



TERMO DE REFERÊNCIA
(Inciso II, Art. 7º - DM 7.349/19)

1-OBJETO

1.1-Locação de Imóvel para funcionamento da **CASA DA MULHER**, localizada Avenida Perimetral Martins Fontes, lote 08 Quadra 17- Jardim Primavera – 2º Distrito, Duque de Caxias, RJ, por um período de 48 (quarenta e oito) meses.

1.2-Descrição do Imóvel: Loja Comercial na Avenida Perimetral Martins Fontes Lote 08, Quadra 17, Jardim Primavera – 2º Distrito, Duque de Caxias, RJ, área construída total de 134m², código do imóvel nº 2.4.240.008.001 e código de inscrição 2052170.

1.3-Período de 48 (quarenta e oito) meses.

2-JUSTIFICATIVA

2.1-A locação do imóvel será para funcionamento da **CASA DA MULHER**, serviço indispensável para obtenção do mínimo possível de dignidade, bem como uma melhora na qualidade de vida.

2.2-A **CASA DA MULHER** é um local onde presta todo tipo de serviços, bem como, oferece total apoio às mulheres vítimas de violência doméstica, assim como cursos profissionalizantes e também reforça o respeito, os direitos, a valorização e se afirmar como um espaço de discussão e empoderamento da mulher caxiense.

2.3-O imóvel possui características compatíveis para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos – SMASDH, foi escolhido por atender perfeitamente as necessidades desta Secretaria. Possui excelente localização o que facilita aos usuários que buscam os serviços ofertados no equipamento.

2.4- O imóvel em questão oferece espaço físico e instalações que permitem o adequado desempenho das atribuições e competências dos usuários que procuram o serviço.



2.5-O imóvel está situado em local de fácil acesso para os usuários da região que são abrangidos pelo equipamento.

2.6-O imóvel a ser locado encontra-se em bom estado de conservação, atende as necessidades, o que, juntamente com os fatores já mencionados, justifica a contratação, conforme art.26, parágrafo único, inciso II da lei 8666/1993.

2.7-A escolha do imóvel também se baseia-se por ser o único da região que atende o interesse da Administração, vez que os outros imóveis se mostram, incompatíveis com a atual necessidade do equipamento.

2.8 – A razão de escolha do imóvel acima identificado deu-se em razão das características e localização do imóvel, tendo em vista a necessidade de instalação e funcionalidade, levando-se em conta o espaço para acomodar o equipamento.

2.9- Justifica-se a escolha do imóvel a ser locado, além de atender as necessidades da **CASA DA MULHER**, em virtude de suas instalações, espaço e devido a sua localização há ainda, a questão do preço compatível com o que é praticado no mercado conforme laudo de avaliação.

2.10- A Prefeitura Municipal de Duque de Caxias, não dispõe de prédios próprios suficientes para funcionar todas as repartições públicas municipais. Contudo, a Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos para dar prosseguimento as suas atividades, necessita de espaço físico que corresponda a sua demanda de trabalho.

2.11- A ausência de licitação, no caso em questão, deriva de a impossibilidade do interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não o escolhido. As características do imóvel, tais como localização, dimensão, destinação, entre outras, são relevantes de tal modo que a Administração não tem outra escolha.

2.12-Segundo, o respeitado Marçal Justen Filho, em sua obra Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 9ª ed, p 251), a contratação depende, portanto, das seguintes condições:

- a) a necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas;
- b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico;



c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.

2.13- Destarte, além da adequação do imóvel eleito para satisfação do interesse público específico, existe compatibilidade do valor do aluguel com os parâmetros do mercado, evidenciado pelas necessidades por parte da administração para a locação do imóvel, para o desempenho das atividades necessárias para o bom andamento da administração, prevalecendo a supremacia e a satisfação do serviço público, onde comprava-se a impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel.

2.14- Assim sendo, a dispensa de licitação amparo no artigo 24, inciso X da LEI nº 8666/1993, justifica-se pela obediência a todos os requisitos exigidos pelo dispositivo mencionado.

2.15- A finalidade do imóvel que servirá à Secretaria e será de máxima relevância para o município.

2.16- A justificativa para a utilização desta hipótese é a indisponibilidade de imóveis do Município capazes de atender a demanda solicitada, e disponibilidade deste imóvel em situação privilegiada, com instalações suficientes e adequadas para funcionamento do equipamento.

