

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

O presente Termo tem como objeto a locação de 02 pavimentos (4º e 5º andares) de prédio comercial situado no endereço Rua João Gualberto Pereira do Carmo, 113 – Ponta Verde, Maceió-AL, 57.035-270, matrícula 118949, no 1º Registro Geral de Imóveis da Capital, de propriedade da empresa THL 3 CONSTRUÇÕES LTDA., para abrigar as instalações de setores vinculados à Pró-Reitoria de Ensino, em especial o Departamento de Ensino à Distância – DEPEAD.

2. JUSTIFICATIVA

O presente Termo é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a *“locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”*.

Sobre esse dispositivo legal, o Tribunal de Contas de União já assentou que, antes da efetivação da contratação direta, a Administração deve comprovar o atendimento dos seguintes requisitos: (i) necessidade de imóvel para o desempenho das atividades administrativas; (ii) adequação de um imóvel específico para a satisfação das necessidades da Administração; e (iii) compatibilidade do preço exigido com aquele vigente no mercado. (Acórdão 1127/2009 – Plenário).

A doutrina especializada ensina que *“a ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha”* (Marçal Justen Filho, in Comentários à Lei de Licitações, 4ª edição, p. 158).

O imóvel objeto da locação destina-se ao atendimento das finalidades precípuas do IFAL, mais especificamente no que se refere à instalação e ao funcionamento de setores vinculados Pró-Reitoria de Ensino, especialmente o Departamento de Ensino à Distância –



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica
Instituto Federal de Alagoas
Reitoria
Pró-Reitoria de Administração

DEPEAD.

A contratação direta almejada justifica-se porque houve um aumento considerável das atividades desenvolvidas pelo IFAL devido ao surgimento de novos programas de governo, tais como, PRONATEC, Mulheres Mil, E-tec, cujos trabalhos estão sendo realizados na atual estrutura física da Reitoria, a qual não comporta de maneira eficiente o desenvolvimento de todas dessas atividades.

Com efeito, o espaço físico onde atualmente funciona a área acadêmica do **Departamento de Ensino à Distância – DEPEAD** tornou-se demasiadamente pequeno. As atividades desse setor vinham sendo desenvolvidas no Campus Maceió, porém, esse Campus, devido ao aumento do número de suas turmas, necessitou de utilizar as salas antes destinadas à Universidade Aberta do Brasil – UAB. Por conta disso, esse Programa passou a funcionar, com toda sua estrutura de coordenadores e laboratórios, num pequeno espaço que fora destinado naquele Campus, prejudicando assim o bom desempenho das tarefas.

Sob outro prisma, mas convergindo para mesma necessidade de locação do imóvel, é a situação de novos setores e projetos que precisam de instalações próprias, como o caso do **Centro de Línguas** e o setor acadêmico da Universidade Aberta do Brasil – UAB, dirigido pelo **Departamento de Educação à Distância – DEPAD**.

Nesse passo, quanto à sua instalação, tem-se que edificação e dimensão do imóvel objeto da futura contratação é o único que atende às necessidades dos setores supramencionados, na medida em que encontra-se em bom estado de conservação, possui instalações elétricas, hidráulicas, telefônicas, de ar condicionado, de combate a incêndios (*sprinklers*, extintores e hidrantes), SPDA, acessibilidade (acessos, circulações e banheiros) em conformidade com a legislação pertinente, entre outras características.

Ademais, no que diz respeito à edificação e dimensões dos ambientes, o imóvel apresenta as seguintes características: 02 pavimentos (4º e 5º andares) de prédio comercial localizado na Rua João Gualberto, n.º 113, Ponta Verde, CEP 57035-270, Maceió/AL, objeto da **matrícula n.º 118649**, do 1º Registro Geral de Imóveis da Comarca de Maceió/AL. Cada pavimento, cuja área mede 279,50m², contém 09 salas, todas com banheiro.

Por fim, no que concerne ao atendimento do requisito legal da localização que justifique a dispensa de licitação, vale destacar que o imóvel a ser locado está situado na Rua João Gualberto Pereira do Carmo, 113, Ponta Verde, Maceió-AL, CEP 57.035-270, o que possibilita a sua utilização como anexo da Reitoria do IFAL, já que está localizada em endereço próximo ao da sua sede (Rua Odilon Vasconcelos, 103, Jatiúca, Maceió-AL, CEP 57.035-660).

