



Termo de Referência 001/2023

1. UNIDADE REQUISITANTE / RESPONSÁVEL:

1.1. ÓRGÃO:

Superintendência de Limpeza Urbana - SLU

1.2. UNIDADE DEMANDANTE:

Diretoria Administrativo-Financeira – DRADF-SLU

1.3. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA:

Vinícius Costa Andrade Ribeiro, Matrícula: 070101-0 – Chefe do Departamento Administrativo.

2. MODALIDADE:

Dispensa de licitação, com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

3. OBJETO:

Contrato de locação do imóvel de uso não residencial, do tipo prédio, situado à Rua Sergipe nº 64 – Bairro Funcionários, CEP 30130-170, Belo Horizonte/MG, com área total locada 4.560,43 m² (quatro mil quinhentos e sessenta metros quadrados e quarente e três decímetros quadrados), sendo 09 (nove) andares de 356,38 m² (trezentos e cinquenta e seis metros e trinta e oito decímetros quadrados) cada, loja térreo de 475,73 m² (quatrocentos e setenta e cinco metros e setenta e três decímetros quadrados), piloti de 354,38 m² (trezentos e cinquenta e quatro metros e setenta e três decímetros quadrados) Térreo, piloti 3º, 5º ao 13 andares, com 35 (trinta e cinco) vagas de garagem, cujo índice cadastral é 004027 011 001-7, para funcionamento da sede Administrativa da Superintendência de Limpeza Urbana – SLU.

4. JUSTIFICATIVA:

A atual sede da SLU comporta cerca de 300 pessoas, que prestam serviços à autarquia, além de um público flutuante de mais de 100 visitantes diários, abrigando quase toda sua estrutura administrativa.

A localidade possui uma vasta rede de atendimento por transporte público, inclusive metrô, além de vários estabelecimentos comerciais (restaurantes, bancos, supermercados, drogarias e outros que dão comodidade e propiciam qualidade de vida aos Empregados Públicos da Autarquia) e proximidade da PBH. Em razão do exposto, somos pelo firmamento do contrato de locação.

5. VIGÊNCIA DO CONTRATO

O Contrato terá vigência de 10 (dez) anos, contada a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado mediante Termo Aditivo, desde que satisfeitas as exigências legais, nos termos da Lei nº 8.245/91.



6. VALOR ESTIMADO:

O Contrato locação terá valor de R\$ 32,67 (trinta e dois reais e sessenta e sete centavos) por metro quadrado, totalizando o valor mensal de R\$149.000,00 (cento e quarenta e nove mil reais) e o valor anual de R\$ 1.788.000,00 (um milhão, setecentos e oitenta e oito), sendo 4.037,53 m² de área utilizada como escritórios, auditório e área de convivência com cozinha.

O valor mensal de Condomínio estimado para o período de locação é de até R\$40.000,00 (quarenta mil reais) totalizando R\$480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais).

7. ÍNDICE DE REAJUSTE CONTRATUAL:

- 7.1. O valor do aluguel será reajustado a cada período de 12 (doze) meses, de acordo com a variação do IPCA.
- 7.2. O reajuste será aplicado no valor por m² e no valor da vaga de garagem, se for o caso, respeitando o limite de duas casas decimais.

8. DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS:

As despesas decorrentes da execução do presente Contrato serão acobertadas pelas seguintes dotações orçamentárias:

2708.1100.17.512.046.2900.0001.339039.15.0000.0100 – Aluguel

2708.1100.17.512.046.2900.0001.339039.16.0000.0100 – Condomínio.

9. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

- 9.1. Gestor do contrato: Marcelo Alves Mourão, matrícula 80028-0 – Diretor Administrativo-Financeiro da SLU.
- 9.2. Fiscal do contrato: Vinícius Costa Andrade Ribeiro, matrícula 070101-0 – Chefe do Departamento Administrativo da SLU e no seu impedimento, Adriane Francisca Pereira Moraes, Matrícula: 10.849-4

10. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES:

10.1. DO LOCADOR:

- 10.1.1. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel em boas condições de uso para os fins a que se destina.
- 10.1.2. Fornecer declaração atestando que na presente data desconhece incidir 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, desde que não protegidas por sigilo, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO.
- 10.1.3. Fornecer ao LOCATÁRIO, sempre que solicitado, recibo discriminado das importâncias pagas, vedado a quitação genérica.



- 10.1.4. Pagar despesas extraordinárias de condomínio. Por despesas extraordinárias de condomínio entendem-se aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros e de manutenção do edifício, como constituição de fundo de reserva ou despesas relacionadas ao Edifício que resultem em melhoria e/ou valorização do imóvel.
- 10.1.5. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 10.1.6. Reparar problemas estruturais de qualquer natureza, exceto se tais problemas derivarem de obras e/ou intervenções realizadas pelo próprio LOCATÁRIO.
- 10.2. DO LOCATÁRIO:**
- 10.3. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado.
- 10.4. Arcar com os impostos prediais e territoriais, e todas as demais taxas que vierem a incidir sobre o imóvel, a partir do início de vigência do presente Contrato, devendo o mesmo efetuar a entrega dos comprovantes ao LOCADOR, quando solicitado.
- 10.5. Contratar seguro contra incêndio do imóvel, em seguradora idônea, reconhecida no mercado previamente aprovada pelo LOCADOR, desde que obedecido os valores de mercado, pelo valor real de reconstrução do imóvel e perda de aluguel por 12 (doze) meses, durante toda a vigência do contrato, e terá como favorecido ou beneficiário o LOCADOR, independente do imóvel estar segurado pelo condomínio.
- 10.6. Realizar vistoria do imóvel antes da entrega e, posteriormente, quando da devolução das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes.
- 10.7. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme vistoria a ser realizada, pelas partes, após a celebração do presente instrumento, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.
- 10.8. Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação legal ou contratual seja de sua responsabilidade.
- 10.9. Realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, visitantes ou prepostos.
- 10.10. Não promover alterações físicas e/ou estruturais internas ou externas no imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.



SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E LOGÍSTICA
GERÊNCIA DE FORMALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DE CONTRATOS

- 10.11. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei Federal nº 8.245/91.
- 10.12. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, quando for o caso.
- 10.13. Conservar e zelar pelo imóvel locado, atuando no sentido de mantê-lo no estado em que se encontra, com suas instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeito funcionamento.

11. DAS BENFEITORIAS:

As benfeitorias feitas no imóvel, devidamente autorizadas pelo LOCADOR, se incorporarão integralmente a esse, sem qualquer direito de restituição ou indenização ao LOCATÁRIO, pelas quais o LOCATÁRIO renuncia expressamente neste ato. Contudo, os materiais que vierem a ser adaptados para o funcionamento dos órgãos, tais como: divisórias, lâmpadas, cortinas, e outros considerados acessórios que possam ser removidos poderão ser retirados ao término ou rescisão da presente locação.

12. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

- 12.1 O aluguel terá vencimento no dia 30 (trinta) de cada mês, com prazo de pagamento até o 10º dia útil do mês subsequente, e será efetuado por meio de documento próprio fornecido pelo LOCADOR, no qual deverá constar o local para pagamento, ficando este obrigado a dar plena e fiel quitação.
- 12.2 A prova do pagamento dos aluguéis e encargos far-se-á sempre pelos respectivos recibos, sendo que a apresentação apenas do último em nenhuma hipótese significará quitação de débitos anteriores.

13. DA RESCISÃO:

- 13.1. Constituem motivos para rescisão do Contrato:

- 13.1.1. o não cumprimento ou o cumprimento irregular das cláusulas contratuais;
- 13.1.2. razões de interesse público, devidamente justificadas, por ato unilateral do LOCATÁRIO, devendo este ser notificado com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias;
- 13.1.3. ocorrência de caso fortuito ou força maior que comprovadamente impeçam a continuidade da presente locação.
- 13.2. O presente Contrato poderá ser rescindido amigavelmente, nos termos do artigo 9º, inciso I, da Lei Federal nº 8.245/91, com o estabelecimento, se caso for, da competente indenização em favor do LOCADOR, devendo este ser notificado com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.



14. DOS ANEXOS:

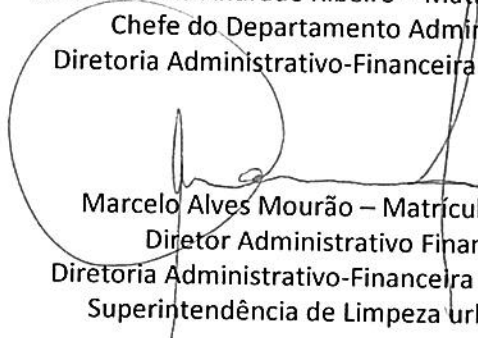
Além do Laudo de Vistoria, são anexos do presente instrumento e dele fazem parte integrante, independente da sua transcrição, os documentos contidos no processo administrativo nº 01.047.865.21-91, e em caso de divergência interpretativa entre estes e o presente Contrato, prevalecerão as disposições deste instrumento.

15. DA ENTREGA DO IMÓVEL:

- 15.1 A locação somente se considerará encerrada após o LOCADOR ter vistoriado o imóvel e verificado o exato cumprimento, pelo LOCATÁRIO, das obrigações relativas à conservação do imóvel e comprovação de quitação, pelo LOCATÁRIO, de todos os aluguéis e encargos devidos no período locado. A realização de reparos, quando necessária, poderá ser transferida ao LOCADOR, a critério exclusivo deste, mediante negociação, que deverá considerar além dos custos das adequações, as despesas de locação e condomínio durante o período em que o imóvel estiver sendo reparado. Caso a reparação seja realizada pelo LOCATÁRIO correrão aluguéis e encargos até a data da efetiva entrega das chaves e reposição do imóvel em bom estado de conservação e limpeza.
- 15.2 O **LOCATÁRIO** recebe o imóvel nas condições verificadas pelas Partes, e constantes da “Primeira Vistoria” que passa a fazer parte integrante do presente Contrato. Finda a locação, será feita nova vistoria no imóvel tomando por base o termo retro referido, para constatar quaisquer alterações em seu estado, a que se denominará “Segunda vistoria”. Assim sendo, o **LOCATÁRIO** se obriga a entregar o imóvel em bom estado de limpeza e conservação e com as obras e benfeitorias feitas, desde que autorizadas pelo LOCADOR, incorporadas ao imóvel, salvo desgaste natural decorrente do uso, fazendo por sua conta a manutenção do imóvel e de todos os itens relacionados no termo “Primeira Vistoria”, bem como as reparações dos estragos a que der causa notadamente nas instalações hidráulicas e elétricas, sem direito a qualquer indenização ou desconto no aluguel devido.

Belo Horizonte, 20 de janeiro de 2023.


Vinícius Costa Andrade Ribeiro – Matrícula: 070101-0
Chefe do Departamento Administrativo
Diretoria Administrativo-Financeira – DRADF-SLU


Marcelo Alves Mourão – Matrícula: 80028-0
Diretor Administrativo Financeiro
Diretoria Administrativo-Financeira – DRADF-SLU
Superintendência de Limpeza Urbana - SLU