

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

Locação de imóvel no Município de Recife, para instalação e funcionamento da Divisão de Manutenção de Equipamentos Urbanos – DIME.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1 A contratação dar-se-á por dispensa de licitação, conforme art. 24, X, da Lei Federal nº. 8.666/93.

2.2 O artigo supracitado trata da licitação dispensável nos casos de aquisição ou locação de imóveis pela Administração Pública:

“Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

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

Interpretando tal dispositivo, o TCU, através do Acórdão 444/2008 Plenário, proferiu o seguinte entendimento:

“Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação, tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização dos serviços, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustrasse a finalidade a acudir” (Jessé Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, pág. 277). Acórdão 444/2008 Plenário (Voto do Ministro Relator)



Publicado, recentemente, o Decreto Estadual nº 50.646/2021, dispõe:

“Art. 1º Os órgãos e entidades no âmbito do Poder Executivo Estadual, compreendendo os órgãos da Administração Direta, os fundos, as fundações, as autarquias, devem submeter à apreciação da Secretaria de Administração, previamente à instauração dos procedimentos de dispensa ou de deflagração de processo licitatório, a solicitação de autorização para celebrar ou aditar contratos de locação de imóveis de terceiros cujo valor seja igual ou superior a R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), considerado um período de até 12 (doze) meses.

(...)

Art. 2º A locação de imóveis de terceiros pelos órgãos e entidades estaduais somente poderá ser efetivada após consulta ao Cadastro Imobiliário Estadual acerca da disponibilidade de imóvel próprio.”

3. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO IMÓVEL

- 3.1 Tratando-se de um local em relevante ponto central da cidade numa área construída de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e total de 4.300,00 m² (quatro mil e trezentos metros quadrados). Sendo um excelente ponto de estratégico, para a satisfação e pleno atendimento da demanda do CTM.

4. JUSTIFICATIVA DO VALOR DA LOCAÇÃO

- 4.1. Fica ajustado que o aluguel mensal devido pelo **LOCATÁRIO** ao **LOCADOR** será de **R\$ 13.600,00 (treze mil, seiscentos reais)**, perfazendo o valor global anual de **R\$ 163.200,00 (cento e sessenta e três mil e duzentos reais)**, pelo qual se obriga o **LOCATÁRIO**, conforme proposta apresentada.
- 4.2. O valor referente ao Aluguel Mensal encontra-se dentro dos limites constantes nos laudos de avaliação e em conformidade com a Nota Técnica da Gerência Administrativa, anexada aos autos do processo, nos termos da Portaria SAD nº 1.006/2019.



5. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Os recursos necessários à execução deste Instrumento, no presente exercício financeiro, 2022:

Função -

Sub Função -

Prog. do Governo –

Ação/Proj/Ativ. -

Natureza Desp. –

Fonte de Recursos -

6. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

O contrato terá vigência de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por interesse entre as partes, através de termo aditivo, conforme previsto no Boletim PGE/PE 12/2014, sendo apostilado no início de cada exercício financeiro. A vigência acima estipulada tem como fundamento a segurança jurídica e os custos com a logística de transferência de imóvel.

7. REAJUSTE

O Contrato de Locação poderá ser reajustado anualmente, tomando-se por base o índice nacional de preços ao consumidor – INPC, fornecido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

7.1 O reajuste deverá ser solicitado pelo LOCADOR, preferencialmente, com antecedência de até 45 dias do termo final do contrato. Haverá a preclusão do direito ao reajuste caso seja ele solicitado após o termo final do contrato.

7.2 Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrendo a preclusão do direito em relação às parcelas anteriores à prorrogação, nova solicitação só poderá ser feita após o decurso de novo interregno mínimo de um ano, contado da forma prevista neste contrato.

8. PRAZO DE COMPARECIMENTO PARA ASSINATURA DO CONTRATO

O representante legal do proprietário, terá um prazo de 05 (cinco) dias úteis para assinatura do instrumento contratual, após a Convocação.



9. DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

- 9.1 O uso do Espaço Comercial pelo LOCATÁRIO observará todas as condições e preceitos inseridos nas NORMAS GERAIS E COMPLEMENTARES, das quais declara O CTM, ter conhecimento.
- 9.2 O LOCATÁRIO explorará o imóvel a ser locado exclusivamente para funcionamento da Divisão de Manutenção de Equipamentos Urbanos - DIME.
- 9.3 Não poderá o LOCATÁRIO, em qualquer hipótese, sem o prévio e expresso consentimento do LOCADOR, observados os preceitos das NORMAS GERAIS, alterar essa destinação.
- 9.4 No exercício das atividades indicadas no item 9.2, o LOCATÁRIO poderá utilizar o seguinte nome comercial Consórcio de transportes da região metropolitana do Recife - CTM, ficando vedado a ele operar com outra denominação sem o consentimento prévio e expresso do LOCADOR.

10. DOCUMENTOS INTEGRANTES DO PROCESSO

- 10.1 Integrarão o Processo, independentemente de transcrição, os seguintes documentos:
- a) Laudos de Avaliação para fins de Locação;
 - b) Proposta de Preço do locador;
 - c) Nota Técnica da Gerência Administrativa;
 - d) Declaração de quitação de débitos de energia elétrica e de água e esgoto (portaria nº. 1116 SAD);
 - e) Certidões abaixo:
 - Certidão negativa de débitos quanto ao IPTU;
 - Certidão negativa de taxa de prevenção de incêndios - TPEI;
 - Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, atualizada até dois meses antes da assinatura do contrato (Portaria SAD nº. 1116/2016);
 - Certificado de Regularidade do FGTS-CRF;
 - Certidão negativa de débitos Tributários;
 - Certidão negativa de débitos trabalhistas;
 - Certidão negativa de débitos Fiscais; e,
 - Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais, dívida ativa da União – PFGN e Previdência Social – INSS.

11. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- 11.1. Entregar ao locatário o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, conforme especificações contidas neste Termo de Referência;



11.2. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes. O Termo de Vistoria deverá ser assinado por ambas as partes.

11.3 Fica vedada a entrega das chaves, e consequente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;

11.4 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

11.5 Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

11.6 Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica, etc;

11.7 Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;

11.8 Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel;

11.9 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

11.10 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

11.11 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do art. 22 da Lei Federal nº 8.245/91;

11.12 Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;

11.13 Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

11.14 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

11.15 Solicitar a isenção da Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndios – TPEI junto ao Corpo de Bombeiros. Por força do art. 6º, I, da Lei nº 7.550/77 e do Parecer nº 0026/2017/CT da Procuradoria Geral do Estado, quando as pessoas jurídicas de Direito Público e as Fundações figurarem como LOCATÁRIOS não será devido o pagamento da Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndios – TPEI durante a vigência contratual, cabendo ao LOCADOR solicitar a isenção da referida taxa junto ao

Corpo de Bombeiros.

12. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

12.1 O LOCATÁRIO deverá pagar o aluguel, no prazo estipulado neste Termo de Referência; deverá também pagar energia e água e esgoto, até a data de seus vencimentos.

12.2 Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no item 2.1 deste instrumento;

12.3 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

12.4 Realizar, junto com o LOCADOR, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

12.4.1 Fica vedado o recebimento das chaves, e consequente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;

12.5 Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu conforme Termo de Vistoria, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

12.6 Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

12.7 Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e de água e esgoto; Nota explicativa: Outras despesas de consumo, como fornecimento de gás, prêmio de seguro contra fogo, podem ficar sob a responsabilidade do Estado conforme as necessidades peculiares do órgão e as especificações da locação e do imóvel.

