



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO:

1.1. Constitui objeto desta inexigibilidade a locação de dois imóveis visando atender as demandas da Secretaria Municipal de Agricultura de Bom Conselho-PE.

1.2. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:

ITEM	QTD	UNID	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	V. UNT	V. TOTAL
01	10	MENSAL	imóvel situado à Praça Santo Antônio 145-B, Neste Município, conforme segue. Trata-se de um imóvel comercial com 600,00m ² de área construída em um terreno com área de 2000,00m ² , constituído por (alvenaria revestida, coberta de telhas metálicas, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, 1 galpão, 2 banheiros, com acabamento e conservação do imóvel em boas condições).	3.850,00	38.500,00
01	10	MENSAL	imóvel situado a Rua Agamenon Magalhães, 74 - Centro Bom Conselho-PE. Trata-se de um imóvel residencial, com 71,75m ² de área construída, constituído por sala de estar, corredor, 02 (dois) quartos, cozinha, banheiro, área de serviço, depósito e quintal, (alvenaria revestida, coberta de telhas comuns, forrada com telhas de fibrocimento instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, sendo um galpão com acabamento e conservação do imóvel em boas condições).	1.000,00	10.000,00
VALOR TOTAL					48.500,00

O valor estimado para contratação é de R\$ 48.500,00 (quarenta e oito mil e quinhentos reais), com base no valor mensal do aluguel.

2. DA JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE:

A inexigibilidade se faz necessária tendo em vista, a particularidade do objeto que constitui na Locação de cinco imóveis destinados ao atendimento das finalidades precípuas da Secretaria Municipal de Agricultura de Bom Conselho-PE, para atendimentos aos programas vinculados ao abastecimento e programas vinculados a agricultura do município.

A Prefeitura de Bom Conselho possui poucos prédios e instalações próprias, assim para suprir as necessidades de desempenho das atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrava necessita locar prédios e Instalações de propriedade de particulares. No caso da Secretaria Municipal de Agricultura existe a necessidade de locar 02 (dois) imóveis capazes de atender a demanda de solicitações, e disponibilidade de imóveis em situação privilegiada, com instalações capazes de suprir requisitos previstos aos programas serem desenvolvidos.





Os imóveis identificados foram escolhidos por sua localização, dimensão, edificação e destinação adequados ao desempenho da atividade administrativa apresentada pelo órgão municipal solicitante desta locação; em razão do primeiro inexistir possibilidade de competição entre particulares; não possui dívida de IPTU; e, os locadores não possuem dívida tributária junto ao Fisco Municipal.

Justificativa do Preço: O valor ajustado com o locador(a) é compatível com os preços praticados no mercado local e relatório descrito considerando índices IGP-M e IPCA vigentes.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

- 3.1. O presente procedimento licitatório se enquadra na modalidade legalmente prevista pelo artigo 24, X, da Lei 8.666/1993, que aponta as normas gerais para licitações e contratos na administração pública, vejamos:

Art. 24. É dispensável a licitação.

X - Para compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cuja necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

4. DO USO DO IMÓVEL

- 4.1. Os imóveis em questão será utilizado pela **CONTRATANTE**, no período discriminado na cláusula 1ª;
- 4.2. Se houver algum dano aos imóveis, a **CONTRATANTE** arcará com todas as despesas oriundas da reparação do dano causado.

5. DAS BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

- 5.1. Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada aos imóveis objeto deste, deverá de imediato, ser submetida à autorização expressa da locadora.
- 5.2. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta a **CONTRATADA** aceitá-la ou não, restando a **CONTRATANTE**, em caso da **CONTRATADA** não aceitá-la, modificar o imóvel para que fique de maneira como lhe foi entregue.





5.3. A **CONTRATANTE** se compromete ainda a efetuar o pagamento de água e luz do imóvel supracitado na cláusula 1ª.

6. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

6.1. A **CONTRATADA** deverá entregar as chaves a **CONTRATANTE** no dia da assinatura deste contrato.

6.2. A **CONTRATANTE** afirma estar o imóvel em perfeitas condições de uso, como comprovado mediante termo de vistoria.

PARÁGRAFO ÚNICO - Caso o imóvel não corresponda às condições tratadas no caput da presente cláusula, haverá rescisão imediata do contrato.

7. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

7.1. Durante o período de vigência do presente contrato, a **CONTRATANTE** será totalmente responsável pela guarda e manutenção do imóvel.

7.2. A **CONTRATANTE** deverá administrar cuidar da limpeza, da ordem e da conservação do imóvel, entregando-o nas mesmas condições dispostas no termo de vistoria.

7.3. É vedada a **CONTRATANTE** a troca do segredo das fechaduras. A ocorrência de qualquer evento que torne necessária a troca de tal segredo deverá ser imediatamente comunicado a **CONTRATADA**, cuja autorização expressa é imprescindível para que se efetue a aludida troca de segredo.

