



CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE
DO PARÁ

Rua Avertano Rocha, 392 – Comércio – CEP: 66023-120

Fone: (091) 3202-4166 / FAX: (091) 3202-4168

<http://www.crcpa.org.br>

Página: _____

Processo: 24/2023-COM

Ass: _____

TERMO DE REFERÊNCIA

1 DO OBJETO

1.1 Locação de imóvel para funcionamento da Delegacia do Conselho Regional de Contabilidade no município de Tucuruí – PA.

ITEM	DESCRIÇÃO/ ESPECIFICAÇÃO	Quantidade
1	Imóvel de, no mínimo, 16 metros quadrados, que contenha, pelo menos, uma sala e um banheiro, bem como o imóvel deveria estar localizado em bairro central da cidade, próximo a órgãos públicos como exemplo: SEFA, Receita Federal; Junta Comercial; Sefim e escritórios de contabilidade.	01

1.2 O objeto da contratação tem natureza continuada.

1.3 O quantitativo é o discriminado na tabela acima.

1.4 A presente contratação adotará como regime de execução a Empreitada por Preço Global.

1.5 O prazo de vigência do contrato será de até 12 (doze) meses, iniciando a partir da data de sua assinatura do contrato, podendo ser renovado por iguais e sucessivos períodos, conforme Art. 62, parágrafo 3º, I, da Lei n.º 8.666/93, combinado com a Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato) com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração.

2 FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1 A fundamentação da aquisição consta no item 3 dos Estudos Técnicos Preliminares.

3 JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.2 A Justificativa e objetivo da contratação encontra-se pormenorizada item 2 dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

4 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO:

4.1 A descrição da solução como um todo, encontra-se pormenorizada no item 6 dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

5 DA CLASSIFICAÇÃO DA LOCAÇÃO E FORMA DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

5.1. Trata-se de locação de imóvel a ser contratado diretamente, por dispensa de licitação, com fulcro no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93 combinado com a Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

5.2. A locação não gera vínculo empregatício entre os empregados da LOCADORA e a

Administração LOCATÁRIA, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

5.3. O critério de julgamento do objeto será o de “menor preço global”, observando o disposto no § 1º do art. 23 da Lei n.º 8.666 de 1993.

6 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. Os requisitos da contratação abrangem o seguinte:

6.1.1 O imóvel deverá ter, no mínimo, 16 metros quadrados, que contenha pelo menos uma sala e um banheiro, o imóvel deverá estar localizado em bairro central da cidade, próximo a órgãos públicos tais como: SEFA, Receita Federal; Junta Comercial; prefeitura e escritórios de contabilidade.

6.1.2 A Locação do Imóvel será contratada por meio de dispensa de licitação com base no artigo 24, X, da Lei 8.666/93. Combinado com a Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

6.2. Definição e justificativa da natureza continuada da locação

(letra “b” do item 3.3 do anexo III da IN nº 5/2017)

6.2.1 A Locação a ser contratado caracteriza necessidade permanente desta Administração, sendo fundamental para realização das atividades instrumentais ou complementares das atividades finalísticas do Órgão. A interrupção da locação pode impactar negativamente na qualidade, nas condições propícias à execução das atividades e desconforto para os profissionais, com conseqüente dano ao interesse público. Desse modo, a locação pretendido possui natureza continuada, de acordo com o art. 15 da IN n. 05/2017, do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão.

6.2.2 A locação não gera vínculo empregatício entre a LOCADORA e o CRCPA, vedando-se qualquer relação, entre esses, que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

6.3. Critérios e Práticas de Sustentabilidade

(letra “c” do item 3.3 do anexo III da IN nº 5/2017)

6.3.1 A LOCADORA deverá adotar os critérios e práticas de sustentabilidade, naquilo que couber, em consonância com o art. 6º da Instrução Normativa SLTI/MPOG n.º 01, de 19/01/2010 e demais ordenamentos jurídicos vigentes.

6.4. Duração do contrato

(letra “d” do item 3.3 do anexo III da IN nº 5/2017)

6.4.1 O prazo de vigência do contrato será de até 12 (doze) meses, iniciando a partir da data de sua assinatura do contrato, podendo ser renovado por iguais e sucessivos períodos, conforme Art. 62, parágrafo 3º, I, da Lei n.º 8.666/93, combinado com a Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato) com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração.

