



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE  
GABINETE DO SECRETÁRIO

## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1 - OBJETO

O presente tem como objetivo Dispensa de Licitação para locação de imóvel, onde está instalado o CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL - CAPS, situado na Rua Marechal Deodoro, Quadra nº 147, Jardim 25 de Agosto, Duque de Caxias, o local serve como base à assistência aos munícipes.

O prédio possui instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e pluviais em perfeito funcionamento, e características conforme fotografias do Laudo de Avaliação constante no presente processo.

No caso de avarias, infiltrações no referido imóvel, a Secretaria Municipal de Saúde solicitará a Secretaria Municipal de Obras, o reparo e a manutenção predial.

### 2 - JUSTIFICATIVA

Tendo em vista a localidade Central do Imóvel, que atualmente atende adolescentes e adultos no tratamento de uso abusivo de álcool e outras drogas, faz-se necessário a locação do imóvel, para funcionamento do Centro Atenção Psicossocial (CAPS) e assim poder continuar contribuindo para a atenção a essa população, em conformidade com os princípios do Sistema Único de Saúde, imprimindo uma nova dinâmica de atuação nestas unidades, oferecendo os serviços de saúde adequados à população que utilizam as Unidades de Saúde do Município de Duque de Caxias.

O imóvel possui características compatíveis e já atende as necessidades desta Secretaria Municipal de Saúde e Defesa Civil, tendo em vista que já funciona o Centro Atenção Psicossocial (CAPS), já possui instalações necessárias ao seu bom funcionamento, sendo assim escolhido o imóvel, a fim de evitar a descontinuidade do serviço prestado e quaisquer custos adicionais com uma mudança de imóvel e preço compatível com o valor de mercado, segundo



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE  
GABINETE DO SECRETÁRIO

avaliação prévia, com fulcro no inciso X, do art.24 da Lei 8.666/93.

Além disso, possui excelente localização o que facilita na logística para recebimento dos medicamentos e insumos necessários para seu funcionamento, assim como o deslocamento dos usuários.

### 3-FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A locação de imóvel se fundamenta no inciso X do art. 24 da Lei 8.666/93, que dispõe sobre a dispensa de licitação para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração.

### 4-PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo de vigência do contrato será de 48 (quarenta e oito) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta dias) do seu vencimento. Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel.

### 5-OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

#### 5.1 São obrigações da LOCATÁRIA:

- 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.



014/0016 43/0021

115/21



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE  
GABINETE DO SECRETÁRIO

- IV. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- V. Comunicar à 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 à 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.

## 6-OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

### 6.1 São obrigações da LOCADORA:

- 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;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE  
GABINETE DO SECRETÁRIO

- 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.

#### 7-CONTRATAÇÃO

7.1 As obrigações decorrentes da presente Dispensa de licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, e observara os termos da Lei nº 8.245/91, e do artigo 24, X da lei 8666/93.

#### 8-PREÇO

8.1 A Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo, visando avaliar o imóvel localizado na Rua Marechal Deodoro, Quadra nº 147, Jardim 25 de Agosto, Duque de Caxias, a pedido da Secretaria Municipal de Saúde e Defesa Civil definir valor de aluguel do referido imóvel constatando através do Laudo de Avaliação que o valor a ser contratado será vantajoso a esta Municipalidade.

#### 9 -EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

9.1 A fiscalização será exercida por 1 (um) Gerente e mais 3 (três) servidores a ser designado pelo Secretário Municipal de Saúde por meio de portaria.

9.2 Estando em conformidade, o Gerente e 1 (um) fiscal emitirá um relatório de fiscalização.



24/06/2021

MPD



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE  
GABINETE DO SECRETÁRIO

9.3 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 do contrato, conforme previsto nos arts. 37 a 39 do decreto nº 7.349 de 24 de Julho de 2019.

## 10 - RESCISÃO

10.1 A LOCATÁRIA poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

10.2 Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

10.3 Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666/93, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

10.4 Caso haja razões de interesse público devidamente justificado nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

10.4.1 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 02 (dois) meses de aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

10.5 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a LOCATÁRIA

016/001643/2021

118



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE  
GABINETE DO SECRETÁRIO

poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

10.6 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

10.7 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.

## 11 -DADOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da Dotação Orçamentária Municipal 10.301.0021.2.255 3390.3600 03.

## 12 -CONDIÇÕESDE PAGAMENTO

12.1 O pagamento se dará na forma dos artigos 42 do Decreto Municipal nº 7.349/2019 e art. 40, XIV da Lei Federal nº 8.666/1993;

12.2 Os pagamentos ocorrerão após a regular liquidação da despesa. A liquidação se dará após o encerramento do mês corrente;

12.3 O pagamento do aluguel será em moeda corrente nacional, por meio de Ordem Bancária, até o 10º (décimo) dia útil após o recebimento do documento de cobrança devidamente atestado pelo representante da Administração, e será depositado na conta corrente da LOCADORA, junto à agência bancária indicada pela mesma;

12.4 Para fins de pagamento, o documento de cobrança deverá ser emitido obrigatoriamente com as mesmas informações, constantes no instrumento de Contrato, não se admitindo documento de cobrança emitido com dados divergentes;





ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE  
GABINETE DO SECRETÁRIO

12.5 Caso os dados do documento de cobrança estejam incorretos, a LOCATÁRIA informará à LOCADORA e esta emitirá novo documento de cobrança, escoimada daquelas incorreções, abrindo-se, então, novo prazo para pagamento;

12.6 Os eventuais atrasos de pagamento, por culpa da LOCATÁRIA, geram a LOCADORA o direito à atualização financeira desde a data final do período de adimplemento até a data do efetivo pagamento, tendo como base a taxa em que os juros serão calculados à taxa de 0,5 % (zero vírgula cinco) por cento ao mês e de 6% (seis) por cento ao ano, pro rata dia e de forma não composta, encargos referente a multa será de 1% (um) por cento.

**13 - SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

13.10 desatendimento, pela LOCADORA, de quaisquer exigências Contratuais e seus anexos, garantida a prévia defesa e, de acordo com a conduta reprovável (infração), a sujeitará às sanções administrativas previstas no inciso I do artigo 87 da Lei nº 8.666/93, conforme abaixo:

I. Advertência;

II. Multa, cuja base de cálculo é o valor global mensal do Contrato, que deverão ser recolhidas por meio da Guia de Recolhimento, a ser preenchida de acordo com instruções fornecidas pela Administração;

III. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de licitar e contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 (dois) anos.

Daniel Carvalho Puertas de Souza  
Secretário Municipal de Saúde  
Matrícula 41784-0



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA DE DUQUE DE CAXIAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE  
GABINETE DO SECRETÁRIO

014/00 10421 002



Duque de Caxias 21 de Fevereiro de 2022

Atesto que o locador não possui quaisquer vedações ou impedimentos para firmar ajustes com a administração pública.

Daniel Carvalho Puertas de Souza  
Secretário Municipal de Saúde  
Matrícula 41784-0