



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE URUARÁ**  
**FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**  
**CNPJ/MF Nº. 19.120.503/0001-29**

---

**TERMO DE REFERÊNCIA Nº 10/2017**

**DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº7/2017-00015**

**Enquadramento Legal: Inc. X do art.24 da Lei 8.666/93**

**1. DO OBJETO**

**1.1** Locação de 01 (um) imóvel localizado na Rua Pedro Alvares Cabral, s/ nº, Uruará-Pará para ser utilizado na instalação da Junta Militar, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento:

<b>ITEM</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>	<b>UNID. DE MEDIDA</b>	<b>QUANT</b>	<b>VL. UNIT</b>	<b>VALOR TOTAL ESTIMADO 12 meses</b>
<b>1</b>	Locação de 01 (um) imóvel localizado na Rua Pedro Alvares Cabral, s/ nº, Uruará-Pará para ser utilizado na instalação da Junta Militar	Mês	12	900,00	R\$ 10.800,00
<b>TOTAL</b>					<b>R\$ 10.800,00</b>

**1.2.** O valor do aluguel mensal é de R\$ 900,00 (Novecentos Reais) mensais, perfazendo o valor total de R\$ 10.800,00 (Dez Mil e Oitocentos Reais) para o período de 12 (doze) meses.

**1.3.** Estão inclusos nesta locação 01 (um) Terreno urbano medindo 14 x 40m, com área total de 560 (Quinhentos e Sessenta) m<sup>2</sup>, contendo 01 imóvel, em Alvenaria medindo 10x15, contendo dois quartos, sala, cozinha, e banheiro, área na frente e no fundo, quintal murado.

PAVIMENTAÇÃO DA RUA: CALÇADA SIM ( ) NÃO ( x )

TIPO DE EDIFICAÇÃO: CASA ( x ) PRÉDIO ( ) APARTAMENTO ( ) CONJUNTO ( )

OUTRO ( ) Qual? \_\_\_\_\_

TIPO DE CONSTRUÇÃO: ALVENARIA ( x ) MADEIRA ( ) MISTA ( ) TERRENO

MURADO: SIM ( x ) NÃO ( ) ÁREA EM M<sup>2</sup>: 560 (Quinhentos e Sessenta) m<sup>2</sup>



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE URUARÁ**  
**FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**  
**CNPJ/MF Nº. 19.120.503/0001-29**

---

**1.4.** A contratada deve ter a ciência de que nos valores propostos estarão inclusos todos os custos operacionais, insumos, encargos previdenciários, trabalhistas, tributários, comerciais.

## **2. DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**

**2.1.** A referida locação é formalizada com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a "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, segundo avaliação prévia".

## **3. DA JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO**

**3.1.** A referida locação tem como objetivo:

**3.1.1.** Locação de 01 (um) imóvel localizado na Rua Pedro Alvares Cabral, s/ nº, Uruará-Pará para ser utilizado na instalação da Junta Militar.

**3.2.** A referida contratação justifica-se em virtude de que:

**3.2.1.** O imóvel já vinha sendo locado para desempenho das atividades da Junta Militar na gestão anterior (exercício financeiro de 2016) contrato de locação de imóvel por temporada de nº 20167008 anexo; e, que por sua vez com valores iguais aos atuais; e que, encontra-se instalado no endereço supracitado desde a sua implantação.

**3.2.2.** Desta forma, considerando que o imóvel já encontra-se adequado e apto ao desempenho das atividades, julgamos não ser viável a locação de outro imóvel. Assim, para que as atividades e atendimento da Junta Militar, continuem funcionando normalmente, considera-se extremamente necessária a locação do imóvel aonde já são desenvolvidas as atividades.

**3.2.3.** Em relação ao valor da locação do imóvel, cabe destacar que a avaliação realizada por servidor apurou que o imóvel encontra-se localizado no Centro da Cidade e, o que facilita o bom desempenho do Referido Órgão, visto ser de extrema necessidade ao atendimento dos munícipes. Dessa feita, há necessidade de que tal órgãos funcionem em local acessível a população, visando um Bom desempenho dos Serviços Prestados a Sociedade. Ressaltasse que inexisti imóvel público ou particular nessas condições e a disposição para cedência e/ou locação nas mesmas condições ou similares.

