

TERMO DE REFERÊNCIA

1 OBJETO

1.1 Locação de Imóvel destinado ao funcionamento da Defensoria Pública Estadual, conforme termo de cooperação técnica com o Município de Augusto Corrêa/PA.

2 JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1 A locação de Imóvel destinado ao funcionamento da Defensoria Pública Estadual, tem como finalidade prestar assistência jurídica gratuita e integral a pessoas que não tenham condições financeiras de pagar por esse serviço, onde este trabalho inclui a orientação jurídica e a defesa judicial e extrajudicial, em caso de competências da Justiça Estadual.

2.2 Nesse sentido, a Administração Pública não disponibiliza de imóvel próprio para a instalação da Defensoria Pública. Desse modo, tomou-se a decisão de alugar um imóvel destinado para tal função. Considerando que o devido imóvel a ser locado possui instalações favoráveis que possibilitam o trabalho com eficiência e compromisso, garantindo o bom atendimento e o bem-estar da comunidade, assim como sua localização se dá de forma estratégica para desempenhar as atividades dos serviços prestados para a população.

3 QUANTITATIVO E CUSTO ESTIMADO

Item	Descrição	UND	Qnt	Valor Mensal	Valor Total
1	Locação de Imóvel destinado ao funcionamento da Defensoria Pública Estadual, conforme termo de cooperação técnica com o Município de Augusto Corrêa/PA.	ME-SES	12	R\$ 1.500,00	R\$ 18.000,00

4 ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

4.1 Imóvel térreo em alvenaria medindo 9,20m (frente) x 10,5m (fundo), totalizando uma área total construída de 93,38m², com 01 hall, 01 casa de recepção, 01 suite, 01 sala, 01 banheiro social, 01 copa cozinha, 01 area de serviço e 01 garagem. Com piso e revestimento em cerâmica e revestimento em reboco e pintura acrílica com emassamento. O imóvel



possui energia e água, porem, com ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência.

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:

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.

6 PROVIDÊNCIAS A SEREM TOMADAS PREVIAMENTE A CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

6.1 Capacitação de servidores, em especial dos que lidarão com a gestão e fiscalização do contrato.

7 DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Para início do processo foi realizado uma vistoria no imóvel, cujo laudo é parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

8 DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

8.1 A entrega do referido Imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves aos locatários, iniciando-se a partir do período locatício de **02 de Janeiro** de 2024 a **31 de Dezembro** de 2025.

9 DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1 A despesa será consignada à seguinte dotação orçamentária:

0301 FUNDO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

Dotação Orçamentária

04 123 0016 2.011 | Manutenção da Secretaria Municipal de Administração e Finanças

Classificação econômica: **3.3.90.36.00 | Outros Serviços De Pessoa Física**

Subelemento: **3.3.90.36.15 | Locação De Imóveis**

Fonte 15000000.

10 DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

10.1. O aluguel mensal deve ser pago até o vigésimo dia do mês subsequente ao de utilização do imóvel, desde que apresentada oportunamente a conta respectiva pelos LOCADORES e concluído o processo próprio para a solução de débitos de responsabilidade do LOCATÁRIO.

11 DA EXECUÇÃO CONTRATUAL

11.1 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas desta Lei, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

12 ENQUADRAMENTO

12.1 Nos termos do art. 51 da lei 14.133/2021.

12.2 Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

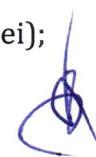
13 DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1 Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o Contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou execução do contrato;
- i) fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;
- l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

13.2 Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas acima descritas as seguintes sanções:

- i) Advertência, quando o Contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei);



ii) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas b, c, d, e, f e g do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §4º, da Lei);

iii) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas h, i, j, k e l do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas b, c, d, e, f e g, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei);

iv) Multa:

- Moratória de 5 % (cinco por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 20 (vinte) dias;

13.3 A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Contratante (art. 156, §9º);

13.4 Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º).

13.4.1 Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157)

13.4.2 Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º).

13.4.5 Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

13.5 A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

13.6 Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º):

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o Contratante;

e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

13.7 Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

13.8 A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160);

13.9 O Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161);

13.10 As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

14 DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. A Administração poderá rescindir o contrato, por motivo de interesse, por meio de ofício ou mediante provocação de terceiro.

14.2. A contratada responderá de maneira absoluta e inescusável pelo objeto deste Termo de Referência, assumindo inteira, total e exclusiva responsabilidade pelo Imóvel a ser contratado.





14.3. Os casos omissos no Termo de Referência, deverão ser supridos pela Lei nº 14.133/2021 e suas alterações, bem como as dúvidas suscitadas deverão ser esclarecidas pela Secretaria Municipal de Administração e Finanças - SEMAF, no endereço constante neste Termo de Referência.

14.4. Fica estabelecido o Foro da Comarca de Augusto Corrêa, Estado do Pará, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas das avenças.

Augusto Corrêa/PA, 20 de Dezembro de 2024.

Rafael Rodrigo Silva de Araújo
SEC. MUN. DE ADM. E FINANÇAS
DECRETO Nº 01/2021-CAD/PREFEITO

RAFAEL RODRIGO SILVA DE ARAÚJO
Secretario Mun. de Administração e Finanças
Decreto nº 001/2021