



Câmara Municipal de Domingos Martins

Estado do Espírito Santo

Avenida Senador Jefferson de Aguiar, nº 27 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000
Caixa Postal 47 – Telefax: (27)3268-1314 Telefones: (27) 3268-1429/3268-1681/3268-1767

Site: www.camaradomingosmartins.es.gov.br

e-mail: cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 27/2021

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA DESENVOLVER FINALIDADES ADMINISTRATIVAS DA CÂMARA MUNICIPAL DE DOMINGOS MARTINS

1 – DA DESCRIÇÃO DO OBJETO

1.1 - O presente termo de referência tem como objetivo realizar contrato de locação de um imóvel para o desempenho das atividades legislativas e administrativas da Câmara Municipal de Domingos Martins, de acordo com os objetivos propostos neste termo de referência.

2- JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1 - A locação de imóvel deve-se ao fato de que a Administração Pública necessita de um espaço físico adequado para poder desenvolver suas finalidades administrativas, uma vez que não dispõe de prédio próprio para abrigar suas Unidades.

3- CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER ALUGADO

3.1 - O imóvel a ser alugado deverá perfazer:

3.1.1 - área mínima construída de aproximadamente 500 m² que comporte aproximadamente 40 servidores e a instalação dos seguintes setores administrativos e plenário:

- a) almoxarifado para comportar o mínimo de 7 armários;
- b) setor de Contabilidade e Tesouraria (2 pessoas);
- c) diretoria Controladoria (1 pessoa);
- d) setor de Patrimônio, almoxarifado, compras e de contratos (3 pessoas);
- e) setor de Unidade de Comunicação Administrativa (5 pessoas);
- f) setor de Informática (2 pessoas);
- g) setor de Recursos Humanos (2 pessoas);
- h) sala para Reuniões (15 pessoas);
- i) setor de Comunicação Social (1 pessoa);
- j) diretoria Geral Administrativa, Legislativa e de Cerimonial (1 pessoa);
- k) sala para Biblioteca para comportar o mínimo de 3 prateleiras;
- l) setor de Arquivo para comportar o mínimo de 20 prateleiras;
- m) sala de Presidência (1 pessoa);
- n) 12 gabinetes para vereadores (1 pessoa);
- o) espaço para instalação de um plenário para comportar 13 pessoas e auditório para realização das sessões da Câmara Municipal para comportar 80 pessoas;
- p) setor de Protocolo (1 pessoa);
- q) setor de Recepção (1 pessoa);
- r) área de Serviço;
- s) sala para depósito;



Câmara Municipal de Domingos Martins

Estado do Espírito Santo

Avenida Senador Jefferson de Aguiar, nº 27 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000
Caixa Postal 47 – Telefax: (27)3268-1314 Telefones: (27) 3268-1429/3268-1681/3268-1767

Site: www.camaradomingosmartins.es.gov.br

e-mail: cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br

- t)possuir, no mínimo, 01 conjunto de banheiro masculino e feminino completos;
- u)possuir, no mínimo, 01 banheiro para portadores de necessidade especial;
- v)possuir copa e cozinha;
- w)possuir no mínimo 1 vaga de garagem coberta;

3.1.2 - estar localizado preferencialmente próximo do centro da cidade no raio máximo de 1.000m da Prefeitura Municipal de Domingos Martins;

3.1.3 -o imóvel deverá atender a implementação à norma de acessibilidade que trata do acesso das pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;

3.1.4 -obter Projeto do Corpo de Bombeiros Militar;

3.1.5 -obter certidão de habite-se;

3.1.6 -permitir a instalação de rede elétrica e instalações de rede de cabeamento estruturado para telefonia e dados em todos os setores com, no mínimo, um ponto de energia com tensão de 220V, no mínimo, um ponto de energia elétrica com tensão de 115V em rede elétrica estabilizada, um ponto de telefonia, com uma tomada para conector tipo RJ 45, e um ponto lógico (dados) com uma tomada para conector do tipo RJ 45. A rede elétrica estabilizada deve ser atendida com equipamentos e componentes (estabilizadores de voltagem, quadros de distribuição, disjuntores, cabos e etc) nas quantidades e capacidades adequadas ao perfeito funcionamento da rede elétrica a eles associada;

3.1.7 -permitir que a rede elétrica tenha capacidade para suportar todos os equipamentos já existentes e futuras aquisições da Câmara Municipal;

3.1.8 -permitir instalação de ar-condicionado split ou portátil em todos os setores;

3.1.9 -possuir rede hidráulica em perfeitas condições de uso e possuir rede para instalação de purificadores de água;

3.1.10 permitir na entrada do imóvel área específica para instalação de 04 mastros para hasteamento de bandeiras com iluminação;

3.1.11 -permitir área específica para instalação de placa de identificação.

4- DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO E INÍCIO DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

4.1 - O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, com início previsto em 16 de novembro de 2021 e encerramento em 16 de novembro de 2022, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245 de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos até o limite de 60 (sessenta) meses, conforme inciso II, Art 57 da Lei 8666/1993.

4.1.1 - a prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

Parágrafo primeiro – Caso não tenha interesse na prorrogação, os LOCADORES deverão enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias da data



Câmara Municipal de Domingos Martins

Estado do Espírito Santo

Avenida Senador Jefferson de Aguiar, nº 27 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000
Caixa Postal 47 – Telefax: (27)3268-1314 Telefones: (27) 3268-1429/3268-1681/3268-1767

Site: www.camaradomingosmartins.es.gov.br

e-mail: cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br

do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

Parágrafo segundo – Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a LOCATÁRIA, se assim quiser, proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta da mesma.

Parágrafo terceiro – Os LOCADORES ficam obrigados a comunicar a venda do imóvel objeto do presente contrato de locação em até 10 (dez) dias após a concretização do negócio, devendo ser garantido LOCATÁRIO, um prazo de 120 (cento e vinte) dias para a desocupação do imóvel.

5- DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1 - As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelos LOCADORES, 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.

5.1.1 - a LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

5.1.2 - em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como divisórias, cabeamentos, placa, mastros bandeiras, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

6- DOS PROCEDIMENTOS DE FISCALIZAÇÃO

6.1 - Cabe ao CONTRATANTE, a seu exclusivo critério e através da Diretoria Geral Administrativa, Legislativa e de Cerimonial, pelos servidores Titular Elaine Furtado e Suplente Jorge Moyses Monteiro, exercer ampla, irrestrita e permanente fiscalização das dependências do imóvel locado.

6.1.2 - o fiscal anotará 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.

6.1.3 - as decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser



Câmara Municipal de Domingos Martins

Estado do Espírito Santo

Avenida Senador Jefferson de Aguiar, nº 27 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000
Caixa Postal 47 – Telefax: (27)3268-1314 Telefones: (27) 3268-1429/3268-1681/3268-1767

Site: www.camaradomingosmartins.es.gov.br

e-mail: cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br

solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

7- DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO CONTRATANTE

7.1- É vedada a transferência deste contrato, no todo ou em parte, bem como a sublocação ou empréstimo do imóvel, sem prévio consentimento por escrito dos LOCADORES, mesmo tal alteração seja para firma os fins já estipulados.

7.2- a LOCATÁRIA dará ciência imediata aos LOCADORES de todo e qualquer dano ocorrido no imóvel, que implique em consertos em sua estrutura, como rachaduras, destelhamentos, vazamentos ou enchentes, incêndios, etc.

7.3- a LOCATÁRIA se obriga a fazer chegar às mãos dos LOCADORES todo o tipo de aviso ou comunicação, que diga respeito ao imóvel locado, sob pena de responder pelas perdas e danos que causar com sua omissão.

7.4- pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

7.5- 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;

7.6- restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

7.7- comunicar aos LOCADORES qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

7.8- consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo dos LOCADORES, assegurando-se 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;

7.9- não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito dos LOCADORES;

7.10- pagar as despesas de seguro predial, telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

7.11- permitir a vistoria do imóvel pelos LOCADORES 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.

7.12- 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;



Câmara Municipal de Domingos Martins

Estado do Espírito Santo

Avenida Senador Jefferson de Aguiar, n° 27 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000
Caixa Postal 47 – Telefax: (27)3268-1314 Telefones: (27) 3268-1429/3268-1681/3268-1767

Site: www.camaradomingosmartins.es.gov.br

e-mail: cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br

8- DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

- 8.1- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 8.2- garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 8.3- responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 8.4- fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada à quitação genérica;
- 8.5- pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para custeio de serviços de iluminação pública, incidentes do imóvel;
- 8.6- manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- 8.7- exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 8.8- informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 8.9- todas as exigências das autoridades Federais, Estaduais e Municipais, inclusive Departamento de Saúde e Higiene do Trabalho serão satisfeitas pelos LOCATÁRIOS às suas próprias custas, sem direito a qualquer indenização pelas obras que executar, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel, ficando nas mesmas condições todas as reparações previstas no artigo 1.206 (caput e parágrafo único do Código Civil).
- 8.10- os LOCADORES ficarão responsáveis pelos danos ocorridos no imóvel, que implique em consertos na sua estrutura como rachaduras, destelhamento, vazamentos, enchentes, incêndios e pinturas necessárias proveniente de tais danos.
- 8.11- e os LOCADORES admitirem, em benefício da LOCATÁRIA, qualquer atraso no pagamento do aluguel e demais despesas que lhe incumbida, ou no cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, essa tolerância não poderá ser considerada como alteração das condições deste Contrato, pois se constituirá em ato de mera liberdade dos LOCADORES.