6.5. Necessidades de adequação e transição contratual

(letra “e” do item 3.3 do anexo III da IN nº 5/2017)

6.5.1 Não há necessidade.

7 INFORMAÇÕES RELEVANTES PARA O DIMENSIONAMENTO DA PROPOSTA

7.1 A demanda do órgão tem como base as características descritas no item 6 deste termo.

8 VISTORIA

8.1 O CRCPA não realizará vistoria aos imóveis cotados para locação.

9 MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

9.1 O(A) LOCADOR(A) deverá entregar as chaves do imóvel mediante termo de entrega e laudo de vistoria do imóvel a ser locado.

9.2 A locação do imóvel será iniciada na data da assinatura do contrato.

10 MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO E CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO

10.1 A comunicação entre LOCADOR e LOCATÁRIO se dará por telefone, e-mail, aplicativo de mensagens, sistemas e de forma presencial.

10.2 A aferição da qualidade esperada na prestação da locação, para fins de pagamento será conforme Índice de Medição de Resultados (IMR) a seguir:

ITEM	DESCRIÇÃO
Finalidade	Garantir a prestação da locação conforme o acordado no Projeto Básico e Contrato.
Meta a cumprir	100% da locação, conforme o acordado Termo de Referência e Contrato.
Instrumento de Medição	Planilha de controle do fiscal e lançamentos das ocorrências.
Forma de acompanhamento	A fiscalização do contrato acompanhará a cada decêndio as ocorrências de falha na locação.
Periodicidade	A cada 30 dias
Mecanismo de Cálculo	Somatório das ocorrências de falha na locação efetuadas no check lits de controle e fiscalização.
Início da vigência	Data da assinatura do contrato.
Faixas de ajuste no pagamento	Até 4 ocorrências leves e ou médias por decêndio - 100% do valor da ordem da locação/valor total do decêndio. A partir de 1 ocorrência grave ou entre 5 a 10 ocorrências de qualquer grau 95% do valor da fatura do decêndio. De 10 a 20 ocorrências de qualquer grau por decêndio - pagamento de 90% do valor da fatura.
Sanções	Vide seção 19 deste Termo.
Observações	Nos 2 (dois) primeiros meses do contrato, as Glosas, caso existam, poderão ser convertidas em advertências, visando adaptação à sistemática.

10.3 Para fiscalizar a locação o funcionário designado pela LOCATÁRIA deverá observar a cumprimento das obrigações da LOCADORA e preencher o Formulário de Avaliação do Fornecedor bem como relatório administrativo e check list de fiscalização.

10.4 A avaliação da conformidade da locação entregue com relação às especificações técnicas e com a proposta da LOCADORA.

10.5 O método de avaliação da conformidade da locação entregue com relação aos termos contratuais e com a proposta da LOCADORA.

10.6 O procedimento de verificação do cumprimento da obrigação da LOCADORA de manter todas as condições nas quais o contrato foi assinado durante todo o seu período de execução será feito no Formulário de Avaliação do Fornecedor bem como relatório administrativo e check list de fiscalização.

11 DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

11.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

11.2 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

11.3 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

11.4 Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

11.5 Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

11.6 Pagar taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias a aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

11.7 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem a estrutura integral do imóvel.

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habilidade do edifício;

d) Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregado, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer.

f) despesas de decoração e paisagismos nas partes de uso comum;

g) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias.

11.8 pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU) sobre o imóvel;

11.9 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de ar-condicionado, combate a incêndio e rede de logica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica.

11.10 manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação.

