



## 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 Galpão Comercial situado na Av. Laranjal/n lote 1102 da quadra 74- loteamento Chácaras Arcampo no 2º Distrito de Duque de Caxias/RJ, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Urbanismo através da Secretaria Municipal de Governo, 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.

### 2. JUSTIFICATIVA

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

A Secretária Municipal de Governo, por intermédio de seu secretário, informa acerca da necessidade de locação do imóvel para atendimento das necessidades e programas da Secretaria Municipal de Urbanismo visando organizar a estrutura operacional de manutenção as unidades de saúde e educação que estão sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Urbanismo, assim como a manutenção do mergulhão localizado no Centro do Município.

Justifica-se a necessidade de contratação, tendo em vista que o imóvel é o único da região que se adequa as necessidades da Secretaria e atende aos interesses da Administração.

Ressalta-se que o imóvel foi analisado por arquitetos e engenheiros, observando-se as questões técnicas de zoneamento, área construída, tipologia da construção e estado de conservação, conforme Laudo de Avaliação elaborado pela Secretaria de Planejamento Habitação e Urbanismo, anexo aos autos.

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)



Locação de imóvel comercial (galpão) localizado na Av. Laranjal/n lote 1102 da quadra 74- loteamento Chácaras Arcampo no 2º Distrito de Duque de Caxias/RJ.  
G 894, Vila Maria Helena, Duque de Caxias, Galpão 480m<sup>2</sup>, com 4 salas e 2 banheiros.  
Conforme Declaração de Posse de Imóvel constante nas fls.26.

#### 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 corridos 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 "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), se houver, 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.

• 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. VIGÊNCIA DO CONTRATO

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

O contrato oriundo desta locação terá vigência de 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser prorrogado de acordo com a Lei nº 8.666/93

## 10. SANÇÕES CONTRATUAIS

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





I-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 corrido de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias corridos;
- 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, sendo que a autoridade competente para a aplicação da sanção é o ordenador de despesas do contrato.
- O servidor responsável pela aplicação das sanções será o Ordenador de Despesa servidor João Carlos S. Brecha matrícula nº41.911-7.

#### 11-- 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.

## 12-RESCISÃO CONTRATUAL

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

I-Pela inexecução total ou parcial do contrato, a Administração Pública poderá, garantida a prévia defesa e o contraditório, além da revisão do contrato, aplicar a CONTRATADA as sanções previstas na Lei 8666/93, artigos 77 e 78. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

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



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

Proc. Adm. nº 007/000647/2022

Fl. 53

• 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. 7º - DM 7.349/19)

NOME: JOÃO CARLOS S. BRECHA

MATRÍCULA: 41.911-7

Duque de Caxias, 02 de junho de 2022

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