



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE JURUTI
CÂMARA MUNICIPAL DE JURUTI
CNPJ: 05.846.468/0001-15



TERMO DE REFERÊNCIA SIMPLIFICADO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

OBJETO, PRAZO E DESCRIÇÃO

- a) O objeto deste termo perfaz LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA APOIO AOS ASSESORES TÉCNICOS DA CÂMARA MUNICIPAL DE JURUTI localizada na Rua Osvaldo pereira da costa, S/N, Bairro Santa Rita, Cidade Juruti/PA, CEP. 68.170-000
- b) O prazo previsto será por um período de 10 (dez) meses.
- c) O imóvel localiza-se na Rua Osvaldo Pereira da Costa, S/N, Bairro Santa Rita, Cidade Juruti/PA.

Características do Imóvel: O imóvel foi construído em alvenaria, sua cobertura em telha cerâmica, piso cerâmico e nos banheiros com revestimento das paredes. Atualmente encontra-se com suas instalações (elétrica e hidros sanitária) em perfeitas condições de uso. Apresenta os seguintes cômodos:

- 1) 4 quartos (sendo 3 suítes);
- 2) Sala de estar;
- 3) Sala de jantar;
- 4) Cozinha planejada;
- 5) Garagem;
- 6) Banheiro social;
- 7) Área de serviço;
- 8) Pátio;

DA PRERROGATIVA DA ESCOLHA

O imóvel é adequado a utilização a que se destina, possui fácil acesso e sua estrutura, permite adaptação para atender as necessidades, possui excelente localização o que facilita o acesso



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE JURUTI
CÂMARA MUNICIPAL DE JURUTI
CNPJ: 05.846.468/0001-15



dos assessores técnicos.

A ausência de licitação, no caso em questão, deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não o escolhido. As características do imóvel, tais como localização, dimensão, destinação, entre outras, são relevantes de tal modo que a Administração não tem outra escolha. Segundo o respeitado Marçal Justin Filho, em sua obra Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos,

9a ed., p. 251), a contratação depende, portanto, das seguintes condições:

- “a) necessidade de imóvel o para desempenho das atividades administrativas;
- b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico;
- c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado;”

Destarte, além da adequação do imóvel eleito para satisfação do interesse público específico, existe compatibilidade do valor do aluguel com os parâmetros do mercado, evidenciado pela necessidade por parte da administração para a locação do imóvel, tomando-se por base o critério de comparabilidade e proporcionalidade, ante a indisponibilidade de imóveis de características similares para o desempenho das atividades necessárias para o bom andamento da administração, prevalecendo à supremacia e a satisfação do serviço público, onde comprava-se a impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel.

Assim sendo, a dispensa de licitação amparo no artigo 24, inciso X da Lei nº 8.666/93, justifica-se pela obediência a todos os requisitos exigidos pelo dispositivo mencionado.

DA FUNDAMENTAÇÃO

- a) As razões fáticas acima apresentadas demonstram claramente a dispensa de licitação. Por consequência inviabiliza a instalação de licitação para locação de imóvel para instalação enunciada



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE JURUTI
CÂMARA MUNICIPAL DE JURUTI
CNPJ: 05.846.468/0001-15



anteriormente.

b) A dispensa de licitação, também por consequência, torna possível a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segunda avaliação prévia, conforme dispõe a Lei 8.666/93,

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.

Outro não é o entendimento da doutrina sobre o assunto: "A Administração pode, discricionariamente, proceder à licitação, para comprar ou locar o imóvel de que necessita. 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 à locação." (J. Cretella Junior, in Das Licitações Públicas, ed. 15a, Revista Forense, pg.236.).

Nesse Diapasão, a possibilidade de dispensa encontra-se cabalmente justificada e fundamentada, não havendo óbices quanto sua realização.

DAS OBRIGACÕES DO LOCADOR

São obrigações dos LOCADORES:

- I - manter o imóvel segurado contra incêndio;
- II - pagar os impostos Incidentes sobre o imóvel;
- III - 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;



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE JURUTI
CÂMARA MUNICIPAL DE JURUTI
CNPJ: 05.846.468/0001-15



b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.

DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

I - pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário;

II - 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;

III - 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.

c) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

d) 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;

e) Realizar vistoria do IMÓVEL, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

f) Comunicar a LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

g) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, 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;

h) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;

i) Entregar imediatamente a 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;

j) Pagar as despesas de serviços de telecomunicação e de consumo de energia elétrica, gás (se houver)



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE JURUTI
CÂMARA MUNICIPAL DE JURUTI
CNPJ: 05.846.468/0001-15



e água e esgoto referente a sala a ser locada;

l) Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADOFRA 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;

DOS DEMAIS REQUISITOS

- a) 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.
- b) Os locadores autorizam os locatários a proceder às adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.

DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

- a) A entrega do referido imóvel dar-se-á em condições de utilização e após a assinatura do contrato de locação mediante entrega das chaves aos locatários, iniciando-se a partir daí o período locatício.
- b) Imóvel em perfeitas condições de uso, até a data do recebimento das chaves (Recebimento definitivo).
- c) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação.

DA FORMA DE PAGAMENTO E REAJUSTE E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- a) Para efeito de pagamento serão obedecidas as normas contidas na minuta contratual, ainda que o reajuste será realizado anualmente conforme índices do objeto.

EXERCÍCIO 2023
01 Câmara Municipal de Juruti
01 Câmara Municipal de Juruti
2.001 Manutenção das atividades da Câmara



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE JURUTI
CÂMARA MUNICIPAL DE JURUTI
CNPJ: 05.846.468/0001-15



3.3.90.36.00 Outros serv. de terc. pessoa física -
Subelemento 3.3.90.36.15

BENEFETORIAS EVENTUAIS

- a) O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresse consentimento dos LOCADORES.
- b) O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos aluguéis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresse consentimento por escrito dos LOCADORES.
- c) Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro desta cláusula, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.
- d) Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.
- e) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.

DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

- a) O contrato deverá ser executado fielmente, de acordo com as cláusulas avençadas, nos termos do Termo de Referência, do Ato de Dispensa de Licitação, do Homologo e Ratifico e da legislação aplicável, respondendo o inadimplente pelas consequências da inexecução total ou parcial.
- b) Será designado funcionário para realização da fiscalização, as responsabilidades atribuídas ao Gerente e ao Fiscal do Contrato estão determinadas em Instrução Normativa específica, da qual deverão ter plena ciência através de declaração a ser firmada e incluída no processo originário da contratação, sem prejuízo de outras intrínsecas ou dispostas em legislação específica.



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE JURUTI
CÂMARA MUNICIPAL DE JURUTI
CNPJ: 05.846.468/0001-15

DAS SANÇÕES E RESCISÃO

- a) Em caso de descumprimento contratual, total ou parcial, qualquer inadimplemento ou infração contratual, aos LOCADORES, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal que couber, ficará sujeito às seguintes penalidades.
- b) O LOCATÁRIO poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta aos LOCADORES, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.
- c) Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos I a XII e XVII, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.
- d) 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 dos LOCADORES, o LOCATÁRIO a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.
- e) Caso haja razões de interesse público devidamente justificadas nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORES, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.
- f) Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente os LOCADORES, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 02 (dois) meses de aluguel, 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.
- g) Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.
- h) O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente aos LOCADORES ou por via postal, com aviso de recebimento.
- i) Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE JURUTI
CÂMARA MUNICIPAL DE JURUTI
CNPJ: 05.846.468/0001-15



j) Ao término do contrato, não havendo renovação, o locatário deverá desocupar o imóvel, cabendo-lhe, entretanto, pagar o aluguel no valor pactuado.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E DO FORO

- a) Faz parte integrante deste expediente minuta de contrato a ser celebrado entre as partes, sendo que nela está escrito as regras a serem observadas pelo contratado, independentemente de constar dessa justificativa.
- b) Fica eleito o foro da Cidade de Juruti, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato. E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes irão celebrar Termo de Contrato de Locação, em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas.

Juruti/Pa, 09 de fevereiro de 2023.


JOSÉ HENRIQUE BENITAH VIEIRA
Diretor Geral
Portaria nº 003/2023