



EXTRATO DO TERMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

ESPÉCIE

Termo de Locação de Imóvel nº 11-007/2022, oriundo da Dispensa de Licitação, com base no art. 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93, constante no processo administrativo nº 014/001643/2021.

PARTES


MUNICÍPIO DE DUQUE DE CAXIAS, através da SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO, e de outro lado, Sr. GUARACY DE PAULO PEREIRA, inscrito no CPF/MF sob o nº 035.617.127-20, neste ato representado por procuração, pelo Sr. EVERSTON GOMES BANDEIRA, inscrito no CPF sob o nº 971.120.387-15.

OBJETO

O presente Termo tem por objeto a locação de imóvel situado na Rua Marechal Deodoro, quadra nº 147, Jardim 25 de Agosto, Duque de Caxias, para o funcionamento do CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL - CAPS, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde, através da Secretaria Municipal de Governo, em conformidade de condições, descrições e exigências estabelecidas no Termo de Referência, por meio de Dispensa de Licitação baseado no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, conforme Ato de Dispensa, Ratifico, e demais documentos constantes no processo administrativo nº 014/001643/2021. O valor global deste contrato é de R\$ 259.200,00 (duzentos e cinquenta e nove mil e duzentos reais), para o encargo mensal de aluguel no valor de R\$ 5.400,00 (cinco mil e quatrocentos reais). A despesa Parcial desse Termo será Coberta pela Nota de Empenho:

Nº	DATA	VALOR	UNIDADE	FUNÇÃO	SUB-FUNÇÃO	PROGRAMA	AÇÃO	ELEMENTO	FONTE
2153	15/07/2022	R\$ 32.400,00	0301	04	122	0001	2021	3.3.90.36.00	100

DATA DE ASSINATURA: Duque de Caxias, 02 de agosto de 2022.


MUNICÍPIO DE DUQUE DE CAXIAS
JOÃO CARLOS DE SOUSA BRECHA
Secretário Municipal de Governo

PUBLICADO EM BOLETIM OFICIAL
Nº 7177 DE 30/08/2022



Número do Processo Administrativo	014/001643/2021
Modalidade da Licitação	Dispensa de Licitação, com base no art. 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93
Tipo de Licitação	-
Espécie do Contrato	Termo de Locação de Imóvel
Data de assinatura	02/08/2022
Prazo	48 (quarenta e oito) meses
Valor global	R\$ 259.200,00 (duzentos e cinquenta e nove mil e duzentos reais)
Número, data e valor do Empenho	Nota de Empenho nº 2153, emitida em 15/07/2022, no valor de R\$ 32.400,00 (trinta e dois mil e quatrocentos reais).
Dados secundários	O presente Termo tem por objeto a locação de imóvel situado na Rua Marechal Deodoro, quadra nº 147, Jardim 25 de Agosto, Duque de Caxias, para o funcionamento do CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL - CAPS, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde, através da Secretaria Municipal de Governo, em conformidade de condições, descrições e exigências estabelecidas no Termo de Referência, por meio de Dispensa de Licitação baseado no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, conforme Ato de Dispensa, Ratifico, e demais documentos constantes no processo administrativo nº 014/001643/2021.



Espécie: Termo de Locação de Imóvel
Livro: 11/2022
Termo: 11-007/2022

TERMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE DUQUE DE CAXIAS, ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO, E DE OUTRO LADO, GUARACY DE PAULO PEREIRA, ORIUNDO DA DISPENSA DE LICITAÇÃO, COM BASE NO ART. 24, X, DA LEI FEDERAL Nº 8.666/1993, NA FORMA ABAIXO:

