

Instituto de
Assistência
dos Servidores
Públicos do
Estado de Goiás



ESTADO DE GOIÁS
INSTITUTO DE ASSISTENCIA DOS SERVIDORES PUBLICOS DO ESTADO DE GOIAS
SETOR DE LOGÍSTICA

TERMO DE REFERÊNCIA

CONTRATANTE:

INSTITUTO DE ASSISTÊNCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO ESTADO DE GOIAS – IPASGO.

ELABORAÇÃO:

Gerência de Regionais e Postos – GERP

1. DO OBJETO

O objeto do presente Termo de Referência consiste na locação de imóvel situado em Rua 3 de Outubro, esquina com Rua Emílio Povia, N°938, Quadra 47, Loja 05, CEP 73801-280, Centro, Formosa - Goiás.

1.1. Possui em sua totalidade **130,00 m²**.

1.2. Ambiente composto por 1 (um) prédio de 6 (seis) pavimentos, sendo referente ao avaliando, uma sala comercial no térreo contendo: 01 (um) sala de atendimento, 01 (um) sala de espera, 01 (um) banheiro masculino privativo, 01 (um) banheiro feminino privativo, 04 (quatro) salas privativas e 01 (uma) copa.

1.3. Salas equipadas com ar-condicionado.

1.4. 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.

1.5. Instalações elétricas e hidráulicas em boas condições.

1.6. Estrutura com possibilidade de cabeamento para telefonia e internet.

1.7. Possui rampa de acesso e outros itens de acessibilidade.

1.8. Planilha Descritiva:

Item	Especificação	Unid.	Qtd.	Valor Mensal	Valor Total
1	Locação de Imóvel conforme objeto descrito acima, para sediar unidade de atendimento, de modo a atender as necessidades do Ipasgo.	Mês	12	R\$ 1.979,90	R\$ 23.758,80

2. DA JUSTIFICATIVA

O Ipasgo visa a melhoria contínua do atendimento aos seus usuários, seja através do serviço administrativo ou o de caráter assistencial e promoção de saúde. O trabalho de cunho administrativo realizado nas unidades descentralizadas tem o objetivo de facilitar os trâmites burocráticos para o usuário, tornando o serviço de fácil acesso, mais ágil e acessível.

A presente solicitação de locação tem como finalidade a continuidade do serviço realizado na Regional de Formosa. Justificamos que a continuidade de locação da unidade (Regional) no mesmo local, tem o objetivo de facilitar a vida do usuário e assim prestar um serviço de excelência. Ainda, a unidade Regional Formosa, já em funcionamento, é hoje ponto de referência dos serviços administrativos para o beneficiário do Ipasgo no município. Sendo assim, solicitamos a locação do imóvel localizado em Rua 3 de Outubro, esquina com Rua Emílio Povia, N°938, Quadra 47, Loja 05, CEP 73801-280, Centro, Formosa - GO.

A locação do imóvel apontado como objeto do Termo de Referência, deve-se ao fato de que o local atende as exigências para prestar o serviço proposto.

O imóvel tem a área estimada de 130,00 m², sendo composto por 1 (um) prédio de 6 (seis) pavimentos, sendo referente ao avaliando, uma sala comercial no térreo contendo: 01 (um) sala de atendimento, 01 (um) sala de espera, 01 (um) banheiro masculino privativo, 01 (um) banheiro feminino privativo, 04 (quatro) salas privativas e 01 (uma) copa.

O local encontra adequado e em boas condições de uso, com dimensões suficientes, arejado e oferece conforto e segurança sendo um local apropriado para o desenvolvimento das atividades de acordo com as especificações dos órgãos competentes.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A referida locação é formalizada com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei n° 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

4. DO PREÇO E DO REAJUSTE

4.1. Pela locação do imóvel o lpsago, pagará ao **LOCADOR** o valor mensal de **R\$1.979,90 (mil novecentos e setenta e nove reais e noventa centavos)**.

4.2. O presente contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), após decorrido a cada 01 (um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do contrato.

5. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

5.1. Manter o imóvel segurado contra incêndio.

a) Deverá conter equipamentos de detecção de incêndio e todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas próprias brasileiras, tais como extintores, mangueiras, rede de hidrantes etc.

b) Deverá ser apresentado, também, o Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros relativo ao imóvel.

c) Deverá realizar a recarga dos extintores, checagem das mangueiras e todas as medidas necessárias para manutenção dos padrões de segurança exigidos pelos órgãos de segurança, incluindo a renovação anual do Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros relativo ao imóvel.

5.2. Responsabilizar-se com as despesas:

- a) De obras ou serviços exigidos para garantia da segurança da construção ou para correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel que não seja proveniente de seu uso;
- b) De desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.
- c) Os **danos naturais** causado no imóvel será de responsabilidade do proprietário.

5.3. Entregar em perfeito estado de funcionamento e realizar a manutenção preventiva dos sistemas de climatização, calhas, limpeza de caixas d'aguas, prevenção e combate a incêndio e rede telefônica, bem como sistema hidráulico e a rede elétrica (comum e/ou estabilizada), realizando também sua substituição caso necessário.

5.4. Caso o imóvel apresente problemas de qualquer natureza, seja hidráulico, elétrico, entre outros, que interfiram em sua utilização habitual, deverá promover o imediato conserto, que ocorrerá às suas expensas.

5.5. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, conforme as adequações necessárias, para os fins a que se destina e sem quaisquer impedimentos de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do **LOCATÁRIO**.

5.6. Zelar para que a posse do **LOCATÁRIO**, seja de forma mansa e pacífica, livre de turbação ou esbulho.

5.7. Em caso de danos por força maior, danos ambientais ou caso fortuito proceder às suas expensas a reparação do dano e garantir, em caso de impedimento do uso do imóvel, a prorrogação do contrato, sem ônus, pelo mesmo período de tempo do não uso.

5.8. Apresentar mensalmente as Certidões Negativas junto a Fazenda Federal, Estadual, Municipal e Trabalhista.

5.9. Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel.

5.10. 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.

5.11. Responder pelos vícios ou defeitos, sanáveis ou insanáveis, anteriores à locação.

5.12. Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

5.13. Responsabilizar-se pela manutenção preventiva das instalações prediais.

5.14. Instalar a faixa com identificação visual definido pelo Setor de Comunicação do IPASGO.

6. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

6.1. Efetuar o pagamento do aluguel, bem como as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário referente ao objeto deste contrato, devidamente titularizado ao locatário.

6.2. Atribuir ao Setor de Engenharia e Arquitetura do Ipasgo, a Realização de vistoria do imóvel(no início e no termino da vigência contratual), antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria as eventuais condições e defeitos existentes, conforme Anexo I.

6.2.1. Restituir o imóvel, utilizando os recursos do Setor de Engenharia e Arquitetura do Ipasgo, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme Termo de Vistoria, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

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

6.2.3. Realizar, de imediato, reparo de danos verificados no imóvel, ou em suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.

6.2.4. 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.

6.2.5. Não modificar a estrutura externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**.

6.2.6. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato.

6.3. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

7. DO PAGAMENTO

7.1. O Pagamento será realizado até 30 (trinta) dias após o Gestor do Contrato atestar o recibo. O pagamento se dará por meio de depósito bancário em Conta Corrente, indicada pelo **LOCADOR**, no Banco Caixa Econômica Federal.

7.2. O recibo, já com as deduções fiscais e legais deverá ser atestado pelo Gestor do Contrato, devendo estar acompanhado das certidões que comprovem a regularidade fiscal do **LOCADOR**.

7.3. Na ocorrência de rejeição do(s) recibos, motivada por erro ou incorreções, o prazo para o pagamento estipulado acima passará a ser contado a partir da data de sua reapresentação.

7.4. No caso de eventual atraso no pagamento pelo **LOCATÁRIO**, salvo em situações excepcionais em que a Administração esteja impossibilitada de fazer a execução do mesmo, será admitida a compensação financeira, desde que o **LOCADOR** não tenha concorrido de alguma forma para o atraso, sendo devida desde a data limite fixada no contrato para pagamento até a data correspondente ao efetivo pagamento, conforme art. 55, inciso III da Lei nº 8.666/93.

