TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO:

1.1. O objeto do presente contrato é a locação de imóvel para funcionamento da Câmara Municipal de Campestre do Maranhão/MA.

2. LOCALIZAÇÃO E TAMANHO DO IMOVEL:

2.1. O imóvel em questão possui boa localização e infraestrutura básica, com abastecimento de água e energia elétrica. O imóvel localiza-se em um terreno com 150,00 M² de área construída, na Av. Juscelino Kubistchek, nº 542, centro – Campestre do Maranhão/MA.
2.2. O imóvel dispõe de 01 (uma) recepção, 03 (três) escritório, 01 (um) sala de reunião, 01 (um) plenário, 01 (um) banheiro e 01 (uma) cozinha.

3. JUSTIFICATIVA PARA A LOCAÇÃO:

3.1. A locação se faz necessária para abrigar a Câmara Municipal uma vez que a mesma não dispõe de prédio próprio.

4. DO VALOR DA LOCAÇÃO:

4.1. O valor mensal da locação será de R$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais, consistindo o valor total em R$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) no período de 12 (doze) meses.

5. DO CRITERIO DE REAJUSTE:

5.1. O valor do aluguel poderá ser reajustado anualmente, quando solicitado pelo LOCADOR, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, em caso de falta deste índice, o reajuste do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos.
5.2. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes.
5.3. O valor do aluguel mensal poderá ainda ser alterado por acordo entre as partes, mediante a apresentação de novo laudo de avaliação emitido pela comissão de avaliação do município.

6. DA VIGENCIA CONTRATUAL

6.1. O prazo de locação é de 12 (doze) meses, contados a partir da data da assinatura do presente contrato, tendo eficácia legal após a sua publicação no Diário Oficial e portal de transparência, podendo ser prorrogado na forma do art. 105 da lei 14.133/2021.

7. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

7.1. Por este instrumento, o LOCADOR obriga-se a:

7.1.1. Cumprir rigorosamente todas as especificações contidas neste instrumento;
7.1.2. Comunicar ao Fiscal do contrato, por escrito, qualquer anormalidade na execução do presente instrumento e prestar os esclarecimentos julgados necessários;
7.1.3. Manter, durante toda a execução do contrato, compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação que lhes foram exigidas, de acordo com a Lei Federal nº 14.133/2021;
7.1.4. Responsabilizar-se pelos encargos resultantes da execução deste contrato;
7.2. Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel, exceto os de responsabilidade da Locatária.
7.3. Entregar o imóvel ao LOCATÁRIO sem ônus relativos aos impostos, bem como contas de água e Luz todas devidamente quitadas.
7.4. Comprovar que sobre o imóvel não recai nenhum ônus, gravame ou penhora, bem como, que não se trata de coisa em litígio, sendo exigida a apresentação da matrícula atualizada.

8. DAS OBRIGAÇOES DA LOCATÁRIA:

8.1. Por este instrumento, a LOCATÁRIA obriga-se a:
8.1.1. Promover os pagamentos nas condições e prazos estipulados;
8.1.2. Proporcionar todas as condições para o desempenho dos compromissos assumidos através deste contrato.
8.1.3. Restituir o imóvel quando finda a locação, no estado em que o recebeu, a fim de se resguardar os direitos e obrigações da parte contratante.

9. DA VISTORIA DO IMOVEL:

9.1. Antes da locação foi realizada uma vistoria no imóvel para verificar a sua real condição, tendo como finalidade descrever o estado de conservação de um imóvel que será alugado através de um contrato de locação, conforme laudo de vistoria emitido no dia 03/01/2025.

10. DO PAGAMENTO:

10.1. O pagamento será realizado mensalmente, com a liquidação através de depósito bancário a ser efetuado na Conta Corrente em nome do LOCADOR, o qual ocorrerá em até 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo do Recibo de Aluguel;
10.2. O pagamento do valor do aluguel deverá ser efetuado pela Câmara Municipal de Campestre do Maranhão/MA, no mês subsequente ao mês locado, o qual ocorrerá em até 30 (trinta) dias, após o recebimento do atesto por parte do fiscal do contrato.
10.3. O Atesto de uso do Imóvel deverá ser encaminhado pelo Fiscal do Contrato juntamente com as faturas para reembolso e pagamento.
10.4. Caso se constate erro ou irregularidade concernente ao contrato em tela, a locatária, a seu critério, poderá solicitar as devidas correções, com as informações que motivaram sua rejeição, contando-se o prazo estabelecido no subitem 10.2 a partir da data de sua reapresentação, ou aceitá-la com a glosa da parte que considerar indevida;
10.5. O pagamento efetuado ao Locador não o isentará das responsabilidades vinculadas ao objeto do contrato;

