



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL 27ª REGIÃO
CRESS 27ª REGIÃO RORAIMA

TERMO DE REFERÊNCIA

CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL 27ª REGIÃO
(PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 019/2018)

1. DO OBJETO

1.1. Locação de um imóvel para abrigar a sede do CRESS 27ª REGIÃO RORAIMA, conforme condições, e exigências estabelecidas neste instrumento:

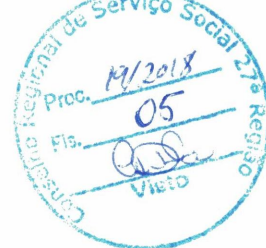
ITEM	DESCRIÇÃO/ ESPECIFICAÇÃO	Unidade	Total Anual	Valor Mensal	Valor Total
1	Locação de um imóvel para abrigar a sede do CRESS 27ª REGIÃO RORAIMA, com as seguintes descrições (três quartos, uma copa, sala recepção, dois banheiros, murada, cerca elétrica, interfone, espaço para estacionamento e incluindo na proposta a reforma e pequenos reparos por conta do locador)	Mês 12	 12		

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1 Em face das necessidades deste Conselho de possui um imóvel para estabelecer sua sede, conforme especificado Termo de Referência em anexo aos autos, este presidente, no exercício de suas atividades, pesquisou no mercado local empresas do ramo imobiliário assim também como pessoas físicas da atividade em espécie interessados em fornecer a locação dentro das condições estabelecidas pelo CRESS 27ª REGIÃO RORAIMA.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL 27ª REGIÃO
CRESS 27ª REGIÃO RORAIMA



3. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

3.1.1. De modo a permitir a análise das condições de ofertas do mercado, os interessados deverão apresentar suas propostas conforme modelo do anexo I.

4. DO ALUGUEL E ENCARGOS

4.1.1. A pesquisa de mercado foi baseada na comparação de três imóveis pesquisados na região mais próximas do centro.

IMÓVEL	CÔMODOS	VALOR	LOCALIZAÇÃO
01	04	1.335,58	
02	04	1.440,83	
03	05	1.679,52	

5. DA CLASSIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS

5.1. Os serviços a serem contratados poderá ser realizada por dispensa de licitação ao amparo do inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666, de 1993, desde: (a) que as características do imóvel atendam às finalidades precípuas da Administração Pública; (b) que haja avaliação prévia; e (c) que o preço seja compatível com o valor de mercado.

5.2. A prestação dos serviços não gera vínculo empregatício entre a Contratada e a Administração Contratante, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize personalidade e subordinação direta.

6. FORMA DE PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

6.1. Os serviços serão executados conforme especificação neste Termo de Referência.

6.2. Os serviços deverão ser fornecidos pela Contratada conforme as especificações.

Rua Alferes Jose Agostinho, nº 256, Bairro Mecejana – CEP 69.304-440
– Boa Vista-RR Contato: (95) 3623-3703



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL 27ª REGIÃO
CRESS 27ª REGIÃO RORAIMA**



6.3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DA LOCAÇÃO

- 6.3.1. Os imóveis ofertados deverão estar localizados em edifício ou residência, atendendo às seguintes exigências:
- 6.3.2. Estar localizado em região de fácil acesso e localização;
- 6.3.3. Possuir foro;
- 6.3.4. Possuir dois sanitários completo na área interna sala/espço locado;
- 6.3.5. Possuir copa com bancada e espaço tecnicamente preparado para instalação de bebedouro, micro-ondas, frigobar ou geladeira.
- 6.3.6. Possuir área para estacionamento interno;
- 6.3.7. Cerca elétrica;
- 6.3.8. Portão com motor eletrônico;
- 6.3.9. Possuir no mínimo quatro cômodos.
- 6.3.10. Possuir o mínimo de acessibilidade ao edifício ou residência.
- 6.3.11. Reforma e pequenos reparos no término da locação ficará por conta do Locador.

7. INÍCIO DA EXECUÇÃO DA LOCAÇÃO

- 7.1. A execução dos serviços de Locação do Imóvel será iniciada *após a assinatura do contrato*, na forma que segue:
 - 7.1.1. A execução dos serviços será iniciada a partir da assinatura do Contrato.
 - 7.1.2. O contrato terá de vigência será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por interesse da Contratante até o limite de 60 (sessenta) meses, conforme disciplinado no contrato.

8. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- 8.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL 27ª REGIÃO
CRESS 27ª REGIÃO RORAIMA

- 8.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 8.1.2. 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;
- 8.1.3. Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 8.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, ressalvando que ao término do contrato a reforma do estabelecimento no tocante a reparos e pinturas ficará a cargo do LOCADOR;
- 8.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 8.1.6. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 8.1.7. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 8.1.8. Entregar imediatamente ao LOCADOR 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;
- 8.1.9. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e água e esgoto;



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL 27ª REGIÃO
CRESS 27ª REGIÃO RORAIMA

- 8.1.10. A LOCATÁRIA se compromete a transferir a conta de energia elétrica, água e esgoto para seu nome, no prazo de 30 dias da assinatura deste contrato.
- 8.1.11. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, incidentes sobre o imóvel;
- 8.1.12. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR 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. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- 9.1. O LOCADOR obriga-se a:
- 9.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 9.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 9.1.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 9.1.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 9.1.5. Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 9.1.6. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 9.1.7. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- 9.1.8. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL 27ª REGIÃO
CRESS 27ª REGIÃO RORAIMA

- 9.1.9. Exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 9.1.10. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 9.1.11. Ao término do contrato o LOCADOR custeará por conta própria a reforma do estabelecimento no tocante a reparos e pinturas da propriedade.

10. CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

10.1 As atividades de gestão e fiscalização da execução contratual são o conjunto de ações que tem por objetivo aferir o cumprimento dos resultados previstos pela Administração para o serviço contratado, verificar a regularidade das obrigações previdenciárias, fiscais e trabalhistas, bem como prestar apoio à instrução processual e o encaminhamento da documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos relativos a repactuação, alteração, reequilíbrio, prorrogação, pagamento, eventual aplicação de sanções, extinção do contrato, dentre outras, com vista a assegurar o cumprimento das cláusulas avençadas e a solução de problemas relativos ao objeto.

10.2 O conjunto de atividades de gestão e fiscalização compete ao fiscal administrativo do contrato, de acordo com as seguintes disposições:

I – Fiscalização Administrativa: é o acompanhamento dos aspectos administrativos da execução dos serviços, quanto às obrigações previdenciárias, fiscais e trabalhistas, bem como quanto às providências tempestivas nos casos de inadimplemento.

10.3 As atividades de 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



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL 27ª REGIÃO
CRESS 27ª REGIÃO RORAIMA

do volume de trabalho, não comprometa o desempenho de todas as ações relacionadas à Gestão do Contrato.

11. DO PAGAMENTO

11.1 O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo LOCADOR com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis.

11.1.1 Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 5 (cinco) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pelo LOCADOR.

11.2 O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

11.2.1 O “atesto” fica condicionado à verificação da conformidade do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR e do regular cumprimento das obrigações assumidas.

11.3 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 o LOCADOR 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.

11.4 Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento do LOCADOR nos sites oficiais, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

11.5 Quando do pagamento, será efetuado a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

11.6 O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito,
Rua Alferes Jose Agostinho, nº 256, Bairro Mecejana – CEP 69.304-440
– Boa Vista-RR Contato: (95) 3623-3703



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL 27ª REGIÃO
CRESS 27ª REGIÃO RORAIMA

mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

- 11.7** Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 11.8** A LOCATÁRIA, como também o LOCADOR não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada por uma das partes que porventura não tenha sido acordada no contrato.
- 11.9** Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

EM = Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originariamente devido

I = Índice de atualização financeira, calculado segundo a fórmula:

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

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

VP = Valor da Parcela em atraso.

Boa Vista-RR, 05 de setembro de 2018.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL 27ª REGIÃO
CRESS 27ª REGIÃO RORAIMA



Jhonilthon Carrillo Mota
Jhonilthon Carrillo Mota
Presidente CPL
Elaboração de Projeto

De acordo

Lucia Maria Guimarães dos Santos
Lucia Maria Guimarães dos Santos
Presidente
CRESS nº 2049 15ª REGIÃO AM/RR