



TERMO DE REFERÊNCIA

USO

Nº 073/2017

Locação de imóvel não residencial para funcionamento do Ponto de Atendimento do Escritório Regional de Porto Velho, na Zona Sul do Município de Porto Velho.

1. DA JUSTIFICATIVA

O Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas do Estado de Rondônia – Sebrae/RO, preocupando-se em oferecer qualidade e proporcionar aos clientes melhor estrutura física, nas realizações de atendimentos presenciais e cursos, visa a necessidade de fazer **LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL** para funcionamento do Ponto de Atendimento do Escritório Regional de Porto Velho, na Zona Sul do Município de Porto Velho.

A locação do imóvel justifica-se em razão do atual imóvel alugado para funcionamento do Ponto de Atendimento da Zona Sul não oferecer condições adequadas de acessibilidade aos clientes, por situar na Avenida Jatuarana, c/Avaí – Salas 12 e 17, altos da Panificadora Nordeste – Bairro Caladinho (zona sul), Porto Velho/RO, ou seja, no 1º andar do edifício. Outro fator que contribui negativamente é a falta de visibilidade, o que impede o cliente de identificar e localizar facilmente o ponto de atendimento do Sebrae/RO naquela região.

Investir em uma boa estrutura física aos clientes irá ser positivo para o Sebrae/RO. Com um espaço físico amplo, acessível e bem localizado para realização de atendimento, palestras, oficinas e cursos, consequentemente ampliará o número de clientes atendidos.

2. DO OBJETO

Locação de imóvel **NÃO RESIDENCIAL** medindo no mínimo 80 m², para funcionar o Ponto de Atendimento do Escritório Regional de Porto Velho, na Zona Sul do Município de Porto Velho.

3. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

A contratação objeto deste Termo de Referência se enquadra no Art. 9, inciso VI da Resolução CDN 168/2008 contida no Regulamento de Licitações e de contratos do Sistema SEBRAE.

4. DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

4.1 O imóvel para locação deverá atender os seguintes requisitos:

- a)** Boa localização;

- b)** Ser localizado na Avenida Jatuarana na Zona Sul do Município de Porto Velho;
- c)** Possuir no mínimo 80 m²;
- d)** No mínimo 02 banheiros;
- e)** Espaço para realizar atendimento ao cliente;
- f)** Sala para realizar palestras, cursos e oficinas;
- g)** Sala de apoio para guardar material de expediente e limpeza;
- h)** Espaço para copa;
- i)** Estar com todas as certidões e documentações atualizadas perante os órgãos públicos competentes.

5. RESPONSABILIDADES E OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DAS PARTES

5.1 OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

- 5.1.1** Comprovar, a qualquer momento, o pagamento dos tributos que incidirem sobre o objeto contratado neste termo de referencia;
- 5.1.2** Antes da assinatura do contrato, o proprietário/locador deverá apresentar a escritura do imóvel;
- 5.1.3** Entregar para locação, o imóvel em perfeitas condições de uso, com pintura nova, telhado, instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado;
- 5.1.4** Efetuar manutenções corretivas relacionadas ao imóvel, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios, ou defeitos que venham a ser encontrados no imóvel, que possam prejudicar ou agredir as instalações, equipamentos e mobiliários. Devendo ser ajustadas entre LOCADOR e LOCATÁRIO a fim de se prevenir ou minimizar eventuais danos, bem como garantir a regular execução das competências institucionais do Sebrae/RO;
- 5.1.5** Reajustar o valor do aluguel anualmente de acordo com a variação do **IGP-M da Fundação Getúlio Vargas**, ou qualquer outro índice que venha a ser editado oficialmente para tal finalidade.