**3.2.3.1.** Contudo, após realização de reunião com o Locador, quando foi informado da



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE URUARÁ**  
**FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**  
**CNPJ/MF Nº. 19.120.503/0001-29**

---

avaliação técnica realizada, o mesmo mostrou-se acessível, apresentando proposta igual ao do ano anterior (2016), no valor em R\$ - 900,00 (Novecentos Reais) mensais, com proposta no valor de R\$ - 10.800,00 (Dez Mil e Oitocentos Reais), anual.

#### **4. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA**

**4.1.** A LOCADORA obriga-se a:

**4.1.1.** Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

**4.1.2.** Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;

**4.1.3.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

**4.1.4.** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

**4.1.5.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

**4.1.6.** Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

**4.1.7.** Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

**4.1.8.** Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se referam aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

**a.** obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

**b.** obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

**c.** indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

**4.1.9.** Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), incidentes sobre o imóvel;

**4.1.10.** Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de *combate a incêndio*, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

**4.1.11.** Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

**4.1.12.** Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE URUARÁ**  
**FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**  
**CNPJ/MF Nº. 19.120.503/0001-29**

---

com a apresentação da documentação correspondente.

## **5. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADE DA LOCATÁRIA**

**5.1.** A LOCATÁRIA obriga-se a:

**5.1.1.** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, nos prazos estipulados no Termo de Contrato;

**5.1.2.** 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;

**5.1.3.** Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

**5.1.4.** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

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

**5.1.6.** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA 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;

**5.1.7.** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

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

**5.1.9.** Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

**5.1.10.** Pagar as despesas de consumo de energia elétrica;

**5.1.11.** 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;

**5.1.12.** Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela LOCADORA, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE URUARÁ**  
**FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**  
**CNPJ/MF Nº. 19.120.503/0001-29**

---

**5.1.13.** Exercer o acompanhamento e a fiscalização do contrato, por servidor especialmente designado, anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano, e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;

**5.1.14.** Notificar a LOCADORA por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução do contrato, fixando prazo para a sua correção;

**5.1.15.** Efetuar as retenções tributárias devidas sobre o valor da Nota Fiscal/Fatura fornecida pela LOCADORA, em conformidade com legislação tributária que rege a matéria.

## **6. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO E DA PRORROGAÇÃO**

**6.1.** O prazo de vigência do contrato será de *12 (doze) meses*, nos termos do artigo 3º da Lei no 8.245, de 1991, podendo por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos até o máximo de 60 (sessenta) meses, na forma do Art. 57, II, da Lei 8666/93.

**6.1.1.** O prazo de 12 (doze) meses, bem como a possibilidade de prorrogação, justifica-se pelo momento de crise financeira afeta todo o País e atingindo principalmente as Prefeituras que são a parte mais frágil dessa balança.

**6.2.** A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

**6.3.** Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 90 (noventa) *dias* da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## **7. DA FISCALIZAÇÃO**

**7.1.** A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

**7.1.1.** O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE URUARÁ**  
**FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**  
**CNPJ/MF Nº. 19.120.503/0001-29**

---

ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

**7.1.2.** As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

**7.1.3.** A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

## **8. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**8.1.** A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

**a.** Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

**b.** Multa:

**b.1.** Moratória de 0,5% (meio por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

**c.** Compensatória de 1,0% (um por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

**d.** 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 a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

**8.1.1.** A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

**8.2.** Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

**8.2.1.** tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

**8.2.2.** demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE URUARÁ**  
**FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**  
**CNPJ/MF Nº. 19.120.503/0001-29**

---

**8.3.** A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei no 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei no 9.784, de 1999.

**8.4.** A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

**8.5.** As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

Uruará-PA, 31 de Março de 2017

---

RAPHAEL GUERRIERI BRANDÃO  
*CHEFE DO GABINETE DO PREFEITO*