Em face do exposto, e considerando que não há outro imóvel (público ou privado)



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica
Instituto Federal de Alagoas
Reitoria
Pró-Reitoria de Administração

disponível que atenda às necessidades do IFAL, conforme respostas dos órgãos das esferas federal, estadual e municipal (cópias de ofícios em anexo), tem-se que estão preenchidos os requisitos da contratação direta, por dispensa de licitação, segundo a exegese dos artigos 24, inciso X, e 26 da Lei n.º 8.666/93.

3. MODALIDADE DE LICITAÇÃO

Dispensa de licitação.

4. FUNDAMENTO LEGAL

A locação do imóvel fundamenta-se no artigo 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/9, segundo o qual é dispensável a licitação *"para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia"*.

5. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

ITEM	SERVIÇO
01	Locação, pelo período de 05 (cinco) anos, de 02 pavimentos (4º e 5º andares) de prédio comercial localizado na Rua João Gualberto, n.º 113, Ponta Verde, CEP 57035-270, Maceió-AL, Matrícula n.º 118649, no 1º Registro Geral de Imóveis da Capital, de propriedade da empresa THL 3 Construções Ltda. Cada pavimento, cuja área mede 279,50m², contém 09 salas, todas com banheiro.

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a legislação, no dia 04 de setembro de 2014, foi realizado previamente um Laudo de Avaliação do Imóvel para estabelecer o valor da locação, pela empresa **COTRIM E AMARAL AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA**, referente ao Laudo n.º 262/2014. Com isso, o valor mensal do aluguel, a preço de mercado, ficou fixado em R\$ 22.609,00 (vinte e dois mil, seiscentos e nove reais) mensais, conforme



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica
Instituto Federal de Alagoas
Reitoria
Pró-Reitoria de Administração

documento anexado aos autos.

7. VISTORIA DO IMÓVEL

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.

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

8. RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

Consoante às exigências mínimas do art. 22 da Lei n.º 8.245/91, cujas regras serão parcialmente derogadas pelas normas de direito público aplicáveis, a contratada obriga-se a:

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. 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 do IFAL;

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

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

8.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

8.6. Auxiliar o IFAL na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

8.7. Fornecer ao IFAL recibo discriminando as importâncias pagas, vedada à quitação genérica;

8.8. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica
Instituto Federal de Alagoas
Reitoria
Pró-Reitoria de Administração

esquadrías externas;

- c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

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

8.10. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

8.11. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

8.14. 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;

8.15. Informar ao IFAL quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

9. RESPONSABILIDADES DO IFAL

De acordo com as exigências mínimas do art. 23 da Lei n.º 8.245/91, cujas regras serão parcialmente derogadas pelas normas de direito público aplicáveis, o IFAL obriga-se a:

- 9.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no contrato;
- 9.2. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
- 9.3. 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;
- 9.4. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica
Instituto Federal de Alagoas
Reitoria
Pró-Reitoria de Administração

existentes;

9.5. 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;

9.6. Comunicar à Locadora qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

9.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da Locadora, sendo assegurado ao IFAL 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;

9.8. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

9.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da Locadora;

9.10. 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 ao IFAL;

9.11. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica
Instituto Federal de Alagoas
Reitoria
Pró-Reitoria de Administração

complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

9.11.1. O IFAL somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

9.12. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

9.13. 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;

9.14. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

10. VIGÊNCIA DO CONTRATO

O contrato entrará em vigor na data de sua assinatura, pelo prazo de 05 (cinco) anos, podendo ser prorrogado por interesse das partes, por meio de Termo Aditivo.

A gestão do contrato ficará a cargo da Reitoria do IFAL.

11. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Os recursos orçamentários serão do orçamento de custeio da Reitoria do IFAL.

12. PAGAMENTO

O aluguel mensal deverá ser pago mediante a apresentação da respectiva fatura ou recibo, elaborados com observância da legislação em vigor, e pago até o 20º (vigésimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, creditado em conta corrente indicada pelo locador, através de Ordem Bancária.

13. SANÇÕES

A inexecução total ou parcial do contrato ensejará a sua rescisão, conforme o disposto nos artigos 77 a 80 da Lei n.º 8.666/93 e suas alterações posteriores.

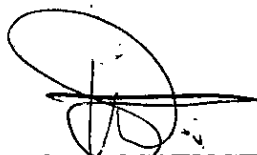
Ficam assegurados os direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica
Instituto Federal de Alagoas
Reitoria
Pró-Reitoria de Administração

prevista no art. 77 da Lei n.º 8.666/93 e suas alterações posteriores.

Maceió, 02 de outubro de 2014.

Responsáveis por este Termo de Referência:



WELLINGTON SPENCER PEIXOTO
Pró-Reitor de Administração

Aprovo:



SÉRGIO TEIXEIRA COSTA
Reitor do IFAL