



TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO:

Locação de imóvel destinado a instalação e funcionamento da Cozinha Comunitária – Programa Bom Prato.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO:

A Cozinha Comunitária é uma ação do Governo de Pernambuco, que garante alimento de qualidade às famílias em vulnerabilidade alimentar e social por intermédio do Programa Bom Prato. Assim, justifica-se a locação do imóvel, localizado na Rua Jose Bonifacio, S/N, Vila Teimosa, nesta cidade tendo em vista que a avaliação realizada e atestada através de Relatório de Avaliação demonstra que o imóvel em questão atende as necessidades físicas necessárias para a implantação do mencionado Programa, uma vez que ele apresenta uma estrutura física (rede elétrica, sanitária) em bom estado bem uma área construída com 06 salas, 01 cozinha, 03 sanitários e 01 dispensa. E por consequência, tratar-se de um imóvel com as características e localização que atendem aos interesses do Fundo Municipal de Assistência Social de Aliança.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL, DO PRAZO DE VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

3.1 DESCRIÇÃO

3.1.1. O imóvel foi descrito no Laudo de Avaliação, o qual se considera aqui transcrito para todos os fins legais.

3.2 PRAZO

3.2.1. O prazo de locação será de 09 (nove) meses, contados a partir da assinatura do contrato.

3.2.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

3.3. PRORROGAÇÃO

3.3.1. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante Termo Aditivo.

3.3.2. A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo locatário de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do locador, mediante assinatura do termo aditivo.

4. DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

4.1. O locatário pagará ao locador o aluguel mensal no valor de **R\$ 1.270,00 (mil duzentos e setenta reais)**, perfazendo o valor global de **R\$ 11.430,00 (onze mil quatrocentos e trinta reais)**.

5. DOCUMENTOS INERENTES À CONTRATAÇÃO

5.1. Comprovação de titularidade ou posse do imóvel;

5.2. Certidão Negativa de débitos do imóvel;

5.3. Documento oficial do proprietário;

5.4. Comprovante de residência do proprietário;





5.5. Procuração, caso necessário.

6. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- 6.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- 6.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 6.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 6.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 6.5. Realizar, junto com o locatário, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de identificação de eventuais defeitos existentes;
- 6.6. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- 6.7. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas.
- 6.8. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 6.9. Informar ao locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

7. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 7.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 7.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 7.3. Realizar, junto com o locador a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel;
- 7.4. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 7.5. 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.
- 7.6. Realizar 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 nº 8.245, de 1991;
- 7.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 7.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do locador;
- 7.9. Comunicar ao locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 7.10. 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 de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);

8. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO





8.1. O locatário poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do locador, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

8.1.1. As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo locador;

8.2. As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

8.2.1. Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do locador, é facultado ao locatário a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

8.2.2. As benfeitorias úteis não autorizadas pelo locador poderão ser levantadas pelo locatário, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

8.3. As benfeitorias voluptuárias, as quais devem ser devidamente autorizadas, não são indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel;

8.4. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

8.5. Caso as modificações ou adaptações feitas pelo locatário venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do locatário.

8.6. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao locador, nas condições em que foi recebido pelo locatário.

9. DO REAJUSTE.

9.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice de Preços para o Consumidor Amplo – IPCA, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

9.2. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o locador deverá negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

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

10. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1 A presente despesa correrá à conta da Dotação Orçamentária a seguir:

08.122.0002.2087.0000 – Gestão Administrativa do FMAS.

3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física.

Aliança, 13 de março de 2024.

Rúbia Virgínia da S. Dias
Rúbia Virgínia da Silva Dias
Coordenadora de Gestão do SUAS

