

Secretaria de Turismo, Cultura, Esportes e Lazer

OFÍCIO Nº 1440/2023/SECTURCEL

Gravatá, 17 de novembro de 2023.

A sua Excelência o Senhor
Joselito Gomes da Silva
Prefeito do Município de Gravatá

Assunto: Solicitação de autorização para aluguel Sede Secretaria.

Excelentíssimo Prefeito,

Considerando a necessidade de troca de imóvel, por melhor estrutura, para sede da Secretaria de Turismo, Cultura, Esportes e Lazer, solicitamos autorização do Sr. Prefeito Joselito Gomes.

Novo endereço: Rua Tenente Cleto Campelo nº 250, Centro

Sem mais para o momento, agradecemos antecipadamente e reiteramos protestos da mais elevada estima e consideração.

Atenciosamente,



MARLEON LIMA

Secretário de Turismo, Cultura, Esportes e Lazer

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objetivo estabelecer os critérios para **LOCAÇÃO DE IMÓVEL** para sediar as instalações da **SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO, CULTURA, ESPORTES E LAZER**, por um período de 12 (doze) meses.

2. JUSTIFICATIVA

2.1. A Secretaria de Turismo, Cultura, Esportes e Lazer, Unidade Executora, conforme disposições da Lei Municipal nº 3.894/2022, desempenha um papel central na gestão eficiente dos recursos públicos, competindo-lhe, dentre outras funções a de desenvolver atividades e fomentar o turismo, a cultura, os esportes e o lazer.

2.2. Atualmente, a Secretaria de Turismo, Cultura, Esportes e Lazer conta com a seguinte organização: Diretoria de Turismo, Diretoria de Cultura, Diretoria Esportes e Lazer, Setor Administrativo, Recepção, Setor de Eventos,

2.3. O imóvel escolhido deverá estar em uma localização estratégica, que ofereça fácil acesso aos funcionários, parceiros e cidadãos e ter infraestrutura compatível com as necessidades tecnológicas e organizacionais da secretaria, incluindo espaços para escritórios, sala de reunião, área de recepção e outras instalações que suportem a realização de tarefas administrativas, bem como ser localizado próximo ao pátio onde ocorrem os principais eventos promovidos pela Prefeitura de Gravata, através da Secretaria em comento.

2.4. Vê-se que a locação de um imóvel adequado é fundamental para que a secretaria possa exercer suas atribuições com eficácia, garantindo espaço suficiente para o desenvolvimento das operações e acomodação das equipes de trabalho.

2.5. Adicionalmente, a locação de um imóvel adequado propicia a flexibilidade necessária para a expansão ou readequação de espaços conforme as demandas administrativas evoluem, sem os encargos financeiros e compromissos de longo prazo associados à compra de um imóvel, sendo, desta forma, uma opção economicamente viável e estrategicamente alinhada com os princípios de boa governança e gestão pública responsável.

2.6. Ao selecionar o imóvel ideal, consideraremos as condições de acessibilidade, segurança, custo-benefício e conformidade com as normativas ambientais e de segurança do trabalho, assegurando que o ambiente seja propício ao desempenho e bem-estar dos servidores e à prestação de serviços de qualidade à população, e, ainda, proximidade do pátio de eventos do Município.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1. A locação de imóvel se fundamenta no inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93, que dispõe sobre a dispensa de licitação para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração Pública:

“Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X - para a compra ou 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.”

3.2. Interpretando tal dispositivo, o Tribunal de Conta da União TCU, através do Acórdão nº 444/2008 Plenário, proferiu o seguinte entendimento:

“Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação..., tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas, se a operação tiver por alvo, imóvel que atenda às necessidades específicas cumuladas de instalação e localização dos serviços, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa. Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustre a finalidade a acudir”. (Jessé Torres Pereira, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, página 277). Acórdão 444/2008 Plenário (Voto do Ministro Relator).