3- DO QUANTITATIVO E CUSTO ESTIMADO

O valor estimado para locação é de R\$3.710,00 (três mil setecentos e dez reais) e o Global de R\$ 178.080,00 (Cento e setenta e oito mil oitenta reais), com base no valor mensal do aluguel, conforme Laudo de Avaliação confeccionado pela Secretaria Municipal de Urbanismo.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND	QUANT. TOTAL	QUANT. ANUAL	VALOR ESTIMADO	
					VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
1	Locação de Imóvel comercial por um período de 48 meses	mês	48	12	R\$ 3.710,00	R\$ 178.080,00
TOTAL ESTIMADO						R\$ 178.080,00



4- DA ESPECIFICAÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL

4.1- Locação de imóvel para funcionamento da **CASA DA MULHER**, cuja localização é na Avenida Perimetral Martins Fontes, Lote 08, Quadra 17, Jardim Primavera- 2º Distrito, Duque de Caxias/RJ, ÁREA construída total de 134m², código do imóvel nº 2.4.240.008.001 e código de inscrição 2052170, por um período de 48 (quarenta e oito) meses, ou seja 04 (quatro) anos.

4.2- Descrição do Imóvel: Loja Comercial na Avenida Perimetral Martins Fontes Lote 08, Quadra 17, Jardim Primavera – 2º Distrito, Duque de Caxias, RJ, área construída total de 134m², código do imóvel nº 2.4.240.008.001 e código de inscrição 2052170.

4.3- Todas as condições e cláusulas da locação encontram-se descritas na Minuta do Contrato de Locação anexada aos autos.

5- DAS OBRIGAÇÕES

5.1 São obrigações dos LOCADORES:

I – pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;

II – incorrer nas despesas relacionadas com:

- a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
- b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.

5.2 O (A) **LOCADOR(A)** terá o prazo de até 90 (noventa) dias a contar da assinatura do Termo de Locação de imóvel para apresentar na Secretaria, a respectiva comprovação da celebração do seguro contra incêndio.

5.3 São obrigações do LOCATÁRIO:

I – pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário;

II – conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;



III – restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal; e que o **LOCATÁRIO** poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele:

- a) de benfeitorias necessárias, quando os **LOCADORES**, previamente notificados, houver se recusado a realiza-las ;
- b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporaram

5.4 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

5.5 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 o seu fosse;

5.6 Realizar vistoria do **IMÓVEL**, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar do Tempo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

5.7 Comunicar a **LOCADORA** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

5.8 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;

5.9 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da **LOCADORA**;

5.10 Entregar imediatamente a **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 autoridades pública, ainda que direcionada à **LOCATÁRIA**;

5.11 Pagar as despesas de serviços de telecomunicação e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto referente a sala a ser locada;



5.12 Permitir a vistoria do imóvel pela **LOCADORA** ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da lei nº 7 8.245, de 1991;

6- DOS DEMAIS REQUISITOS

6.1 Antes da assinatura do contrato, será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, afim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

6.2 Os locadores autorizam os locatários a proceder às adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.

7- DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 De acordo com a legislação, foi realizado previamente um Laudo de Avaliação do imóvel para estabelecer o valor da locação, fixado em R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, conforme documento anexado aos autos.

8- DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

8.1 A entrega do referido imóvel dar-se-á em condições de utilização e após a assinatura do contrato de locação mediante entrega das chaves aos locatários, iniciando-se a partir daí o período locatício.

8.2 Imóvel em perfeitos condições de uso, até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo),

8.3 Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação.

9 - DA FORMA DE PAGAMENTO E DO REAJUSTE

9.1 Para efeito de pagamento serão obedecidas as normas contidas nos Decretos Municipais nº 7.349. de 24 de julho de 2019 e nº 7.786 de 11 de janeiro de 2021, conforme segue:



- a) a liquidação da despesa somente se perfectibiliza com a entrega dos bens, da prestação dos serviços ou execução das obras, segundo as cláusulas contratuais e á vista dos documentos fiscais correspondentes e demais documentos exigidos em contrato e nos regulamentos legais, conforme os Anexos I, II e III do Decreto 7.349/2019;
- b) para efeito de pagamento, será obedecida a ordem cronológica determinada em Decreto Municipal próprio;
- c) para registro da despesa, o Gerente do Contrato deverá encaminhar a Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento, por meio de processo específico devidamente autuado, os documentos mencionados alínea "a", devidamente atestados pelo fiscal do contrato, acompanhados de cópia de contrato e seus aditivos (quando for o caso), cópia da AFO (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);
- d) 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 art. 40 da Lei Federal nº 8.666, de 1993.
- e) Na hipótese de pagamento posterior ao vencimento da obrigação, será feita a respectiva 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 nº 8.666, de 1993.
- f) A Secretaria Municipal de Fazenda -SMF verificará, com base nas letras A e C, a instrução do processo e procederá com a Secretaria Municipal Ordenadora da despesa as correções necessárias para o devido trâmite processual, sendo certo que, concluídas as verificações de praxe:
 - f1) a SMF efetuará o cálculo das retenções (ISSQN, INSS,IR e demais retenções) cabíveis ;
 - f2) efetuará o registro da despesa em sistema apropriado;
 - f3) emitirá os documentos "Ordem de Pagamentos";
 - f4) emitirá os documentos "Exame para Registro da Despesa"; e
 - f5) encaminhará o processo para pagamento.

