



OFÍCIO CIRCULAR Nº 8B/2022/SECAD

Gravatá (PE), 25 de janeiro de 2022.

Aos Exmos. Srs.

BRASÍLIO ANTÔNIO GUERRA, Procurador Geral da Prefeitura de Gravatá/PE e
JOSELITO GOMES DA SILVA, Prefeito do Município de Gravatá/PE

Rua Tenente Cleto Campelo, 268 – Centro

55641-901 – Gravatá/PE

Assunto: Análise de minuta para locação de imóvel por dispensa de licitação e posterior autorização

Exmos. Srs. Procurador Geral e Prefeito deste Município,

1. Em razão do término, do último termo aditivo ao Contrato de locação nº 056/2017, no dia 04/05/2021, com base no qual o Arquivo Público Municipal estava sediado no imóvel situado na Rua Rui Barbosa, nº 150, Centro, Gravatá/PE, se fez necessário que todo acervo documental e patrimonial do Arquivo, pela complexidade e diversidade, fosse realocado em imóveis distintos dessa municipalidade.

2. Em razão disto, envidamos esforços de pesquisa de mercado para locação de um imóvel que pudesse sediar o Arquivo Público Municipal em sua inteireza e a que correspondeu ao melhor custo-benefício por m² - vide Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (POTAM), em anexo, exarado pela Secretaria Municipal de Finanças - e atende às necessidades do referido órgão é o imóvel sediado na Rua Presidente São José, nº 59-A, Centro, Gravatá/PE.

3. Portanto, com fundamento no Art. 24, inciso X da Lei 8.666/93, formalizamos a minuta contratual para locação do imóvel referido no último parágrafo e a submetemos para a avaliação do Procurador Geral deste Município, a fim de que expeça Parecer Jurídico opinando sobre a legalidade da referida contratação e do instrumento contratual anexo.

4. Por fim e após a expedição do Parecer Jurídico, solicito que o Exmo. Sr. Prefeito, munido do Parecer Jurídico e de toda a documentação que acompanha este ofício, se pronuncie pelo deferimento ou indeferimento da contratação nos moldes pleiteados.

Sem mais para o momento, apresento protestos de estima e apreço.

Atenciosamente,

LAÉRCIO ROBERTO LEMOS DE SOUZA

Secretário de Administração da Prefeitura de Gravatá/PE

Secretaria de Administração

Rua Izaltino Poggi, 265 / 2º Andar/Bairro do Prado/ Gravatá-PE/CEP. 55.642-160

Vide autorização
no verso.

Recbi em
28/01/2022
Chassis

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO:

1. O presente Termo de Referência tem como objetivo a locação do imóvel situado na rua Presidente São José, nº 59-A, Centro, Gravatá-PE, com a finalidade de abrigar a nova sede do Arquivo Público Municipal, pelo período de 12 (doze) meses.

2. JUSTIFICATIVA:

1. A Locação do referido imóvel visa sanar a precária estrutura física do prédio onde está lotado o Almoxarifado da Prefeitura Municipal de Gravatá-PE. A sede compõe o acervo documental e histórico desta Prefeitura, cuja estrutura física, instalações hidráulicas, elétricas, infraestrutura de redes locais são precárias e não abarcavam o acervo em sua inteireza, comprometendo a segurança, conforto, funcionalidade, o que obsta o bom funcionamento do órgão.
2. O Arquivo Público Municipal possui em seu quadro 5 (cinco) servidores, com exercício na sede do órgão, atualmente localizada no seguinte endereço: Rua Presidente João Pessoa, Nº 100 - Centro - CEP: 55.641-120 – Gravatá/PE.
3. Dessa forma, há permanente demanda pela ampliação de espaços do Almoxarifado e do Arquivo Público deste Município.
4. O imóvel escolhido para abrigar a nova sede permitirá a instalação do Arquivo em toda a sua complexidade, trazendo melhorias nas rotinas administrativas de funcionamento do órgão, razão pela qual se faz esta imperiosa contratação.