- 11.11 Exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 11.12 Informar a LOCATÁRIA quaisquer alteração na titularidade do imóvel inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 11.13 São expressamente vedadas ao licitante vencedor:
- 11.13.1 A contratação de empregado pertencente ao quadro de pessoal do Conselho para execução do contrato;
- 11.13.2 A veiculação de publicidade acerca do contrato, salvo se houver prévia autorização da Administração do Conselho;
- 11.13.3 A subcontratação de outra empresa para a execução da locação.
- 11.14 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCATÁRIO;

12 DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

- 12.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 12.2 Pagar as despesas de consumo de energia Elétrica (desde que a UC esteja em nome da LOCATÁRIA, gás (se houver) e Consumo de água do sistema de abastecimento da COSANPA.
- 12.3 Servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conserva-lo como se seu fosse;
- 12.4 Restituir o imóvel, finda locação, nas condições em que o recebeu conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.
- 12.5 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como eventuais turbações de terceiros;
- 12.6 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, 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;
- 12.7 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 12.8 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 12.9 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de autoridade publica, ainda que direcionada à LOCATÁRIA.
- 12.10 Reposição de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- 12.11 Permitir vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante previa combinação de dia e hora, bem como admitir que fosse visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991.
- 12.12 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

13 DA SUBCONTRATAÇÃO

- 13.1 Não será admitida a subcontratação (sublocação).

14 ALTERAÇÃO

14.1 Não será admitida a fusão, cisão ou incorporação da contratada.

15 CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

15.1 O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da conformidade da locação de imóvel, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, que serão exercidos por um ou mais representantes da LOCATÁRIA, especialmente designados, na forma dos arts. 67 e 73 da Lei nº 8.666, de 1993.

15.2 O representante da LOCATÁRIA deverá ter a qualificação necessária para o acompanhamento e controle da locação do imóvel e do contrato.

15.3 A verificação da adequação da locação do imóvel deverá ser realizada com base nos critérios previstos neste Termo de Referência.

15.4 A fiscalização do contrato, ao verificar que houve subdimensionamento da produtividade pactuada, sem perda da qualidade na execução da locação, deverá comunicar à autoridade responsável para que esta promova a adequação contratual à produtividade efetivamente realizada, respeitando-se os limites de alteração dos valores contratuais previstos no § 1º do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

15.5 A conformidade do material/técnica/equipamento a ser utilizado na execução da locação deverá ser verificada juntamente com o documento da LOCADORA que contenha a relação detalhada dos mesmos, de acordo com o estabelecido neste Projeto Básico, informando as respectivas quantidades e especificações técnicas, tais como: marca, qualidade e forma de uso.

15.6 O representante da LOCATÁRIA deverá promover o registro das ocorrências verificadas, adotando as providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais, conforme o disposto nos §§ 1º e 2º do art. 67 da Lei nº 8.666, de 1993.

15.7 O descumprimento total ou parcial das obrigações e responsabilidades assumidas pela LOCADORA ensejará a aplicação de sanções administrativas, previstas neste Projeto Básico e na legislação vigente, podendo culminar em rescisão contratual, conforme disposto nos artigos 77 e 87 da Lei nº 8.666, de 1993.

15.8 As atividades de gestão e fiscalização da execução contratual devem ser realizadas de forma preventiva, rotineira e sistemática, podendo ser exercidas por servidores, equipe de fiscalização ou único servidor, desde que, no exercício dessas atribuições, fique assegurada a distinção dessas atividades e, em razão do volume de trabalho, não comprometa o desempenho de todas as ações relacionadas à Gestão do Contrato.

15.9 A fiscalização técnica dos contratos avaliará a execução do objeto e utilizará o instrumento próprio para aferição da qualidade da locação, devendo haver o redimensionamento no pagamento com base nos indicadores estabelecidos, sempre que a LOCATÁRIA:

a) não produzir os resultados, deixar de executar, ou não executar com a qualidade mínima exigida as atividades contratadas; ou

b) deixar de utilizar materiais e recursos humanos exigidos para a execução da locação, ou utilizá-los com qualidade ou quantidade inferior à demandada.

15.9.1 A utilização do IMR não impede a aplicação concomitante de outros mecanismos para a avaliação da locação.

15.10 Durante a execução do objeto, o fiscal técnico deverá monitorar constantemente o nível de qualidade da locação para evitar a sua degeneração, devendo intervir para requerer à LOCATÁRIA a correção das faltas, falhas e irregularidades constatadas.

15.11 O fiscal técnico deverá apresentar ao preposto da LOCATÁRIA a avaliação da execução do objeto ou, se for o caso, a avaliação de desempenho e qualidade da prestação da locação realizada.