9.2 Caso os dados do documento de cobrança estejam incorretos, o Locatário informará ao Locador e este emitirá novo documento de cobrança, escoimada daquelas incorreções, abrindo-se, então, novo prazo de pagamento.



9.3 O locatário pode suspender o pagamento caso a prestação dos serviços não esteja em conformidade com esse termo de referência ou no contrato celebrado.

9.4 O presente contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice do IGP-M, após decorrido 01(um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do mesmo.

10.1 A locação em comento, no que couber será aplicado subsidiariamente a Lei Federal 8.666/93, Art.24§X;

Art.24 -É indispensável a licitação;

X- Para a Compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração em cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valo de mercado, segundo avaliação prévia; Outro não é o entendimento da doutrina sobre o assunto:

“A Administração pode, discricionariamente, proceder á licitação, para comprar ou locar o imóvel de que necessita. Pode ainda expropriar o imóvel por utilidade pública e nele instalar o serviço. Se entretanto, a autoridade competente encontrar imóvel destinado ao serviço público, cujas necessidades de instalação e localização lhe condicionem a escolha, pode prescindir da licitação e proceder diretamente à sua compra ou à locação “(J. Cretella Junior, in Das Licitações Públicas , ed. 15ª , Revista Forense, pg 236).

10.4 Nesse diapasão, a possibilidade de dispensa encontra-se cabalmente justificada e fundamentada, não havendo óbices quanto sua realização.

11- CONTRATAÇÃO

11.1 As obrigações decorrentes da presente Dispensa de licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Duque de Caxias, através da Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos, doravante denominadas **LOCATÁRIO**, e a proponente adjudicatária, doravante denominados **LOCADORES**, que observará os termos da Lei nº 8.666/93, e das demais normas pertinentes.

12- DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

PT 17.01.08.122.0001.2.301



Natureza de Despesa 33.90.36.00

Fonte 100

13- BENEFETORIAS

13.1 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 expresse consentimento dos **LOCADORES**.

13.2 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 por percentual indicado poderão ser realizados após expresse consentimento por escrito dos **LOCADORES**.

13.3 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.

13.4 Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo **LOCATÁRIO** poderá ser levantada, as suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

13.5 Consentir com a realização de reparos urgentes a cargo da **LOCADORA**, assegurando-se o direito ao abatimento proporcionando aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245 de 1991;

13.6 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

13.7 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da **LOCADORA**;

13.8 Caso a **LOCATÁRIA** venha a 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**.

13.9 A **LOCADORA** providenciará o mais breve possível a análise de aprovar ou não os projetos e demais documentos elaborados pela **LOCATÁRIA**, a fim de liberar ou não as obras de adaptações do imóvel.

13.10 As partes acordam que todos os custos inerentes à realização das obras de adaptações no **IMÓVEL** serão suportados pela locatária, que não terá o direito, a qualquer tempo, a retenção ou indenização.

14- GESTÃO DO CONTRATO

14.1 A gestão do contrato ficará a cargo da Secretaria Municipal de Governo.

15- EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

15.1 O contrato deverá ser executado fielmente de acordo com as cláusulas avançadas, 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.

15.2 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.

15.2.1 Os **CONTRATADOS** declaram 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.

15.2.2 A atuação da Fiscalização em nada restringe a responsabilidade única, integral e exclusiva dos **CONTRATADOS**, no que concerne aos serviços contratados, a 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**.

15.2.3 A designação dos Gerentes e dos Fiscais deverá ser efetuada por meio de Portaria da Secretaria Municipal ordenadora de 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.

15.2.4 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;

I) 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 prorrogação 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; e
- 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 aos contratados, 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.

15.2.5 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 1.506/2000 e na Lei Federal nº 8.666/93 e demais legislação pertinentes, resguardado o direito à ampla defesa e contraditório.

15.2.6 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 Autoridades hierarquicamente superior ou ao próprio Gerente.

15.3 Os **LOCADORES** declaram aceitar os métodos e processos de inspeção, verificação e controle adotados pela fiscalização obrigando-se a fornecer-lhes todos os dados, elementos, explicações, esclarecimentos e comunicações indispensáveis ao desempenho de suas atividades.

16.1 Em caso de descumprimento contratual, total ou parcial, qualquer inadimplemento ou infração contratual, aos **LOCADORES**, sem prejuízos das responsabilidades civil e criminal que couber, ficará sujeito às seguintes penalidades:

- Advertência;
- Multa, cuja base de cálculo é o valor global mensal do Contrato, que deverão ser recolhidas por meio de Guia de Recolhimento, a ser preenchida de acordo com instruções fornecidas pela Administração;
- Suspensão temporária de participação em licitação e impedidos de licitar e contratar com a Administração Pública, por prazo não superior a 2 (dois) anos.