O MUNICÍPIO DE DUQUE DE CAXIAS, doravante designado simplesmente MUNICÍPIO, localizado à Alameda Dona Esmeralda, nº 206, Jardim Primavera, Duque de Caxias/RJ, inscrito no CNPJ nº 29.138.328/0001-50, por seu Prefeito por seu Prefeito **WILSON MIGUEL DOS REIS**, brasileiro, casado, portador da carteira de identidade nº 810.645.077, expedida pelo IFP/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 311.163.537-68, que delega competência, através da Lei Municipal nº 2.825 de 06 de janeiro de 2017, c/c com o Decreto Municipal nº 8.150 de 14/03/2022, ao Ilmo. Secretário Municipal de Governo, Sr. **JOÃO CARLOS DE SOUSA BRECHA**, brasileiro, casado, advogado, portador da carteira de identidade nº 091997122, expedida pelo IFP/RJ, e inscrito no CPF nº 033.387.867-19 e, de outro lado, Sr. **GUARACY DE PAULO PEREIRA**, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade nº 80655504-1, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 035.617.127-20, neste ato representado por procuração, pelo Sr. **EVERSTON GOMES BANDEIRA**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/RJ sob o nº 80.835 e inscrito no CPF sob o nº 971.120.387-15, firmam o presente **TERMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, sendo todas as informações deste termo presentes no Processo Administrativo nº 014/001643/2021, contendo as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Este Contrato rege-se por toda a legislação aplicável à espécie, que desde já se entende como integrante do presente termo, a Justificativa de Dispensa de Licitação, baseada no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93 e ao disposto na Lei nº 12.112/2009, no Decreto Municipal nº 7.349/2019, Decreto Municipal nº 7.259/2019, Decreto Municipal nº 8.150/2022, e no que couber, toda a legislação aplicável a espécie, bem como pelos preceitos de direito público e pelas Cláusulas deste Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

O presente Termo tem por objeto a locação de imóvel situado na Rua Marechal Deodoro, quadra nº 147, Jardim 25 de Agosto, Duque de Caxias, para funcionamento do CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL - CAPS, em conformidade de condições, descrições e exigências estabelecidas no



Termo de Referência, por meio de Dispensa de Licitação baseado no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, conforme Ato de Dispensa, Ratifico, e demais documentos constantes no processo administrativo nº 014/001643/2021.

Parágrafo Único – A ocupação do imóvel será realizada com obediência rigorosa, fiel e integral a todas as exigências, prazos, condições gerais e especiais, constantes do PROCESSO, bem como nos detalhes e instruções fornecidos pelo MUNICÍPIO.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR E EMPENHO

O valor global deste Termo é de R\$ 259.200,00 (duzentos e cinquenta e nove mil e duzentos reais), para o encargo mensal de aluguel no valor de R\$ 5.400,00 (cinco mil e quatrocentos reais), conforme Ato de Dispensa, Ratifico, Homologo e demais documentos acostados aos autos do processo administrativo nº 014/001643/2021.

Parágrafo Primeiro – A despesa parcial deste termo será coberta pela Nota de Empenho:

Nº	DATA	VALOR	UNIDADE	FUNÇÃO	SUB-FUNÇÃO	PROGRAMA	AÇÃO	ELEMENTO	FONTE
2153	15/07/2022	R\$ 32.400,00	0301	04	122	0001	2021	3.3.90.36.00	100

Parágrafo Segundo - O complemento do valor global mencionado no *caput* desta Cláusula será pago mediante a emissão de nota de empenho complementar em momento oportuno.

CLÁUSULA QUARTA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

O presente Contrato terá vigência de 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da data de assinatura, podendo ser prorrogado ou rescindido caso o município assim entenda pertinente, nos moldes da Lei 8.666/93 e da Lei 12.112/09.

Parágrafo Único – Os Contratos celebrados com prazo de vigência superior a doze meses poderão ter seus valores anualmente reajustados por índice adotado em lei ou, na falta de previsão específica, pelo Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM.

CLÁUSULA QUINTA – DA DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO

O imóvel somente poderá ser utilizado pelo MUNICÍPIO, por meio da Secretaria Municipal de Saúde.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

São obrigações do LOCADOR:

- I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, conforme observado nas fotos do Laudo de Avaliação, emitido pela Secretaria Municipal de Urbanismo;
- II. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

- III. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V. Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- VI. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica (comum e estabilizada);
- VII. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- VIII. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

O **MUNICÍPIO** fica obrigado:

- I. Efetuar os pagamentos nas condições e preços pactuados, desde que cumpridas todas as formalidades e exigências do contrato.
- II. 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;
- III. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel.
- IV. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- V. Comunicar a LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- VI. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado a LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- VII. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- VIII. Entregar imediatamente à LOCADORA 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 à LOCATÁRIA;
- IX. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;

- X. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- XI. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- XII. Atestar as notas fiscais/ faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
- XIII. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

CLÁUSULA OITAVA – DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

Toda e qualquer alteração deverá ser processada mediante a celebração de Termo Aditivo, vedada à alteração do objeto, assim, como quaisquer modificações na destinação ou utilização do imóvel.

