

TERMO DE REFERÊNCIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

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

Elaboração: Gerência de Regionais e Postos

FEVEREIRO 2019

1. DO OBJETO

Locação de 01 (uma) sala comercial, localizada na Rua 03 de Outubro, esquina com a Rua Emílio Pova, nº 938, loja 05, Centro, Formosa GO, CEP: 73801-150, com área de 130 m², por um período de 12 (doze) meses.

2. DA JUSTIFICATIVA

A contratação se faz necessária tendo em vista a não renovação do contrato nº 058/2014, conforme consta no processo SEI nº 201400022125115 e conforme memorando nº 91//2019-GERP-10827, dos autos do processo nº 201900022013175, que trata da Análise de Viabilidade de Manutenção dos Contratados de Locação dos Imóveis do Interior. O imóvel a ser locado deverá conter espaço para atendimento ao público, ser provido de banheiro, para uso dos servidores, ser provido de infraestrutura adequada à prestação de serviço, incluindo instalações elétricas compatíveis, estrutura para instalação de equipamentos de informática e linhas telefônicas.

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\$ 900,00	R\$ 10.800,00
TOTAL ESTIMADO					R\$: 10.800,00

O valor total estimado para esta locação é de R\$ 10.800,00 (DEZ MIL, E OITOCENTOS REAIS), com base no valor mensal do aluguel, conforme propostas anexas aos autos.

4. DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

A Sala possui em sua totalidade as medidas de 130m², sendo uma sala de espera, cinco salas, um atendim, uma copa, dois banheiros, e um corredor de acesso as salas e loja 05.

Possui ainda ventilação natural, calçada de proteção e instalações elétricas e hidráulicas em boas condições.

Localizado na Rua 03 DE Outubro, esquina com a Rua Emílio Pova, N°838, loja 05, Centro, Formosa-GO, CEP: 73801-150.

Localizado na Rua 03 DE Outubro, esquina com a Rua Emílio Pova, N°838, loja 05, Centro, Formosa-GO, CEP: 73801-150.

5. DAS OBRIGAÇÕES

São obrigações do **LOCADOR**:

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;

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. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

O preço proposto está compatível com o preço do mercado imobiliário do município de Formosa-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 Regionais e Postos, localizada no Bloco 3, 3º 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 RESCISÃO CONTRATUAL

É permitido ao LOCATÁRIO rescindir o presente contrato em qualquer momento mediante aviso prévio de no mínimo 90 (noventa) dias.

Ao término do contrato, não havendo renovação, o LOCATÁRIO terá 90 (noventa) dias para desocupar o imóvel, cambendo-lhe, entretanto, nesse período, pagar o aluguel pactuado no presente contrato.

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 Sr. Renee Fernandes Santana, Gerente de Regionais e Postos, cujo telefone de contato é (62) 3238-2710.

Goiânia, 28 de fevereiro de 2019.



Renee Fernandes Santana
Gerente de Regionais e Postos