

ANEXO II

TERMO DE REFERÊNCIA

1 - OBJETO: O presente documento tem por objeto a contratação de locação de imóvel situado na cidade de Santos, no Estado de São Paulo, na **Rua da Constituição, nº 62 – Centro Histórico**, para a instalação do Arquivo Intermediário, da Fundação Arquivo e Memória de Santos.

2 - MOTIVAÇÃO E JUSTIFICATIVA: A locação do imóvel situado na Rua da Constituição, nº 62 – Centro Histórico – Santos/SP é necessária para a instalação do Arquivo Intermediário, garantindo a preservação, organização e acesso adequado aos documentos administrativos e históricos do município.

Atualmente, não há espaço público disponível com estrutura adequada para abrigar o acervo documental, que exige condições específicas de armazenamento, segurança e acessibilidade.

O imóvel apresenta características que o tornam adequado e singular para a finalidade proposta. Sua localização permite maior acessibilidade das demais Secretarias e órgãos, facilita o acesso de servidores e cidadãos, otimizando o fluxo de trabalho e a consulta documental. Além disso, dispõe de espaço físico adequado, permitindo a guarda organizada dos arquivos, evitando danos e extravios.

No momento presente, não há imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam aos requisitos necessários para a instalação do espaço de guarda de arquivos. A ausência de opções viáveis no patrimônio público reforça a necessidade da utilização do imóvel em questão, considerando que a destinação de um espaço inadequado poderia comprometer a integridade e a preservação dos documentos públicos.

Dessa forma, considerando a obrigatoriedade e importância da guarda de documentos e a ausência de alternativas viáveis no momento, a locação do referido imóvel é a única que atende as necessidades da administração pública e sua locação é essencial para garantir a organização e armazenamento dos documentos públicos.

3 - ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS: imóvel a ser locado pela Administração e sua evidente vantagem para ela, consiste em se tratar de imóvel com todos os seus acessórios, dependências e benfeitorias, situado na Rua da Constituição, nº 62, bairro Centro, inscrito no cadastro imobiliário municipal sob o nº 26.012.032.000, constituído por um galpão de porte industrial, padrão médio, fechado com paredes de alvenaria, coberto com telhas de fibrocimento apoiadas em estrutura metálica com “shed” de ventilação, com 23,00m de vão livre e pé direito igual a 6,30m, acostado nas divisas lateral direita, de fundos e frontal, contendo divisões internas para depósitos, escritórios, sanitários etc, encerrando 1.264,68m² de área construída, e respectivo lote de terreno, de quadra, que mede 30,90m de frente para a Rua Constituição por 50,00m de profundidade, perfazendo uma área de 1.545,00m².

4 - VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO: A estimativa do valor mensal da locação é de R\$ 24.000,00 (VINTE E QUATRO MIL REAIS).

5 – CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO: De fato, este equipamento está inserido dentro de uma estratégia territorial visando atender as demais Secretarias e órgãos, pois sua localização facilita o acesso de servidores e cidadãos, otimizando o fluxo de trabalho e a consulta documental. Além disso, dispõe de espaço físico adequado, permitindo a guarda organizada dos arquivos, evitando danos e extravios.

6 - CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO: Para habilitação será exigido do proponente locador:

I – Certidão de matrícula atualizada do imóvel ou documento equivalente, que comprove a propriedade ou posse do imóvel;

II – Documentos de identificação:

a) Pessoas jurídicas: cópia do ato constitutivo registrado e atualizado (Contrato Social, Estatuto Social), procuração válida acompanhada do RG e CPF do procurador, nos casos de representação por procurador;

b) Pessoas físicas: RG, CNH ou documento equivalente, procuração válida acompanhada do RG e CPF do procurador, nos casos de representação por procurador;

III – documentos que comprovem sua regularidade fiscal:

a) Pessoas jurídicas: Cartão do CNPJ, Certidão de Regularidade do FGTS, Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

b) Pessoas físicas: Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.

7 – OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

I - Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - Fornecer ao LOCATÁRIO, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI - Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII - Manter durante a execução do contrato todas as condições de habilitação e qualificação exigidas.

8 – OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

I - Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado;

II - Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;

III - Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

VI - Pagar as despesas de condomínio, telefone e de consumo de luz, gás, água e esgoto;

VII - Manter o imóvel locado segurado contra fogo, em companhia seguradora idônea e em valores compatíveis com o mesmo, ficando exonerado de qualquer responsabilidade por eventual sinistro, devendo o seguro ter como beneficiário exclusivo o LOCADOR.

9 - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO:

9.1. O locatário, respeitadas as disposições legais e havendo consentimento da locadora, fica autorizada a fazer no imóvel as alterações e benfeitorias que tiver por necessidade aos seus serviços;

9.2. As alterações ou benfeitorias feitas com prévio e expresso consentimento da locadora passarão a integrar o imóvel;

9.3. Ao locador incumbe a obrigação de conservar o imóvel locado, e fazer reparações necessárias em virtude de defeitos ou danos, que não sejam de responsabilidade do locatário.

10 – DO GERENCIAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO: Por ocupar a Chefia da Diretoria Administrativa e Financeira da Fundação Arquivo e Memória de Santos, MARIA SILVIA TAVARES PAPA, CPF nº 044.709.348-79, e-mail: daf@fundasantos.org.br.

11 – VIGÊNCIA DO CONTRATO: 60 (sessenta) meses;

12 - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

12.1. 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 rescisão do Contrato, às penalidades de:

a) Advertência: por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b) Multa de 1/3 (um terço) do valor contratado, por inexecução total,

c) Multa de 10% (dez por cento) do valor total do Contrato, na hipótese de não cumprimento de qualquer outra cláusula ou condição do Contrato;

d) impedimento de licitar e contratar;

e) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar;

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

12.2. 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 Federal nº 14.133/2021.

12.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos.

12.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis

13 - DO PAGAMENTO: O pagamento deverá ser efetuado até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, por meio de depósito bancário em conta previamente informada pelo LOCADOR, mediante comprovação da regularidade perante o INSS, FGTS e Fazenda Federal.

13.1. Sobrevindo eventuais atrasos no pagamento incidirá multa de 2% (dois por cento) sobre o valor locativo devido e, caso o atraso seja superior a 30 (trinta) dias, incidirão juros de 0,5% (meio por cento) ao mês.

14 - DO REAJUSTE: Durante o período de vigência do Contrato, o reajuste será anual, aplicando-se índice IPCA/IBGE.

COMLIC – CONTRATAÇÕES E LICITAÇÕES
Rua da Constituição, nº 62 - Paquetá - Santos/SP
CEP 11.015-471 - Tel.: (13) 3223-4873
e-mail: comlic@fundasantos.org.br



14.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses.

14.2. O reajuste será formalizado por apostilamento do Contrato.

Santos, 27 de maio de 2025.