7.5. Será utilizada a seguinte fórmula para os cálculos dos encargos moratórios devidos:

$$EM = N \times VP \times I$$

Onde:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga; I = Índice de compensação financeira.

Onde:

$$I = (TX/100)/365 \quad TX = 6\%$$

$$I = (6/100)/365 \quad I = 0,00016438$$

8. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

8.1. A figura do Gestor e Fiscal será estabelecida quando da formalização da contratação, através de publicação de portaria específica.

8.2. Na condição de representante do **LOCATÁRIO**, o gestor do contrato acima nomeado através de Portaria, poderá designar um Fiscal, para acompanhar e fiscalizar a execução do Contrato.

8.3. Será facultado a contratação de terceiros substitutos para assistir ou subsidiar as atividades de fiscalização do gestor do contrato, desde que justificada a necessidade de assistência.

8.4. Compete ao gestor/fiscal:

- a) Manter cópia do Contrato e conhecer seu conteúdo (Termo de Referência e proposta do **LOCADOR**, se necessário), conhecendo as especificações e preços contratados;
- b) Manter registro do acompanhamento e gestão da execução;
- c) Conhecer detalhadamente o local e acompanhar a vistoria do imóvel;
- d) Assegurar a perfeita execução do objeto, verificando, permanentemente, o cumprimento das obrigações relativas ao Contrato;
- e) Verificar se o **LOCADOR** está executando as obrigações, sem transferir responsabilidades ou formalizar subcontractações não autorizadas pelo **LOCATÁRIO**;
- f) Acompanhar o vencimento do prazo de vigência do Contrato;
- g) Glosar pagamentos em razão de descumprimento das cláusulas contratuais;
- h) Propor aplicação de penalidades ao **LOCADOR** em decorrência do descumprimento das obrigações contratuais;

- i) Indicar os servidores/colaboradores que poderão auxiliar na fiscalização do Contrato;
- j) Propor rescisão do contrato, por inexecução total ou parcial do fornecimento do objeto deste Termo de Referência, elencando motivos que justifiquem a medida, para decisão da autoridade competente;
- k) Zelar pelo fiel cumprimento da execução do objeto.

8.5. A gestão e/ou fiscalização da presente contratação seguirá ao que determina o art. 67 da Lei Federal nº 8.666/1993 e o art. 52 da Lei Estadual nº 17.928/2012.

9. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

9.1. O prazo de vigência do presente Contrato será de 12 meses, contados a partir de sua assinatura e eficácia após sua publicação, podendo ser prorrogado mediante termo aditivo, com fundamento no Art. 62, § 3º, Inc. I, da Lei Federal nº 8.666/93.

10. DAS SANÇÕES

10.1. Constituem ilícitos administrativos, a serem considerados em todas as modalidades licitatórias, sem prejuízo das sanções penais cabíveis, além da prática dos atos previstos nos arts. 155, 156 e 162 da Lei Federal nº 14.133/2021, ou em dispositivos de normas que vierem a substituí-los.

10.2. Nos termos do artigo 80 da Lei nº 17.928/2021, a inexecução contratual, inclusive por atraso injustificado na execução do Contrato, sujeitará o **LOCADOR**, além das cominações legais cabíveis, à multa de mora, graduada de acordo com a gravidade da infração, obedecidos os seguintes limites máximos:

- a) 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, em caso de descumprimento total da obrigação, inclusive no caso de recusa do adjudicatário em firmar o contrato, dentro de 10 (dez) dias contados da data de sua convocação;
- b) 0,3% (três décimos por cento) ao dia, até o trigésimo dia de atraso, sobre o valor da parte do fornecimento não realizado;
- c) 0,7% (sete décimos por cento) sobre o valor da parte do fornecimento não realizado, por cada dia subsequente ao trigésimo.

10.3. Nos termos do §1º do artigo 80 da Lei nº 17.928/2021, a multa não impede que a Administração rescinda unilateralmente o Contrato e aplique as demais sanções da Lei.

10.4. Nos termos do §2º do artigo 80 da Lei nº 17.928/2021, a multa, aplicada após regular processo administrativo, será descontada da garantia do contratado faltoso.

