



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO  
ASSESSORIA DE ACOMPANHAMENTO PROCESSUAL**

**TERMO DE REFERÊNCIA**

**1. DO OBJETO**

- 1.1. Locação de imóvel para sediar as instalações da Creche Centro de Atendimento à Infância Caxiense – CCAIC Amapá, Unidade pertencente a Rede Municipal de Ensino do Município de Duque de Caxias.**

**2. DA INDICAÇÃO DO OBJETO**

- 2.1. Imóvel localizado na Rua Dalila, lote 05, quadra 04, Amapá, 2º Distrito, Duque de Caxias/RJ, para sediar as instalações da Creche Centro de Atendimento à Infância Caxiense – CCAIC Amapá.**

**3. DA JUSTIFICATIVA**

- 3.1.** A Unidade Escolar atende no 1º turno (7h às 11h) e 2º turno (13h às 17h), contemplando atualmente 69 (sessenta e nove) alunos da Educação Infantil.
- 3.2.** Justifica-se a necessidade da contratação, tendo em vista que o imóvel situado na Rua Dalila, lote 05, quadra 04, Amapá - Duque de Caxias/RJ, vem sendo utilizado por esta Secretaria para sediar as instalações da **Creche Centro de Atendimento à Infância Caxiense – CCAIC Amapá**, sem cobertura contratual em caráter excepcional.
- 3.3.** Importante ressaltar que este Município não dispõe de imóvel de sua propriedade que seja compatível e apto para tal finalidade e que reúna todas as características necessárias para o desempenho das atividades pertinentes à demanda pretendida com espaço físico imprescindível ao desenvolvimento das atividades físicas pedagógicas, tampouco dispõe de recursos para adquirir um imóvel para esse fim.
- 3.4.** Ressalta-se que o imóvel localizado na Rua Dalila, lote 05, quadra 04, Amapá - Duque de Caxias/RJ, foi analisado por arquitetos e engenheiros, observando-se as questões técnicas de zoneamento, área construída, tipologia da construção e estado de conservação, conforme Laudo



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**  
**ASSESSORIA DE ACOMPANHAMENTO PROCESSUAL**

de Avaliação elaborado pela Secretaria de Planejamento, Habitação e Urbanismo, anexo aos autos.

#### **4. DO FUNDAMENTO LEGAL**

**4.1.** As razões fáticas acima apresentadas demonstram claramente a dispensa de licitação. Por consequência inviabiliza a instalação de procedimento licitatório para locação de imóvel para instalação enunciada anteriormente.

**4.2.** A dispensa de licitação, também por consequência, torna possível a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segunda avaliação prévia, conforme dispõe a Lei 8.666/93, Art. 24, inciso X:

**Art. 24** – É dispensável a licitação:

X – Para a Compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração em cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

**4.3.** Outro não é o entendimento da doutrina sobre o assunto:

*"A Administração pode, discricionariamente, proceder à 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.)*

#### **5. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL**

**5.1.** O referido imóvel encontra-se localizado à Rua Dalila, lote 05, quadra 04, Amapá, 2º Distrito, Duque de Caxias/RJ.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**  
**ASSESSORIA DE ACOMPANHAMENTO PROCESSUAL**

5.2. O terreno mede 15,00m de frente, 15,10m de largura na linha dos fundos, por 24,53m de extensão pelo lado direito e 23,98m pelo lado esquerdo, confrontando pelo lado direito com a Rua Valéria, em frente a Praça.

5.3. Inscrição Imobiliária nº 4012.575.

5.4. O imóvel está localizado em uma área predominantemente residencial de padrão baixo, a via é local, de baixo fluxo de carros, encontrando-se na ZH8-Zona Habitacional de 8ª categoria, o macrozoneamento do imóvel é definido como Zona de Ocupação Controlada, possuindo área construída de 453,65m<sup>2</sup>.

**5.5. DA INFRAESTRUTURA DO IMÓVEL**

5.5.1. O imóvel conta com uma sala de diretoria, uma secretaria, cinco salas de aula, uma sala de leitura, uma lavanderia, um almoxarifado, uma enfermaria, quatro banheiros para alunos e dois banheiros para funcionários, um refeitório, uma cozinha com despensa e um pátio coberto que circunda o imóvel, usado para recreação.

5.5.2. Imóvel com dois pavimentos, construído em alvenaria com espessura de 15cm, acabadas em massa com pintura externa na parte superior na cor azul e na inferior em branco, estrutura em concreto armado, telhado com telhas de fibrocimento e estrutura em metálica, escada de acesso ao segundo pavimento em alvenaria, paredes do segundo pavimentos feitas em divisória de madeira, teto do segundo pavimento revestido por forro de isopor, revestimento das paredes e piso da cozinha, despensa e banheiros com cerâmica, os demais ambientes revestidos com emboço e pintura, laje pré-moldada revestida por massa corrida e pintura na cor branca, piso cerâmico e granilite, esquadrias em alumínio e vidro, protegida por gradeamento de ferro.