CLÁUSULA NONA – DA DISSOLUÇÃO

O Contrato poderá ser dissolvido de comum acordo, bastando, para tanto, manifestação escrita de uma das partes, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sem interrupção do curso normal da execução do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA FORMA E PRAZO DE PAGAMENTO

Os pagamentos ocorrerão após a regular liquidação da despesa. A liquidação se dará após o encerramento do mês corrente, segundo as cláusulas contratuais e à vista dos documentos fiscais correspondentes e demais documentos exigidos em contrato e nos regulamentos, conforme o estabelecido no artigo 42 do Decreto nº 7.349, de 24 de julho de 2019.

Parágrafo Primeiro – Os pagamentos serão realizados obedecendo a ordem cronológica determinada em Decreto Municipal próprio.

Parágrafo Segundo – Para fins de registro da despesa, o Gerente do Contrato deverá encaminhar a Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento, por meio de processo específico devidamente autuado, instruídos com os documentos que serão elencados na Cláusula seguinte do presente termo.

Parágrafo Terceiro – Na hipótese de ocorrência de pagamento antecipado, será feito o respectivo e proporcional desconto do valor da fatura apresentada para pagamento “pro rata die” do valor da obrigação, a razão de 1% (um por cento) ao mês, conforme alínea “d”, do inciso XIV, do artigo 40, da Lei Federal 8.666, de 1993.

Parágrafo Quarto - Na hipótese de pagamento posterior ao vencimento da obrigação, será feita a respectivo e proporcional compensação do valor da fatura apresentada para pagamento “pro rata die” do valor da obrigação, a razão de 1% (um por cento) ao mês, conforme alínea “d”, do Inciso XIV, do art. 40, da Lei Federal 8.666, de 1993.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA FISCALIZAÇÃO

O contrato deverá ser executado fielmente, de acordo com as cláusulas avençadas, nos termos do Termo de Referência, do Ato de Dispensa de Licitação, do Homologo e Ratifico e da legislação aplicável, respondendo o inadimplente pelas consequências da inexecução total ou parcial.

A Fiscalização da execução do Termo caberá à **Secretaria Municipal de Governo**, que deverá, de forma imediata, designar Gerente e mais 3 (três) servidores, sendo 1 (um) fiscal e 2 (dois) suplentes, para atuarem em eventual ausência ou impedimentos, que responderão diretamente pelo acompanhamento e fiscalização da execução do objeto contratado.

Parágrafo Primeiro – A **CONTRATADA** declara aceitar os métodos e processos de inspeção, verificação e controle adotados pela Fiscalização, obrigando-se a fornecer-lhe todos os dados, elementos, explicações, esclarecimentos e comunicações indispensáveis ao desempenho de suas atividades.

Parágrafo Segundo – A atuação da Fiscalização em nada restringe a responsabilidade única, integral e exclusiva da **CONTRATADA**, no que concerne aos serviços contratados, à sua execução e às consequências e implicações, próximas ou remotas, perante a municipalidade ou terceiros, do mesmo modo que a ocorrência de eventuais irregularidades na execução dos serviços contratados não implica em corresponsabilidade do **MUNICÍPIO**.

Parágrafo Terceiro - A designação dos Gerentes e dos Fiscais deverá ser efetuada por meio de Portaria da Secretaria Municipal ordenadora da despesa, com a publicação no Boletim Oficial do Município, contendo nome completo, cargo e matrícula dos Servidores, devendo a cópia do Ato ser parte integrante do processo administrativo licitatório, servindo como documento hábil para instrução de processo de pagamento, devendo a vacância de qualquer um destes ser suprida de imediato. Deverá ser disponibilizado na intranet da PMDC, pela Secretaria contratante, cópia da Portaria de designação de Fiscais e Gerentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a publicação do ato.

