

TERMO DE REFERÊNCIA PARA CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

**CONTRATANTE: INSTITUTO DE ASSISTENCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO
ESTADO DE GOIÁS – IPASGO**

Elaboração: Gerência de Apoio Logístico

TERMO DE REFERÊNCIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. DO OBJETO

Locação de imóvel para instalação de Arquivo para alojar papéis, documentos, processos e outros bens servíveis e inservíveis de propriedade do IPASGO e da GOIASPREV, Localizado na Rua 16, Quadra 51, Lote 03, Jardim santo Antônio – Goiânia – GO, com área de 406,00 m². Imóvel este com Matrícula nº 1.579, do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia, por um período de 12 meses.

2. DA JUSTIFICATIVA

A estruturação do IPASGO e da GOIASPREV necessita de um imóvel para armazenar materiais, equipamentos e arquivamento de documentos e processos autuados, e como a Administração não dispõe de imóvel próprio disponível para acomodar a instalação, é imprescindível a locação do imóvel objeto deste Termo de Referência

3. DO QUANTITATIVO E CUSTO ESTIMADO

Item	Especificação	Unid.	Quantidade Total	Valor Mensal	Valor Estimado Total
1	Locação de Imóvel Comercial por um período de 12 meses conforme objeto acima	mês	12	R\$ 5.094,08	R\$ 61.128,96
TOTAL ESTIMADO					R\$: 61.128,96

O valor total estimado para esta locação é de R\$ 61.128,00 (SESSENTA E UM MIL, CENTO E VINTE OITO REAIS), com base no valor mensal do aluguel, conforme Laudo de Avaliação com anuência dos locadores (documento nos autos).

4. DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

O Galpão a ser locado possui linha de frente com a rua 16 medindo 14,00 m de frente, pelo lado direito, confrontando com o lote nº 2, mede 35,00 metros, pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 4 mede 35,00 metros, e na linha de fundos, onde confronta com o lote 24 – 14,00 metros.

Possui ainda ventilação natural, escritório interno com dois sanitários, calçada de proteção e instalações elétricas e hidráulicas em boas condições.

Localizado na Rua 16, Quadra 51, Lote 03, Jardim santo Antônio – Goiânia – GO, com área de 406,00 m². Imóvel este com Matrícula nº 1.579, do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia.

5. DAS OBRIGAÇÕES

São obrigações dos **LOCADORES**:

- I – manter o imóvel segurado contra incêndio;
- II – 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 deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.

São obrigações do **LOCATÁRIO**:

- I – 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;
- II – pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;
- III – 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;
- IV – 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, houver se recusado a realizá-las;
 - b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

6. DOS DEMAIS REQUISITOS

Antes da assinatura do contrato, será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

Os locadores autorizam os locatários a proceder as adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.

7. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a legislação, foi realizado previamente um Laudo de Avaliação do Imóvel para estabelecer o valor da locação, pelo IPASGO, fixado em R\$ 5.094,08 (cinco mil noventa e quatro reais e oito centavos) mensais, conforme documento anexado aos autos.

Ressaltamos que o referido imóvel já vem sendo utilizado pelo IPASGO e o valor acordado é o mesmo do contrato em vigência.

7. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

O preço proposto está compatível com o preço do mercado imobiliário do município de Goiânia-GO.

Nos termos da Lei 8.666/1993, art. 24, § X:

art. 24 – É dispensável a licitação:

.....
X – Para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração em cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

Portanto a doutrina vigente tem o seguinte entendimento sobre o assunto:

“A administração pode, discricionariamente, proceder à licitação, para comprar ou locar o imóvel de que necessite. Pode ainda expropriar o imóvel por utilidade pública e nele instalar o serviço. Se entretanto, a autoridade competente encontrar imóvel destinado ao serviço público, cujas necessidades de instalação e localização lhe condicionem a escolha, pode prescindir da licitação e proceder diretamente à sua compra ou a locação.”

8. DA CONTINUIDADE DO USO DO IMÓVEL

O uso do referido imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves aos locatários, iniciando-se a partir daí o período locatício.

9. DA FORMA DE PAGAMENTO E DO REAJUSTE

O aluguel mensal deve ser pago até o vigésimo dia do mês subsequente ao de utilização do imóvel, desde que apresentada oportunamente a conta respectiva pelos LOCADORES a Gerência de Apoio Logístico e Suprimentos localizada no Bloco 4, 1º andar na Sede Administrativa do IPASGO na Avenida 1ª Radial, nº 586, Setor Pedro Ludovico, Goiânia – GO, CEP 74.820-300.

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 imóvel.

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.

O presente contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice do IPCA-IBGE, após decorrido 01 (um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do mesmo.

10. DAS PENALIDADES

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.

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

11. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

Este contrato entra em vigor na data de sua assinatura, pelo prazo de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por interesse das partes, por meio de Termo Aditivo.

A gestão do contrato ficará a cargo da Sra. Maria das Neves Martinez Yano Lima, Gerente de Apoio Logístico e Suprimentos do IPASGO, cujo telefone de contato é (62) 3238-2701 e assessoria Especial da Defensoria Pública do Estado de Goiás.

Goiânia, 19 de fevereiro de 2018.


Maria das Neves Martinez Yano Lima
Gerente de Apoio Logístico e Suprimentos do IPASGO