



MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE E MUDANÇA DO CLIMA
INSTITUTO CHICO MENDES DE CONSERVAÇÃO DA BIODIVERSIDADE
COORDENAÇÃO DE APOIO À GESTÃO REGIONAL 2

Rodovia BR 230 km 10 s/nº, Floresta Nacional da Restinga de Cabedelo - Bairro Amazônia Park - Cabedelo - CEP 58106-402

Telefone: (83) 99100-0466

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. Trata-se da contratação de serviços de locação de imóvel para instalação da sede administrativa da Reserva Extrativista Marinha Lagoa do Jequiá. Pretende-se prospectar o mercado imobiliário do município de Jequiá da Praia, no estado de Alagoas, mediante coleta de propostas de construções que atendam às quantidades e exigências estabelecidas no edital de chamamento público e seus anexos.

1.2. Este documento tem caráter orientativo e o objetivo é fornecer aos interessados as especificações básicas para apresentação de propostas para a contratação em análise.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A fundamentação da contratação encontra-se descrita no Estudo Técnico Preliminar SEI n.º 18464229, anexo deste Termo de Referência.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. A descrição da solução encontra-se pormenorizada no Estudo Técnico Preliminar da contratação SEI n.º 18464229, anexo deste Termo de Referência.

4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Os requisitos relativos ao imóvel estão descritos no Estudo Técnico Preliminar da contratação SEI n.º 18464229, anexo deste Termo de Referência.

5. DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. O Locador deverá adotar todas as providências necessárias a fim de proporcionar condições adequadas de uso, bem como atender a todas as prescrições estabelecidas em Códigos, Leis ou normas, padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e do Corpo de Bombeiros, além de apresentar o respectivo "Habite-se".

5.2. O Locador deverá garantir, durante todo o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, de forma que não pese impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação.

5.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo e ao conjunto de normas urbanísticas aplicáveis.

5.4. A realização de quaisquer manutenções prediais ou obras civis que possam prejudicar ou agredir as instalações, os equipamentos e mobiliários deverão 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 ICMBio.

6. DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O modelo de gestão previsto neste documento, no instrumento convocatório e no contrato, estão em consonância com a legislação pertinente, sem prejuízo das disposições presentes nos manuais e normativos internos desta Autarquia.

6.2. As atividades de gestão e fiscalização da execução contratual compreendem o conjunto de ações que têm por objetivo aferir o cumprimento dos resultados previstos pela Administração para os serviços contratados, verificar a regularidade das obrigações fiscais, prestar apoio à instrução processual e o encaminhamento da documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos relativos à repactuação, alteração, reequilíbrio, prorrogação, pagamento, eventual aplicação de sanções, extinção dos contratos, dentre outras, com vista a assegurar o cumprimento das cláusulas avençadas e a solução de problemas relativos ao objeto.

6.2.1. A gestão e a fiscalização contratual serão realizadas pelo Gestor do Contrato, auxiliado pela fiscalização administrativa e setorial.

6.2.2. O Fiscal Setorial deverá fiscalizar a execução dos serviços, verificando a compatibilidade e o cumprimento das obrigações assumidas pela Contratada e apurando os resultados dos indicadores de desempenho e qualidade, com registro das suas observações em relatório a ser encaminhado ao Gestor do Contrato.

6.2.2.1. O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

6.2.3. O Fiscal Administrativo deverá fiscalizar os aspectos administrativos da execução contratual, verificando o cumprimento das obrigações assumidas pela contratada quanto à garantia de execução e regularidade fiscal, com registro das suas observações em relatório a ser encaminhado ao Gestor do Contrato.

6.2.4. O Fiscal Setorial e o Fiscal Administrativo são responsáveis pelos aceites provisórios dos serviços executados e o Gestor do Contrato pelos aceites definitivos, mediante análise de relatórios a serem apresentados pelos responsáveis pela fiscalização setorial e administrativa.

6.3. A indicação do gestor, fiscal e seus substitutos caberá aos setores requisitantes dos serviços ou poderá ser estabelecida em normativo próprio da entidade, de acordo com o funcionamento de seus processos de trabalho e sua estrutura organizacional.

6.4. As comunicações entre a entidade e a contratada serão realizadas por escrito, preferencialmente por meio de correio eletrônico, com a utilização de endereços de e-mail indicados na reunião inicial com a contratante.