Parágrafo Quarto - As responsabilidades atribuídas ao Gerente e ao Fiscal do Contrato estão determinadas em Instrução Normativa específica, da qual deverão ter plena ciência através de declaração a ser firmada e incluída no processo originário da contratação, sem prejuízo de outras intrínsecas ou dispostas em legislação específica, devendo ser também observado:

- l) Responsabilidades atribuídas ao Gerente:
 - a) O controle de aumento injustificado dos custos para a administração pública, de insumos, bens ou serviços;
 - b) A confecção de registros e planilhas, quando for parte da administração, de insumos, bem ou serviços necessários ao desempenho de suas funções;



- c) A emissão de pronunciamento fundamentado para a sugestão de alterações e prorrogações contratuais;
 - d) Recomendar a aplicação de sanções e/ ou rescisões ao gestor da pasta, após o devido processo legal;
 - e) Elaboração de relatório final conclusivo, referente a satisfatória execução do objeto contratado, que deverá ser acostado ao processo administrativo de contratação;
 - f) Recebimento de nota fiscal e demais documentos pertinentes.
- II) Responsabilidades atribuídas ao Fiscal:
- a) A elaboração de relatórios de fiscalização justificados e fundamentados;
 - b) O acompanhamento em campo dos serviços, se couber;
 - c) A verificação da correta execução contratual, de modo a legitimar a liquidação dos pagamentos devidos ao contratado, a fim de orientar as autoridades competentes acerca da necessidade de serem aplicadas sanções ou rescisão contratual;
 - d) A pronta comunicação ao Gerente de qualquer irregularidade constatada na execução do instrumento contratual.

Parágrafo Quinto - O mau desempenho das funções e das responsabilidades inerentes ao Gerente e ao Fiscal sujeita o servidor designado às penalidades previstas na Lei Municipal nº. 1.506, de 2000 e na Lei Federal nº 8.666, de 1993 e demais legislações pertinentes, resguardado o direito à ampla defesa e contraditório.

Parágrafo Sexto - Independentemente da ação do Gerente, todo e qualquer servidor que tiver ciência de falhas na execução do contrato tem o dever legal de comunicar a ocorrência a Autoridade hierarquicamente superior ou ao próprio Gerente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Em caso de descumprimento contratual, total ou parcial, qualquer inadimplemento ou infração contratual, o **LOCADOR**, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal que couber, ficará sujeito às seguintes penalidades:

- a) Advertência;
- b) Multa;
- c) Suspensão temporária de participação em licitação e impedidos de licitar e contratar com a Administração Pública, por prazo não superior a 2 (dois) anos;
- d) Em caso de inexistência parcial, a multa compensatória, no mesmo percentual do subitem acima, será aplicada de forma proporcional à obrigação inadimplida;
- 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 a Contratada ressarcir a Contratante pelos prejuízos causados.

Parágrafo Primeiro – A imposição das penalidades de advertência e de multa são de competência da **Secretaria Municipal de Governo**, ouvido o Gerente do Contrato.

Parágrafo Segundo – As multas serão recolhidas ao Tesouro Municipal, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da publicação no Boletim Oficial do ato que as impuser, do qual o **LOCADOR** terá conhecimento.

Parágrafo Terceiro – A multa não tem caráter compensatório e o seu pagamento não exime o **LOCADOR** da responsabilidade pelas perdas ou danos decorrentes das infrações cometidas.

Parágrafo Quarto – A declaração da suspensão ou de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública somente será aplicada após a ciência do **LOCADOR** e depois de desprovido recurso cabível ou precluso o prazo para oferecê-lo. O prazo da suspensão será fixado segundo a natureza e a gravidade da falta cometida, e o interesse do **MUNICÍPIO**.