3. FUNDAMENTAÇÃO:

1. O Arquivo Público Municipal, órgão da administração direta municipal, cuja organização administrativa se deu por meio da Lei municipal nº 3.629/2013, tem como competência precípua promover a guarda, preservação e divulgação do patrimônio documental dos órgãos da administração direta e indireta desta municipalidade.
2. Este órgão é composto por 01 (uma) unidade básica.
3. A presente contratação tem por fundamento sanar a delicadíssima restrição de espaço e condições insalubres para a guarda da documentação na situação que se encontra o prédio ocupado pelo Almoxarifado e pelo Instituto de Previdência dos Servidores de Gravatá.

4. Realçamos que a Administração não possui outro imóvel próprio que atenda às necessidades requeridas. Assim a busca do imóvel se fundamenta no inciso X, do art. 24 da Lei 8.666/93, que dispõe sobre a dispensa de licitação na locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração.
5. Neste sentido após identificado o imóvel com o perfil, característica e dimensão adequadas, optou-se, dentre os atualmente ofertados no mercado imobiliário de Gravatá-PE, pelo localizado na rua Presidente São José, nº 59-A, Centro, Gravatá/PE.
6. O referido imóvel possui e área construída e 184,80 m², cujo preço mensal de locação perfaz a quantia de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).
7. A referida escolha levou em consideração o estudo de mercado de 05 (cinco) imóveis com padrões semelhantes (quadro de pesquisas), em regiões aproximadas, identificando que o valor do metro quadrado, dentre os imóveis da pesquisa, é o de menor valor por m².
8. Com esta locação pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades do Arquivo Público Municipal, devendo-se garantir que:
 - a. O locador disponibilize o imóvel no ato da assinatura do referido contrato, atendendo às necessidades do Arquivo, conforme características previstas no presente Termo de Referência;
 - b. O locador efetue manutenções corretivas relacionadas ao edifício, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios, ou defeitos que venham a ser encontrados no edifício, em conformidade com a Lei 8.245/91 (Lei do inquilinato).
 - c. A realização de quaisquer manutenções prediais ou obras civis que possam prejudicar ou agredir as instalações não serão permitidas;
 - d. Os tipos de equipamentos e mobiliários deverão ser ajustados entre locador e locatário a fim de se prevenir ou minimizar eventuais danos, bem como garantir a regular execução das competências institucionais do ;
9. O presente Termo de Referência tem caráter orientativo, indicando, em detalhes, as características necessárias do imóvel que atende às necessidades do Arquivo Público Municipal.

4. DESCRIÇÃO DO OBJETO:

1. O imóvel identificado dispõe de aproximadamente uma área total de 184,80 m², justificando o atendimento da metragem necessária indicada no item 3 deste Termo de Referência.
2. O imóvel ora identificado deverá atender as seguintes necessidades e exigências:
 - a. Apresentar um sistema racional de execução, permitindo mudanças de uso e reformas, oferecer soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza e segurança, bem como a estabilidade predial, a higiene, a

salubridade e o conforto ambiental, térmico e acústico, deverão ser assegurados pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, conforme exigido nas leis e normas técnicas;

- b. Oferecer iluminação natural e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas, conforme os parâmetros mínimos dispostos na legislação;
- c. Estar situado em boa localização na cidade de Gravatá/PE;
- d. Localizar-se próximo ou de fácil acesso as principais redes de órgãos ligados a instituição, tais como, Centro Administrativo, Palácio do Governo, Fóruns, de modo que seja econômica e tecnicamente viável a efetivação da ligação por parte do Arquivo;
- e. Deverá atender a todas as prescrições estabelecidas em Códigos, Leis ou normas Federais e Estaduais, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, águas e telefonia e do Corpo de Bombeiros Militar, bem como apresentar o respectivo habite-se;
- f. Os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial da cidade de Gravatá/PE;
- g. Deverão ser apresentados pelo locatário, no mínimo, os seguintes documentos pertinentes:

1. Documentação do imóvel:

- 1. Habite-se, ou Certidão de Conclusão do imóvel ou Alvará ou protocolo;
- 2. Certidão do imóvel ou Escritura;
- 3. Memorial descritivo;
- 4. Documentos pertinentes à habilitação jurídica e regularidade fiscal e trabalhista.

