



# CÂMARA MUNICIPAL DE VILA VALÉRIO

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

### TERMO DE REFERÊNCIA

#### 1. OBJETO

1.1 Locação de imóvel comercial para armazenar, provisoriamente e com a segurança necessária, mobiliários, aparelhos de ar condicionado e demais equipamentos recentemente adquiridos por este Poder Legislativo para equipar a nova Sede da Câmara Municipal, até a conclusão das obras de reforma do prédio.

#### 2. DEFINIÇÃO DO OBJETO:

2.1 O imóvel identificado se trata de um depósito sem repartições, medindo 272 m<sup>2</sup> de área construída, localizado na Rua Graziela Kerner s/n, Bairro Condeva, na sede do Município de Vila Valério. O referido imóvel foi construído recentemente e se encontra em boas condições de conservação e com segurança necessária para armazenar os equipamentos já adquiridos pela Câmara Municipal para equipar a sua nova Sede que se encontra em processo de reforma.

#### 3. JUSTIFICATIVA

3.1 De acordo com o cronograma das obras do prédio público que está sendo reformado para as novas instalações da Sede do Poder Legislativo Municipal, havia a expectativa de mudança no primeiro semestre. Com isso, foram adotadas providências no sentido de aparelhar a nova Sede com equipamentos e com os móveis modulados que seriam confeccionados em conformidade com cada ambiente. Assim foi feito, a fim de que tudo estivesse pronto em tempo hábil.

3.2 Eis que ocorreram fatos supervenientes e a previsão de entrega do prédio não se concretizou. Diante disso, os aparelhos de ar condicionado adquiridos ainda se encontram armazenados no depósito do fornecedor, assim como os móveis modulados que somam mais de 50 itens. Além disso, as luminárias e lâmpadas adquiridas no ano anterior se encontram empilhadas no Plenário da Câmara Municipal por falta de espaço e outros materiais permanentes estão sendo adquiridos para serem utilizados na nova Sede. A empresa fornecedora dos móveis modulados aguarda o retorno da Câmara Municipal para efetuar a entrega. O prédio que está sendo reformado, no estágio em que se encontra, não oferece condições de uso e tampouco de segurança para armazenar os equipamentos e materiais permanentes já adquiridos. A alternativa encontrada foi a locação de um imóvel que atenda às necessidades da Câmara Municipal, até a entrega do imóvel.

#### 4. DA MODALIDADE DE CONTRATAÇÃO

4.1 Com base no que preleciona o inciso X do art. 24 da Lei 8.666/93, é dispensável a licitação, uma vez que a presente locação destina-se ao atendimento das finalidades precípuas deste Legislativo.

4.2 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 precípuas da administração, cujas necessidades de*



# CÂMARA MUNICIPAL DE VILA VALÉRIO

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

*instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;*

4.3 Interpretando tal dispositivo, o TCU, através do Acórdão no 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 do 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 frustre a finalidade a acudir” (Jessé Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública 5ª Edição, pag. 277). Acórdão 444/2008 Plenário (Voto do Ministro Relator).”*

4.4 O imóvel se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, tanto pela localização geográfica (que condicionou a sua escolha) quanto pela utilização que atende as finalidades precípuas da contratação pretendida pela Câmara Municipal.

## 5. DA CONTRATAÇÃO

5.1 As obrigações decorrentes da presente dispensa de licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre a Câmara Municipal de Vila Valério, denominada LOCATÁRIA, e o proponente adjudicatário, doravante denominado LOCADORA, que observará os termos da Lei nº 8.245/91 e supletivamente da Lei nº 8.666/93 e das demais normas pertinentes.

## 6. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

6.1 O prazo de vigência do contrato será de 03 (três) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado mediante termo aditivo, caso haja interesse da administração.

## 7. DO VALOR A SER CONTRATADO

7.1 O valor global estimado será de R\$ 6.600,00 (seis mil e seiscentos reais), sendo que o valor mensal fixo será de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais).

