



PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS – SMASDH

**TERMO DE REFERÊNCIA SIMPLIFICADO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL**  
(Inciso II, Art. 7º - DM 7.349/19)

**1- DA INDICAÇÃO DO OBJETO**

1.1 Locação de imóvel para funcionamento do **CASA COMUNITÁRIA**, localizada na **Rua Conde de Porto alegre nº 599 no bairro 25 de Agosto em Duque de Caxias – RJ – CEP 25070350**, por um período de 60 (sessenta) meses.

Descrição do Imóvel: Prédio Residencial na Rua Conde de Porto alegre nº 599 no bairro 25 de Agosto em Duque de Caxias – RJ – CEP 25070350, área total de 345,45m<sup>2</sup>, código do cadastro nº 1035730 e inscrição municipal nº 1.2.174.016.001.

1.2 Período: 60 (sessenta) meses.

**2 - DA JUSTIFICATIVA**

2.1 A locação do imóvel será para funcionamento **CASA COMUNITÁRIA**, serviço indispensável na busca das garantias de direito das adolescentes que necessitam ser abrigadas no equipamento.

O Abrigo visa atender aos munícipes (adolescente de 12 a 17 anos e 11 meses) em situação de vulnerabilidade social, da fragilização de vínculos familiares e/ou qualquer outra situação de vulnerabilidade e risco social. Com a obtenção das garantias mínimas preconizadas no Estatuto da Criança e Adolescente.

2.3 A locação de imóvel é importante para que os adolescentes tenham ambiente adequado para acolhimento provisório, até que suas situações sejam encaminhadas, bem como, a Secretaria Municipal de Assistência Social mantenha os serviços de atendimento aos adolescentes em situação de risco. O imóvel é adequado a utilização a que se destina, possui fácil acesso e sua estrutura, permite adaptação para atender as necessidades do abrigo.

2.4 O art. 227 da Constituição Federal e o art. 4º da Lei nº 8.069, de 13/07/1990 (Estatuto da Criança e do Adolescente) asseguram que é dever do Estado assegurar à criança e ao adolescente, com absoluta prioridade, o direito à vida, à saúde, à alimentação, à educação, ao lazer, à profissionalização, à cultura, à dignidade, ao respeito, à liberdade e à convivência familiar e comunitária. Do mesmo modo, compete ao Estado, manter as crianças e adolescentes a salvo de toda forma de negligência, discriminação, violência, exploração, crueldade e opressão, de modo que



PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS – SMASDH

Ihes seja facultado o desenvolvimento físico, mental, moral, espiritual e social em condições de liberdade e dignidade.

2.5 As Orientações Técnicas: Serviços de Acolhimento para Crianças e Adolescentes (Resolução Conjunta 01/2009 CNAS/CONANDA) apresentam os parâmetros segundo os quais os serviços de acolhimento para crianças e adolescentes devem oferecer cuidados e condições favoráveis ao desenvolvimento saudável dos acolhidos, com aspecto semelhante ao de uma residência, ambiente acolhedor e atendimento das necessidades dos acolhidos com padrões de dignidade e respeito à subjetividade.

2.6 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 os jovens no desenvolvimento de atividades fora do equipamento.

2.7 A ausência de licitação, no caso em questão, deriva da impossibilidade de o 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.

2.8 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) necessidade de imóvel o 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;”

2.9 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 pela necessidade por parte da administração para a locação do imóvel, para o desempenho das atividades necessárias para o bom andamento da administração, prevalecendo à supremacia e a satisfação do serviço público, onde comprava-se a impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel.

2.10 Assim sendo, a dispensa de licitação amparo no artigo 24, inciso X da Lei nº 8.666/93, justifica-se pela obediência a todos os requisitos exigidos pelo dispositivo mencionado.

2.11 A finalidade do imóvel que servirá à secretaria e será de máxima relevância para o município.

2.12 A justificativa para a utilização desta hipótese é a indisponibilidade de imóveis do Município capazes de atender a demanda solicitada, e disponibilidade deste imóvel

PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS – SMASDH

em situação privilegiada, com instalações suficientes e adequadas para funcionamento do equipamento.

**3 - DO QUANTITATIVO E CUSTO ESTIMADO**

3.1 O valor mensal estimado para locação é de **R\$ 3.900,00** (tres mil e novecentos reais) e o global de **R\$ 234.000,00** (duzentos e trinta e quatro mil 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 R\$	
					VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
01	Locação de imóvel comercial por um período de 60 meses.	Mês	60	12	R\$ 3.900,00	R\$ 234.000,00
<b>TOTAL ESTIMADO</b>						<b>R\$ 234.000,00</b>

**4 - DA ESPECIFICAÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL**

4.1 Locação de imóvel para funcionamento do **CASA COMUNITÁRIA**, cuja localização do imóvel situado na Rua Conde de Porto alegre nº 599 no bairro 25 de Agosto em Duque de Caxias – RJ – CEP 25070350, área total de 345,45m<sup>2</sup>, código do cadastro nº 1035730 e inscrição municipal nº 1.2.174.016.001, por um período de 60 meses, ou seja, 05 (cinco) anos.

Descrição do Imóvel: Imóvel Residencial situado na Rua Conde de Porto alegre nº 599 no bairro 25 de Agosto em Duque de Caxias – RJ – CEP 25070350, área total de 345,45m<sup>2</sup>, código do cadastro nº 1035730 e inscrição municipal nº 1.2.174.016.001.