15.12 Em hipótese alguma, será admitido que a própria LOCATÁRIA materialize a avaliação de desempenho e qualidade da locação realizada.

15.13 A LOCATÁRIA poderá apresentar justificativa para a locação com menor nível de conformidade, que poderá ser aceita pelo fiscal técnico, desde que comprovada a excepcionalidade da ocorrência, resultante exclusivamente de fatores imprevisíveis e alheios ao controle do prestador.

15.14 Na hipótese de comportamento contínuo de desconformidade da locação em relação à qualidade exigida, bem como quando esta ultrapassar os níveis mínimos toleráveis previstos nos indicadores, além dos fatores redutores, devem ser aplicadas as sanções à LOCATÁRIA de acordo com as regras previstas no ato convocatório.

15.15 O fiscal técnico poderá realizar avaliação diária, semanal ou mensal, desde que o período escolhido seja suficiente para avaliar ou, se for o caso, aferir o desempenho e qualidade da locação.

15.16 A conformidade do material a ser utilizado na execução da locação deverá ser verificada juntamente com o documento da LOCATÁRIA que contenha sua relação detalhada, de acordo com o estabelecido neste Projeto Básico e na proposta, informando as respectivas quantidades e especificações técnicas, tais como: marca, qualidade e forma de uso.

15.17 As disposições previstas nesta cláusula não excluem o disposto no Anexo VIII da Instrução Normativa SLTI/MP nº 05, de 2017, aplicável no que for pertinente à contratação.

15.18 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCATÁRIA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade da LOCATÁRIA ou de seus agentes, gestores e fiscais, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993.

16 DO RECEBIMENTO E ACEITAÇÃO DO OBJETO

16.1 A emissão da Nota Fiscal/Fatura deve ser precedida do recebimento definitivo da locação, nos termos abaixo.

16.2 No prazo de até *5 dias corridos* do adimplemento da parcela, a LOCATÁRIA deverá entregar toda a documentação comprobatória do cumprimento da obrigação contratual;

16.3 O recebimento provisório será realizado pelo fiscal após a entrega da documentação acima, da seguinte forma:

16.3.1 A LOCATÁRIA realizará inspeção minuciosa da locação, por meio de profissionais técnicos competentes, acompanhados dos profissionais encarregados pela locação.

16.3.1.1 A LOCATÁRIA fica obrigada a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo à fiscalização não atestar a última e/ou única medição de locação até que sejam sanadas

todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório.

16.3.1.2 O recebimento provisório também ficará sujeito, quando cabível, à conclusão de todos os testes de campo e à entrega dos Manuais e Instruções exigíveis.

16.3.2 No prazo de até *10 dias corridos* a partir do recebimento dos documentos da LOCATÁRIA, cada fiscal ou a equipe de fiscalização deverá elaborar Relatório Circunstanciado em consonância com suas atribuições, e encaminhá-lo ao gestor do contrato.

16.3.2.1 quando a fiscalização for exercida por um único servidor, o relatório circunstanciado deverá conter o registro, a análise e a conclusão acerca das ocorrências na execução do contrato, em relação à fiscalização técnica e administrativa e demais documentos que julgar necessários, devendo encaminhá-los ao gestor do contrato para recebimento definitivo.

16.3.2.2 Será considerado como ocorrido o recebimento provisório com a entrega do relatório circunstanciado ou, em havendo mais de um a ser feito, com a entrega do último.

16.3.2.3 Na hipótese de a verificação a que se refere o parágrafo anterior não ser procedida tempestivamente, reputar-se-á como realizada, consumando-se o recebimento provisório no dia do esgotamento do prazo.

16.4 No prazo de até *10 (dez) dias corridos* a partir da locação, o Gestor do Contrato deverá providenciar o recebimento definitivo, ato que concretiza o ateste da locação, obedecendo as seguintes diretrizes:

16.4.1 Realizar a análise dos relatórios e de toda a documentação apresentada pela fiscalização e, caso haja irregularidades que impeçam a liquidação e o pagamento da despesa, indicar as cláusulas contratuais pertinentes, solicitando à LOCATÁRIA, por escrito, as respectivas correções;

16.4.2 Emitir Termo Circunstanciado para efeito de recebimento definitivo da locação, com base nos relatórios e documentações apresentadas; e

16.4.3 Comunicar a empresa para que emita a Nota Fiscal ou Fatura, com o valor exato dimensionado pela fiscalização, com base no Instrumento próprio de aferição.