7.2 O imóvel foi submetido à avaliação da Câmara Municipal de Vila Valério, por meio de Laudo elaborado pela Comissão de Avaliação designada através da Portaria nº 037/2023, atestando o valor de mercado do imóvel conforme cotações de preços de outros imóveis compatíveis.

## 8. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1 As despesas com a locação do imóvel correrão por conta da seguinte dotação:

100100.0103100022.001 – Manutenção da Câmara Municipal

33903600000 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física – Ficha 09



# CÂMARA MUNICIPAL DE VILA VALÉRIO

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

### 9. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

#### 9.1 São obrigações do LOCADOR:

- a). 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 e sua proposta;
- b). Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, resguardando a LOCATÁRIA dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre coisa alugada;
- c). Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- d). Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- e). Entregar o imóvel, objeto da presente contratação dentro do prazo constante em sua proposta;
- f). Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;
- g). Incorrer nas despesas relacionadas com: a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel; b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;
- h). Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;
- i). Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

### 10. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

#### 10.1 São obrigações da LOCATÁRIA:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- b) 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;
- c). Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Laudo de Avaliação os eventuais defeitos existentes;
- d) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- e). Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- f). Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e



# CÂMARA MUNICIPAL DE VILA VALÉRIO

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

instalações de divisórias, portas e interruptores.

- g). Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- h). Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- i). Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor (es) competente (s) para tal;
- j). Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

### **11. PAGAMENTO**

11.1 O pagamento do aluguel será realizado por meio de Transferência Bancária para a conta corrente do LOCADOR, até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido, mediante a apresentação dos documentos de regularidade fiscal e trabalhista, desde que não haja fato impeditivo para o pagamento.

### **12. RESCISÃO**

12.1 Considerando o que dispõe na Lei 8.666/93, no artigo 78, XII, o locatário poderá, por razões de interesse público, devidamente justificadas, devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficando dispensado do pagamento de qualquer multa, bem como dos aluguéis restantes, desde que notifique o locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

### **13. FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

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

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

13.3 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.

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

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

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

### **14. PENALIDADES**

14.1 O desatendimento, pelo LOCADOR, de quaisquer exigências Contratuais e seus anexos,



# **CÂMARA MUNICIPAL DE VILA VALÉRIO**

## **ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

garantida a prévia defesa e, de acordo com a conduta reprovável (infração), o sujeitará às sanções administrativas previstas no inciso I do artigo 87 da Lei nº 8.666/93, conforme abaixo:

I - Advertência;

II – Multa nos seguintes termos:

- a) Multa de 15% (quinze por cento) do valor do contrato ou instrumento equivalente, por infração das obrigações assumidas;
- b) Em caso de atrasos a multa será fixada em 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do Contrato, até o limite de 15% (quinze por cento) sobre o valor do ajuste, sem prejuízo da rescisão contratual e das demais sanções.

III - Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de licitar e contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 anos.

14.2 No processo de apuração de infração e aplicação de sanção administrativa, é assegurado o direito ao contraditório e à ampla defesa, facultada a defesa prévia do interessado no respectivo processo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

14.3 Os atrasos na execução e outros descumprimentos de prazos poderão ser considerados inexecução total contratual, caso ultrapassem, no total, 30 (trinta) dias.

14.4 As sanções de Advertência e de Suspensão Temporária de Licitar e Contratar com a Administração, não acumuláveis entre si, poderão ser aplicadas juntamente com as Multas, de acordo com a gravidade da infração apurada.

14.5 O valor das multas aplicadas deverá ser recolhido no prazo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento da Notificação, e será limitado a 10% (dez por cento) do valor mensal do Contrato.

14.6 Se o valor das multas aplicadas não for pago ou depositado, será automaticamente descontado do (s) pagamento (s) a que o LOCATÁRIO fazer jus. Em caso de inexistência ou insuficiência de crédito do LOCATÁRIO, o valor devido será cobrado administrativa e/ou judicialmente.

### **15. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA**

15.1 A elaboração deste Termo de Referência competiu à Direção Geral de Secretaria.

Câmara Municipal de Vila Valério-ES, em 16 de junho de 2023.

**CLÁUDIA VALÉRIA DE SOUZA MIELKE**

Diretora Geral de Secretaria