

TERMO DE REFERÊNCIA**1. DO OBJETO**

1.1. Locação de um imóvel tipo garagem, coberto, fechado e isolado, com tamanho suficiente para acomodar uma caminhonete, um SUV e uma motocicleta, que seja localizado no Centro de Piracuruca, nas proximidades da sede da Câmara Municipal de Piracuruca, com destinação exclusiva para os veículos da Câmara Municipal de Piracuruca-PI.

2. JUSTIFICATIVA

2.1. Tendo em vista que esta Câmara Municipal não dispõe de imóvel garagem de sua propriedade que possa atender a demanda do objeto.

2.2. Justifica-se a escolha do imóvel a ser locado, posto que o mesmo é o único capaz de atender as necessidades da Câmara, em virtude de suas instalações, espaço e devido a sua localização e ao preço compatível com o que é praticado no mercado.

3. DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO

3.1. Locação de imóvel, coberto, fechado, isolado e protegido, destinado ao funcionamento da garagem desta Câmara Municipal, situado na Rua José de Moraes Meneses, s/n, térreo, medindo 5,5m de frente por 10m de fundo, no Centro de Piracuruca-PI, com aproximadamente 150 metros de distância da sede da Câmara.

4. JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE

4.1. O referido processo atende ao exposto no art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133/21, é inexigível a licitação quando invariável a competição, em especial, dentre outros casos, na “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tomem necessária sua escolha”. Ademais, o citado artigo em seu § 5º, estabelece as exigências necessárias a legalidade da contratação, vejamos:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I – avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II – certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III – justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela administração e que evidenciem vantagem para ela.

5. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

5.1. O imóvel, o qual se pretende, está localizado na área central de Piracuruca-PI, com fácil acessibilidade e próximo à sede da Câmara.

a) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;

b) Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação, com ausência de qualquer tipo de vazamento;

c) Ausência de trincas que comprometa a segurança da estrutura;

d) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;

e) Sistemas elétrico e instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;

f) Teto, piso e paredes estão revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras.

6. DO PREÇO

6.1. O valor da contratação está compatível com os valores de mercado, conforme levantamento de preço de alugueis de outros imóveis na mesma localização geográfica e em localizações mais próximas, bem como é um pouco menor do que o valor do contrato anterior com esta Câmara.

7. DAS RESPONSABILIDADES

7.1. O LOCADOR obriga-se a:

I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

II. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação;

III. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

IV. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

V. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

VI. Auxiliar ao LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

VII. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

VIII. Pagar as taxas e impostos (IPTU);

IX. Informar ao LOCADOR quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

7.2. O LOCATÁRIO obriga-se a:

I. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

II. 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;

III. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

IV. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

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

V. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

VI. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

VII. O LOCATÁRIO autoriza o corretor de imóveis, administrador do imóvel ora locado, a requerer e efetuar a transferência da matrícula de usuário(a), nas concessionárias de água e esgoto e energia elétrica, no sentido de que o LOCATÁRIO figure como contratante (usuário consumidor) dos serviços públicos de água e energia elétrica.

VIII. Ao pagamento por sua conta exclusiva do consumo de água e energia elétrica.

7.3. O LOCATÁRIO fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

7.4. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

8. CONTRATAÇÃO

8.1. As obrigações decorrentes da presente Inexigibilidade de licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre a Câmara Municipal de Piracuruca, representada por seu presidente, vereador Francisco das Chagas Sousa Gomes Neto, doravante denominado CONTRATANTE, e a proponente adjudicatária, doravante denominada CONTRATADA, da Lei nº 14.133/2021, e das demais normas pertinentes.

9. DA VIGÊNCIA

9.1. O prazo de vigência será de 24 (vinte e quatro) meses, iniciando-se na data da sua assinatura do contrato.

10. PREVISÃO ORÇAMENTARIA

10.1. A despesa decorrente da execução do objeto deste procedimento ocorrerá por conta do orçamento vigente da Câmara, Projeto/Atividade: 2001, Fonte de Recursos: 1.500, Elemento de Despesa: 3.3.90.36.

11. RESCISÃO

10.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis;

10.2. A Lei 14.133/2021 dedica o Capítulo VIII às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração;

10.3. Pela Lei 14.133/2021, de acordo com art. 138, poderão ser extintos: unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral/judicial;

10.4. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação;

10.5. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil;

10.6. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

12. EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

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

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

11.3. O representante da LOCATÁRIA 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;

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

11.5. Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, sobre as irregularidades apontadas;

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

Piracuruca-PI, 28 de julho de 2025.

Responsável pela elaboração do Termo de Referência:

COMISSÃO DE LICITAÇÃO E CONTRATOS
Câmara Municipal de Piracuruca-PI