

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A SEDE DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TECNOLÓGICO, LOCALIZADA NA RUA DR RUI MAIA, N 721, CENTRO, QUIXADÁ - CE, DE RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO E TECNOLÓGICO DO MUNICÍPIO DE QUIXADÁ/CE.

2. JUSTIFICATIVA

2.1. Ocorre que a locação de imóvel para a sede da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Tecnológico, situada na Rua Dr. Rui Maia, nº 721, Centro, Quixadá - CE, é imprescindível para o funcionamento adequado das atividades administrativas e técnicas da secretaria. O imóvel locado proporcionará um espaço adequado para acomodar os servidores e atender à demanda da população de forma eficiente, garantindo um ambiente favorável ao desenvolvimento de políticas públicas e projetos voltados para o desenvolvimento econômico e tecnológico do município. Considerando a localização estratégica no centro da cidade, o imóvel escolhido facilitará o acesso e comunicação com outras entidades governamentais e parceiros, além de contribuir para a otimização dos recursos municipais e para a melhoria contínua dos serviços prestados à comunidade local.

2.2. O presente Termo de Contrato será formalizado com fundamento no art. 74, inciso v, da Lei nº 14.133, de 2021, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

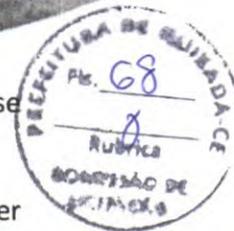
3. ESPECIFICAÇÕES

LOTE ÚNICO

| ITEM | ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO | UNIDADE | QUANTIDADE |
|------|--|---------|------------|
| 1 | LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A SEDE DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TECNOLÓGICO, LOCALIZADA NA RUA DR RUI MAIA, N 721, CENTRO, QUIXADÁ - CE, DE RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO E TECNOLÓGICO DO MUNICÍPIO DE QUIXADÁ/CE. | Mês | 12 |

4. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO(A) LOCADOR(A):

4.1. O(A) LOCADOR(A) obriga-se a:



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

4.1.2. 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 LOCATÁRIA;

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

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

4.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

4.1.7. Pagar as despesas caracterizadas como benfeitorias para o imóvel, como:

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

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

4.1.8. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;

4.1.9. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

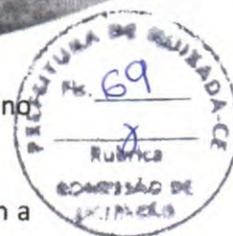
4.1.10. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

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

4.1.12. O LOCADOR(A) se obriga a manter todas as condições necessárias ao pleno cumprimento das obrigações decorrentes do Termo Contratual, consoante estabelece a Lei Federal nº 14.133/21 e suas alterações posteriores.

5. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA:

5.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:



5.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Termo de Contrato;

5.1.2. 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;

5.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

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

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

5.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR(A).

5.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR(A), inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

5.1.5. Comunicar à LOCADOR(A) qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

5.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADOR(A), sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

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

5.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADOR(A), salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

5.1.9. Entregar imediatamente à LOCADOR(A) os documentos de cobrança de tributos (IPTU), pagamento este de responsabilidade do locador não seja de seu encargo;

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



5.1.11. 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 artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

5.1.12. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado

5.1.13. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

6. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO:

6.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR(A), 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.

6.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR(A), serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

6.2. 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.

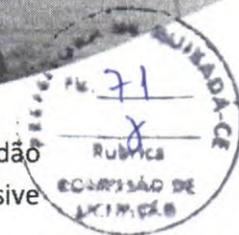
7. DO PAGAMENTO

7.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até 10 (**dez**) dias úteis do mês subsequente ao vencido, através de documento de cobrança, emitido pelo LOCADOR(A) e será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicados pelo LOCADOR(A);

7.2. O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADOR(A).

7.3. 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 o LOCADOR(A) 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.

