



TERMO DE REFERÊNCIA

(Inciso II, Art. 7º - DM 7.349/19)

1. OBJETO

(alínea “a”, inciso II, Art. 7º - DM 7.349/19) e (Art. 12 – DM 7.349/19)

O presente termo de referência tem por objeto a locação de imóvel para atender ao projeto “**AQUI TEM ESPORTE**” no Bairro do **Parque Eldorado** – no 2º Distrito, em conformidade de condições, descrições e exigências estabelecidas no Termo de Referência, para atendimento às necessidades do Município de Duque de Caxias, através de Dispensa de Licitação, com fulcro no Art. 24, X, da Lei Federal 8.666/93, observando-se a eventual e as demais indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

Período de 48 (quarenta e oito) meses.

2. JUSTIFICATIVA

(alínea “b”, inciso II, Art. 7º - DM 7.349/19)

Justifica-se a presente locação pela necessidade de se atender a comunidade local com ofertas de esporte e lazer adequados, sob supervisão profissional e atendendo sua demanda, uma vez que será o 1º polo do projeto naquela região de nossa cidade, cuja aceitação unânime é sinônimo de sucesso e bem estar para os seus usuários.

O objetivo da Secretaria Municipal de Esporte e Lazer é expandir o atendimento de esporte no município, antes concentrado unicamente na Vila Olímpica (25 de Agosto), na região central do Município. Nesse sentido, os diversos polos do Projeto “Aqui Têm Esporte” são uma necessária inserção desse importante serviço público nos mais diversos bairros, inclusive em localidades carentes.

Assim, considerando o objetivo da Secretaria em interiorizar o atendimento de esporte do município, o imóvel objeto desse Termo de Referência é o que possibilita o maior leque de atividades esportivas, dentro das possibilidades oferecidas pelo local, observando-se as adaptações necessárias.



A escolha do imóvel em questão é realizada pela localização, pelo preço médio de mercado e pela metragem disponível da estrutura.

3. DEFINIÇÃO DAS UNIDADES (ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO) E QUANTIDADES

(alínea “c”, inciso II, Art. 7º - DM 7.349/19)

Rua Nancy de Gervásio, Quadra 26, Lotes 34 e 35- Bairro de Parque Eldorado - 2º Distrito.

4. CRITÉRIOS DE ACEITABILIDADE DA PROPOSTA E DO OBJETO

(alíneas “d” e “e”, inciso II, Art. 7º - DM 7.349/19)

- Na proposta de locação deverá constar a descrição do imóvel, o valor mensal do aluguel, o prazo de locação, valor do condomínio, data, validade da proposta, e assinatura original do subscritor;
- O prazo para a entrega das chaves do imóvel é de 05 (cinco) dias úteis após a assinatura do contrato, desde que esteja o imóvel em perfeitas condições de uso, a ser verificado no momento de sua entrega.
- Descrição do Imóvel: atender ao projeto “AQUI TEM ESPORTE” no Bairro do Parque Eldorado – no 2º Distrito, área construída total de 360m², código do imóvel nº 2.5.022.035.000 e código de inscrição 2063452.

5. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

(alínea “f”, inciso II, Art. 7º - DM 7.349/19)

A despesa decorrente da presente aquisição ocorrerá na seguinte dotação orçamentária:

Unidade Orçamentária	Programa de Trabalho	Elemento de Despesa	Fonte de Recursos
03.1	04.122.0001.2.021	3.3.90.36.00	100

6. OBRIGAÇÕES DAS PARTES



(alínea "i", inciso II, Art. 7º - DM 7.349/19)

DA CONTRATANTE

- Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela CONTRATADA, de acordo com as cláusulas contratuais ou documento correspondente, e os termos de sua proposta;
- Notificar a CONTRATADA por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições no imóvel locado, fixando prazo para a sua correção;
- Pagar à CONTRATADA a importância correspondente à locação efetivamente realizada no prazo pactuado, mediante o competente processo administrativo de pagamento, nas condições estabelecidas no Decreto 7.349/2019;
- Pagar à Administradora do condomínio onde está localizado o imóvel a taxa mensal de rateio de despesas (condomínio) durante todo o período de vigência do contrato;
- Efetuar as retenções tributárias devidas sobre o valor da Fatura fornecida pela CONTRATADA, em conformidade com o a legislação aplicável;

DA CONTRATADA

- Entregar o imóvel conforme especificações deste Termo de Referência e de sua proposta, necessários ao perfeito cumprimento das cláusulas contratuais, determinadas neste Termo de Referência e em sua proposta.
- Reparar, corrigir, remover ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo Gerente do contrato, os vícios, defeitos ou incorreções que se verificarem no imóvel, especialmente as benfeitorias necessárias.
- Arcar com o pagamento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir, direta ou indiretamente, sobre o objeto deste Termo de Referência, exceto IPTU, taxa de lixo e Taxa de Incêndio.

7. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

(alínea "j" e "k", inciso II, Art. 7º - DM 7.349/19 e Art. 37 a 39 – DM 7.349/19)

- Após a celebração do instrumento contratual, competirá ao secretário municipal ordenador da despesa a imediata designação de gerente e mais 3 (três) servidores, sendo 1 (um) fiscal e 2 (dois) suplentes, para atuarem em eventual ausência ou



impedimentos, efetuada por meio de Portaria, com a publicação no Boletim Oficial do Município, contendo nome completo, cargo e matrícula dos Servidores que responderão diretamente pelo acompanhamento e fiscalização da execução do objeto contratado.

- As responsabilidades atribuídas ao Gerente e ao Fiscal do Contrato estão determinadas nos artigos 37 a 39 do Decreto Municipal 7.349/2019 e também em Instrução Normativa específica, publicada pela Secretaria Municipal de Controle Interno e disponível na intranet da PMDC.

8. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

(alínea "L", inciso II, Art. 7º - DM 7.349/19)

- Para efetivação do pagamento fica a CONTRATADA obrigada a apresentação dos documentos constantes no Decreto nº 7.349/19 e suas eventuais alterações.
- Os documentos deverão ser entregues na Secretaria Municipal de Governo, na Alameda Esmeralda nº 206, Jardim Primavera, Duque de Caxias/RJ.
- A liquidação da despesa somente se perfectibiliza com o curso do mês da locação, segundo as cláusulas contratuais e à vista dos documentos fiscais correspondentes e demais documentos exigidos em contrato e nos regulamentos legais, conforme o ANEXO I do Decreto nº 7.349/19 e suas eventuais alterações.
- Para o registro da despesa, o Gerente do Contrato deverá encaminhar a SMFP, por meio de processo específico devidamente autuado, os documentos mencionados no inciso I, devidamente atestados pelo fiscal do contrato, acompanhados de cópia do contrato e seus aditivos (quando for o caso), cópia da AFO (quando for o caso), cópia da Nota de Empenho e planilha atualizada de acompanhamento de saldos contratuais (quando for o caso).
- 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 8.666/93.
- 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 artigo 40, da Lei Federal 8.666/93.



9. BENFEITORIAS

- O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresso consentimento dos LOCADORES.
- O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresso consentimento por escrito dos LOCADORES.
- Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro desta cláusula, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.
- Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.
- Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, 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;
- Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;
- Caso a LOCATÁRIA venha realizar as obras de adaptações no referido IMÓVEL, deverá para tanto, apresentar antes da realização de quaisquer obras, todos os projetos para parecer e aprovação da área técnica do Condomínio e da LOCADORA, sendo que as referidas obras não devem implicar em alterações e riscos estruturais ao IMÓVEL.



10. CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO/RECEBIMENTO FINANCEIRO

- O pagamento dos serviços de locação previstos neste Termo de Referência será efetuado em parcelas mensais, em conformidade com as medições efetuadas pelos gestores/fiscais do contrato.

11. VIGÊNCIA DO CONTRATO

(alínea "M", inciso II, Art. 7º - DM 7.349/19)

O contrato oriundo desta locação terá vigência de 48 (quarenta e oito) meses, podendo ser prorrogado de acordo com a Lei nº 8.666/93

12. SANÇÕES CONTRATUAIS

(alínea "n", inciso II, Art. 7º - DM 7.349/19)

- Pela inexecução total ou parcial do contrato, a Administração Pública poderá, garantida a prévia defesa e o contraditório, além da revisão do contrato, aplicar à CONTRATADA as sanções previstas na Lei 8.666/93, artigos 77 e 78.
- A autoridade competente para a aplicação das sanções é o Secretario Municipal de Governo, JOÃO CARLOS DE SOUZA BRECHA – Matrícula 41.911-7.
- Sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, além de perdas e danos ou multas cabíveis, serão aplicadas as penalidades previstas nos artigos 81, 86, 87 e 88 da Lei Federal 8.666/93, e em especial as seguintes sanções:
- Advertência por faltas leves, assim entendidas aquelas que não acarretem prejuízos significativos para a CONTRATANTE;
- Multa moratória de 2% (dois por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;
- Multa compensatória de 10 % (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto;
- Em caso de inexecução parcial, a multa compensatória, no mesmo percentual do subitem acima, será aplicada de forma proporcional à obrigação inadimplida;
- Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o órgão, entidade ou unidade administrativa pela qual a Administração Pública opera e atua concretamente, pelo prazo de até dois anos;



- Também ficam sujeitas às penalidades do art. 87, III e IV da Lei nº 8.666, de 1993, a Contratada que:
- Tenha sofrido condenação definitiva por praticar, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos.
- Tenha praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação.
- Demonstre não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.
- A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa à CONTRATADA, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente a Lei nº 9.784, de 1999.

13. RESCISÃO CONTRATUAL

(alínea "o", inciso II, Art. 7º - DM 7.349/19)

- O **LOCATÁRIO** poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta aos **LOCADORES**, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.
- Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência as hipóteses enumeradas no art. 78 da lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos I a XII e XVII, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.
- 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 dos **LOCADORES**, o **LOCATÁRIO** a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.
- Caso haja razões de interesse público devidamente justificadas nos termos do inciso XII do artigo 78 da lei nº 8.666, de 1993 o **LOCATÁRIO** 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 **LOCADORES**, por escrito com antecedência mínimo de 30 (trinta) dias.
- Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente os **LOCADORES**, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, o **LOCATÁRIO** ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 02 (dois) meses de aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei 8.245 de 1991, e no artigo 412 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE DUQUE DE CAXIAS
Secretaria Municipal de Governo

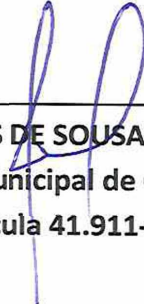
Proc. Adm. nº 003/00566/2022

Fl. 288

- Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoraonamento desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, O **LOCATÁRIO** poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.
- O procedimento formal da rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente aos **LOCADORES** ou por via postal, com aviso de recebimento.
- 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.

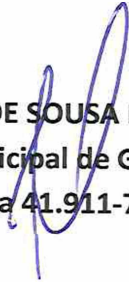
Este Termo de Referência foi elaborado por:
(Inciso II, Art. 7º - DM 7.349/19)

Duque de Caxias, 09 de junho de 2022.



JOÃO CARLOS DE SOUSA BRECHA
Secretário Municipal de Governo
Matrícula 41.911-7

Aprovado por:


JOÃO CARLOS DE SOUSA BRECHA
Secretário Municipal de Governo
Matrícula 41.911-7