6.5. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

6.6. Fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições

técnicas, vícios redibitórios, emprego de material inadequado ou de qualidade inferior, nem implica em co-responsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos.

7. DA FORMA DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

7.1. A fase externa do procedimento de seleção do imóvel terá início com a publicação do edital de chamamento público em jornal de grande circulação do estado de Alagoas, no Diário Oficial da União e no Portal Institucional do ICMBio.

7.2. A seleção do fornecedor ocorrerá após análise das propostas recebidas no âmbito do chamamento público.

7.3. As propostas serão admitidas até as 17 horas, horário de Brasília, até o 15.º dia útil contado a partir da publicação do Edital em Diário Oficial, enviadas para resexdojequia@icmbio.gov.br, pessoalmente na Reserva Marinha da Lagoa do Jequiá, situado na Rua Santo Antônio, 886, Bairro Centro, Jequiá da Praia/AL - CEP: 57.255-000; ou para licitacao.coagr2@icmbio.gov.br, pessoalmente na Coordenação de Apoio à Gestão Regional, sediada na Floresta Nacional da Restinga de Cabedelo, Rodovia BR 230, Km 10, s/n, Bairro Amazônia Park, Cabedelo/PB - CEP: 58.106-402. Poderão ser remetidas tempestivamente por via postal, em envelope lacrado e identificado da seguinte forma "Ao Núcleo de Licitações e Contratos - Proposta para Locação de Imóvel".

7.4. Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item anterior.

7.5. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção ou entrelinhas, e todos os valores deverão estar expressos em moeda nacional corrente.

7.6. As propostas terão validade mínima de 90 (noventa) dias a contar de sua entrega. Em não havendo tal indicação, esse será o prazo admitido para a validade da proposta.

7.7. As propostas deverão ser acompanhadas:

7.7.1. Das especificações do imóvel (endereço completo, descrição das instalações, área total, área útil, tipo de piso, forro, luminárias, banheiros e outras benfeitorias), com apresentação de fotos, memorial descritivo, folders, plantas baixas, projetos arquitetônicos, desenhos de arquitetura ou outros documentos que detalhem a disposição dos cômodos do imóvel;

7.7.2. Valor mensal da locação;

7.7.3. Identificação e documentação dos proprietários e seus procuradores, caso seja necessário, com cópia de documento de identificação com foto e CPF, caso pessoa física, ou cópia do contrato social, se pessoa jurídica;

7.7.4. Registro do imóvel no cartório competente, com cópia do registro da escritura pública ou certidão atualizada de matrícula do imóvel e da Certidão de Ônus Reais, expedidas pelo Cartório de Registro de Imóveis;

7.7.5. Data para entrega do imóvel, com as adaptações necessárias, em plenas condições de operação e adequado aos padrões exigidos neste instrumento, conforme prazos estabelecidos;

7.7.6. Declaração do proprietário informando que o imóvel ofertado não possui histórico de alagamento ou inundação;

7.7.7. Declaração de quitação das últimas contas de energia elétrica, água, esgoto, IPTU, TCR e taxas imobiliárias;

7.7.8. Declaração de que não há, em relação ao 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;

7.7.9. Demais informações consideradas relevantes para a análise da proposta.

7.8. Quando da apresentação da proposta do valor do aluguel mensal, deverão ser apresentados em separado para composição de seu custo total:

7.8.1. Todos os componentes das despesas e encargos fixos, como Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), taxa de iluminação pública, taxa de limpeza pública e outras incidentes sobre o imóvel;

7.8.2. O valor médio mensal da taxa de condomínio cabida ao imóvel ofertado, caso exista.

7.9. No preço ofertado devem estar inclusos todos os custos necessários, tais como impostos, tributos, custos, seguros, e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o valor do imóvel, tais como IPTU, encargos fiscais, comerciais, taxas, comissões ou taxas de corretagem;

7.10. A proposta deverá ser elaborada em formulário próprio, conforme Anexo III do Edital, datada e assinada, contendo nome ou razão social, endereço completo, telefone, e-mail, ramo empresarial a que se dedica e indicação dos seus sócios.

7.11. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante legal, desde que possua poderes para tal.

7.12. Independentemente de declaração expressa, a simples apresentação de proposta de preços acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas no instrumento convocatório e anexos;

7.13. Serão selecionadas as propostas que estejam em conformidade com as exigências deste Projeto Básico e seus anexos para fins de avaliação técnica.