16.5 O recebimento provisório ou definitivo do objeto não exclui a responsabilidade da LOCATÁRIA pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato, ou, em qualquer época, das garantias concedidas e das responsabilidades assumidas em contrato e por força das disposições legais em vigor.

16.6 A locação poderá ser rejeitada, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste **Termo de Referencia** e na proposta, devendo ser corrigidos/refeitos/substituídos no prazo fixado pelo fiscal do contrato, às custas da LOCATÁRIA, sem prejuízo da aplicação de penalidades.

17 DA FORMA DE PAGAMENTO

17.1 O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (decimo) dia útil do mês subsequente ao mês vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo LOCADOR com antecedência mínima de 10 (dez) dias uteis;

17.2 Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dia uteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pelo LOCADOR;

17.3 Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o montante de R\$ 17.600,00 (dezesete mil e seiscentos reais) deverão ser efetuados no prazo de até

05 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação do documento de cobrança nos termos do artigo 5º, parágrafo 3º, da Lei nº 8.666, de 1993.

17.4 O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR;

15.4.1 O “atesto” fica condicionado à verificação da conformidade do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR e do regular cumprimento das obrigações assumidas;

17.5 Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes a locação, ou ainda, circunstâncias que impeça a liquidação das despesas, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento inicia-se após a comprovação da regularidade da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

17.6 Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará por meio de consultas eletrônicas à regularidade do LOCADOR nos sites oficiais, devendo seu resultado ser impresso e juntado ao processo de pagamento.

17.7 Quando do pagamento, será efetuado a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

17.8 O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

17.9 Será considerada como data do pagamento o dia em que consta como emitida a ordem bancária para pagamento;

17.10 A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

17.11 Nos casos de eventuais atrasos de pagamentos, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, a taxa de X% (xxx por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

$$I = (6/100)/365$$

Onde,

I = Índice de atualização financeira;

EM = Encargos moratórios a serem acrescidos ao valor originalmente;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela em atraso.

18 DO REAJUSTAMENTO

18.1 Será admitido o reajuste do preço do aluguel de locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M ou Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP-DI), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

18.2 Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrer a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 01 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

18.3 O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato.

18.4 A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

19 DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

19.1 Comete infração administrativa nos termos da Lei nº 8.666/93 a LOCADORA que:

19.1.1 inexecutar total ou parcialmente qualquer das obrigações assumidas em decorrência da contratação;

19.1.2 ensejar o retardamento da execução do objeto;

19.1.3 falhar ou fraudar na execução do contrato;

19.1.4 comportar-se de modo inidôneo; ou

19.1.5 cometer fraude fiscal.

19.2 Pela inexecução total ou parcial do objeto deste contrato, a Administração pode aplicar à LOCATÁRIA as seguintes sanções:

19.2.1 **Advertência por escrito**, quando do não cumprimento de quaisquer das obrigações contratuais consideradas faltas leves, assim entendidas aquelas que não acarretam prejuízos significativos para a locação contratado;

19.2.2 **Multa de:**

19.2.2.1 0,1% (um décimo por cento) até 0,2% (dois décimos por cento) por dia sobre o valor adjudicado em caso de atraso, limitada a incidência a 15 (quinze) dias. Após o décimo quinto dia e a critério da Administração, no caso de execução com atraso, poderá ocorrer a não-aceitação do objeto, de forma a configurar, nessa hipótese, inexecução total da obrigação assumida, sem prejuízo da rescisão unilateral da avença;

19.2.2.2 0,1% (um décimo por cento) até 10% (dez por cento) sobre o valor adjudicado, em caso de atraso na execução do objeto, por período superior ao previsto no subitem acima, ou de inexecução parcial da obrigação assumida;

19.2.2.3 0,1% (um décimo por cento) até 15% (quinze por cento) sobre o valor adjudicado, em caso de inexecução total da obrigação assumida;

19.2.2.4 0,2% a 3,2% por dia sobre o valor mensal do contrato, conforme detalhamento constante das **tabelas 1 e 2**, abaixo; e

19.2.2.5 0,07% (sete centésimos por cento) do valor do contrato por dia de atraso na apresentação da garantia (seja para reforço ou por ocasião de prorrogação), observado o máximo de 2% (dois por cento). O atraso superior a 25 (vinte e cinco) dias autorizará a Administração LOCATÁRIA a promover a rescisão do contrato;

19.2.2.6 as penalidades de multa decorrentes de fatos diversos serão consideradas independentes entre si.