16.2 A imposição das penalidades de advertência e de multa são de competência da Secretaria Municipal de Governo, ouvido o Gerente do Contrato. 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 os **LOCADORES** terão conhecimento.

16.3 A multa não tem caráter compensatório e o seu pagamento não exime os **LOCADORES** da responsabilidade pelas perdas ou danos decorrentes das infrações cometidas.

16.4 Aplicação de 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.

16.5 A multa compensatória será de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto.

16.6 Em caso de inexecução parcial, a multa compensatória, no mesmo percentual do subitem acima, será aplicada de forma proporcional à obrigação inadimplida.

16.7 A declaração da suspensão ou de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública somente será aplicada após a ciência dos **LOCADORES** 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**.

16.8 A sanção prevista na alínea "c" do caput desta Cláusula é da competência do Prefeito. A declaração de inidoneidade para licitar e contratar considera a natureza e a gravidade da falta cometida, as faltas e penalidades anteriores e os casos de reincidência.

16.9 Também ficam sujeitas as penalidades do art. 87, III e IV da lei nº 8.666/93 a contratada que:

16.9.1 Tenha sofrido condenação definitiva por praticar, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos.

16.9.2 Tenha praticado atos ilícitos visando frustrar os objetivos da licitação;

16.9.3 Demonstre não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.



16.10 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegura o contraditório e a ampla defesa à Locador, observara-se o procedimento previsto na Lei 8.666/93 e subsidiariamente a Lei 9.784/1999.

17- RESCISÃO

17.1 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.

17.2 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.

17.3 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 dos **LOCADORES**, o **LOCATÁRIO** a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

17.4 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.

17.5 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.

17.6 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração 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.



17.7 O procedimento formal da rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente aos **LOCADORES** ou por via postal, com aviso de recebimento.

17.8 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.

17.9 Ao término do contrato entra em vigor na data de sua assinatura, pelo prazo de 05 (cinco) anos, podendo ser prorrogado das partes, por meio de Termo Aditivo.

18- DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

18.1 Este contrato entra em vigor na data de sua assinatura, pelo prazo de 05(cinco) anos, podendo ser prorrogado por interesse das partes, por meio de Termo Aditivo.

18.2 A gestão do contrato ficará a cargo da Secretaria Municipal de Governo.

19- DOS CASOS OMISSOS

19.1 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei 8.666/93, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

20- ACEITABILIDADE DA PROPOSTA E CONDIÇÕES D EXECUÇÃO

20.1 A proposta deverá ser apresentada com todos os dados do proprietário, devendo ser detalhada com valores em reais, contendo nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, identidade, CPF, endereço completo, telefone, assinatura do responsável.

20.2 A entrega do imóvel dar-se-á em até 1 (um) dia útil após a assinatura do contrato, mediante assinatura do Termo de Entrega das chaves.



20.3 No Laudo de Avaliação, a ser realizado pela **CONTRATANTE/LOCATÁRIO**, constará relatório fotográfico, apontando a situação em que se encontra o imóvel quando do início da locação a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

20.4 O **LOCADOR** autoriza o **LOCATÁRIO** a proceder às adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.

20.5 O **LOCATÁRIO** fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

21- ACEITABILIDADE DO OBJETO

21.1 O imóvel somente será aceito mediante vistoria “in loco” pela Secretaria Municipal de Urbanismo com a confecção de laudo de avaliação, a fim de verificar as condições de segurança, infraestrutura, e verificará se o imóvel atende as necessidades.

21.2 A entrega do referido imóvel dar-se-á em condições de utilização, em perfeito estado de conservação.

22- CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO

Não se aplica.

23- DISPOSIÇÕES GERAIS

23.1 Faz parte integrante deste expediente minuta de contrato a ser celebrado entre as partes, sendo que nela está escrito as regras a serem observadas pelo contratado, independentemente de contar dessa justificativa.

23.2 Pelo acima exposto, e de acordo com as normas legais, entendemos proceder à dispensa de licitação para a locação especificada.



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

Proc. Adm. nº 000/050882/2017

Fl. 287

24- DO FORO

24.1 Fica eleito o foro da Justiça Estadual da Comarca de Duque de Caxias, RJ, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

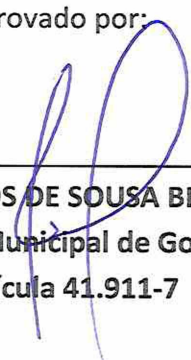
E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes irão celebrar Termo de Contrato de Locação, em 03 (três) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas.

Duque de Caxias, 08 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