4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

4.1. Levando-se em consideração as características da Secretaria de Turismo, Cultura, Esportes e Lazer o imóvel a ser locado deverá observar as seguintes **especificações**:

- a) Área total em um único imóvel concluído;
- b) Proximidade do Pátio de Eventos Chucre Mussa Zarzar (local onde ocorrem os principais e maiores eventos promovidos pela Prefeitura de Gravata através da Secretaria de Turismo, Cultura, Esportes e Lazer);
- c) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do respectivo contrato;
- d) O layout do espaço deve ser planejado para maximizar a eficiência do fluxo de trabalho e minimizar a perturbação entre os setores;
- e) Proximidade em sistema de transporte coletivo, em avenidas/ruas principais da cidade de Gravata, situada na zona urbana;
- f) Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação;
- g) Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento;

- h) As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização;
- i) Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (recebimento definitivo), com especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;
- j) Ausência de trincas ou fissuras que comportem ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- k) Teto, piso e paredes deverão ser revestido de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras;
- l) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento com fechaduras;
- m) Fácil acesso às instalações e manutenções de aparelhos de condicionadores de ar;
- n) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
- o) Deverá o sistema elétrico, hidráulico e as instalações do imóvel está em perfeita condição de uso, seguindo todos as diretrizes normativas técnicas legais;
- p) A rede elétrica deve ser trifásica;
- q) Deve possuir piso em cerâmica ou similar, forro em laje ou similar pintada com acabamento na cor clara, luminárias e/ou lâmpadas com alta eficiência e nível de iluminação compatível com o ambiente, com tomadas de energias acessíveis;
- r) No mínimo uma copa/cozinha equipada com pias, torneiras, tomadas de energia (220Volts), com espaço suficiente para a colocação de equipamentos: Geladeira, Fogão, fornos de micro-ondas, etc.;

5. DA CONTRATAÇÃO

5.1. As obrigações decorrentes da dispensa de licitação serão formalizadas por instrumento de CONTRATO, celebrado entre a Secretaria Municipal de Turismo Cultura, Esportes e Lazer, doravante denominada LOCATÁRIA e a proponente adjudicatária, Start Administração e Participações, CNPJ 35.865.001/0001-83, doravante denominado de LOCADORA, que observará os termos da Lei nº 8.245/91 e supletivamente da Lei nº 8.666/93 e das demais normas pertinentes.

6. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

6.1 O prazo de vigência do contrato será de 12 (**doze**) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do seu vencimento.

6.2 Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel pelo responsável designado pela Secretaria Municipal de Turismo Cultura, Esportes e Lazer de Gravata.

7. DO PREÇO

7.1. O imóvel será escolhido considerando as especificações e condições mínimas estabelecidas neste Termo de Referência, levando-se em consideração a maior vantajosidade econômica e técnica para Administração, mediante avaliação elaborada pela Secretaria de Finanças.

Valor R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), por 12 meses que dara um valor de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais).

8. DAS DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

2 PREFEITURA MUNICIPAL DE GRAVATA
02 PODER EXECUTIVO
02.14 SECRETARIA DE TURISMO, CULTURA, ESPORTES E LAZER
13 CULTURA
13 122 ADMINISTRAÇÃO GERAL
13.122.1301 GESTÃO TÉCNICA E ADMINISTRATIVA DA SECRETARIA DE
TURISMO, CULTURA, ESPORTES E LAZER
13.122.1301.2281.0000 GESTÃO ADMINISTRATIVA DA SECRETARIA DE
TURISMO, CULTURA, ESPORTES E LAZER
3.3.90.39.00 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA

9. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

9.1. Empenhar, Pagar e Liquidar o aluguel e os encargos da locação exigível, no prazo estipulado em Contrato.

9.2. Servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse.

9.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes.

9.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborando quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso natural.

9.5. Comunicar à parte LOCADORA qualquer dano ou defeito, cuja reparação a esta incuba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

- 9.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do Art. 26 da Lei nº 8.245/91.
- 9.7. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para casos de simples adequações no *layout*, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- 9.8. Pagar as despesas de telefonia e de consumo regular de energia elétrica, água e esgoto.
- 9.9. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévio agendamento de dia e hora.
- 9.10. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do Contrato.
- 9.11. Atestar as notas fiscais/faturas, por intermédio do servidor designado, competente para tal.
- 9.12. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais quando pertinentes.

10. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- 10.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para fins a que se destina, observando-se as condições mínimas contidas neste Termo de Referência e, sendo o caso, no Contrato.
- 10.2. Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel.
- 10.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.
- 10.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
- 10.5. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria.
- 10.6. Fornecer à LOCATÁRIA, recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica.
- 10.7. Entregar os serviços, objeto da presente contratação dentro do prazo constante na proposta.

10.8. Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel e taxa de bombeiros.

10.9. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação, 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(s) contratual(is).

10.10. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

11. DO PAGAMENTO

11.1. O pagamento do aluguel será em moeda corrente nacional, por meio de ordem bancária, até o 10 (décimo) dia útil de cada mês e será depositado conforme indicado pela LOCADORA, junto à agência e conta corrente informada.