7.4. A **CONTRATANTE** se compromete a desocupar o imóvel no prazo de 04 (quatro) meses após o término da locação, devolvendo as chaves a **CONTRATADA**.

7.5. A **CONTRATANTE**, em qualquer tempo, poderá alienar o imóvel, mesmo durante a vigência do contrato de locação e, por via de consequência, ceder os direitos contidos no contrato.





PREFEITURA DE

Bom Conselho

SEGUINDO NO CAMINHO CERTO

COMISSÃO P. DE LICITAÇÃO

Fls. 008

Bom Conselho / PE

7.6. A **CONTRATADA** deverá notificar a **CONTRATANTE** para que esta possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições em que for oferecido a terceiros.

7.7. Não havendo interesse na aquisição do imóvel pela **CONTRATANTE**, esta deverá permitir que interessados na compra fizessem visitas em dias e horários a serem combinados entre **CONTRATADA** e **CONTRATANTE**.

8. DA RESCISÃO CONTRATUAL

8.1. Somente será considerado rescindido o presente contrato após a efetiva entrega das chaves pela **CONTRATANTE** cumprida todas as obrigações e encargos estabelecidos neste instrumento.

9. DAS DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS

9.1. As despesas decorrentes deste termo correrão por conta da dotação orçamentária, constantes do orçamento vigente, abaixo especificada:

2.173 – MANUTENÇÃO DA SECRETARIA DE AGRICULTURA, ABASTECIMENTO E
MEIO AMBIENTE 3.3.3.9.0.36.00.00.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS -
PESSOA FÍSICA

10. DA CONDIÇÃO GERAL

10.1. A **CONTRATANTE** não poderá, sem expressa autorização da **CONTRATADA**, emprestar ou sublocar o imóvel bem como os móveis a terceiros.

11. DO FORO

11.1. **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA** - Todas as pendências jurídicas que possam vir a decorrer desta relação contratual serão dirimidas no foro da comarca de Bom Conselho.

Bom Conselho/PE, 23 de fevereiro de 2023.





TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Ilma. Sra. Josefa Nilva Bezerra de Barros
Presidente da CPL – Bom Conselho-PE

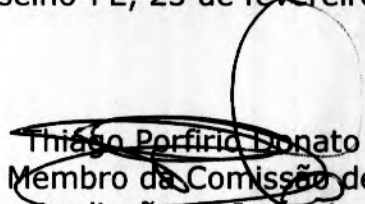
Por solicitação de Vossa Senhoria apresentamos a avaliação do valor para aluguel do imóvel situado a Rua Agamenon Magalhães, 74 – Centro Bom Conselho-PE.

Trata-se de um imóvel residencial, com 71,75m² de área construída, constituído por sala de estar, corredor, 02 (dois) quartos, cozinha, banheiro, área de serviço, depósito e quintal, (alvenaria revestida, coberta de telhas comuns, forrada com telhas de fibrocimento instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, sendo um galpão com acabamento e conservação do imóvel em boas condições).

O imóvel está localizado em via pavimentada, com fácil acesso a comércio, escolas, em região central da cidade.

Considerando o índice IGP-M acumulado nos últimos 24 meses, a localização, formato, dimensões, qualidade dos materiais de acabamento, estado de conservação e média de preços da região, avaliamos o imóvel quanto ao valor de locação mensal em R\$ 1.000,00 (Mil reais).

Bom Conselho-PE, 23 de fevereiro de 2023.


Thiago Porfírio Donato
Membro da Comissão de
Avaliação de Imóveis

Josinaldo Deodato Costa
Membro da Comissão de
Avaliação de Imóveis





Ilma. Sra. Josefa Nilva Bezerra de Barros
Presidente da CPL – Bom Conselho-PE

Por solicitação de Vossa Senhoria apresentamos a avaliação do valor para aluguel do imóvel situado à Praça Santo Antônio 145-B, Neste Município, conforme segue.

Trata-se de um imóvel comercial com 600,00m² de área construída em um terreno com área de 2000,00m², constituído por (alvenaria revestida, coberta de telhas metálicas, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, 1 galpão, 2 banheiros, com acabamento e conservação do imóvel em boas condições).

O imóvel está localizado em via pavimentada, com fácil acesso a comércio, praças, em região central da cidade.

Considerando a localização, formato, dimensões, qualidade dos materiais de acabamento, estado de conservação e média de preços da região, avaliamos o imóvel quanto ao valor de locação mensal em R\$ 3.850,00 (Três mil, oitocentos e cinquenta reais).

Bom Conselho-PE, 23 de fevereiro de 2023.

Thiago Porfirio Donato
Membro da Comissão de
Avaliação de Imóveis

Josinaldo Deodato Costa
Membro da Comissão de
Avaliação de Imóveis

