

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 68ª Zona Eleitoral no Município de Rio Preto da Eva/AM**, de acordo com as especificações (anexo I) deste Termo de Referência.

1.2 – Valor estimado para locação mensal é de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), perfazendo um valor anual de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais).

2 - JUSTIFICATIVA

2.1 – A locação do referido imóvel visa sanar a precária estrutura física atual do Posto de Atendimento de Rio Preto da Eva/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 24 (vinte quatro) meses, a contar da data da publicação, 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 Rio Preto da Eva/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 68ª ZE no município de Rio Preto da Eva/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 10 (dez) dias úteis, contados da data da apresentação do recibo de aluguel no Posto de Atendimento da 68ª ZE no município de Rio Preto da Eva/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.

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, 19 de junho de 2023.

José Ribamar Rocha dos Santos
Coordenador

Desidério Reis da Silva
Membro

Carlos Henrique Rodrigues Ximenes
Membro



Anexo I

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