Brejão
AMOR POR NOSSA GENTE

SEMASDH

Prefeitura de Brejão/PE
Comissão de Licitação

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. Contratação na locação de 02 (dois) de imóveis na Zona Urbana para sediar as instalações do Ponto de Apoio para o Centro de Serviços de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – Casa da Juventude e do CRAS Centro de Referência da Assistência Social destinados atender as demandas da Secretaria Municipal de Assistencial – FMAS do Município de Brejão/PE, por um período de 12 (doze) meses, de acordo com as condições e especificações constantes neste Termo de Referência.

2. JUSTIFICATIVA

2.1. A locação de 02 (dois) imóveis comercial ou residencial para funcionamento dos programas assistenciais no município, justifica-se pela escassez de espaço de salas e estruturas para promover melhor adequação dos Programas, bem como, nas proximidades que ofereça as condições lequadas para abrigar os participantes e servidores. Desse modo, tem este local completamente rotegido.

2. A necessidade de a locação ser em imóveis mais próximos e bem localizados dá-se em virtude ıs dependências da Secretaria de Municipal, situar-se na região do centro da cidade de Brejão, o que propicia facilidade até mesmo no deslocamento dos Servidores e Funcionários e de demais autoridades quando vêm visitar a Sede da Representação do Governo e necessitam de apoio logístico. Além disso, a locação de imóveis mais distantes da sede, geraria mais custos com combustível, uma vez que amplia a distância de deslocamento diário.

2.3. Dessa forma, a locação de imóveis torna-se imprescindíveis para que a Secretaria Municipal de Assistência Social – FMAS, possa continuar o atendimento ao público e o desenvolvimento de suas atividades finalísticas.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1. A locação de imóveis se fundamenta no art. 24 do inciso X da Lei Federal nº 8.666/93, que dispõe sobre a dispensa de licitação para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração.

4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

4.1 O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:

a) Possibilitar adequada acessibilidade, atendendo as disposições previstas na NBR 9050 e Lei nº 10.098, de 2000, para critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida;

b) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;

c) Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;

d) Escadas e/ou rampas com largura exigida na norma, com corrimãos instalados, sinalização e iluminação de emergência;

e) Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo), em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;

PORTAL DA TRANSPARENCIA MUNICIPAL
https://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/1-20210813120430.pdf
assinado por: idUser 56

f) Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;

g) Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofos, manchas e rachaduras;

h) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;

i) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;

j) Deverá o sistema elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;

k) Número de pontos lógicos, telefônicos e elétricos compatíveis com o quantitativo de servidores que irão ocupar o imóvel;

l) Dispor de Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), conforme normas pertinentes da ABNT e adequadas às necessidades das instalações elétricas, telefônicas e lógica, bem como manutenção dos equipamentos pertinentes por conta da LOCADORA;

PORTAL DA TRANSPARENCIA MUNICIPAL
https://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/1-20210813120430.pdf
assinado por: idUser 56

5. PRAZO DE VIGÊNCIA

5.1. O presente instrumento terá vigência de **12 (doze) meses** a partir da assinatura do contrato, para assegurar a continuidade e qualidade dos serviços contratados, podendo a Administração Pública, prorrogar a vigência do contrato por iguais e sucessivos períodos nos termos do Art. 57, inciso II da Lei Federal nº 8.666/93, (redação dada pela Lei nº 9.648 de 27 de maio de 1998).

5.2. Nesse ponto, quadra salientar que o fundamental é delinear adequadamente os contornos da aplicação do conteúdo da norma de caráter excepcional contida no art. 57, inciso II, Lei Federal nº 8.666/83, que é permitir contratações não adstritas à vigência dos créditos orçamentários, desde que haja vantagem para a Administração Pública. Nesse sentido, buscar a interpretação adequada da norma, para que ela cumpra efetivamente a sua finalidade, significa inseri-la entre dois extremos possíveis: o da interpretação restrita (literal) e o da interpretação ampla (excessivamente liberal). Assim, o determinante para o estabelecimento de um prazo contratual diferenciado será sempre a existência de vantagem para a Administração, o que deverá estar adequadamente explicitado na motivação do ato administrativo. Em outras palavras, a norma confere à Administração a possibilidade de estabelecer prazos diferenciados (no máximo 60 meses) na contratação de serviços de forma continuada, notadamente para que sejam alcançados resultados mais eficientes e a um menor custo para a Administração.