2. Do proprietário:

- 1. RG;
- 2. CPF;
- 3. Em caso de imóvel com vários proprietários é preciso uma procuração dando a autorização para apenas uma pessoa assinar. Isso facilitará o pagamento do aluguel e os trâmites do processo;

3. No caso de Pessoa Jurídica:

4. CNPJ, Contrato social e suas alterações, RG e CPF dos representantes legais;

5. No caso em que a imobiliária esteja representando o proprietário do imóvel, deverá ser encaminhado, além da documentação do proprietário e da imobiliária, cópia da procuração ou do contrato de administração do imóvel.

5. DO VALOR DA LOCAÇÃO:

ITEM	TIPO	UNIDADE	QTD.	VLR MENSAL (R\$)	VLR ANUAL (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
1	COMERCIAL	MÊS	12	5.000,00	60.000,00	60.000,00

1. O valor mensal do aluguel começará a ser pago somente após o recebimento do imóvel, com as adequações necessárias.

2. As despesas de energia elétrica, água/esgoto, condomínio, e IPTU, são de responsabilidade do Locatário e serão assumidas após o recebimento do imóvel.

6. DO REAJUSTE

6.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - Amplo - IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

6.2. Caso o Locador não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

6.3. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

6.4. A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

6.5. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, a partir da data da sua assinatura, podendo, por interesse da Administração, eventualmente prorrogado tão somente por meio de aditamento contratual, de acordo com a conveniência das partes e nos termos da Lei nº 8.666/1993.

6.6. Toda prorrogação de contratos será precedida da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

6.7. O contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245/91, ficando desde já autorizada a Locatária a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta do Locador.

7. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS:

7.1. INFRAESTRUTURAS:

- No galpão e nos banheiros deverão estar disponíveis conjuntos completos de tomadas de energia elétrica. O conjunto deve ser composto por, no mínimo, um ponto de energia elétrica com tensão de 220V. A rede elétrica deve ser atendida com equipamentos e componentes (estabilizadores de voltagem, quadros de distribuição, disjuntores, cabos e etc), nas quantidades e capacidades adequadas ao perfeito funcionamento da rede elétrica a eles associada.
- As instalações também devem seguir e obedecer, no que for aplicável, as normas da ABNT e IEC, EIA/TIA 568A, NBR5410, NBR5419, bem como as demais que se aplicarem;

7.2. CLIMATIZAÇÃO:

- O edifício deverá contar com estrutura para comportar condicionadores de ar, ou outro sistema passivo ou ativo, com características de distribuição, com capacidade para manter o conforto térmico em todos os ambientes, nas diversas épocas do ano, conforme determinado pelas normas técnicas.

7.3. BANHEIROS E OUTRAS DEPENDÊNCIAS:

- O edifício deverá possuir no mínimo vasos sanitários nos banheiros masculinos e vasos sanitários nos banheiros femininos em atendimento as normas vigentes, que recomenda a proporção de 15 usuários para cada vaso sanitário.

7.4. MEDIDORES DE ENERGIA, ÁGUA E GÁS:

- O imóvel deverá contar com medidores independentes de consumo de eletricidade, de água e de gás, quando for o caso, permitindo a individualização e racionalização do consumo.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

8.1. Disponibilizar o imóvel a partir da assinatura do contrato e publicação do extrato do mesmo no Diário Oficial do Estado;

8.2. Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;

8.3. 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 deterioração anteriores, total ou parcialmente, à presente locação

8.4. Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pelo Locatário ou seu representante, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas;

8.5. Cumprir os prazos de entrega determinados neste Termo de Referência.

9. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

9.1. O Locatário se obriga a destinar o imóvel, objeto do futuro contrato, exclusivamente ao funcionamento das atividades do Arquivo Público deste Município, sendo vedada a transferência da locação, a qualquer título, salvo com prévio e escrito consentimento do Locador;

9.2. Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário;

9.3. Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

9.4. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal; e que o LOCATÁRIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele:

a) de benfeitorias necessárias, quando os LOCADORES, previamente notificados, houverem se recusado a realizá-las;

b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

10. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela Locatária, ainda que não autorizadas pelo Locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/91, e o art. 578, do Código Civil.