7.4. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a Regularidade Fiscal e Trabalhista:



7.4.1. Prova de regularidade para com a Fazenda Federal – através de Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, inclusive Contribuições Sociais, emitida pela Receita Federal do Brasil;

7.4.2. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual – através da Certidão Negativa de Débitos Estaduais, emitida pela Secretaria da Fazenda do Estado, da sede da empresa;

7.4.3. Prova de regularidade com a Fazenda Municipal – através da Certidão Negativa de Tributos Municipais, emitida pela Secretaria de Finanças do Município, da sede da empresa;

7.4.4. Prova de regularidade junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) – através da Certidão de Regularidade do FGTS – CRF, emitida pela Caixa Econômica Federal.

7.4.5. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho ou outro órgão da Justiça do Trabalho.

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

7.7. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR(A), que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

7.8. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR(A) não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$, 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:

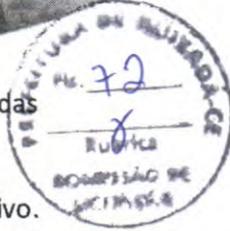
$I = (TX) \cdot I = (6/100) \quad I = 0,00016438$

365

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

8. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de locação será de 01 (um) ano, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, podendo ser prorrogado nos limites da Lei Federal nº 14.133/21



8.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo de Recebimento e vistoria do imóvel.

8.1.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

8.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADOR(A) 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.

9. DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

9.2. Para que se possa fazer valer em face de terceiros eventual “cláusula de vigência no caso de alienação de coisa locada”, a LOCATÁRIA levará o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

10. DO REAJUSTE

10.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a 12 (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 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subseqüentes.

10.2. O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR(A), será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

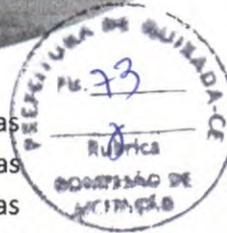
10.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR(A) aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

11. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIO

10.1 – As despesas da contratação ocorrerão por conta das **Dotações Orçamentárias N°: 3101.04.122.0402.2.112 - Manutenção das Atividades da Secretaria de Desenvolvimento econômico – Elemento de Despesa: 3.3.90.39.00 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica; Subelemento: 3.3.90.39.10– Locações de Imóveis; Fonte: 1500000000.**

12. DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.



12.1.1. O fiscal de contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

12.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

12.1.3. O LOCADOR(A) poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

13. DAS ALTERAÇÕES

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 74 da Lei Federal nº 14.33/21.

14. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. As infrações e sanções administrativas serão regidas pela Lei 14.133/21 e Lei nº 8.245, de 1991.

14.1.1. Pela inexecução total ou parcial das obrigações assumidas, garantidas a prévia defesa, a Administração poderá aplicar a (o) LOCADOR(A), as seguintes sanções.

14.1.1.1 - Advertência.

14.1.1.2 - Multa:

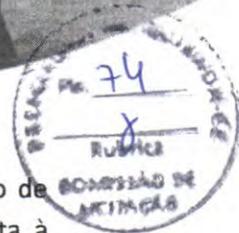
a) De 5% (cinco por cento), calculada sobre o valor a ser pago a (o) LOCADOR(A), pelo atraso injustificado nas mudanças exigidas pela Secretaria;

b) De 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato pela inexecução total ou parcial do objeto contratual; e

c) Os valores das multas referidas neste item serão descontados "ex-officio" da Contratada, mediante subtração a ser efetuada em qualquer fatura de crédito em seu favor que mantenha junto à SECRETARIA DA EDUCAÇÃO do Município de Quixadá-CE, independente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

14.1.1.3 - Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração por prazo não superior a 02 anos.

14.1.1.4 - Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, de no mínimo 2 (dois) anos, ou enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a sua reabilitação.



15. DA RESCISÃO CONTRATUAL

15.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADOR(A), sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

15.1.1. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

15.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas artigo 137 da Lei nº 14.133/21, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

15.2.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021), desde que ausente a culpa do LOCADOR(A), a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

15.2.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021), a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR(A), por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

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

15.4. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

15.5. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.



PREFEITURA DE
QUIXADÁ



15.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

15.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

15.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.6.3. Indenizações e multas.

Quixadá / CE, 27 de fevereiro de 2025

Bruna de Sousa Silva

BRUNA DE SOUSA SILVA
Equipe de Planejamento