5.3. Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel.

6. PREÇO

6.1. O valor a ser contratado resultará do laudo de avaliação com a melhor proposta e, logo após, serem negociados os valores entre os contratantes tendo, antes de formalizado o contrato, uma avaliação prévia do preço de mercado, a ser empreendida nos termos da orientação da Comissão de Avaliação a ser realizada para comprovar compatibilidade da proposta aceita com o valor de mercado.

7. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

7.1. As despesas decorrentes serão custeadas com os recursos constantes na dotação orçamentária abaixo especificada, consignada no Orçamento Municipal do exercício vigente:

08.122.0801.2206 FMAS – Gestão Administrativa do Fundo de Assist. Social

3.3.90.36.00	Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física
3.3.90.39.00	Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica
08.244.0802.2114	**CRAS – Manutenção das Atividades do CRAS-bloco (BPB)**
3.3.90.36.00	Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física
3.3.90.39.00	Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica
08.244.0803.2115	**SCFV – Piso Social Básico – Bloco (BPB)**
3.3.90.36.00	Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física
3.3.90.39.00	Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica

Prefeitura de Brejão/PE Fls: 06 Comissão de Licitação

8. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

8.1. Os interessados deverão observar, na formulação de suas propostas, as seguintes condições:

8.1.1. Os valores deverão ser expressos em algarismos e por extenso; em caso de divergência prevalecerão os valores por extenso;

1.2. Indicar preço unitário, assim entendido o preço mês de serviço prestado.

1.3. Indicar preço total, assim entendido o preço para o período de 12 (doze) meses da locação do nóvel.

..1.4. O prazo de validade das propostas deverá ser de pelo menos 60 (sessenta) dias; esse prazo será considerado no caso de omissão de informação a cerca do prazo; a negativa expressa desse prazo de validade ou a informação de outro menor será motivo para desclassificação da proposta;

8.1.5. Os preços propostos terão vigência de 12 (doze) meses, contados a partir da data da assinatura do contrato;

8.1.6. Serão desclassificadas as propostas que apresentarem cotações contendo preços excessivos, simbólicos, de valor zero ou inexequíveis, na forma da legislação em vigor, ou ainda, que ofereçam preços ou vantagens baseadas nas ofertas dos demais licitantes;

8.2. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 60 (setenta) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

9. DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR EXIGIDA

9.1. Na proposta serão exigidos os seguintes dados ou documentos relativos ao imóvel, que deverão acompanhar a proposta de preço da interessada:

a) Endereço do imóvel;

b) Área de Total/expediente (total);

c) Fotos do imóvel (fachada, laterais e interna por pavimento);

d) Cópia do Registro de imóvel ou documento equivalente;

9.2. PARA O CASO DA DOCUMENTAÇÃO DE PESSOA FÍSICA

9.2.1. Para avaliação da proposta é necessário apresentação dos seguintes documentos:

a) Cédula de Identidade (RG);

b) Cadastro de Pessoa Física (CPF);

c) Comprovante de endereço;

d) Certidão negativa de débitos trabalhista;

e) Certidão negativa de débitos estadual;

9.2.2. PARA O CASO DA DOCUMENTAÇÃO DE PESSOA JURÍDICA

PORTAL DA TRANSPARENCIA MUNICIPAL
https://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/1-20210813120430.pdf
assinado por: idUser 56

9.2.2.1. Para avaliação da proposta é necessário apresentação dos seguintes documentos:

a) Certidão Negativa de Débitos Federal, Estadual e Municipal;

b) Cópia do Contrato Social da Pessoa Jurídica;

c) Comprovante de endereço;

d) Certidão Negativa do INSS;

e) Certidão Negativa de FGTS;

f) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

9.4. DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO E AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

9.4.1. O julgamento das propostas levará em consideração os seguintes requisitos na ordem abaixo:

a) Localização;

b) Qualidade das instalações físicas do imóvel;

c) Atendimento aos requisitos do termo de referência;

d) Idade de construção do imóvel.

