



## **TERMO DE REFERÊNCIA**

### **1. DO OBJETO**

**1.1.** As presentes especificações têm por objetivo definir o conjunto de elementos que orientarão o processo para locação de imóvel, destinado para uso e acomodações do Consórcio Intermunicipal Lar de Acolhimento São Francisco.

### **2. DA JUSTIFICATIVA**

O Consórcio Intermunicipal Lar de Acolhimento São Francisco, não possui imóvel de sua propriedade para a instalação e funcionamento da Casa de Acolhimento, sendo imprescindível a locação de imóvel para viabilizar a realização dos objetivos da instituição.

### **3. DAS BENFEITORIAS**

**3.1.** O LOCATÁRIO, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica desde logo autorizado a fazer, no imóvel locado, as benfeitorias necessárias à manutenção do imóvel. As benfeitorias necessárias são indenizáveis, mediante prévia autorização do LOCADOR.

**3.2.** As benfeitorias úteis dependem de autorização prévia do LOCADOR, e são passíveis de indenização.

**3.3.** As demais alterações ou benfeitorias ditas voluntárias feitas com prévio consentimento do LOCADOR, poderão integrar o imóvel, desde que indenizadas, ou ser retiradas pelo LOCATÁRIO, quando não afetarem a estrutura e a substância do imóvel.

**3.4.** Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes e lustres, poderão ser retirados pelo LOCATÁRIO, ao termo do contrato, sem prejuízo das obrigações de restituição do imóvel nas condições em que foi recebido.

### **4. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES:**

#### **4.1. São deveres do LOCADOR:**

- a)** entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- b)** Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c)** Manter durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d)** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e)** Fornecer ao locatário descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- f)** Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;



- g)** Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio do seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
- h)** Exibir ao locatário os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas.

#### **4.2. São deveres do LOCATÁRIO:**

- a)** Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis no prazo estipulado ou, em sua falta, até o dia 10 (dez) do mês seguinte ao vencido, quando outro não tiver sido indicado no contrato;
- b)** Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza desse e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- c)** Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- d)** Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- e)** Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;
- f)** Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;
- g)** Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos de condomínio, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;
- h)** Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto, internet;
- i)** Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, desde que a atividade desempenhada pelo Consórcio não reste prejudicada;
- j)** Caberá ao LOCATÁRIO o pagamento de impostos relativos à propriedade do imóvel e taxas correlatas de administração imobiliária, bem como das despesas extraordinárias de condomínio.

### **5. DOS DEMAIS REQUISITOS**

**5.1.** 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.

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

### **6. DO PAGAMENTO:**



- 6.1.** O pagamento pela prestação dos serviços será realizado mensalmente, mediante apresentação das notas fiscais de prestação de serviços.
- 6.2.** O valor do primeiro e do último aluguel, quando inferior a 30 dias será cobrado proporcionalmente razão de 1/30 dos dias decorridos ou decorrentes.
- 6.3.** O pagamento do aluguel será efetuado até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, mediante a apresentação de Nota Fiscal, acompanhada do boleto bancário que será encaminhado para empenho.
- 6.4.** Deverá o locador, apresentar o número da conta bancária para pagamento.
- 6.5.** A nota Fiscal/Fatura emitida pelo contratado deverá conter, em local de fácil visualização, a indicação do número do Contrato Administrativo, a fim de acelerar trâmite de recebimento do(s) bem(s) e posterior liberação do documento fiscal para pagamento.

## **7. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO**

- 7.1.** A vigência do contrato será de 12 (doze) meses a contar de sua assinatura, podendo ser prorrogado nos moldes do artigo 57, inciso II, da Lei Federal nº 8.666/93.
- 7.2.** Finde o prazo acima estipulado, se o Locatário permanecer no imóvel por mais de 30 (trinta) dias sem oposição do Locador, ficará prorrogada a locação, nas condições ajustadas neste contrato.

**Parágrafo Único:** A contratada se obriga a manter durante toda a execução do contrato, a compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, conforme estabelecido no art. 55, XIII, da Lei Federal nº 8.666/93.

## **8. DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS**

- 8.1.** O contrato poderá ser aditado, alterado, parcial ou totalmente, mediante revisão das metas e dos valores financeiros inicialmente pactuados, desde que prévia e devidamente justificada por escrito que conterà a declaração de interesse de ambas as partes, devendo, nestes casos, serem formalizados os respectivos termos aditivos;
- 8.2.** O contratado fica obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato, conforme estabelecido no art. 65, §1º, da Lei Federal nº 8.666/93.

## **9. DO REEQUILÍBRIO E REAJUSTE**

- 9.1.** O valor contratado será reajustado, após um ano de vigência, pelo índice médio acumulado da variação positiva do índice, IPCA/IBGE. Na hipótese de alteração da norma legal vigente permitindo o reajuste dos contratos em períodos inferiores a 01 (um) ano, o reajuste incidirá com a menor periodicidade admitida.



**9.2.** O valor ainda poderá ser revisto se comprovada, a ocorrência do desequilíbrio econômico-financeiro do contrato na forma prevista no art. 65, II, “d”, da Lei Federal n.º 8.666 de 21 de junho de 1993.

**9.3.** A variação do valor contratual para fazer face ao reajuste de preços previsto no próprio contrato, as atualizações, compensações ou penalizações financeiras decorrentes das condições de pagamento nele previstas, bem como o empenho de dotações orçamentárias suplementares até o limite do seu valor corrigido, não caracterizam alteração do mesmo, podendo ser registrados por simples apostila, dispensando a celebração de aditamento, conforme art. 65, §8º.

## **10. DA FISCALIZAÇÃO**

**10.1.** Nos termos do art. 67 Lei Federal nº 8.666, de 1993, a fiscalização será realizada pela Diretora do Consórcio Intermunicipal Lar de Acolhimento São Francisco, que irá acompanhar e fiscalizar a execução do objeto, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

**10.2.** A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993.

**Daniel Coelho dos Santos**

Presidente