Parágrafo Quinto – As sanções previstas nas alíneas “d” e “e” do *caput* desta Cláusula são da competência do Prefeito. A declaração de inidoneidade para licitar e contratar considerará a natureza e a gravidade da falta cometida, as faltas e penalidades anteriores e os casos de reincidência.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESCISÃO ADMINISTRATIVA

A declaração de rescisão deste Contrato, em todos os casos em que ela é admissível, operará seus efeitos a partir da publicação do ato administrativo no Boletim Oficial, aplicáveis à espécie os artigos 78 e seguintes, da Lei nº 8.666/93.

Parágrafo Único – Nas hipóteses de rescisão de que tratam o art. 78, incisos XII a XVII, da Lei nº 8.666/93, desde que ausente a culpa do **LOCADOR**, a **LOCATÁRIA** o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS RECURSOS

Contra as decisões de que resultarem sanções administrativas o **LOCADOR** poderá:

- a) recorrer a própria **Secretaria Municipal de Governo** do ato que aplicar a pena de advertência, no prazo de 5 (cinco) dias úteis da ciência da decisão;
- b) recorrer, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, à autoridade superior da decisão proferida nos recursos apresentados nos termos da alínea “a”, e do ato que declarar a rescisão do Contrato pelo não cumprimento das cláusulas contratuais, especificações e prazos;

c) pedir reconsideração da decisão que declarar a suspensão do direito da **LOCADORA** para licitar ou contratar com a Administração Pública, no prazo de 10 (dez) dias úteis da intimação da decisão.

Parágrafo Único – Os recursos e pedidos de reconsideração não têm efeito suspensivo, exceto se este lhe for atribuído pela autoridade competente para conhecê-lo em última instância.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO RECURSO AO JUDICIÁRIO

Serão cobrados em processo os valores correspondentes às importâncias decorrentes de quaisquer sanções impostas ao **LOCADOR**, bem como os das perdas e danos e dos prejuízos sofridos pela Municipalidade em decorrência da má execução ou da inexecução do Contrato. Nesse caso o **LOCADOR** ficará sujeito ao pagamento, além do principal do débito, da pena convencional de 10% (dez por cento) sobre o valor do litígio, dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, das custas judiciais e dos honorários de advogados, fixados desde logo em 20% (vinte por cento) do valor do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

O **LOCADOR** obriga-se ao fiel cumprimento de todas as cláusulas e condições do presente Contrato, e elege para foro do Contrato o do Município de Duque de Caxias, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA PUBLICAÇÃO

O **MUNICÍPIO** obriga-se a promover a publicação em extrato, conforme art. 61, parágrafo único, da Lei nº 8666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA FISCALIZAÇÃO FINANCEIRA E ORÇAMENTÁRIA

O **MUNICÍPIO** providenciará a remessa de cópias do presente instrumento ao Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro no prazo de 10 (dez) dias, contados de sua publicação, sendo mantida uma via digitalizada do Termo pela Secretaria Municipal de Governo e pela Secretaria Municipal de Controle Interno.

Parágrafo Único – A Procuradoria Geral do Município será responsável por manter em seus arquivos uma via autêntica do Termo.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DAS ASSINATURAS

E, por assim estarem justas e contratadas, as partes assinam este instrumento por seus representantes em 03 (três) vias de igual teor e forma, estando cientes que eventual divergência

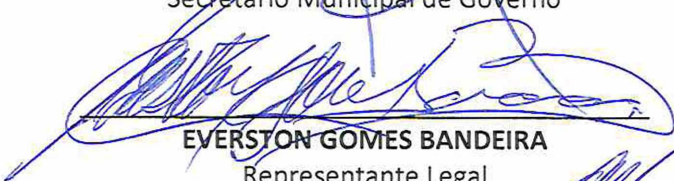


PREFEITURA
**DUQUE DE
CAXIAS**

entre o presente Contrato e o Termo de Referência acostado no processo administrativo respectivo, este último prevalecerá sobre aquele.

Duque de Caxias, 02 de agosto de 2022.

MUNICÍPIO DE DUQUE DE CAXIAS
JOÃO CARLOS DE SOUSA BRECHA
Secretário Municipal de Governo


EVERSTON GOMES BANDEIRA
Representante Legal
(Por procuração)