9.4.2. As propostas apresentadas serão abertas e julgadas pela Comissão, juntamente com o setor requisitante, na data e horário estipulados.

10. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE - LOCATÁRIA

10.1. São obrigações da LOCATÁRIA:

I. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no 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. 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;

IV. 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;

V. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

VI. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias;

VII. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.

VIII. Entregar imediatamente à LOCADORA 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 direcionada à LOCATÁRIA;

IX. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;

PORTAL DA TRANSPARENCIA MUNICIPAL
https://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/1-20210813120430.pdf
assinado por: idUser 56

X. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

XI. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

XII. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;

XIII. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

Prefeitura de Brejão/PE
Comissão de Licitação

11. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA - LOCADORA

11.1. São obrigações da LOCADORA:

I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência sua proposta;

II. Após assinatura do Contrato, a LOCADORA apresentará, para aprovação da LOCATÁRIA, planta baixa com proposta de layout (plantas e especificações de materiais e serviços) para as áreas e expediente, banheiros e circulação, de acordo com as necessidades apresentadas pela OCATÁRIA;

I. Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a m de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes do da Secretaria Municipal;

IV. Realizar as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e lógicas para atender o padrão de infraestrutura da Secretaria Municipal, inclusive com instalação de pontos de acordo com o layout aprovado pela LOCATÁRIA.

V. LOCADORA deverá atender as exigências de instalação de pontos telefônicos, o fornecimento e instalação de divisórias e equipamentos de ar condicionado, entre outras;

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

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

VIII. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

X. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada à quitação genérica;

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

XII. Entregar os serviços objeto da presente contratação dentro do prazo constante em sua proposta;

XIII. Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;

XIV. 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 (comum e estabilizada);

XV. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

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

PORTAL DA TRANSPARENCIA MUNICIPAL
https://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/1-20210813120430.pdf
assinado por: idUser 56

Prefeitura de Brejão/PE
Folha 09
Comissão de Licitação

13. PAGAMENTO

13.1. O pagamento do aluguel será em moeda corrente nacional, por meio de Ordem Bancária, até o 15º (décimo quinto) dia útil após o recebimento do documento de cobrança devidamente atestado pelo representante da Administração, e será depositado na conta corrente da LOCADORA, junto à agência bancária indicada pela mesma;

13.2. Para fins de pagamento, o documento de cobrança deverá ser emitido obrigatoriamente com as mesmas informações, inclusive CPF/MF, constantes na proposta de preços e no instrumento de Contrato, não se admitindo documento de cobrança emitido com dados divergentes;

13.3. Caso os dados do documento de cobrança estejam incorretos, a LOCATÁRIA informará à LOCADORA e esta emitirá novo documento de cobrança, escoimado daquelas incorreções, abrindo-se, então, novo prazo para pagamento;

13.4. Os eventuais atrasos de pagamento, por culpa da LOCATÁRIA, geram à LOCADORA o ireito à atualização financeira desde a data final do período de adimplemento até a data do efetivo agamento, tendo como base a taxa de em que os juros serão calculados à taxa de 0,5 % (zero írgula cinco) por cento ao mês e de 6% (seis) por cento ao ano, *pro rata dia* e de forma não omposta, mediante aplicação da seguinte fórmula:

EM = VP x N x I, onde:

EM = Encargos moratórios

VP = Valor da parcela em atraso

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

I = (TX/100) / 365 = Índice de atualização financeira = [(6/100)/365] = 0,00016438

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual = 6% (seis por cento).

14. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. O desatendimento, pela LOCADORA, de quaisquer exigências Contratuais e seus anexos, garantida a prévia defesa e, de acordo com a conduta reprovável (infração), a sujeitará às sanções administrativas previstas no inciso I do artigo 87 da Lei nº 8.666/93, conforme abaixo:

Será aplicada uma multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor previsto no presente edital para contratação e, ainda poderá ficar impedido de licitar e de contratar com a Administração Pública, pelo prazo de até 2 (dois) anos, sem prejuízo das demais sanções cabíveis, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, garantindo o direito prévio da citação e da ampla defesa, o licitante que;

a) Ensejar retardamento da realização do certame;
b) Comentar fraude fiscal;
c) Deixar de apresentar documento exigido para participação no certame;
d) Apresentar documento ou declaração falsa;
e) Não mantiver a proposta de preços;
f) Comportar-se de modo inidôneo;
g) Falhar ou fraudar a execução do contato; e
h) Descumprir prazos

PORTAL DA TRANSPARENCIA MUNICIPAL
https://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/1-20210813120430.pdf
assinado por: idUser 56

14.2. Aplicar-se-ão as sanções descritas no subitem anterior quando a empresa deixar de assinar o contrato no prazo de 05 (cinco) dias, contados da comunicação da contratante, que poderá ser efetuada por meio de contato telefônico, envio de fax ou de e-mail, ou qualquer meio hábil.

14.3. A inexecução total ou parcial das obrigações assumidas sujeitará a empresa adjudicatária às sanções previstas na Seção II do capítulo IV da Lei 8.666/93 c/c/ art.7° da Lei 10.520/2002, podendo a Administração, garantida a prévia defesa, aplicar ao LOCADOR as seguintes sanções:

I. **Advertência**.

II. **Multas:**

a) Multa de 0,2 (dois décimos por cento) por dia de atraso, sobre o valor total, o descumprimento das obrigações assumidas até o 30° trigésimo dia;

b) Multa de 0,5 (cinco décimos por cento) por dia de atraso, até o limite de 15% (quinze por cento), sobre o valor total, no descumprimento das obrigações assumidas, após o 30° (trigésimo) ia, sem prejuízo das penalidades;

) Multa indenizatória de 20% (vinte por cento) sobre o valor total, no descumprimento das brigações assumidas;

) Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração Pública, por prazo não superior a 02 (dois) anos;

e) 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, consoante inciso IV, Art. 87 da Lei Federal n ° 8.666/93;

f) No descumprimento parcial das obrigações, o valor da multa será calculado de forma proporcional ao inadimplemento;

g) As demais sanções poderão ser aplicadas juntamente com a multa, facultada a defesa do interessado, no respectivo processo no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

h) A multa aplicada após regular processo administrativo, será descontada da garantia ou pagamento eventualmente devido a Contratante ou ainda quando for o caso, cobrada judicialmente;

j) As penalidades previstas poderão ser suspensas no todo ou em parte, quando o atraso no cumprimento das obrigações for devidamente justificado pela empresa Contratada, por escrito, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis e aceito pela Contratante.

15. RESCISÃO

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 LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

15.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

15.3. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei n° 8.666/93, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

15.4. Caso haja razões de interesse público devidamente justificado nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei n° 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato,

PORTAL DA TRANSPARENCIA MUNICIPAL
https://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/1-20210813120430.pdf
assinado por: idUser 56

antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

15.5. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, 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.

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

15.7 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.

16. EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

6.1. A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a esponsabilidade da LOCATÁRIA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na ua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

.6.2. A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

16.3. O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

16.4. Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

16.5. Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas, para as providências do artigo 69 da Lei Federal n° 8.666/93, no que couber.

16.6. Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

Brejão, 17 de maio de 2021.

Francisca Andrea Santana de Godoy
Secretário Municipal de Assistência Social

PORTAL DA TRANSPARENCIA MUNICIPAL
https://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/1-20210813120430.pdf
assinado por: idUser 56