7.14. Os critérios de julgamento utilizados serão baseados no menor valor mensal. A avaliação se dará pela análise econômico-financeira, bem como aspectos de segurança e arquitetura.

7.15. Atendidas as exigências do chamamento público, os imóveis serão avaliados para verificação da adequação da proposta técnica e definição do valor da locação por meio de laudo de profissional competente.

7.16. Após a avaliação dos imóveis, aqueles considerados aptos serão objeto de negociação específica, de maneira a possibilitar a definição da ocupação do imóvel e orientar as adequações das instalações.

7.17. Se o preço de locação estiver compatível com o mercado será iniciado o processo de locação do imóvel.

7.18. Em virtude da necessidade de avaliação quanto ao atendimento aos requisitos técnicos e legais da edificação, a Administração poderá solicitar a realização de vistoria, conforme requisitos estabelecidos nas especificações técnicas anexas.

7.18.1. O detentor da melhor proposta deverá franquear o acesso da equipe técnica do ICMBio ao imóvel em até 24 (vinte e quatro) horas após solicitação.

7.18.2. Serão observados os seguintes critérios objetivos:

7.18.2.1. Atendimento às características do objeto, notadamente a conformidade da edificação em relação aos requisitos técnicos e legais e o perfeito funcionamento dos sistemas elétrico e hidráulico.

7.18.2.2. Poderão ser recusadas edificações que, apesar de se encaixarem nos requisitos técnicos e na faixa de metragem desejada, possuam projeto arquitetônico que torne inviável o atendimento da demanda.

7.19. As obrigações decorrentes deste certame serão formalizadas por instrumento específico de contrato, que observará as disposições da Lei n.º 8.245/91, da Lei n.º 14.133/21 e dispositivos legais pertinentes.

7.20. O contrato de locação terá seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel.

8. DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. Para assinatura do contrato serão exigidos os documentos abaixo relacionados:

8.1.1. Do imóvel:

- 8.1.1.1. Endereço completo do imóvel;
- 8.1.1.2. Quantidade total de pavimentos da edificação;
- 8.1.1.3. Quantidade e localização dos pavimentos na edificação oferecidos para locação;
- 8.1.1.4. Área total a ser locada, excluindo vagas de estacionamento;
- 8.1.1.5. Área útil total de expediente;
- 8.1.1.6. Quantidade privativa de vagas de garagem;
- 8.1.1.7. Quadro de áreas completo por pavimento;
- 8.1.1.8. Fotos do imóvel (externas e internas);
- 8.1.1.9. Registro do imóvel no cartório competente, com cópia do registro da escritura pública ou certidão atualizada de matrícula do imóvel e da Certidão de Ônus Reais, expedidas pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- 8.1.1.10. Valor anual do IPTU;
- 8.1.1.11. Cópia autenticada da Carta de "Habite-se";
- 8.1.1.12. Laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros, alvará do Corpo de Bombeiros e demais documentações necessárias, nos termos da legislação local;
- 8.1.1.13. Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico - PPCI, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros;
- 8.1.1.14. Documento impresso relativo ao projeto arquitetônico, planta baixa, desenho de arquitetura ou outro documento que detalhe a disposição dos cômodos do imóvel (prédio/casa);
- 8.1.1.15. Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- 8.1.1.16. Declaração de que concluirá as adequações necessárias no prazo especificado, a contar da data de assinatura do contrato.

8.1.2. Do proprietário pessoa física:

- 8.1.2.1. Documento de identificação com foto e CPF;
- 8.1.2.2. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e municipal;
- 8.1.2.3. Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio do locador;
- 8.1.2.4. Em caso de imóvel com vários proprietários poderá ser apresentada procuração que conceda a um deles os poderes para realizar os atos necessários à contratação.

8.1.3. Do proprietário pessoa jurídica:

- 8.1.3.1. Contrato social e suas alterações;
- 8.1.3.2. Documento de identificação com foto e CPF dos representantes legais;
- 8.1.3.3. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e municipal;
- 8.1.3.4. Prova de regularidade para com a Fazenda Federal e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, Estadual e Municipal do domicílio ou sede do locador;
- 8.1.3.5. Certidão negativa de débitos relativos a contribuições previdenciárias (INSS);
- 8.1.3.6. Certidão de regularidade para com o FGTS;
- 8.1.3.7. Certidão negativa de débitos trabalhistas.

8.1.3.8. Caso o proprietário do imóvel seja representado por imobiliária ou outra pessoa jurídica, deverão ser encaminhadas, além da documentação do proprietário e da imobiliária, cópia da procuração ou do contrato de administração do imóvel.

9. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADE DO LOCADOR

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 do Projeto Básico e de sua proposta;
- 9.1.2. 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 da Administração;
- 9.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 9.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 9.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 9.1.6. Efetuar as manutenções corretivas relacionadas ao edifício quando decorrentes do seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados no edifício, em conformidade com a Lei n.º 8.245/91;
- 9.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, auxiliando-o quando necessário;
- 9.1.8. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 9.1.9. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- 9.1.10. Não ceder, transferir, sublocar ou emprestar o imóvel sem autorização expressa do LOCATÁRIO, salvo nas hipóteses previstas no artigo 12 do Decreto n.º 3.725/2001;
- 9.1.11. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
- 9.1.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- 9.1.13. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 9.1.14. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 9.1.15. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

10. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

10.1. O locatário obriga-se a:

- 10.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no instrumento contratual;
- 10.1.2. 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;

- 10.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- 10.1.3. 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;
- 10.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
 - 10.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR;
 - 10.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição à recuperação do imóvel, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado;
- 10.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 10.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei n.º 8.245/91;
- 10.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 10.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 10.1.9. 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 ao LOCATÁRIO;
- 10.1.10. 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 n.º 8.245/91;
- 10.1.11. Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;
 - 10.1.11.1. O LOCATÁRIO 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;
- 10.1.12. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado;
- 10.1.13. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
- 10.1.14. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

11. DA FISCALIZAÇÃO

- 11.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da contratante, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.
- 11.2. O fiscal anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas,

determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

11.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

11.4. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

12. DO RECEBIMENTO E ACEITAÇÃO

12.1. O recebimento provisório do objeto está condicionado à vistoria preliminar a ser realizada pelo membro responsável.

12.2. O imóvel deverá ser entregue com a infraestrutura adequada aos padrões do ICMBio acabado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento, desocupado e com as instalações devidamente em funcionamento de acordo com o descrito no edital de chamamento e anexos, para avaliação preliminar do ICMBio em até 10 (dez) dias, prazo que poderá ser prorrogado por igual período.

12.3. No ato da entrega, o imóvel deverá apresentar as características previstas e descritas no edital de chamamento e anexos.

12.4. Estando o imóvel proposto efetivamente disponível para ocupação do ICMBio, e uma vez confirmado que aquele está de acordo com as características propostas, será emitido Termo de Recebimento Provisório do Imóvel.

12.5. Confirmadas as características da edificação, o ICMBio efetuará vistoria no imóvel, para verificação de sua adequação às especificações contidas no edital de chamamento e anexos e subsequente emissão do Termo de Recebimento Definitivo, que deverá se dar no máximo, em até 05 (cinco) dias contados do recebimento provisório.

13. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO CONTRATUAL

13.1. O prazo de vigência do contrato de locação, conforme Art. 9 da IN 103/2022, é de 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial, tendo em vista que o modelo de locação adotado é o tradicional.

13.2. O contrato firmado poderá ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes, conforme § 1º, do art. 9º da IN 103/2022.

13.2.1. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo, vedando-se ajustes verbais ou prorrogações automáticas.

13.2.2. Caso não tenha interesse na prorrogação, a parte deverá enviar comunicação escrita, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

13.3. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8.º da Lei n.º 8.245/91, ficando desde já autorizado o LOCATÁRIO a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta do LOCADOR.

13.4. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante termo precedido de vistoria do imóvel.

14. DAS ALTERAÇÕES

14.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 124 da Lei n.º 14.133, de 2021.

15. DO REAJUSTE DOS PREÇOS CONTRATADOS

15.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços-Mercado (IGPM), ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

15.1.1. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

15.1.2. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço de mercado para a presente locação, o LOCADOR será convocado a negociar a adoção de preço compatível ao mercado locatício, garantindo-se a continuidade da contratação mais vantajosa para administração pública.

15.2. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

15.3. A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

16. DO PAGAMENTO

16.1. O pagamento dos valores devidos a título de locação terá início a partir de 30 (trinta) dias após o recebimento definitivo do imóvel.

16.1.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 30.º (trigésimo) dia do mês subsequente ao mês vencido, contados a partir da data de apresentação do recibo, podendo ser realizado o desconto de eventuais multas impostas pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR;

16.1.2. O pagamento somente será efetuado após o recebimento dos serviços pelo servidor competente e análise do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR;

16.1.3. O recebimento fica condicionado à verificação da conformidade do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR e do regular cumprimento das obrigações assumidas.