19.2.3 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;

19.2.4 Sanção de impedimento de licitar e contratar com órgãos e entidades da União, com o conseqüente descredenciamento no SICAF pelo prazo de até cinco anos.

19.2.4.1 A Sanção de impedimento de licitar e contratar prevista neste subitem também é aplicável em quaisquer das hipóteses previstas como infração administrativa no subitem 15.1 deste Termo de Referência.

19.2.5 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 LOCATÁRIA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

19.3 As sanções previstas nos subitens 15.2.1, 15.2.3, 15.2.4 e 15.2.5 poderão ser aplicadas à LOCATÁRIA juntamente com as de multa, descontando-a dos pagamentos a serem efetuados.

19.4 Para efeito de aplicação de multas, às infrações são atribuídos graus, de acordo com as tabelas 1 e 2:

Tabela 1

GRAU	CORRESPONDÊNCIA
1	0,2% ao dia sobre o valor mensal do contrato
2	0,4% ao dia sobre o valor mensal do contrato
3	0,8% ao dia sobre o valor mensal do contrato
4	1,6% ao dia sobre o valor mensal do contrato
5	3,2% ao dia sobre o valor mensal do contrato

Tabela 2

INFRAÇÃO		
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU
1	Permitir situação que crie a possibilidade de causar dano físico, lesão corporal ou consequências letais, por ocorrência;	05
2	Suspender ou interromper, salvo motivo de força maior ou caso fortuito, a locação contratual por dia e por unidade de atendimento;	04
3	Retirar funcionários ou encarregados do serviço durante o expediente, sem a anuência prévia do LOCATÁRIA, por empregado e por dia;	03

Para os itens a seguir, deixar de:		
4	Cumprir determinação formal ou instrução complementar do órgão fiscalizador, por ocorrência;	02
5	Substituir empregado que se conduza de modo inconveniente ou não atenda às necessidades do serviço, por funcionário e por dia;	01
6	Cumprir quaisquer dos itens do Edital e seus Anexos não previstos nesta tabela de multas, após reincidência formalmente notificada pelo órgão fiscalizador, por item e por ocorrência;	03
7	Indicar e manter durante a execução do contrato os prepostos previstos no edital/contrato;	01

19.5 Também ficam sujeitas às penalidades do art. 87, III e IV da Lei nº 8.666, de 1993, as empresas ou profissionais que:

19.5.1 tenham sofrido condenação definitiva por praticar, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;

19.5.2 tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

19.5.3 demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

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

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

19.7.1 Caso a LOCATÁRIA determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

19.8 Caso o valor da multa não seja suficiente para cobrir os prejuízos causados pela conduta do licitante, o CRCPA poderá cobrar o valor remanescente judicialmente, conforme artigo 419 do Código Civil.

19.9 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 Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

19.10 Se, durante o processo de aplicação de penalidade, se houver indícios de prática de infração administrativa tipificada pela Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, como ato lesivo à administração pública nacional ou estrangeira, cópias do processo administrativo necessárias à apuração da responsabilidade da empresa deverão ser remetidas à autoridade competente, com despacho fundamentado, para ciência e decisão sobre a

eventual instauração de investigação preliminar ou Processo Administrativo de Responsabilização - PAR.

19.11 A apuração e o julgamento das demais infrações administrativas não consideradas como ato lesivo à Administração Pública nacional ou estrangeira nos termos da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, seguirão seu rito normal na unidade administrativa.

19.12 O processamento do PAR não interfere no seguimento regular dos processos administrativos específicos para apuração da ocorrência de danos e prejuízos à Administração Pública Federal resultante de ato lesivo cometido por pessoa jurídica, com ou sem a participação de agente público.

