



INSTITUTO FEDERAL DO SERTÃO PERNAMBUCANO

(Processo Administrativo n.º 23302.000684.2021-83)

1. DO OBJETO

1.1. Locação de Imóvel para o Espaço Administrativo da Reitoria, capaz de comportar sua estrutura organizacional bem como receber em condições adequadas o público externo, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento e seus anexos:

CATSER	ITEM	DESCRIÇÃO/ ESPECIFICAÇÃO	Unidade de Medida	Quantidade de unidades	Valor Mensal	Valor de 60 meses
4316	1	Locação de imóvel situado no endereço Rua Aristarco Lopes, 240, esquina com a Rua Pacífico da Luz, Centro, no Município de Petrolina-PE, (atual prédio da reitoria do IFSertãoPE), cuja área total é de 2.800,00m ² (térreo, 1º e 2º andar), matrícula n.º 42.738 do 1º Ofício de Registo de Imóveis da Comarca de Petrolina-PE.	Unidade	60	R\$ 51.000,00	R\$ 3.060.000,00

1.2. Os quantitativos e respectivos códigos dos itens são os discriminados na tabela acima.

1.3. A presente contratação adotará como regime de execução de *Empreitada por Preço Global*;

1.4. O prazo de vigência do contrato será de **60 (sessenta) meses**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos de duração negociável entre as partes.

1.4.1. Caso a Locatária queira rescindir unilateralmente o contrato, deverá informar a Locadora com 06 (seis) meses de antecedência e se responsabilizar pelas sanções e/ou penalidades previstas em contrato.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Justificativa e objetivo da contratação encontram-se pormenorizados em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO:

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.



4. DA MODALIDADE DE LICITAÇÃO

- 4.1. Será realizada contratação direta através de **INEXIBILIDADE DE LICITAÇÃO** em conformidade com o art. 25, *caput*, da Lei nº 8.666/1993, que afirma “É inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição...”.
- 4.2. No presente caso, as adequações estruturais e de padrão visual com a marca do IF Sertão PE, realizadas outrora no imóvel em questão, o tornam único, inviabilizando a competição com outros imóveis, em conformidade com a fundamentação legal extraída do art. 25, *caput*, da Lei nº 8.666/93.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 5.1. Conforme Estudos Preliminares, os requisitos da contratação abrangem o seguinte:
 - 5.1.1. serviço continuado, sem fornecimento de mão de obra em regime de dedicação exclusiva;
 - 5.1.2. o imóvel deve ser capaz de comportar um público estimado de 200 pessoas, contabilizando servidores, funcionários terceirizados e estagiários, observada a área média de até 9m² de área útil para o trabalho individual de cada pessoa, conforme o Art. 3º do Decreto Nº 7.689, de 02/03/2012.
 - 5.1.3. o imóvel deve possuir acessibilidade para pessoas com necessidades específicas;
 - 5.1.4. o imóvel deve possuir área para guarda dos veículos institucionais;
 - 5.1.5. o imóvel deverá dispor de estrutura elétrica, lógica e hidráulica suficiente para atender o quantitativo de pessoas presente no item 5.1.2;
 - 5.1.6. o imóvel deverá atender às normas técnicas de segurança aplicáveis;
- 5.2. Além dos pontos acima, o adjudicatário deverá apresentar declaração de que tem pleno conhecimento das condições necessárias para a prestação do serviço como requisito para celebração do contrato.

6. CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

- 6.1. Não incidem critérios de sustentabilidade na presente licitação, devido as peculiaridades do objeto licitado.

7. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

- 7.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.
 - 7.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.
- 7.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.
- 7.3. Durante toda a vigência do contrato, a LOCADORA deverá se responsabilizar por quaisquer adaptações ou alterações estruturais necessárias ao imóvel para atender às normas legais vigentes.



7.3.1. caso a LOCADORA não disponha de recursos para implementação do item 7.3., poderá ser realizado acordo entre as partes para que a LOCATÁRIA realize as modificações estruturais necessárias e o montante integral empregado seja abatido do aluguel a ser pago à LOCADORA.

7.3.1.1. enquanto existirem valores a serem pagos pela LOCADORA à LOCATÁRIA, caso seja realizado reajuste contratual, o saldo devedor deverá ser reajustado nos mesmos moldes e percentuais do valor mensal de aluguel;

7.3.1.2. enquanto existirem valores a serem abatidos do aluguel e caso seja de interesse da LOCATÁRIA, a LOCADORA estará obrigada a concordar com a renovação contratual;

7.3.1.3. caso a LOCADORA dê causa ao encerramento prematuro do contrato vigente, os valores existentes devidos pela LOCADORA deverão ser devolvidos ao erário (tesouro público) mediante Guia de Recolhimento da União (GRU) em um período máximo de 30 dias.

7.3.1.4. caso a LOCATÁRIA dê causa ao encerramento prematuro do contrato vigente, os valores existentes devidos pela LOCADORA deverão ser devolvidos ao erário (tesouro público) mediante Guia de Recolhimento da União (GRU) conforme cronograma de pagamento previsto anteriormente no contrato.

8. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

8.1. A LOCADORA obriga-se a:

8.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

8.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;

8.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

8.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

8.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

8.1.6. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

8.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

8.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

8.1.9. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;

8.1.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;



- 8.1.11. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 8.1.12. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 8.1.13. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- 8.1.14. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- 8.1.15. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

9. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

9.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

- 9.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado em contrato;
- 9.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
 - 9.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- 9.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 9.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
 - 9.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.
 - 9.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.
- 9.1.5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 9.1.6. 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 dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 9.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;



- 9.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- 9.1.9. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- 9.1.10. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- 9.1.11. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 9.1.12. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado;
- 9.1.13. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- 9.1.14. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
- 9.1.15. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais;

10. ALTERAÇÃO SUBJETIVA

10.1. É admissível a fusão, cisão ou incorporação da contratada com/em outra pessoa jurídica, desde que sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos na licitação original; sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato; não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja a anuência expressa da Administração à continuidade do contrato.

11. DA FISCALIZAÇÃO

11.1. A fiscalização será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

11.2. O fiscal anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis, adotando as providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais, conforme o disposto nos §§ 1º e 2º do art. 67 da Lei nº 8.666, de 1993.

11.3. As decisões e providências que ultrapassem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

11.4. O descumprimento total ou parcial das obrigações e responsabilidades assumidas pela Contratada ensejará a aplicação de sanções administrativas, previstas neste Termo de Referência e na legislação vigente, podendo culminar em rescisão contratual, conforme disposto nos artigos 77 e 87 da Lei nº 8.666, de 1993.



11.5. As atividades de gestão e fiscalização da execução contratual devem ser realizadas de forma preventiva, rotineira e sistemática, podendo ser exercidas por servidores, equipe de fiscalização ou único servidor, desde que, no exercício dessas atribuições, fique assegurada a distinção dessas atividades e, em razão do volume de trabalho, não comprometa o desempenho de todas as ações relacionadas à Gestão do Contrato.

11.6. A fiscalização técnica dos contratos avaliará constantemente a execução do objeto.

11.7. Durante a execução do objeto, o fiscal técnico deverá monitorar constantemente o nível de qualidade dos serviços para evitar a sua degeneração, devendo intervir para requerer à LOCADORA a correção das faltas, falhas e irregularidades constatadas.

11.8. A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

11.9. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCADORA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade da LOCATÁRIA ou de seus agentes, gestores e fiscais, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993.

12. DO PAGAMENTO

12.1. Após a devida conferência pelo setor competente, o pagamento será realizado no prazo de até 30 (trinta) dias do mês subsequente, a contar da apresentação da respectiva nota fiscal/fatura pela LOCADORA.

12.2. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo fiscal e/ou equipe de fiscalização, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

12.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

12.4. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento da LOCADORA no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

12.5. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

12.6. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

12.7. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada no Termo de Contrato.

12.8. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

EM = I x N x VP, sendo:



EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = (TX)$$

$$I = \frac{(6/100)}{365}$$

$$I = 0,00016438$$

365

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

13. REAJUSTE

- 13.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou outro que venha a substituí-lo, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.
- 13.2. O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.
- 13.3. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o LOCATÁRIO pagará à LOCADORA a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.
- 13.4. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.
- 13.5. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.
- 13.6. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.
- 13.7. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.
- 13.8. Caso existam valores a serem pagos pela LOCADORA para a LOCATÁRIA, o saldo devedor deverá ser atualizado nos mesmos moldes presentes no item 13.1 deste termo de referência.

14. GARANTIA DA EXECUÇÃO

- 14.1. *Não haverá exigência de garantia contratual da execução, em virtude da natureza do objeto contratado.*



15. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 15.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:
- i) Advertência por escrito por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
 - ii) Multa:
 - (1) Moratória de 1% (hum por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;
 - (2) Compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.
 - iii) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o IFSERTÃOPE, pelo prazo de até dois anos;
 - iv) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;
 - 15.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
- 15.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:
- 15.2.1. tenham sofrido condenação definitiva por praticar, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;
 - 15.2.2. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.
- 15.3. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa à CONTRATADA, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente a Lei nº 9.784, de 1999.
- 15.4. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.
- 15.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.
- 15.6. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.
- 15.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

16. ESTIMATIVA DE PREÇOS E PREÇOS REFERENCIAIS.

- 16.1. A estimativa de preços está presente em Parecer Técnico de Avaliação de Mercadológica (PTAM) anexo ao processo de contratação, emitido, a pedido da Locatária, por empresa idônea e habilitada para realização dessa análise.



17. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS.

17.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Gestão/Unidade: 26430;

Fonte de Recursos: 8100000000;

Programa de Trabalho: 171083;

Natureza de Despesa: 339039;

Petrolina 29 de Junho de 2022

Alexandre Roberto de Souza Correia (1190626)
Pró-reitor de Desenvolvimento Institucional



A P R O V O:

O presente Termo de Referência, cuja finalidade é subsidiar a **Locação de Imóvel para funcionamento do Espaço Administrativo da Reitoria**, estando presentes os elementos necessários à identificação do objeto, seu custo e todos os critérios para contratação direta por dispensa de licitação, com base na Lei 8666/93, art. 24. inciso II, de forma clara e concisa.

Maria Leopoldina Veras Camelo
Reitora
IFSertãoPE



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
SECRETARIA DA EDUCAÇÃO PROFISSIONAL E TECNOLÓGICA
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO SERTÃO PERNAMBUCANO