4.2 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 – manter o imóvel segurado contra incêndio;
- II – pagar os impostos Incidentes sobre o imóvel;
- III – incorrer nas despesas relacionadas com:





PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS – SMASDH

- 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 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 realizá-las;

b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

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

5.4 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 se seu fosse;

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

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

5.7 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;

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

5.9 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 autoridade pública, ainda que direcionada à **LOCATÁRIA**;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS – SMASDH

5.10 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;

5.11 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 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, a fim 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\$ 3.900,00 (tres mil e noventos 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 perfeitas 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 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 à 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;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS – SMASDH**

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 na alínea “a”, 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).

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 e Planejamento – SMFP 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 SMFP 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 Pagamento”;

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 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 - FUNDAMENTAÇÃO

10.1 A locação em comento, no que couber será aplicado subsidiariamente a Lei Federal nº 8.245/1991, principalmente o art. 51 em diante, posto que se trata de locação de imóvel não residencial, uma vez que se aplica esta lei aos contratos de





PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS – SMASDH

locação firmado pela administração pública.

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

10.3 A dispensa de licitação, também por consequência, torna possível a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas 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, § X:

Art. 24 – É dispensável 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 valor de mercado, segundo avaliação prévia;

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.).

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 denominada 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 ORÇAMENTARIA

12.1 As despesas com a locação do imóvel correrão por conta:

**PT 17.01.08.122.0001.2.301**



PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS – SMASDH

**Natureza de Despesa 33.90.36.00**

**Fonte 100**

**13 - BENEFETÓRIAS**

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 do 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, às 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 proporcional do 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 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





PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS – SMASDH

qualquer a tempo, a retenção ou indenização.

#### 14 - EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

14.1 O contrato deverá ser executado fielmente, de acordo com as cláusulas avençadas, 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.

14.2 Celebrado o respectivo instrumento contratual, competirá ao Secretário Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos a imediata designação Gerente e mais 3 (três) servidores, sendo 1 (um) fiscal e 2 (dois) suplentes para realizarem a fiscalização quanto a execução do contrato.

14.2.1 A designação de 2 (dois) suplentes será para atuarem em eventual ausência ou impedimento, que responderão diretamente pelo acompanhamento e fiscalização da execução do objeto contratado.

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

14.2.3 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.

14.2.4 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 prorrogações contratuais;

d) Recomendar a aplicação de sanções e/ ou rescisões ao gestor da pasta, após o devido processo legal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS – SMASDH

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 ao contratado, a fim de orientar as autoridades competentes acerca da necessidade de serem aplicadas sanções ou rescisão contratual; e

d) A pronta comunicação ao Gerente de qualquer irregularidade constatada na execução do instrumento contratual.

14.2.5 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 legislações pertinentes, resguardado o direito à ampla defesa e contraditório.

14.2.6 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 Autoridade hierarquicamente superior ou ao próprio Gerente.

Os **LOCADORES** 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 - DAS SANÇÕES CONTRATUAIS

15.1 Em caso de descumprimento contratual, total ou parcial, qualquer inadimplemento ou infração contratual, aos **LOCADORES**, sem prejuízo da responsabilidade 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 da Guia de Recolhimento, a ser preenchida de acordo com instruções fornecidas pela Administração; e
- suspensão temporária de participação em licitação e impedidos de licitar e contratar com a Administração Pública, por prazo não superior a 2 (dois) anos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS – SMASDH

15.2 A imposição das penalidades de advertência e de multa são de competência da **Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos**, 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.

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

15.4 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.

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

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

15.7 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**.

15.8 A sanção prevista na alínea "c" do item 15.1 é da competência do Prefeito. A declaração de inidoneidade para licitar e contratar considerará a natureza e a gravidade da falta cometida, as faltas e penalidades anteriores e os casos de reincidência.

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

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

15.9.2 Tenha praticado atos ilícitos visando frustrar os objetivos da licitação.

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

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

**16 - RESCISÃO**





**PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS – SMASDH**

16.1 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.

16.2 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 I a XII e XVII, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

16.3 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.

16.4 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 mínima de 30 (trinta) dias.

16.5 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 nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

16.6 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.

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

16.8 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.

16.9 Ao término do contrato, não havendo renovação, o locatário deverá desocupar o imóvel, cabendo-lhe, entretanto, pagar o aluguel no valor pactuado.

## **17 - DA VIGÊNCIA DO CONTRATO**

17.1 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.

17.2 A gestão do contrato ficará a cargo da Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS – SMASDH

**18 - DOS CASOS OMISSOS**

18.1 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei 8.666, de 1993, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

**19 - ACEITABILIDADE DA PROPOSTA E CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO**

19.1 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.

19.2 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.

19.3. 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.

19.4. O LOCADOR autoriza o LOCATARIO a proceder às adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.

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

**20 - ACEITABILIDADE DO OBJETO**

20.1 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.

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

**21 - CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO**

Não se aplica.

**22 - DISPOSIÇÕES GERAIS**

22.1 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 constar dessa justificativa.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS – SMASDH**

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

**23 - DO FORO**

23.1 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, 04 de janeiro de 2022.

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

**DÉBORA RENATA OLIBANO RIBEIRO**  
Diretora do Departamento de Planejamento e Projetos  
Mat. 35.678-6

Aprovado por:

**MARCUS VINICIUS DE MORAES GUIMARÃES**  
Secretário Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos de Duque de Caxias  
Mat. 39.589-7