10.6. Caso haja aplicação de multa, o valor será descontado de qualquer crédito existente na Câmara Municipal de Campestre do Maranhão/MA, em favor do Locador, se esse valor for superior ao crédito eventualmente existente, a diferença será cobrada administrativamente ou judicialmente, se necessário.
10.7. Caso o Locador não tenha nenhum valor a receber da Locatária, ser-lhe-á concedido o prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados de sua intimação, para efetuar o pagamento. Após esse prazo, não sendo efetuado o pagamento, seus dados serão encaminhados ao Órgão competente para que seja inscrita na dívida ativa do Município, podendo, ainda a Administração proceder a cobrança judicial do valor devido.

11. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

11.1. A despesa com a execução do presente contrato correrá à conta da seguinte dotação orçamentária:

0111 - CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPESTRE DO MARANHÃO-MA.
01 031 0001 2.001 Manutenção e Encargos da Câmara Municipal
3.3.90.36.00 Outros Serv. de Terceiros Pessoa Física.

11.2. No(s) exercício(s) seguinte(s), as despesas correspondentes correrão à conta dos recursos próprios para atender às despesas da mesma natureza, cuja alocação será feita no início de cada exercício financeiro.

12. DA MODALIDADE DA CONTRATAÇÃO:

12.1. A contratação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 74, inciso V, § 5º, às quais todos os interessados participantes, bem como esta municipalidade se sujeitarão.

13. DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO:

13.1. A execução do presente contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor designado pela LOCATÁRIA, com autoridade para exercer, em seu nome, toda e qualquer ação de orientação geral, controle e fiscalização da execução contratual, que serão denominadas fiscais ou gestoras do Contrato devidamente credenciado pela autoridade competente, ao que competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução, independentemente de qualquer outra supervisão, assessoramento e/ou acompanhamento do objeto que venha a ser determinado pela CONTRATANTE à seu exclusivo juízo

14. DOS IMPOSTOS E TAXAS:

14.1. Pagará a LOCATÁRIA, além do aluguel, taxas, faturas de água, energia elétrica, que incidem ou vierem a incidir sobre o imóvel.
14.2. Fica o LOCADOR responsável pelo pagamento do IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano.
14.3. O LOCADOR não efetuando o pagamento do IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano) tempestivamente, correrão, exclusivamente por conta dele a correção monetária, multa, juros e demais acréscimos cobrados pelo Poder Público.

14.4. O Fiscal do contrato encaminhará para pagamento as faturas de água, energia elétrica e comprovantes referentes ao imóvel locado, juntamente com o atesto de uso do imóvel à Secretaria da Câmara Municipal.
14.6. A LOCATÁRIA fará o pagamento das faturas independentemente do nome constante das mesmas, desde que pertencente ao imóvel ora locado, cabendo ao locador manter atualizadas as informações do proprietário do imóvel junto à Prefeitura.
14.7. A LOCATÁRIA pagará a contribuição para custeio de serviços de Iluminação Pública, incidente sobre o imóvel, diretamente à concessionária de Serviço Público.

15. DAS BENFEITORIAS:

15.1. A LOCADORA autoriza a LOCATARIA a proceder a adaptações e reformas no imóvel, necessários ao fim proposto, conforme especificado neste termo, sendo concedido período de carência do pagamento de aluguel durante a execução das obras.
15.2. O LOCADOR autoriza A LOCATÁRIA a proceder adaptações e reformas no imóvel, necessários ao fim proposto.
15.3. As demais benfeitorias uteis e/ou necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, que forem feitas além das mencionadas na Cláusula 15.1, somente serão indenizadas se forem previamente autorizadas pelo LOCADOR.
15.4. As benfeitorias voluntárias efetivadas pela LOCATÁRIA não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.
15.5. A forma de indenização da LOCATÁRIA pelas benfeitorias realizadas deverá ser pactuada através de termo aditivo.
15.6. Caso não haja previsão específica, a forma de indenização da LOCATÁRIA ocorrerá através de desconto no valor das parcelas mensais do aluguel até o integral ressarcimento da benfeitoria realizada.

16. DAS ALTERAÇÕES:

16.1. Havendo interesse de ambos os contratantes, o presente contrato poderá ser prorrogado por igual período, nos termos da Lei do Inquilinato e, no que couber, a Lei Federal nº 14.133/2021, mediante a correção do valor, quando solicitado pelo LOCADOR.
16.2. Este contrato poderá ser alterado nos casos previstos no art. 124 da Lei Federal nº 14.133/2021, desde que haja interesse da locatária, com a apresentação das devidas justificativas.
16.3. Compete a ambas as partes, de comum acordo, salvo nas situações tratadas neste instrumento e no contrato, na Lei Federal n.º 14.133/2021 e em outras disposições legais pertinentes, realizar, via termo aditivo e apostilamento, as alterações contratuais que julgarem convenientes.

17. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

17.1. Nos termos dos art. 155 a 163 da Lei Federal n.º 14.133/2021, fica o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sujeito a advertência e/ou multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, por infração de qualquer cláusula contratual, dobrável na reincidência, a critério da Administração.

17.2. A multa será aplicada sobre o valor do contrato, corrigido à época da aplicação da penalidade e poderá ser descontada dos pagamentos devidos ao LOCADOR ou, quando for o caso, cobrada judicialmente.
17.3. Das decisões proferidas pela Administração cabem:
17.3.1. Recurso por escrito, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, nos casos previstos no art. 165, da Lei Federal n.º 14.133/2021;
17.3.2. Representação à Câmara Municipal de Campestre do Maranhão/MA, no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da intimação da decisão relacionada com o objeto do contrato, de que não caiba recurso hierárquico.
17.4. Pedido de reconsideração da Câmara Municipal de Campestre do Maranhão/MA, nos casos de declaração de idoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da intimação do ato.

18. DAS PRERROGATIVAS:

18.1. O locador(a) reconhece os direitos da Câmara Municipal de Campestre do maranhão/MA, concernente a:
18.1.1. Extingui-lo, unilateralmente, nos casos especificados no inciso I do artigo 138 da Lei 14.133/2021;
18.1.2. Aplicar as sanções motivadas pela inexecução, total ou parcial do contrato;
18.1.3. Fiscalizar a execução do ajuste.

19. DO RECONHECUMENTO DOS DIREITOS DA ADMINISTRAÇÃO PUBLICA:

19.1. Ficam reconhecidos os direitos da Administração Pública, concernente à extinção do presente contrato, conforme previsto na Lei Federal nº 14.133/2021.

20. DA EXTINÇÃO:

20.1. Poderá qualquer das partes extinguirem o presente instrumento, por inadimplência das cláusulas ou descumprimento das condições estabelecidas neste contrato, mediante comunicação prévia, ou ainda por escrito, no prazo de 30 dias;
20.2. O presente contrato poderá ser EXTINTO pelos motivos previstos na Lei Federal n° 14.133/2021;
20.3. A extinção, por algum dos motivos previstos na Lei Federal nº 14.133/2021, não dará ao LOCADOR direito a indenização a qualquer título, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial.

21. DA DEVOLUÇÃO DO IMOVEL:

21.1. Findo o prazo da locação, a LOCATÁRIA obriga-se a entregar o imóvel nos mesmos moldes que recebeu, conforme vistoria inicial, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.
21.2. A LOCATÁRIA, poderá indenizar a Locadora para os devidos reparos no imóvel, quando da devolução do mesmo, a fim de adequar o imóvel para sua devolução.

22. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:

22.1. Caso o LOCADOR manifeste a vontade de vender o imóvel objeto do presente contrato, deverá propor por escrito à LOCATÁRIA com igualdade de condições ao terceiro pretendente. A LOCATÁRIA que se obrigará a emitir a resposta no prazo de 30 (trinta) dias.
22.2. Se a LOCATÁRIA não manifestar interesse pelo imóvel no prazo estipulado na cláusula anterior, ocorrerá a decadência deste direito, legitimando, assim, o LOCADOR que se proceda à venda à terceiro interessado.
22.3. No caso de alienação do imóvel no curso da locação, deverá o LOCADOR fazer inserir no instrumento de transmissão, cláusula expressa que obriga o adquirente a respeitar e cumprir todas as condições do contrato, se a LOCATÁRIA não exercer seu direito de preferência.

23. DA ANTICORRUPÇÃO:

23.1. Para a execução deste, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou benefícios de qualquer espécie, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, o que deve ser observado, ainda, pelos prepostos e colaboradores.

24. DOS CASOS OMISSOS E FORO:

24.1. Os casos omissos deverão ser dirimidos de acordo com a Lei n° 8245/1991 e suas alterações, e a lei nº 14.133/2021.
24.2. As partes elegem o Foro da Comarca de Porto Franco/MA, como o competente para dirimir eventuais pendências acerca deste contrato, na forma do disposto na Lei Federal nº 14.133/2021.

Campestre do Maranhão, 03 de janeiro de 2025.

Tiago Fernandes de Sousa Silva
Presidente da Câmara Municipal