Câmara Municipal de Domingos Martins

Estado do Espírito Santo

Avenida Senador Jefferson de Aguiar, nº 27 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000
Caixa Postal 47 – Telefax: (27)3268-1314 Telefones: (27) 3268-1429/3268-1681/3268-1767

Site: www.camaradomingosmartins.es.gov.br

e-mail: cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br

9- DO REAJUSTE

9.1 - 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 Geral de Preços – Mercado – IGP-M ou Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP-DI), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, 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.

9.2- o reajuste, decorrente de solicitação dos LOCADORES, será formalizado por apostilamento.

9.3- se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, OS LOCADORES aceitam negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

10- DO SEGURO

10.1 - A LOCATÁRIA se compromete a fazer seguro do imóvel recebido em locação, contra os riscos de fogo e demais coberturas básicas do imóvel, em Seguradora de sua confiança, enquanto durar o presente contrato.

Parágrafo Primeiro - Se a LOCATÁRIA não cumprir com esta obrigação, os LOCADORES poderão efetivar o seguro por conta e ordem da LOCATÁRIA, hipótese em que se acrescentará o valor do prêmio ao aluguel.

Parágrafo Segundo - Fica assegurado aos LOCADORES o direito de receber das seguradoras a indenização de seguro que deverá ser realizado pela LOCATÁRIA em favor dos LOCADORES, que importem no valor suficientemente capaz de assegurar os reparos que venham a ocorrer no caso de sinistros.

11- DA RESCISÃO CONTRATUAL

11.1 - A LOCATÁRIA, no seu lícito interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta aos LOCADORES.

Parágrafo primeiro – Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei no 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de



Câmara Municipal de Domingos Martins

Estado do Espírito Santo

Avenida Senador Jefferson de Aguiar, nº 27 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000
Caixa Postal 47 – Telefax: (27)3268-1314 Telefones: (27) 3268-1429/3268-1681/3268-1767

Site: www.camaradomingosmartins.es.gov.br

e-mail: cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br

qualquer multa, desde que notifique os LOCADORES, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Parágrafo segundo – Caso a LOCATÁRIA devolva o imóvel sem justificativa, ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 03 (três) aluguéis mensais, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

Parágrafo terceiro – Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., 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.

Parágrafo quarto – O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente aos LOCADORES ou por via postal, com aviso de recebimento.

12- DOS CASOS OMISSOS

12.1 - Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

13- DAS ALTERAÇÕES

13.1 - Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

14 - DO FORO

14.1 - As partes elegem o Foro da Comarca de Domingos Martins, Estado do Espírito Santo, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir as dúvidas relativas a este Contrato.

15 – RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA:

Elma da Penha Hortolani, Matrícula 815, Diretora Geral Administrativa, Legislativa e de Cerimonial.



Câmara Municipal de Domingos Martins

Estado do Espírito Santo

Avenida Senador Jefferson de Aguiar, n° 27 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000
Caixa Postal 47 – Telefax: (27)3268-1314 Telefones: (27) 3268-1429/3268-1681/3268-1767

Site: www.camaradomingosmartins.es.gov.br

e-mail: cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br

Câmara Municipal de Domingos Martins, 29 de outubro de 2021.

Exm^a. Sra. Presidente Sandra Christina Neitzke

Encaminhamos para análise e aprovação de V. Ex^a. o Termo de Referência relacionado a contrato de locação de imóvel para o desempenho das atividades legislativas e administrativas da Câmara Municipal de Domingos Martins

ELMA DA PENHA HORTOLANI

Diretora Geral Administrativa, Legislativa e de Cerimonial

Matrícula 815

À: Diretora Geral

Na qualidade de ordenadora de despesa, aprovo o presente Termo de Referência.

Em: 29 de outubro de 2021.

SANDRA CHRISTINA NEITZKE

Presidente

Domingos Martins, 28 de outubro de 2021.