



Proc. Adm. nº 003/000604/2022

Fl. 03

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 do imóvel para funcionamento do IV CONSELHO TUTELAR na Alameda Maria Bibiana nº10, Pedreira, Xerém- Duque de Caxias/RJ, em conformidade com as 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 artigo 24, X, da Lei Federal 8.666/93.

2. JUSTIFICATIVA

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

A Secretaria Municipal de Governo, por intermédio de seu secretário, informa acerca da necessidade de locação do imóvel para atendimento as necessidades e programas da Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos objetivo de promover o atendimento a população o funcionamento do IV CONSELHO TUTELAR, responsável pelo acolhimento de crianças e adolescentes, que devem oferecer cuidados e condições favoráveis ao desenvolvimento dos acolhidos; com aspecto semelhante ao de uma residência, ambiente acolhedor e atendimento as necessidades dos acolhidos com padrões de dignidade e respeito à subjetividade.

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)

Imóvel situado na Alameda Maria Bibiana nº10, Pedreira, Xerém- Duque de Caxias/RJ

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\$ 4.326,00	R\$ 207.648,00
TOTAL ESTIMADO						R\$ 207.648,00



4. CRITÉRIOS DE ACEITABILIDADE DA PROPOSTA E DO OBJETO

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

- O imóvel somente será aceito mediante vistoria "in loco" pela Secretaria Municipal de Urbanismo, com a confecção de laudo de avaliação (fls 22/30), a fim de verificar as condições de segurança, infraestrutura e verificará se o imóvel atende as necessidades.
- 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 uteis após a assinatura do contrato.
- No ato da entrega deverá ser realizado relatório, preferencialmente fotográfico, que ateste as condições de entrega do imóvel, que deverão ser as mesmas quando da devolução.

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
03.01	04.122.001.2021	3.3.90.36.00	100

6. OBRIGAÇÕES DAS PARTES

(alínea "f", 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;
- 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)

- Os documentos constantes no Decreto deverão ser entregues na Secretaria Municipal de Governo situado na Alameda Esmeralda, nº 206 – Jardim Primavera – Duque de Caxias-RJ.
- Para efetivação do pagamento fica a CONTRATADA obrigada a apresentação dos documentos constantes no Decreto nº 7.349/19 e suas eventuais alterações.
- 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 expresse 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 expresse 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. 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



11.SANÇÕES CONTRATUAIS

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

- O Servidor responsável pela aplicação das penalidades administrativas é o Secretário Municipal de Governo João Carlos de Sousa Brecha Mat.41.911-7.
- 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.
- 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.



12. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 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 constar dessa justificativa.

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

13. RESCISÃO CONTRATUAL

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

Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

Constituem motivo para rescisão do contrato:

- O não cumprimento de cláusulas contratuais, especificações ou prazos;
- O cumprimento irregular de cláusulas contratuais, especificações ou prazos;
- A lentidão do seu cumprimento, levando a Administração a comprovar a impossibilidade de utilização do imóvel, nos prazos estipulados;
- A subcontratação total ou parcial do seu objeto, a associação do contratado com outrem, a cessão ou transferência, total ou parcial, bem como a fusão, cisão ou incorporação, não admitidas no contrato;
- O desatendimento das determinações regulares da autoridade designada para acompanhar e fiscalizar a sua execução, assim como as de seus superiores;
- O cometimento reiterado de faltas na sua execução, anotadas na forma do § 1º do art. 67 da Lei 8.666/93;
- A decretação de falência ou a instauração de insolvência civil;
- A dissolução da sociedade ou o falecimento do contratado;
- A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa, que prejudique a execução do contrato;
- razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade da esfera administrativa



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

Proc. Adm. nº 003/000604/2022

FL. 80

a que está subordinado o contratante e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato;

- A ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato.
- O descumprimento do disposto no inciso V do art. 27 da Lei 8.666/93, sem prejuízo das sanções penais cabíveis.

Este Termo de Referência foi elaborado por:

(Inciso II, Art. 5º - DM 7.349/19)

NOME: JOÃO CARLOS S. BRECHA MATRÍCULA: 41.


Duque de Caxias, 28 de junho de 2022.



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

*João Carlos de Sousa Brecha
Secretário de Governo
Matrícula: 41.911-7*

Aprovado por:



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

*João Carlos de Sousa Brecha
Secretário de Governo
Matrícula: 41.911-7*