12.8 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição;

12.9 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

12.10 Averbar o presente contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação no Diário Oficial do Estado.



13. PRAZO E DA FORMA DE PAGAMENTO

- 13.1 O LOCADOR deverá apresentar, mensalmente, por email, recibo de locação emitido e entregue à Unidade de Escritórios Regionais da LOCATÁRIA, para fins de liquidação e pagamento;
- 13.2 O aluguel mensal será pago pelo **LOCATÁRIO** ao **LOCADOR** até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, mediante apresentação do recibo pelo **LOCADOR**, até a data do vencimento do aluguel, prorrogando-se para o primeiro dia útil seguinte quando o dia do vencimento cair em sábado, domingo ou feriado.

14. RESCISÃO

- 14.1 O presente contrato poderá ser rescindido nas seguintes hipóteses:

14.1.1 Por mútuo acordo entre as partes;

14.1.2 Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público que não possam ser normalmente executadas com a permanência do LOCATÁRIO no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;

14.1.3 No interesse do serviço público ou em decorrência de motivos supervenientes, sem qualquer ônus para o LOCATÁRIO, mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias;

14.1.4 Ocorrência de caso fortuito ou força maior;

14.1.5 Inadimplemento contratual.

15. PUBLICAÇÃO

O Contrato a ser celebrado entre o **CONSÓRCIO DE TRANSPORTES DA REGIÃO METROPOLITANA DO RECIFE LTDA.** e a **JUBATH EMPREENDIMENTOS LTDA.**, após as formalidades legais deverá ser assinado por seus representantes, e o seu extrato ser publicado no Diário Oficial do Estado de Pernambuco.

16. DO ACOMPANHAMENTO, FISCALIZAÇÃO E GESTÃO

- 16.1. Durante a vigência do Contrato, sua execução será acompanhada e fiscalizada pela LOCATÁRIA, devendo, a LOCADORA, fornecer todas as informações solicitadas no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis após o recebimento da solicitação;



- 16.2. A fiscalização e a gestão do contrato ficarão a cargo de servidores distintos, designados pela LOCATÁRIA, que deverão acompanhar, fiscalizar e verificar a conformidade do objeto;
- 16.3. Cabe ao Fiscal do Contrato:
1. Responsabilização pela vigilância e garantia da regularidade e adequação dos serviços;
 2. Ter pleno conhecimento dos termos contratuais que irá fiscalizar, principalmente de suas cláusulas, com vistas a identificar as obrigações in concreto tanto da LOCATÁRIA quanto da LOCADORA;
 3. Conhecer e reunir-se com o preposto da LOCADORA com a finalidade de definir e estabelecer as estratégias da execução do objeto, bem como traçar metas de controle, fiscalização e acompanhamento do contrato;
 4. Disponibilizar toda a infraestrutura necessária, assim como definido no contrato e dentro dos prazos estabelecidos;
 5. Exigir da LOCADORA o fiel cumprimento de todas as condições contratuais assumidas, constantes das cláusulas e demais condições do Contrato, planilhas, cronogramas etc;
 6. Comunicar à Administração a necessidade de alterações do quantitativo do objeto ou modificação da forma de sua execução, em razão do fato superveniente ou de outro qualquer, que possa comprometer a aderência contratual e seu efetivo resultado;
 7. Recusar modificação do local objeto da locação, assim como observar, para o correto recebimento, a hipótese de outro local oferecido em proposta e com qualidade superior ao especificado e aceito pela Administração;
 8. Comunicar por escrito qualquer falta cometida pela empresa;
 9. Comunicar formalmente ao Gestor do contrato as irregularidades cometidas passíveis de penalidade, após os contatos prévios com a LOCADORA.
- 16.4. Cabe ao Gestor do Contrato:
1. Consolidar as avaliações recebidas e encaminhar as consolidações e os relatórios à LOCADORA;
 2. Solicitar abertura de processo administrativo visando a aplicação de penalidade cabível, garantindo a defesa prévia à LOCADORA;
 3. Emitir avaliação da qualidade do serviço;
 4. Acompanhar e observar o cumprimento das cláusulas contratuais;
 5. Analisar relatórios e documentos enviados pelos fiscais do contrato;



6. Propor aplicação de sanções administrativas pelo descumprimento das cláusulas contratuais apontadas pelos fiscais;
7. Providenciar o pagamento das faturas emitidas pela LOCADORA, mediante a observância das exigências contratuais e legais;
8. Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, observando que o valor do contrato não seja ultrapassado;
9. Orientar o fiscal do contrato para a adequada observância das cláusulas contratuais.