5.2 OBRIGAÇÕES DO SEBRAE/RO:

- 5.2.1** Efetuar pagamento ao LOCADOR ate o quinto dia útil ao mês subsequente a locação do imóvel;
- 5.2.2** Notificar formalmente o LOCADOR, por escrito, sobre imperfeições, falhas

ou irregularidades constatadas no objeto do contrato para que sejam adotadas as medidas corretivas necessárias;

- 5.2.3** Exigir o fiel cumprimento de todos os requisitos acordados e da proposta apresentada;
- 5.2.4** Vistoriar o imóvel a ser locado para verificar as condições do prédio, e em caso de reforma necessária, será feita nova vistoria depois de concluída a reforma;
- 5.2.5** Conceder ao LOCADOR o prazo máximo de 30 (trinta) dias para que o mesmo possa realizar as reformas necessárias em estado para uso;
- 5.2.6** Rescindir o contrato de locação caso o LOCADOR cometa qualquer infração consideradas graves para todos os efeitos legais. Sujeitará a LOCADORA à multa compensatória, desde já aqui estabelecida de comum acordo, num montante equivalente a 03(três) valores de aluguéis proporcionais ao tempo que falta para o término do contrato.

6. DO PAGAMENTO

7.1 Pela locação do objeto do presente termo de referencia, será pago mediante depósito em favor do LOCADOR, em conta bancaria indicada pelo interessado;

7.2 Do valor contratual serão deduzidos os descontos previstos em Lei;

7.3 É condição para o recebimento dos créditos decorrentes da locação do imóvel, a contratada apresentar juntamente com a proposta de locação as seguintes certidões:

- a)** Certidões que comprovem sua regularidade fiscal, relativas ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) – CR;
- b)** Prova da regularidade fiscal de todos os tributos federais, inclusive contribuições previdenciária unificadas conforme Portaria MF 358, de 5 de setembro de 2014;
- c)** Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual e Municipal, expedida pelas Secretarias de Fazenda ou órgão equivalente no domicílio ou sede do contratado.

7.4 Deverão constar obrigatoriamente no contrato de locação do imóvel as seguintes informações:

- a)** Banco, número da agência e conta corrente para o pagamento.

7.5 O Sebrae não se responsabilizará pelo pagamento de nenhum adicional decorrente de



TERMO DE REFERÊNCIA

USO

Nº 073/2017

qualquer operação realizada junto à rede bancária, como por exemplo, taxas, multas, entre outros;

7.6 Nenhum pagamento será efetuado ao contratado enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, inclusive, em virtude de penalidade ou inadimplência contratual.

7. DISPOSIÇÕES GERAIS

O interessado deve considerar em sua proposta de locação, que disponibilizará o imóvel contendo todas as exigências estipuladas no presente Termo de Referência.

8. DA VIGÊNCIA

O prazo de vigência do presente contrato será de 60 (SESENTA) meses, podendo ser renovado por igual período ou fração, incluindo o primeiro período de contratação.

Porto Velho, 03 de agosto de 2017.

MODELO DE PROPOSTA
PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1 – DADOS DO PROPONENTE

Nome: _____ Nacionalidade: _____

Estado Civil: _____ Profissão: _____ Portador do RG
Nº _____

Nº _____ e do CPF (MF) Nº _____ Fone Res.: () _____ Fone
Com.: () _____

Celular: () _____ e-mail: _____

residente e domiciliado (a) na
Rua/Av.: _____ no bairro de _____
Município/UF: _____

2 – CONDIÇÕES

- Proposta de R\$ _____ para LOCAÇÃO do imóvel
(_____ comercial, com a finalidade de: _____)

- Período de Locação: _____
- A presente proposta tem validade de _____ (_____) dias.
- Condições especiais: (ex: entregar com a pintura; fazer divisória, etc)

3 – DADOS DO IMÓVEL

Rua/Av.: _____ Compl.: _____

Bairro: _____ Município/UF: _____

Área total : _____ m2. Área construída _____ m2.

Descrição do imóvel (quantidade de salas, banheiros, copa, etc)

Referência de localização

Porto Velho/RO _____ de _____ de 20 _____.

PropONENTE