

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 Dispensa de Licitação, conforme disposto na Lei n. 8.666/1993, visando a **locação de imóvel para abrigar temporariamente o Cartório Eleitoral de Iranduba/AM**, de acordo com as especificações do anexo I deste Termo de Referência.

2 - JUSTIFICATIVA

2.1 – A locação do referido imóvel visa garantir um local temporário onde possa ocorrer os atendimentos aos eleitores e sanar a precária estrutura física do atual Cartório com a devida reforma, proporcionando um conforto melhor aos servidores deste Tribunal e melhores condições para o atendimento eleitoral.

3 - PRAZO DE VIGÊNCIA

3.1 - O prazo de vigência do contrato será de 6 (seis meses) meses, a contar da data de publicação do contrato, podendo ser prorrogado, no interesse de ambas as partes, por termos aditivos, conforme disposto o art. 62, § 3º, inciso I da Lei n. 8.666/1993.

4 - LEGISLAÇÃO E NORMAS APLICÁVEIS

4.1 - Lei n. 8.666, de 21 de junho de 1993 – institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências.

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. 8.666/1993 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 três servidores para fiscalizar e acompanhar o contrato de locação, sendo o chefe de cartório o fiscal técnico, o Chefe da Seção de Gestão de Patrimônio o fiscal administrativo e a Coordenador(a) de Aquisições e Patrimônio como gestora do 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 publicação 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 15 (quinze) dias úteis, contados da data da apresentação do recibo de aluguel no Cartório Eleitoral da 56ª ZE no município de Iranduba/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 proposta do locador para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para subsequentes.

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 – Pela inexecução total ou parcial do presente contrato, o LOCATÁRIO poderá, garantida a prévia defesa, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, aplicar ao LOCADOR as seguintes sanções:

- I. Advertência;
- II. Multa de até 10% (dez por cento) sobre o valor total do objeto do contrato, a ser recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, após comunicada oficialmente;
- III. Impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 (dois) anos;
- IV. Declaração de inidoneidade para contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição, ou até que seja promovida sua reabilitação, perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base na alínea anterior

12 - DISPOSIÇÕES GERAIS

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



Manaus-AM, 14 de julho de 2023.

José Ribamar Rocha dos Santos
Coordenador da Comissão

Desidério Reis da Silva
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