

## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1- OBJETO

**1.1** – Este Termo de Referência tem por objeto a parametrização das informações necessárias à realização de procedimento licitatório na modalidade Inexigibilidade, conforme disposto na Lei n. 14.133/2021, visando a **locação de imóvel para abrigar o Posto de Atendimento da 47ª Zona Eleitoral no Município de Tonantins/AM**, de acordo com as especificações (anexo I) deste Termo de Referência.

**1.2** – Valor estimado para locação mensal é de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), perfazendo um valor anual de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

### 2 - JUSTIFICATIVA

**2.1** – A locação do referido imóvel visa sanar a precária estrutura física atual do Posto de Atendimento de Tonantins/AM, proporcionando um conforto melhor aos servidores deste Tribunal e melhores condições para o atendimento aos eleitores.

### 3 - PRAZO DE VIGÊNCIA

**3.1** - O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, a contar da data da entrega do imóvel, após sua reforma e serviços de adequação, aceitos pelo proprietário, realizados no prazo de 90 (noventa) dias para a conclusão, e publicado no DOU, podendo ser prorrogado, no interesse de ambas as partes, por termos aditivos, conforme disposto na Lei n. 14.133/2021.

### 4 - LEGISLAÇÃO E NORMAS APLICÁVEIS

**4.1** - Lei n. 14.133, de 1º de abril de 2021 – Lei de Licitações e Contratos Administrativos, e suas alterações;

**4.2** – Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

### 5 - CONDIÇÕES PARA CONTRATAÇÃO

**5.1** - Estar em pleno gozo da capacidade de contratar com a Administração Pública Federal, em conformidade com os ditames da Lei n. 14.133/2021 e alterações posteriores.



## 6 - OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

### 6.1 - O LOCATÁRIO obriga-se à:

- I. pagar pontualmente o aluguel de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidas no contrato;
- II. servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se seu fosse;
- III. restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, mediante notificação entregue diretamente ou via postal, como prova de recebimento;
- IV. levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR a ocorrência de qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- V. realizar a imediata reparação dos danos decorrentes de sua culpa exclusiva, no imóvel ou nas suas instalações;
- VI. entregar, imediatamente, ao LOCADOR, os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida ao LOCATÁRIO;
- VII. pagar as tarifas remuneratórias dos serviços de energia elétrica e telefonia;
- VIII. permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora;
- IX. não transferir a terceiros, por qualquer forma, no todo ou em parte, os direitos decorrentes deste contrato, sem prévio e expresso assentimento do LOCADOR;
- X. não transferir, ceder, emprestar ou sublocar a terceiros, no todo ou em parte, o imóvel objeto da locação, por qualquer forma, sem prévio assentimento por escrito do LOCADOR;



XI. designar um servidor do Posto de Atendimento no Posto de Atendimento da 47ª ZE no município de Tonantins/AM para acompanhar e fiscalizar o contrato.

## 7 - OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

**7.1** - Quanto às benfeitorias a serem realizadas, para que o prédio ofereça condições mínimas de conforto, funcionalidade e segurança para abrigar o cartório eleitoral, o locador deverá realizar adequações no prédio, no prazo máximo de 90 dias, a partir da assinatura do termo de contrato, conforme lista de benfeitorias discriminadas no Relatório Técnico para Locação;

**7.2** – Após a realização das benfeitorias descritas no item 7.1, o LOCADOR obriga-se a:

- a) Entregar ao LOCATÁRIO, a partir da vigência do presente contrato, o imóvel alugado em perfeito estado de conservação e limpo;
- b) Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) Arcar, após comunicado oficialmente pelo LOCATÁRIO, com vícios, redibitórios ou não, e defeitos anteriores à locação;
- d) Apresentar, no 1º (primeiro) dia útil do mês subsequente, recibo de aluguel discriminativo da importância a ser paga, no Posto de Atendimento da 47ª ZE no município de Tonantins/AM;
- e) Pagar os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, inclusive o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), que é de sua inteira responsabilidade;
- f) Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às obrigações a que se refere o item anterior, quando exigidos;
- g) Indenizar o LOCATÁRIO pelas benfeitorias necessárias e úteis, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR quanto àquelas e, apenas se autorizada por ele, quanto a estas, sendo garantido o exercício do direito de retenção para ambas;
- h) Permitir que o LOCATÁRIO, expirado o prazo de vigência do contrato, levante as benfeitorias voluptuárias por ele empreendidas, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel;



- i) Receber as chaves e o imóvel locado, após cumprimento pelo LOCATÁRIO do item 6.1, inciso III;
- j) Manter-se em compatibilidade com as obrigações assumidas, durante toda a execução do contrato.

## **8 – DA EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

**8.1** - A execução do contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidores especialmente designados em ato próprio com vistas a assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

**8.2** - Os representantes da Administração anotarão em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

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

**8.4** - Em caso de não conformidade, a contratada será notificada sobre as irregularidades apontadas, para as providências previstas na Lei 8.245/91, no que couber.

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

## **9 - FORMA DE PAGAMENTO E REAJUSTE**

**9.1** - O pagamento ajustado no presente contrato será efetuado por meio de ordem bancária a ser depositada em conta corrente, no valor correspondente, em até 6 (seis) dias úteis, contados da data da apresentação do recibo de aluguel no Posto de Atendimento da 47ª ZE no município de Tonantins/AM, encaminhado pelo LOCADOR nos termos do contrato;

**9.2** - O contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice do INPC – Índice Nacional de Preços ao Consumidor, ou outros que venham a substituí-lo, divulgados pelo IBGE – Instituto



Brasileiro de Geografia e Estatística, após decorrido 01 (um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do contrato.

## 10 - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1 - As despesas decorrentes de locação de imóvel correrão à conta do Programa de Trabalho 02.122.0033.20GP.0013 – Julgamento de Causas e Gestão da Administração e Elemento de Despesa 33.90.36 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física.

## 11 - SANÇÕES ADMINISTRATIVAS E PENALIDADES

11.1 – Em caso de inexecução total ou parcial do contrato ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, o LOCADOR estará sujeita às sanções administrativas previstas na Lei n. 14.133/2021 e penalidades estabelecidas na Lei n. 8.245/91.

## 12 - DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 – As condições para rescisão e alteração do contrato estarão estabelecidas no respectivo contrato de locação de imóvel.

Manaus-AM, 13 de setembro de 2022.

**Tainá da Silva Borges**

Coordenadora

**Cláudia de Tomaz de Salignac e Souza**

Membro

**Carlos Henrique Rodrigues Ximenes**

Membro



Anexo I

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QUANT
1	LOCAÇÃO DE IMOVÉL – De acordo com as especificações sugeridas no Relatório de Vistoria	IN	1