**6. DO PRAZO DE VIGÊNCIA**

6.1. O prazo de vigência do contrato será de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, nos termos da Lei 8.245/91.

**7. DAS OBRIGAÇÕES**

7.1. São obrigações do **LOCADOR**:



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**  
**ASSESSORIA DE ACOMPANHAMENTO PROCESSUAL**

7.1.1. Manter o imóvel segurado contra incêndio;

7.1.2. Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;

7.1.3. 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.

7.2. São obrigações do **LOCATÁRIO**:

7.2.1. Designar Servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização do Contrato, que deverá ser o elemento de ligação entre as partes e de responder em nome da Secretaria Municipal de Educação pela relação técnica e administrativa entre as partes;

7.2.2. Acompanhar, fiscalizar, conferir e avaliar os serviços prestados;

7.2.3. Aplicar ao **LOCADOR** as penalidades regulamentares e contratuais cabíveis;

7.2.4. Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;

7.2.5. 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;

7.2.6. Notificar ao **LOCADOR**, por escrito, ocorrências de eventuais imperfeições na execução dos serviços, fixando o prazo para sua correção;

7.2.7. Comunicar ao **LOCADOR** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

7.2.8. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do **LOCADOR**, sendo assegurado ao **LOCATÁRIO** o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durarem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

7.2.9. Entregar ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao **LOCATÁRIO**;

7.2.10. Permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** 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 8.245, de 1991;

7.2.11. 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;



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**  
**ASSESSORIA DE ACOMPANHAMENTO PROCESSUAL**

7.2.12. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do Locador;

7.2.13. 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 notificadas, houver se recusado a realizá-las;
- b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

## 8. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. Os recursos necessários ao custeio de que trata este Termo de Referência correrão à conta do orçamento da SME, conforme dotação orçamentária abaixo:

PROGRAMA DE TRABALHO	ELEMENTO DE DESPESA	FONTE DE RECUSO
1.10.1001.12.365.0001.2.136	3.3.90.36.00	00

## 9. DA EXECUÇÃO

9.1 - 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;

9.2. 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;

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

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



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**  
**ASSESSORIA DE ACOMPANHAMENTO PROCESSUAL**

**10. DA FISCALIZAÇÃO E GERÊNCIA DO CONTRATO**

- 10.1.** A fiscalização será exercida no interesse da Secretaria Municipal de Educação e não excluem nem reduz a responsabilidade do **LOCATÁRIO**, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.
- 10.2.** Ao **LOCATÁRIO** é assegurado o acompanhamento e fiscalização da execução do objeto contratado, que será efetivada por 1 (um) Gerente e mais 3 (três) servidores, sendo 1 (um) fiscal e 2 (dois) suplentes, a serem designados mediante Ato Administrativo pelo Gestor da Secretaria Municipal de Educação;
- 10.3.** O Fiscal do Contrato agirá em nome do **LOCATÁRIO**, com plenos poderes para fiscalizar, acompanhar, supervisionar e controlar a correta execução contratual, bem como fazer cumprir todas as cláusulas avençadas em Contrato, atuando ainda em conformidade com as atribuições dispostas no Artigo 37, II, do Decreto Municipal nº 7.349 de 24 de julho de 2019, no que couber;
- 10.4.** Ao Gerente do Contrato caberá o controle injustificado dos custos para a administração, pronunciamento fundamentado para alterações e prorrogações, recomendar a aplicação de sanções e/ou rescisões ao gestor da pasta, emitir relatório final referente a satisfatória execução do objeto contratado, bem como as demais atribuições previstas no art. 37, I, do Decreto Municipal nº 7.349 de 24 de julho de 2019, no que couber;
- 10.5.** 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 disposto no artigo 39 do Decreto Municipal nº 7.349 de 24 de julho de 2019.