19.13 As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

20 CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR.

20.1 As exigências de regularidade fiscal e trabalhista são as usuais para a generalidade dos objetos, conforme disciplinado neste termo.

20.2 O critério de julgamento da proposta é o menor preço global.

21 ESTIMATIVA DE PREÇOS E PREÇOS REFERENCIAIS

21.1 O custo estimado da contratação foi obtido através da cotação de preços realizada pelo delegado do Regional no município, em consonância ao artigo 2º, inciso I, da IN SLTI/MPOG n.º 05 de 27/06/2014 (e alterações).

21.2 O mapa comparativo de preços e a devida justificativa serão incluídos após este Termo.

22 RESCISÃO

22.1 O Contrato poderá ser rescindido:

22.1.1 por ato unilateral e escrito da Administração, nas situações previstas nos incisos I a XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, e com as consequências indicadas no art. 80 da mesma Lei, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas no Termo de Referência, anexo ao Edital;

22.1.2 amigavelmente, nos termos do art. 79, inciso II, da Lei nº 8.666, de 1993.

22.2 Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados, assegurando-se à LOCADORA o direito à prévia e ampla defesa.

22.3 A LOCADORA reconhece os direitos da LOCATÁRIA em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 da Lei nº 8.666, de 1993.

22.4 O termo de rescisão será precedido de Relatório indicativo dos seguintes aspectos, conforme o caso:

22.4.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

22.4.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

22.4.3 Indenizações e multas.

23 DOS CASOS OMISSOS

23.1 Os casos omissos serão decididos pela LOCATÁRIA, segundo as disposições contidas estabelecidas na Lei n. 13.979/2020, na Lei nº 8.666, de 1993, e demais normas federais de licitações e contratos administrativos e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 - Código de Defesa do Consumidor - e

normas e princípios gerais dos contratos e na Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

24 RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

24.1 Recursos financeiros disponíveis no projeto n.º 1007 APOIO ÀS DELEGACIAS E REPRESENTAÇÕES, na rubrica contábil n.º 6.3.1.3.02.01.027 – LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS, do orçamento 2023 aprovado pela Resolução CRC-PA n.º 464 de 25 de outubro de 2022 e aprovado através da portaria n.º 298/2022, de 27 de outubro de 2022, que aprova o Plano Anual de Contratações para o Exercício 2023.

25 VEDAÇÕES

25.1 É vedado à LOCADORA:

25.1.1 caucionar ou utilizar o contrato para qualquer operação financeira;

25.1.2 interromper a execução da locação sob alegação de inadimplemento por parte da LOCATÁRIA, salvo nos casos previstos em lei.

26 ALTERAÇÕES

26.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do art. 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

26.2 A LOCADORA é obrigada a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do valor inicial atualizado do contrato, nos termos do artigo 4º, I, da Lei n. 13.979/2020.

27 DISPOSIÇÕES GERAIS

27.1 À contratação relativa ao presente projeto básico aplicam-se ainda as seguintes disposições:

27.1.1 A LOCADORA reconhece os direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 desta Lei;

27.1.2 As partes ficam vinculadas aos termos deste Projeto Básico, seus eventuais anexos e à proposta da LOCADORA;

27.1.3 A LOCADORA deve manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas.

28 INÍCIO DA EXECUÇÃO DA LOCAÇÃO

28.1 A locação terá início na data de assinatura do contrato.

Conferido e de acordo.

A justificativa apresentada, especificações técnicas e quantitativas, contidas no presente instrumento, demonstram-se satisfatórias e suficientes para o atendimento às necessidades do CRC-PA.



Página: _____
Processo: 24/2023-COM
Ass: _____

Rua Avertano Rocha, 392 – Comércio – CEP: 66023-120
Fone: (091) 3202-4166 / FAX: (091) 3202-4168
<http://www.crcpa.org.br>

Aprovo o presente Termo de Referência.

Encaminha-se ao Departamento de Licitações e Contratos para as providências necessárias.

Belém-PA, 23 de junho de 2023.

Contador Ian Blois Pinheiro
Presidente do CRC/PA