

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

MAIO 2018

1. DO OBJETO

Locação de 01 (um) galpão duplo com duas frentes, sendo uma localizada na Rua 14, Quadra 46, Lote 03 e outra na Rua 16, Quadra 46, Lote 16 no Jardim Santo Antônio, na cidade de Goiânia – GO, com área de 483,600 m², por um período de 12 meses.

2. DA JUSTIFICATIVA

A estruturação do IPASGO necessita de um imóvel para armazenar e alojar papéis e bens móveis servíveis /ou inservíveis de propriedade do IPASGO que se encontram alojados em outros prédios do Instituto e que fazem parte da planilha de reformas prediais programada para execução neste Instituto, 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\$ 13.000,00	R\$ 156.000,00
TOTAL ESTIMADO					R\$: 156.000,00

O valor total estimado para esta locação é de **R\$ 156.000,00** (Cento e Cinquenta e seis Mil Reais), com base no valor mensal do aluguel, conforme Laudo de Avaliação com anuência dos locadores (documento nos autos).

4. DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

Galpão duplo com comunicação entre eles, com medidas aproximadas de 483,60m² o que tem frente para a rua 14 e 416,10m² o que tem frente para a rua 16, perfazendo um total de 899,70m² de área construída, sem contar com o recuo frontal da calçada. A localização do imóvel pretendido facilitará a locomoção de colaboradores com papéis e outros da sede administrativa para o arquivo de bens patrimoniais pertencentes ao IPASGO.

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

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\$ 156.000,00** (Cento e Cinquenta e seis Mil Reais)) anual, 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. DA RESCISÃO

A Rescisão do contrato poderá ser:

Determinada por ato unilateral e escrito da Administração, nos casos enumerados nos incisos I a XII e XVII do art. 78 da Lei 8.666/93

Amigável, por acordo entre as partes, reduzida a termo no processo de licitação, desde que haja conveniência para a Administração, conforme inciso II do art. 79 da Lei 8.666/93



Judicial nos termos da legislação, conforme inciso III do art. 79 da Lei 8.666/93.

Caso o IPASGO julgue necessário rescindir o contrato, não tendo a Contratada dado causa à rescisão, poderá fazê-lo mediante fundamentação e comunicação escrita, com a antecedência de 30 (trinta) dias, sem ônus para as partes.

11. 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.

12. DA GESTÃO DO CONTRATO E DA VIGÊNCIA

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 Sessoria Especial da Defensoria Pública do Estado de Goiás.

Goiânia, maio de 2018.


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