11.2. Conforme dispõe o item 5 do anexo XI da Instrução Normativa nº 5, de 26 de maio de 2017, expedida pelo MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO E GESTÃO, na inexistência de outra regra contratual, quando da ocorrência de eventuais atrasos de pagamento provocados exclusivamente pela Administração, o valor devido deverá ser acrescido de atualização financeira, e sua apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante aplicação das seguinte fórmula: $EM = VP \times N \times I$, onde:

<p>EM: Encargos moratórios; N: Número de dias entre a data prevista par apagamento e a do efetivo pagamento; I: $(TX/100) / 365$: Índice de atualização financeira = $[(6/100)/365] = 0,00016438$ TX: Percentual da taxa de juros de moras anual = 6% (seis) por cento.</p>
--

12. DO REAJUSTE

12.1. O valor do aluguel será reajustado anualmente com base no Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ou outro índice que venha a substituí-lo, no período de doze meses imediatamente anterior ao mês de referência do reajuste.

12.2. A data de referência para o reajuste anual será a mesma em que o contrato de locação foi celebrado ou outro mês acordado entre as partes.

12.3. O cálculo do reajuste será feito da seguinte maneira: o valor do aluguel será multiplicado pelo IGPM do período de doze meses imediatamente anterior à data de referência, e o resultado será adicionado ao valor atual do aluguel.

12.4. O locador deverá comunicar por escrito ao locatário, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência, o novo valor do aluguel reajustado com base no IGPM, informando o valor atual do aluguel, o índice utilizado, a data de referência e o novo valor do aluguel.

12.5. O locatário concorda em pagar o novo valor do aluguel reajustado a partir da data estipulada para o reajuste, desde que formal e tempestivamente notificado comunicado pelo locador.

13. DA RESCISÃO

13.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo das penalidades cabíveis.

13.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666/93, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

13.3. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666/93 desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente que houver sofrido.

13.4. Caso haja razões de interesse público devidamente justificada nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666/93, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término dos seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

13.5. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 2 (dois) meses de aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245/91, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

13.6. Nos casos em que reste impossibilidade a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando

dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

13.7. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

13.8. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurando o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

14. EXECUÇÃO, GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

14.1. A gestão do contrato ficará a cargo do Servidor MARIA FERNANDA MARQUES DE ANDRADE, matriculado sob o nº P1019646 e a fiscalização ficará a cargo da Servidora ISABELLY DE LOURDES MELO SALGADO, matriculada sob o nº P100869.

14.2. O gestor será responsável por gerenciar o contrato, garantindo que todas as obrigações contratuais sejam cumpridas de acordo com os termos e condições estabelecidos, acompanhar a execução do contrato e verificar se os prazos estão sendo cumpridos, verificar a qualidade dos bens ou serviços entregues, aprovar os pagamentos e medições apresentadas pelo contratado, aplicar sanções em caso de descumprimento dos termos contratuais, encaminhar ao fiscal do contrato as demandas necessárias para a sua execução.

14.3. O fiscal será responsável pela fiscalização técnica da execução do contrato, acompanhar a execução do contrato, verificando se o contratado está cumprindo as especificações técnicas exigidas, realizar medições e elaborar relatórios técnicos, emitir pareceres técnicos sobre a execução do contrato, verificar a qualidade dos materiais utilizados, emitir notificações ao gestor sobre eventuais irregularidades na execução do contrato.

15. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1. Não obstante a LOCADORA ser a única responsável pela entrega dos materiais, a LOCATÁRIA se reserva ao direito de, sem que de qualquer forma restrinja a plenitude dessa responsabilidade, exercer a mais ampla e completa fiscalização sobre os serviços, a saber:

- a) Acompanhar e fiscalizar, o objeto deste Termo de Referência, de acordo com todas as obrigações constantes no artigo 67 da Lei nº 8.666/93, formalizando os eventuais pedidos de penalização à CONTRATADA, nos casos previstos;
- b) Notificar a LOCADORA sobre eventuais deficiências ou quaisquer irregularidades encontradas nos termos da lei, por descumprimento das obrigações, fixando prazos para sua correção;



c) Prestar as informações e os esclarecimentos necessários às solicitações da gestão de contratos, quando necessários.

Observando o disposto no §2º do artigo 55 da Lei 8.666/93, elege-se o foro de Gravatá-PE para dirimir qualquer questão contratual.

Gravatá (PE), 20 de novembro de 2023.



MARLLON VINICIUS DE LIMA BARBOSA
Secretário de Turismo, Cultura, Esportes e Lazer