

TERMO DE REFERÊNCIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. DO OBJETO:

1.1 Locação do imóvel localizado na Rua R. São Francisco Assis, S/N, Canadá com a finalidade de locação do imóvel para funcionamento do CREAS - Centro de Referência de Assistência Social por um período de 12 meses.

2. DA JUSTIFICATIVA:

2.1. Como a Secretaria Municipal de Assistência Social não possui espaços suficientes e disponíveis para suas acomodações, se faz necessário que haja imóveis desocupados à disposição de locação, pois a mesma está necessitando para abrigar as instalações para o funcionamento do CREAS - Centro de Referência de Assistência Social. É imprescindível a locação do imóvel deste Termo.

2.2. As escolhas recaem neste imóvel: I) Imóvel destinado ao funcionamento do CREAS, onde apresenta características que atendem aos interesses da Administração. O imóvel do presente processo tem que ser localizado na zona urbana de Barra do Corda (MA), com fácil acessibilidade, e com características apropriadas para o serviço.

3. DO QUANTITATIVO E CUSTO ESTIMADO:

Item	Especificação	Unid. Mês	Valor Mensal R\$	Unid. Mês	Valor Total R\$
01	Locação de Imóvel na zona urbana, destinado a abrigar as instalações do CREAS. SEGUE EM ANEXO A DOCUMENTAÇÃO.	01	1.330,00	12	15.960,00

3.1. O valor mensal do aluguel de R\$ 1.330,00 (mil, trezentos e trinta), com o total global estimado para esta locação será de R\$ 15.960,00 (Quinze mil novecentos e sessenta reais), com o valor conforme anuência dos locadores.

4. DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:

O IMÓVEL situado a Rua R. São Francisco Assis, S/N, Canadá destinado a funcionalidade do CREAS - Centro de Referência de Assistência Social. Segue anexo a documentação, para um período de 12 (doze) meses.

4.1. DA ESPECIFICAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO:

Todas as condições e cláusulas da locação encontram-se descritas na Minuta do Contrato de Locação anexada aos autos.

5. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE (LOCATÁRIO)

5.1. Além das obrigações resultantes da observância da Lei nº 8.666/93, são obrigações da Secretaria Municipal de Assistência Social /MA:

5.1.1. Efetuar o pagamento do aluguel do imóvel, no prazo estipulado neste termo de contrato;

5.1.2. Promover por meio de servidor (es) especialmente designado, o acompanhamento e a fiscalização do contrato.

5.1.3. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA 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 artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

5.1.4. Aplicar as penalidades por descumprimento do pactuado no presente contrato;

5.1.5. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela CONTRATADA, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;

5.1.6. 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;

5.1.7. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

5.1.8. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

5.1.9. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

5.2. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO (LOCADOR):

5.2.2. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, no prazo determinado neste contrato, em estrita observância das especificações de sua proposta,

5.2.3. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do imóvel, de acordo com os artigos 12, 13, 18 e 26, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);

5.2.4. O dever previsto no subitem anterior implica na obrigação de, a critério da Administração, substituir, reparar, corrigir, remover, ou reconstruir, às suas expensas, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, os bens com avarias ou defeitos;



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

5.2.6. Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, nem subcontratar qualquer das prestações a que está obrigada, exceto nas condições autorizadas no Termo de Referência ou na minuta de contrato ou em legislação específica;

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

5.2.8. Em tudo agir, segundo as diretrizes e legislação específica, cumprindo rigorosamente a legislação fiscal e trabalhista.

5.2.9. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

5.2.11. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU);

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

6. DOS DEMAIS REQUISITOS:

6.1. Antes da assinatura do contrato, será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

6.2. Os locadores autorizam os locatários a proceder às adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.

7. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO:

7.1. De acordo com a legislação, foi realizada uma visita domiciliar no dia 27 de janeiro do ano em curso segue em Anexo as informações.

8. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA:

8.1. A entrega do imóvel será imediatamente da assinatura do contrato, depois de realizada a vistoria pelo gestor do contrato em conjunta com a locadora, mediante a entrega das chaves aos locatários, iniciando-se a partir daí o período locatício.

9. DA FORMA DE PAGAMENTO E DO REAJUSTE:

9.1. A CONTRATADA (LOCATÁRIA) efetuará o pagamento deste contrato mensalmente, até 05 (cinco) dias úteis contados da data da apresentação dos documentos de cobrança, nos termos do art. 5º, § 3º, da Lei Federal nº 8.666/93, ficando para tanto ajustado o valor mensal irrevogável de R\$ 200,004.152,30 (Duzentos reais), totalizando-se no valor global de R\$ 1200,00), com base em preços praticados no mercado e Laudo de Avaliação, podendo ainda o pagamento ser efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias consecutivos,



contados da entrega da fatura no protocolo geral da Contratante, documentos serão processados e pagos segundo a legislação vigente, nas condições dispostas neste termo, não permitido qualquer acréscimo além do que fora ali previsto, exceto quando por força de revisão devidamente justificada e comprovada.

9.2. Considerar-se-á como data do pagamento o dia da emissão da ordem bancária.

9.3. Havendo erro na documentação de pagamento ou que impeça a liquidação da despesa, a nota fiscal/fatura/recibo será devolvida à Contratada e o pagamento ficará pendente, até que a mesma providencie as medidas saneadoras.

9.4. O prazo para pagamento iniciar-se-á após a regularização da situação ou reapresentação do documento, fato esse que não poderá acarretar qualquer ônus adicional para a Contratante.

9.5. Os pagamentos relativos ao futuro contrato só serão pagos em nome da Locadora, qualificada no preâmbulo do futuro Instrumento como Contratada, não sendo admitida a emissão de faturas/recibos em nome de terceiros.

9.6. Nenhum pagamento será efetuado à Contratada enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação. Esse fato não será gerador de direito de reajustamento de preços ou atualização monetária.

9.7. O pagamento será efetuado 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.

9.8. O pagamento será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

9.9. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância 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 a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

9.10. Na hipótese de ser o locador pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros;

9.11. 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.

9.12. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993,



salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

9.12. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

10. DAS PENALIDADES:

10.1. Para os casos de inexecução total ou parcial previsto no art. 77 da Lei das Licitações e Contratos, bem como os motivos descritos no art. 78 a 80 da mesma lei, poderão ser aplicados automaticamente, desde que motivos justos assegurem a sua aplicação.

10.2. Fica garantido o reconhecimento dos direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 da Lei Federal nº 8.666/93;

11. DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA COMO SUPORTE DA DESPESA:

11. 1. Os pagamentos serão efetuados obedecendo rigorosamente os estágios indicados no art. 63 da Lei nº 4.320/64.

12. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO:

12.1. O contrato entrará em vigor na data de sua assinatura, pelo prazo de 06 (seis) meses, podendo ser prorrogado por interesse das partes, por meio de Termo Aditivo.

12.2. A gestão do contrato ficará a para ser designada pela autoridade superior.

Barra do Corda (MA), 12 de abril de 2021.

Maires Souza dos Anjos

MAIRES SOUZA DOS ANJOS
Secretaria de Assistência Social

Maires Souza dos Anjos
Secretária de Assistência Social
Port nº 006/2021