**11. DO QUANTITATIVO E CUSTO ESTIMADO**



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**  
**ASSESSORIA DE ACOMPANHAMENTO PROCESSUAL**

**11.1. Quadro de custo estimado:**

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND	QUANT. TOTAL	QUANT. ANUAL	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
01	Locação de imóvel por um período de 24 meses, conforme objeto deste Termo de Referência	MÊS	24	12	3.200,00	76.800,00
<b>TOTAL ESTIMADO.....</b>						<b>RS 76.800,00</b>

11.2. O valor mensal do aluguel foi estimado em R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), perfazendo um total de R\$ 76.800,00 (setenta e seis mil e oitocentos reais), com base no Laudo de Avaliação elaborado pela Secretaria de Planejamento, Habitação e Urbanismo, calculado conforme as normas técnicas da ABNT, em especial a NBR 14.653-2/2004, informando as características do imóvel, apresentando uma análise de mercado e pesquisa de amostras de ofertas que possuem características semelhantes, ou seja, proximidade com o imóvel estudado, tipologia, área construída, estado de conservação e vida útil, considerando-se os dados pesquisados na região e comparações feitas com amostras, bem como a anuência do **LOCADOR** (documentos anexos nos autos).

**12. DO PAGAMENTO**

12.1. Para efeito de pagamento serão obedecidas as normas contidas no Decreto Municipal nº 7.349, de 24 de julho de 2019, conforme segue:

- a) para efeito de pagamento, será obedecida a ordem cronológica determinada em Decreto Municipal próprio;
- b) 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,



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**  
**ASSESSORIA DE ACOMPANHAMENTO PROCESSUAL**

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;

c) 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.

### **13.DA RESCISÃO CONTRATUAL**

**13.1.O LOCATÁRIO** poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao **LOCADOR**, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis;

**13.2.** 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.

**13.3.** 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 do **LOCADOR**, o **LOCATÁRIO** o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido;

**13.4.** Caso, por 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 dispensado do pagamento de qualquer multa, desde que notifique ao **LOCADOR**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

**13.5.** Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o **LOCADOR**, e desde que este 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 nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

**13.6.** Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, o **LOCATÁRIO**





**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**  
**ASSESSORIA DE ACOMPANHAMENTO PROCESSUAL**

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

13.7.O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao **LOCADOR** ou por via postal, com aviso de recebimento;

13.8.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.

**14.DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

14.1.O desatendimento, pelo **LOCADOR**, 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, na forma prevista no instrumento convocatório ou no contrato;

III - suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 (dois) anos;

IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no inciso anterior.

§ 1º Se a multa aplicada for superior ao valor da garantia prestada, além da perda desta, responderá o contratado pela sua diferença, que será descontada dos pagamentos eventualmente devidos pela Administração ou cobrada judicialmente.

§ 2º As sanções previstas nos incisos I, III e IV deste artigo poderão ser aplicadas juntamente com a do inciso II, facultada a defesa prévia do interessado, no respectivo processo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

§ 3º A sanção estabelecida no inciso IV deste artigo é de competência exclusiva do Ministro de Estado, do Secretário Estadual ou Municipal, conforme o caso, facultada a defesa do



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**  
**ASSESSORIA DE ACOMPANHAMENTO PROCESSUAL**

interessado no respectivo processo, no prazo de 10 (dez) dias da abertura de vista, podendo a reabilitação ser requerida após 2 (dois) anos de sua aplicação. (Vide art 109 inciso III).

14.2. Se o valor das multas aplicadas não for pago ou depositado, será automaticamente descontado do(s) pagamento(s) a que o **LOCATÁRIO** fizer jus. Em caso de inexistência ou insuficiência de crédito do **LOCATÁRIO**, o valor devido será cobrado administrativa e/ou judicialmente.

14.3. Fica eleito o foro da cidade de Duque de Caxias para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

**15. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**


15.1. O **LOCATÁRIO** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo **LOCADOR**, que porventura não tenha sido acordado neste Termo de Referência e ou Contrato de Locação de Imóvel;

15.2. No decorrer do prazo contratual, ressalvadas as recomendações mais simples ou aquelas de urgência ou emergência, feitas pela Fiscalização, não serão levadas em consideração comunicações verbais;

15.3. Ressalvado o disposto no item anterior, todas as comunicações que envolvem a execução do contrato, deverão ser realizadas pela **CONTRATADA** por escrito e entregues no protocolo da **CONTRATANTE**;

15.4. A **CONTRATANTE** deverá formalizar suas comunicações à **CONTRATADA**, mediante protocolo ou qualquer outro meio que comprove o seu recebimento, conforme o caso.

Duque de Caxias, 23 de março de 2021.

  
Elaborado por, Luciana de Oliveira Vieira  
Assessora de Acompanhamento Processual

Matrícula nº 35.367-1

*Luciana de O. Vieira*  
Assessora de Acompanhamento  
Processual - SSASP  
35367-1

  
Angelina Gabrielle Moreira Ornelas Pereira  
Subsecretaria de Administração e Gestão de Pessoal

Matrícula nº 33.949-0

*Angelina Gabrielle M. O. Pereira*  
Subsecretaria de Administração  
e Gestão de Pessoal  
33949-0