16.5. A Gestão/fiscalização não excluirá e nem reduzirá a responsabilidade da LOCADORA por quaisquer irregularidades, imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, cuja ocorrência não implica co-responsabilidade da LOCATÁRIA.

16.6. O gestor e fiscal do presente Instrumento Contratual serão designados mediante Portaria, publicada no Site da LOCATÁRIA.

17. DAS SANÇÕES

17.1 A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

- a) advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b) multa de 20% (vinte por cento) do valor mensal do aluguel vigente à época da ocorrência do fato, nas hipóteses de inexecução total ou parcial das obrigações assumidas;
- c) suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a dois anos;
- d) declaração de idoneidade 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, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no item anterior.

17.2 Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de

declaração de idoneidade, prevista no item acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

- a) tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio doloso, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- b) tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;
- c) demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração Pública em virtude de atos ilícitos praticados.

17.3 As sanções de advertência, suspensão temporária e de declaração de idoneidade poderão ser aplicadas juntamente com a de multa.

17.4 O LOCATÁRIO poderá rescindir unilateralmente o presente contrato no caso de cometimento pelo LOCADOR de infrações graves que tornem inviável a manutenção da relação locatícia.

17.5. Nenhuma penalidade será aplicada sem o devido processo administrativo, que prevê defesa prévia do interessado e recurso nos prazos legais, sendo-lhes franqueada vista do processo.

17.6 O LOCATÁRIO poderá deduzir o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR dos valores devidos a este último, em razão das obrigações deste contrato.

17.6.1 Se os valores dos pagamentos forem insuficientes, fica o LOCADOR obrigado a recolher a importância devida no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da comunicação oficial.

17.6.2 Esgotados os meios administrativos para cobrança do valor devido pelo LOCADOR, o LOCATÁRIO encaminhará a multa para cobrança judicial.

17.7. O recolhimento da (s) multa (s) não eximirá a contratada da responsabilidade por perdas e danos decorrentes das infrações cometidas.

18. DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

18.1 O contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico financeiro do ajuste.

18.2 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, o LOCATÁRIO 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, por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias;

18.2.1 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 03 aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

18.3 Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO, e o imóvel ainda servir para o fim a que se destinava, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação.

18.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal nº 8.245/91).

19. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

19.1 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

19.2 19.1.1 As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

19.3 As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

19.20.2.1 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público evidentemente motivado;

19.2.2 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel. As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;



19.3.1 Caso não haja concordância na indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

19.4 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

19.5 Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

20. DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1 Qualquer omissão ou tolerância de uma das partes, no exigir o estrito cumprimento dos termos e condições deste contrato ou ao exercer qualquer prerrogativa dele decorrente, não constituirá novação ou renúncia e nem afetará o direito das partes de exercê-lo a qualquer tempo.

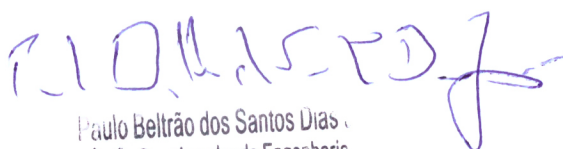
20.2 Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor pelo prazo de 90 (noventa) dias, devendo a nova parte ser qualificada, mediante termo aditivo.

18.3 Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de 90 (noventa) dias para a desocupação.

21. DO FORO

21.1. Fica eleito o Foro da Comarca do Recife para discussões de litígios decorrentes do objeto deste instrumento, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que se julgue.

Recife, 29 de junho de 2022.


Paulo Beltrão dos Santos Dias
Coordenador de Engenharia
Manutenção CEMICT
