

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

Aquisição de imóvel para sede própria que dará a estrutura necessária ao IPSEMA para albergar as unidades organizacionais desta Autarquia, entre 450 m² a 550 m² no mínimo de área construída para atender aos funcionários e ao público em geral.

2. JUSTIFICATIVA

No âmbito de suas atividades institucionais, o IPSEMA tem a necessidade de uma infraestrutura mínima, preferencialmente no centro ou nas proximidade adjacentes, constituída de espaços planejados, eficientes, econômicos e seguros, contendo estrutura adequada para: atendimento e recepção; presidência; CMP (Conselho Municipal de Previdência); perícias médicas; coordenadoria administrativa; departamento de finanças; contabilidade; assessoria jurídica; recursos humanos; arquivo morto; cozinha/copa; dispensa; banheiros; área externa; garagem, tudo conforme a legislação aplicável à espécie.

Atualmente o IPSEMA encontra-se sediado em prédio alugado, localizado na Rua Goiás nº 1.888, Bairro GETAT CEP. 65.930-000 Açailândia/MA, o qual não mais atende as necessidades do órgão e o necessário atendimento ao público.

Basicamente, a atual sede destina-se ao desenvolvimento das atividades meramente administrativa, de acordo com as unidades organizacionais, configuradas pelo serviço administrativos, financeiros, jurídicos e técnicos.

Contudo, ainda remanescem outras tantas necessidades do IPSEMA relacionadas à sua atuação institucional, que não estão contempladas na atual estrutura, além da grande deficiência de estacionamento e atendimento, prejudicando a atividade finalística do órgão.

Some-se a tudo isso a necessidade de espaço para acomodar o quadro de pessoal de maneira adequada, visto a falta de adequações físicas e estruturais.

Nesse cenário, relevante, sob a óptica administrativa, técnica e de segurança, que seja providenciado a aquisição de imóvel com espaço físico para atendimento das demandas aqui apresentadas, sendo necessário, de acordo com os estudos técnicos realizados pelas áreas competentes e definidos pela legislação específica, entre 450 m² a 550 m² no mínimo de área construída capaz de alocar todos os setores e atender a todas as demandas do IPSEMA.



A boa administração pública, com esteio nos princípios constitucionais, em especial, da economia e eficiência, impõe ao IPSEMA, para o que se apresenta, providências no sentido de disponibilizar um espaço físico que propicie a facilitação da gestão através de uma planta favorável as nossas reais necessidades.

Ademais, cumpre ressaltar ainda ser fundamental a aquisição do imóvel nas proximidades do centro, com o fito de tornar mais célere e adequada a prestação dos serviços prestados pelo órgão ao público em geral, face ficar próximo de alguns órgãos institucionais, tais como, Secretaria Municipal de Saúde, Secretaria Municipal de Educação, Setor bancário, Cartórios, dentre outras, bem como maior facilidade de orientação aos que necessitam dos serviços do IPSEMA, do contrário acarretaria prejuízos à instituição a mudança para bairros mais distantes.

A própria legislação específica (Lei nº 8.666/93), no seu artigo 24, inciso X, dispõe que será necessário a configuração as necessidades de instalação e localização do imóvel para condicionar a escolha do mesmo quanto a compra.

Dito isto, verificamos que jurisprudência e a doutrina pátria trazem como razoáveis às limitações de proximidade dos imóveis a serem adquiridos, justamente para facilitar a administração e acesso ao público.

Nestes moldes, após estudos técnicos e mercadológicos realizados por essa Presidência, foi possível verificarmos como necessário priorizar a localização do imóvel a ser adquirido no centro da cidade, servida por vias com maior mobilidade urbana, ponderando a racionalidade do investimento e o menor custo possível para adaptações necessárias para o recebimento de sua estrutura.

Além das características acima, deve o imóvel apresentar ainda: a) Itens de segurança, interna e externa e contra furtos e vandalismo; b) Boas condições de conservação; c) Melhor localização equidistante relativa de empresas, comércios, centros comerciais, órgãos públicos e de hospitais e restaurantes; d) Melhor acesso e disponibilidade para vagas de estacionamento; e) Sobriedade estética e f) Melhor visibilidade e acessibilidade.

3. ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

- a) O imóvel deveser conter entre 450 m² a 550 m² no mínimo de área total;
- b) A edificação deverá estar livre e desembaraçada, não conter danos estruturais e as estruturas elétricas e hidráulicas estarem em boas condições.



4. DA FORMALIZAÇÃO DO NEGÓCIO E PAGAMENTO

Após a concretização do negócio, será lavrado contrato de promessa de compra e venda, no qual as descrições do imóvel e demais dados jurídicos serão transcritos, com o fito de ser efetivado o negócio perante o cartório de registro de imóveis e demais órgãos que se fizer necessário.

O pagamento das taxas e demais encargos decorrentes do negócio ficarão a cargo do proprietário do imóvel, após a assinatura do contrato.

5. DO SETOR FISCALIZADOR

A Presidência do IPSEMA e o Presidente do CMP serão responsáveis pela fiscalização do negócio.

6. DO PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO

Todo negócio deverá ser concluído num prazo máximo de até 120 (cento e vinte) dias úteis, prorrogáveis por igual período desde que devidamente justificado e aceito pelo IPSEMA.

7. DAS OBRIGAÇÕES

O promitente vendedor se compromete a entregar toda documentação válida do imóvel num prazo de 30 (trinta) dias, a contar da assinatura do instrumento de contrato.

O promitente vendedor garante que o imóvel está livre e desembaraçado, pronto para concretização do negócio, sem quaisquer ônus ou restrições civis ou judiciais.

Fica estipulado que o pagamento deverá ser realizado em até 30 (trinta) dias após a averbação da escritura do imóvel, podendo ser pago previamente isso, se assim melhor prouver ao IPSEMA, mas necessariamente após assinatura do termo de compra e venda registrado em cartório.

8. DAS SANÇÕES

Caso o promitente vendedor seja convocado e dentro do prazo de validade da sua proposta, não assinar o contrato, deixar de entregar a documentação exigida, apresentar documentação falsa, ensejar o retardamento da execução do seu objeto, não mantiver a proposta, falhar ou fraudar o contrato, comportar-se de modo inidôneo, fazer declaração falsa ou cometer fraude fiscal, garantido o direito a ampla defesa, ficará impedido de licitar e de contratar com a União, pelo prazo de



até 5 (cinco) anos, sem prejuízo das multas e sanções previstas neste Termo e no Contrato e das demais cominações legais.

O promitente vendedor será sancionado com o impedimento de licitar e contratar com a União e será descredenciado do SICAF, pelo prazo de até 5 (cinco) anos, sem prejuízo de multa e de até 30% do valor estimado para a contratação e demais cominações legais, nos seguintes casos:

- a) Cometer fraude fiscal;
- b) Apresentar documento falso;
- c) Fazer declaração falsa;
- d) Comportar-se de modo inidôneo, considerando-se estes atos com os descritos nos art. 90 a 97 da Lei nº 8.666/93;
- e) Não assinar o contrato no prazo estabelecido;
- f) Deixar de entregar a documentação exigida;
- g) Não manter a proposta;

9. DO VALOR ESTIMADO


O valor estimado do imóvel a ser adquirido é de aproximadamente R\$ 700.000,00 (Setecentos mil reais), conforme a busca dos imóveis possíveis de aquisição nos parâmetros definidos pelo estudo prévio realizado.

10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Não havendo expediente ou ocorrendo qualquer fato superveniente que impeça a realização do negócio na data avençada, será automaticamente transferido para o primeiro dias útil subsequente, no mesmo horário anteriormente estabelecido, desde que não haja comunicação em contrário com o IPSEMA.

Os promitentes vendedores assumem todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e a Administração não será, em nenhum caso, responsável por esses custos, independentemente do resultado do negócio.

Açailândia (MA), 31 de julho de 2018.



Josane Maria Sousa Araújo
Presidente do IPSEMA
Portaria nº 020/2017 - GAB