10.5. Nos termos do artigo 81, da Lei nº 17.928/12, a suspensão de participação em licitação e o impedimento de contratar com a Administração deverão ser graduados pelos seguintes prazos:

I - 06 (seis) meses, nos casos de:

a) Aplicação de 02 (duas) penas de advertência, no prazo de 12(doze) meses, sem que o fornecedor/prestador de serviços tenha adotado as medidas corretivas no prazo determinado pela Administração;

b) Alteração da quantidade ou qualidade da mercadoria/produtos fornecida;

II - 12 (doze) meses, no caso de retardamento imotivado da execução de obra, de serviço, de suas parcelas ou do fornecimento de bens;

III - 24 (vinte e quatro) meses, nos casos de:

a) Praticar ato ilícito visando frustrar os objetivos da licitação no âmbito da Administração Estadual;

b) Sofrer condenação definitiva por praticar, por meio doloso, fraude fiscal no recolhimento de qualquer tributo.

10.6. Nos termos do art. 82, da Lei nº 17.928/12, o contratado que praticar infração prevista no art. 81, inciso III, será declarado inidôneo, ficando impedido de licitar e contratar com a administração estadual, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a sua reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida quando ressarcida a Administração dos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da respectiva sanção.

11. DA RESCISÃO

11.1. A rescisão do contrato poderá ser:

- a) Determinada por ato unilateral e escrito da Administração, conforme incisos I a XII e XVII do artigo 78 da Lei 8.666/93;
- b) Amigável ou consensual, por acordo entre as partes, reduzida a termo no processo da licitação, desde que haja conveniência para a administração;
- c) Judicial, nos termos da legislação.

11.2. Caso o **LOCATÁRIO** julgue necessário rescindir o presente contrato, não tendo **LOCADOR** dado causa à rescisão, poderá fazê-lo mediante comunicação escrita, com antecedência mínima de 30(trinta) dias, sem ônus para as partes.

12. DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. Integram este Termo de Referência:

- a) ANEXO I - Termo de Vistoria.

ANEXO I

TERMO DE VISTORIA

LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

Parte integrante do **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL** firmado em [XX/XX/XXXX] entre **Cristiano Domingues Guimarães e Instituto de Assistência dos Servidores Públicos do Estado de Goiás – IPASGO**, na data de [XX/XX/XXXX].

IMÓVEL

O imóvel, localizado na cidade de Formosa/GO, na Rua 3 de Outubro, esquina com Rua Emílio Pova, N° 938, Quadra 47, Loja 05, CEP 73801-280, Centro, Formosa - Goiás C.E.P: 76.550.000. Será constituído por: 1 (um) prédio de 6 (seis) pavimentos, sendo referente ao avaliando, uma sala comercial no térreo contendo: 01 (um) sala de atendimento, 01 (um) sala de espera, 01 (um) banheiro masculino privativo, 01 (um) banheiro feminino privativo, 04 (quatro) salas privativas e 01 (uma) copa.

DETALHAMENTO DE CADA AMBIENTE:

SALA DE ATENDIMENTO:

Porta de entrada:

Fechadura:

Chaves:

Paredes:

Piso:

Rodapé:

Teto:

Luminárias:

Interruptores de luz:

Vidros:

Ar condicionado:

Armários:

Mesas/Cadeiras:

OBSERVAÇÕES/IRREGULARIDADES:

ANEXO DE FOTOS:

SALA DE ESPERA:

Porta de entrada:

Fechadura:

Chaves:

Paredes:

Piso:

Rodapé:

Teto:

Luminárias:

Interruptores de luz:

Vidros:

Ar condicionado:

Armários:

Mesas/Cadeiras:

OBSERVAÇÕES/IRREGULARIDADES:

ANEXO DE FOTOS:

BANHEIRO MASCULINO PRIVATIVO:

Porta de entrada:

Fechadura:

Chaves:

Paredes:

Piso:

Rodapé:

Teto:

Luminárias:

Interruptores de luz:

Vidros:

Vaso:

Assento:

Válvula:

Registros:

Metais de acabamento:

Espelho:

Armários:

OBSERVAÇÕES/IRREGULARIDADES:

ANEXO DE FOTOS:

BANHEIRO FEMININO PRIVATIVO:

Porta de entrada:

Fechadura:

Chaves:

Paredes:

Piso:

Rodapé:

Teto:

Luminárias:

Interruptores de luz:

Vidros:

Vaso:

Assento:

Válvula:

Registros:

Lavatório:

Metais de acabamento:

Espelho:

Armários:

OBSERVAÇÕES/IRREGULARIDADES:

ANEXO DE FOTOS:

SALA PRIVATIVA 1 :

Porta de entrada:

Fechadura:

Chaves:

Paredes:

Piso:

Rodapé:

Teto:

Luminárias:

Interruptores de luz:

Vidros:

Ar condicionado:

Armários:

Mesas/Cadeiras:

Registros:

Metais de acabamento:

Armários:

OBSERVAÇÕES/IRREGULARIDADES:

ANEXO DE FOTOS:

SALA PRIVATIVA 2 :

Porta de entrada:

Fechadura:

Chaves:

Paredes:

Piso:

Rodapé:

Teto:

Luminárias:

Interruptores de luz:

Vidros:

Ar condicionado:

Armários:

Mesas/Cadeiras:

Registros:

Metais de acabamento:

Armários:

OBSERVAÇÕES/IRREGULARIDADES:

ANEXO DE FOTOS:

SALA PRIVATIVA 3 :

Porta de entrada:

Fechadura:

Chaves:

Paredes:

Piso:

Rodapé:

Teto:

Luminárias:

Interruptores de luz:

Vidros:

Ar condicionado:

Armários:

Mesas/Cadeiras:

Registros:

Metais de acabamento:

Armários:

OBSERVAÇÕES/IRREGULARIDADES:

ANEXO DE FOTOS:

SALA PRIVATIVA 4 :

Porta de entrada:

Fechadura:

Chaves:

Paredes:

Piso:

Rodapé:

Teto:

Luminárias:

Interruptores de luz:

Vidros:

Ar condicionado:

Armários:

Mesas/Cadeiras:

Registros:

Metais de acabamento:

Armários:

OBSERVAÇÕES/IRREGULARIDADES:

ANEXO DE FOTOS:

COPA:

Porta de entrada:

Fechadura:

Chaves:

Paredes:

Piso:

Rodapé:

Teto:

Luminárias:

Interruptores de luz:

Aberturas:

Vidros:

Pia para lavar louça / Tampo:

Torneira:

Metais:

Acessórios:

Registros:

OBSERVAÇÕES/IRREGULARIDADES:

ANEXO DE FOTOS:

GERAL / EQUIPAMENTOS:

Equipamentos de refrigeração:

Instalações hidráulicas:

Instalações elétricas:

OBSERVAÇÕES/IRREGULARIDADES:

[XXXXXXXXXXXXXXXXXX]

ANEXO DE FOTOS:

Conforme convencionado no *CONTRATO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL* o **LOCATÁRIO**, ao desocupar o imóvel, deverá entregá-lo nas mesmas condições constantes neste termo de vistoria tendo o prazo de 05 (cinco) dias úteis, a contar desta data (entrega das chaves) para informar ao **LOCADOR** por escrito qualquer item que não esteja de acordo com a presente vistoria. A não manifestação por parte do **LOCATÁRIO** será entendida como DE ACORDO.

[Cidade/UF], [dia] de [mês] de [ano]

Cristiano Domingues Guimarães LOCADOR	Instituto de Assistência dos Servidores Públicos do Estado de Goiás – IPASGO LOCATÁRIO
---	--



Documento assinado eletronicamente por **ELIAS JAIME DE SOUSA, Gestor (a) de Contrato**, em 06/05/2022, às 08:28, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1 informando o código verificador **000029782314** e o código CRC **A3FAD713**.

SETOR DE LOGÍSTICA
AVENIDA PRIMEIRA RADIAL Qd.F, N° 586 ç BLOCO 3, 1º ANDAR - Bairro SETOR PEDRO LUDOVICO - GOIANIA - GO - CEP 74820-300 - (62)3238-2400.



Referência: Processo nº 202100022082133



SEI 000029782314