10.2. A Locatária fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

10.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela Locatária, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

10.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao Locador, nas condições em que foi recebido pela Locatária, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

11. DO PAGAMENTO:

11.1. A Fatura deverá ser emitida no último dia útil do mês referente à prestação dos serviços e encaminhado ao Gestor do contrato para atesto;

11.2. O aluguel mensal deve ser pago até o décimo dia do mês subsequente ao de utilização do imóvel, desde que concluído o processo próprio para a solução de débitos de responsabilidade do LOCATÁRIO.

11.3. Na ocorrência de rejeição da Nota Fiscal motivada por erro ou incorreções, o prazo para pagamento estipulado acima passará a ser contado a partir da data da sua reapresentação.

12. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

2 PREFEITURA MUNICIPAL DE GRAVATA 02 PODER EXECUTIVO
02 06 SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
020600 SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
04 122 0408 2218 000 GESTÃO ADMINISTRATIVA DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
3.3.90.39.00 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA
0.01.00 500.001 RECURSOS PRÓPRIOS

13. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES:

13.1. 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:

13.1.1 Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

13.1.2 Multa:

Moratória de até 0,3% (zero vírgula três por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 60 (sessenta) dias;

Compensatória de até 15% (quinze por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória, desde que o valor cumulado das penalidades não supere o valor total do contrato.

13.1.3 Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Administração, pelo prazo de até dois anos;

13.1.4 Declaração de inidoneidade 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.

13.2. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

13.3. A inexecução total ou parcial do contrato ensejará a sua rescisão, conforme o disposto nos artigos 77 a 80, da Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores.

13.4. Ficam assegurados os direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77, da Lei 8.666/93 e suas alterações posteriores.

13.5. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

15. DA RESCISÃO:

15.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir este 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.

15.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666/93, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

15.3. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78, da Lei nº 8.666/93, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados

que houver sofrido.

15.4. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII, do art. 78, da Lei nº 8.666/93, a LOCATÁRIA 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 a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

15.5. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

15.6. 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.

15.7. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

- a) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- b) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- c) Indenizações e multas.

16. CONSIDERAÇÕES FINAIS:

16.1. Na situação de força maior ou caso fortuito que impeça o uso do imóvel para o fim que estiver destinado, considerar-se-ão resolvidas as obrigações contratuais, sem direito a indenização, salvo se o Locatário, de comum acordo com o Locador aguardar o restabelecimento das condições de uso regular do imóvel.

16.2. A gestão e o acompanhamento do contrato ficarão a cargo do setor competente a ser indicado pela Contratante;

16.3. A contratação correlata a este objeto visa garantir a disponibilidade de edifício com as características determinadas neste Termo de Referência, inclusive infra-estrutura de iluminação, hidráulica, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, redes lógica e de dados em cabeamento estruturado e rede elétrica estabilizada, sem que estas características impliquem em ônus para esta Prefeitura, de forma que o uso do imóvel não sofra solução de continuidade, com preços de mercado justos e vantajosos para a Administração Pública.

16.4. Servirá de fundamento à formalização do contrato de locação, a Lei nº 8.245/91, e, no que couber, da Lei nº 8.666/93.

17. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA:


PAULO COSTA 25/04/22
Chefe de Gabinete do Secretário de Administração


Laércio Roberto Lemos de Souza
Secretário de Administração
PREFEITURA MUNICIPAL DE GRAVATÁ