16.2. 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. Nessa hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

16.2.1. Antes do pagamento o LOCATÁRIO verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento do LOCADOR no SICAF e/ou nos sites oficiais, devendo seu resultado ser juntado ao processo de pagamento.

16.3. Quando do pagamento será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

16.4. O pagamento será realizado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

16.5. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

16.6. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR e que porventura não tenha sido acordada no contrato.

16.7. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pelo LOCATÁRIO, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

EM = Encargos Moratórios;

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

VP = Valor da Parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = (TX)$$

TX = Percentual da taxa anual = 6%

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

17. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

17.1. A inexecução total ou parcial do contrato ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

- a) Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b) Multa Moratória de até 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 60 (sessenta) dias;
- c) Multa Compensatória de até 10% (quinze por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória.
- d) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o ICMBio pelo prazo de até (2) dois anos.
- e) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados.

17.2. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

17.3. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

- 17.3.1. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- 17.3.2. Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos do procedimento em análise;
- 17.3.3. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

17.4. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei n.º 14.133/21, e subsidiariamente na Lei n.º 9.784/99.

17.5. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

- 17.6. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.
- 17.7. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.
- 17.8. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.
- 17.9. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladamente ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

18. DA RESCISÃO CONTRATUAL

- 18.1. O LOCATÁRIO poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.
- 18.2. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.
- 18.3. Também poderá constituir motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 138 da Lei n.º 14.133/21, que sejam aplicáveis às relações locatícias.
- 18.4. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos do artigo 155 da Lei n.º 14.133/21, desde que ausente a culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.
- 18.5. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensado do pagamento de multa ou qualquer outro ônus, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.
- 18.5.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 01 (um) aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei n.º 8.245/91, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.
- 18.6. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., 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.
- 18.7. No caso de incêndio ou ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, o LOCATÁRIO poderá alternativamente:
- 18.7.1. considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste Contrato, obrigando-se a LOCADORA a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso;
- 18.7.2. considerar rescindido o presente Contrato, sem que à LOCADORA assista qualquer direito de indenização.
- 18.8. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal ou meio eletrônico, com aviso de recebimento.
- 18.9. 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.

18.10. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

- a) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- b) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- c) Indenizações e multas.

19. **DAS BENFEITORIAS E DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL**

19.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei n.º 8.245/91, e o artigo 578 do Código Civil.

19.2. O LOCATÁRIO fica autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

19.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

19.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

20. **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

20.1. Havendo dúvidas sobre o objeto, é obrigação do proponente entrar em contato com a Administração antes da realização apresentação de proposta para saná-las, estando o proponente obrigado a executar o objeto exatamente de acordo com o solicitado, independentemente de interpretações, no caso da contratação.

20.2. Acompanha este Termo de Referência e a ele se integra, independentemente de transcrição, o modelo de Proposta comercial (Anexo III do Edital).

(assinado eletronicamente)

ANA CAROLINA SENA BARRADAS

Chefe da RESEX Marinha Lagoa do Jequiá

SIAPE n.º 1723892

(assinado eletronicamente)

ÉRICA SANTANA DE FRANÇA

Técnico Ambiental

SIAPE n.º 1639007

(assinado eletronicamente)

JOSEILSON DE ASSIS COSTA

Analista Ambiental

SIAPE n.º 1109398

Ante todo o exposto, com amparo nas Portaria ICMBio n.º 1.270/2022, **aprovo** na totalidade este Termo de Referência, com vistas à locação de um imóvel para instalação da sede administrativa da Reserva Extrativista Marinha da Lagoa do Jequiá, unidade de conservação vinculada à Gerência Regional Nordeste, localizada no município de Lagoa do Jequiá, estado de Alagoas.

(assinado eletronicamente)
RAFAEL CAMILO LAIA
Gerente Regional Nordeste



Documento assinado eletronicamente por **Joseilson de Assis Costa, Chefe**, em 29/05/2024, às 16:39, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Erica Santana De França, Chefe Substituto(a)**, em 29/05/2024, às 17:52, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Ana Carolina Sena Barradas, Chefe**, em 29/05/2024, às 17:54, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.icmbio.gov.br/autenticidade> informando o código verificador **18632201** e o código CRC **6E44BC27**.