFEITURA

4.1. Após levantamento feito junto à estrutura administrativa e na relação de bens imóveis disponíveis da Câmara, não foi identificado nenhum imóvel com a disponibilidade e com as especificações técnicas (localização, estrutura física, área de estacionamento, etc.) necessárias ao atendimento da demanda da Secretaria.

## 5.DOS RESULTADOS PRETENDIDOS COM A CONTRATAÇÃO

5.1. A Administração espera pôr em funcionamento as atividades de guarda do arquivo morto (guarda de documentos), conforme requisitos constantes no item 3.

## 6. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

6.1. A gestão do contrato de locação do imóvel será exercida pela Secretaria Executiva da Câmara Municipal de Vereadores de São Pedro dos Crentes/MA, com fiscalização a ser desempenhada pelo servidor Jefferson Magno Costa Morais.

## 7. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

7.1. O LOCADOR obriga-se a:
a) Entregar o imóvel em condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância as especificações de sua proposta;
b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
c) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
d) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;
e) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
f) Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

## 8. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

8.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:
a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no contrato;
b) Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a sua natureza e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
c) Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
d) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme o documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para a entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
e) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
f) 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, nos termos do art. 26, da Lei nº 8.245/91;
g) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

h) Não modificar a forma externa e interna do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
i) Pagar os impostos, especialmente o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, taxa de coleta de lixo, taxa de corpo de bombeiros, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
j) Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos dominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
k) Pagar as despesas de telefone, consumo de energia elétrica, água e esgoto;
l) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, 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 nº 8.245/91;

## 9. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

9.1. A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades, através de prévia notificação e autorização do LOCADOR.
9.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

## 10. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO:

10.1. O pagamento será efetuado em moeda corrente nacional, em até 30 (trinta) dias úteis após apresentação da solicitação de pagamento do encerrado, por meio de ordem bancária emitida em nome do Contratado, para crédito na conta corrente por ele indicada.
10.2. Para pagamento, o Contratado deverá apresentar fatura (solicitação de pagamento) discriminativa, indicando o mês de referência e preço a ser pago, acompanhada das CND de FGTS, Trabalhista, Certidão Negativas de Débitos Federais, Estaduais e Municipais.
10.3. Fica dispensada a emissão de nota fiscal de serviços, por se tratar de obrigação sem incidência de Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, conforme Lei Complementar nº 116/2005.
10.4. O pagamento somente será efetuado após o adimplemento das obrigações contratuais pertinentes.
10.5. O Contratante efetuará a retenção e o recolhimento de tributos quando a legislação assim exigir.

## 11. DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

11.1. O prazo de vigência contratual será de 12 (doze) meses, a partir da data de sua assinatura, nos termos do art. 3º, da Lei nº 8.245/91, podendo, por interesse da administração, ser prorrogado por períodos sucessivos até o limite de 60 (sessenta) meses, conforme previsto no art. 105 e seguintes, da Lei nº 14.133/2021, dada a essencialidade do objeto decorrente da necessidade de preservação e manutenção dos serviços públicos.
11.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante termo, precedido de vistoria do imóvel.
11.3. A prorrogação contratual será promovida mediante a celebração de termo aditivo.
11.4. Caso não tenha interesse na prorrogação contratual, o LOCADOR 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.

## 12. DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

12.1. O contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do art. 8º da Lei nº 8.245/91, ficando desde já autorizada a LOCATÁRIA a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta do LOCADOR.

**13. DAS PENALIDADES**

13.1. No caso de inadimplemento na execução total ou parcial do avençado, bem como no atraso na execução contratual, o contratado ficará sujeito às penalidades abaixo relacionadas, garantida prévia defesa em regular processo administrativo:

a) Advertência;
b) multa;
c) suspensão temporária de participar de licitações e impedimento de contratar com a Câmara Municipal de São Pedro dos Crentes - MA;
d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

13.2. O atraso na execução do objeto implicará na incidência de multa de 0,1% (zero vírgula um por cento) por dia, calculada sobre o valor total do contrato, até o limite de 30% (trinta por cento) do respectivo valor;
13.3. O descumprimento total da obrigação assumida, bem assim a recusa em assinar o instrumento contratual e ainda a recusa em executar o objeto licitado implicará na incidência de multa de 10% (dez por cento), calculada sobre o valor total do Contrato/proposta, bem como a aplicação das demais sanções estabelecidas;
13.4. A aplicação das penalidades será precedida da concessão da oportunidade de ampla defesa por parte do contratado, na forma da Lei;
13.5. Os valores resultantes da aplicação das multas previstas serão cobrados pela via administrativa, devendo ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, a contar da data de recebimento da comunicação, ou, se não atendido, judicialmente, pelo rito e com os encargos da execução fiscal, assegurado o contraditório e ampla defesa;

**14. DO CRITÉRIO DE REAJUSTE**

14.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência contratual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços – Mercado – IGP – M ou Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP – DI, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 01 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

**15. DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO**

15.1. O contratado deverá apresentar os seguintes documentos de habilitação nos autos:

a) Documento de identidade e CPF do proprietário do imóvel;
b) Comprovante de endereço do imóvel;
c) Certidões de Regularidade Fiscal e Trabalhista do proprietário;
d) Certidão Negativa de Débitos do imóvel.

**12. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

12.1. As despesas decorrentes desta contratação correrão à conta da seguinte dotação orçamentária, que se encontra em compatibilidade com o PPA, LDO e LOA:

01.031.0001.2001.0000- FUNCIONAMENTO MANUTENÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL
3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros- Pessoa Física

São Pedro dos Crentes (MA), 14 de fevereiro de 2024.

**Jefferson Magno Costa Morais**
**Secretário Executivo**