	<b>COMANDO DA AERONÁUTICA</b> <b>CENTRO DE LANÇAMENTO DE ALCÂNTARA</b> <b>SEÇÃO DE PRÓPRIO NACIONAL</b>	DATA:
		<b>JUL/2023</b>
		FOLHA: 1/6
<b><u>TERMO DE REFERÊNCIA</u></b> <b>(PAG N° 67710.004937/2023-13)</b>		

## 1. OBJETO

1.1. Pagamento de boletos relativos às Taxas Mensais de Condomínio de Próprio Nacional Residencial, bem como Taxas Extras referentes ao apartamento nº 504, localizado no Condomínio Fênix, CNPJ 41.620.337/0001-89, em São Luís - MA, de propriedade da União e de Responsabilidade deste Centro de Lançamento, para um período de vinte e quatro meses, conforme item 6.4 da ICA 12-20/2019; Art. 1.225 e 1.315, ambos do Código Civil; e Parecer/CONJUR/MTE/Nº 060/2011.

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UN	CUSTO ESTIMADO (R\$)	
			MENSAL	12 MESES
1	Pagamento de Taxa Condominial Mensal	1	R\$ 1.776,80	R\$ 21.321,60
2	Acréscimo de 10% sobre a Taxa Condomínio, para cobertura de eventual aumento em 2022	1	R\$ 177,68	R\$ 2.132,16
3	Taxa Extra	5	R\$ 9.132,20	R\$ 45.661,00
4	Taxa Extra	30	R\$ 1.931,75	R\$ 57.952,50
<b>VALOR TOTAL ESTIMADO</b>			R\$ 127.067,26	


## 2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. O Próprio Nacional Residencial (PNR) é destinado ao Vice Diretor do CLA com a previsão regulamentar de que a Administração (Seção de Próprio Nacional - SPN do CLA) é responsável pelas despesas de PNR nessa situação, conforme o item 6.4 da ICA 12-20/2019. Ocorre também, eventualmente, a instituição de Taxas Extras para cobertura de reformas no prédio e outras despesas que são, independentemente de haver permissionário, de responsabilidade do proprietário.

2.2. É, portanto, objetivo deste procedimento cumprir obrigações da Administração junto ao Condomínio Fênix.

## 3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. Por meio deste procedimento, a Administração terá os recursos necessários ao cumprimento das obrigações, junto ao Condomínio Fênix, pelo período de vinte e quatro meses, a contar do mês de JUL/2023, no que se refere ao adimplemento das Taxas Mensais de Condomínio e eventuais Taxas Extras e, por conseguinte, a manutenção das áreas comuns do imóvel de copropriedade da União.

	<b>COMANDO DA AERONÁUTICA</b> <b>CENTRO DE LANÇAMENTO DE ALCÂNTARA</b> <b>SEÇÃO DE PRÓPRIO NACIONAL</b>	DATA: <b>JUL/2023</b> FOLHA: 2 / 6
<b><u>TERMO DE REFERÊNCIA</u></b> <b>(PAG Nº 67710.004937/2023-13)</b>		

#### **4. DA CLASSIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS E FORMA DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR**

**4.1.** Trata de obrigação *propter rem*, ou seja, surge em função do domínio do bem, por si só, obrigação da qual o proprietário, no caso a União, representada pelo CLA, não pode se abster, vez que é criada também por si mesma e para seu próprio proveito, portanto não há de se falar em contratação e, por isso, na aplicação de processo licitatório em qualquer das modalidades previstas, seja pela Lei nº 8.666/93, pela Lei nº 14.133/21, ou outra, e sim de mera autorização por parte do representante da União, conforme Arts. 1.225 e 1.315, do Código Civil, Lei nº 10.406/2002 e Parecer/CONJUR/MTE/Nº 060/2011.

**4.2.** O beneficiário será o Condomínio Fênix, CNPJ 41.620.337/0001-89, em São Luís - MA.

#### **5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

**5.1.** Não haverá contratação, mas o simples adimplemento de obrigação *propter rem*, da qual a própria Administração é beneficiário (credor) e obrigado, ao mesmo tempo, conforme Parecer/CONJUR/MTE/Nº 060/2011.

#### **6. VISTORIA PARA A LICITAÇÃO**

**6.1.** O levantamento para o dimensionamento do presente procedimento é pautado nos documentos que estabelecem o vínculo de propriedade, por parte da Administração, a legislação do COMAER que estabelece a responsabilidade pelas despesas do objeto e os valores estabelecidos como Taxa Mensal de Condomínio e Taxa Extra, por meio de Ata de Assembleia de Condôminos.


#### **7. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**

**7.1.** A execução do objeto deste procedimento dar-se-á através de pagamento mensal das Taxas de Condomínio e dos relativos a eventuais Taxas Extras, referentes ao apartamento de propriedade da União, com a seguinte dinâmica:

**7.1.1.** Será verificado mensalmente, pela Subseção Administrativa da SPN, se o imóvel permanece na situação de desocupado, junto à Subseção de Imóveis da SPN;

**7.1.2.** Em se confirmando que o apartamento permanece desocupado, será buscado, junto à administração do Condomínio, o boleto relativo à Taxa de Condomínio;

**7.1.3.** De posse do boleto, e confirmando a correção dos dados da cobrança, será feito o procedimento de cadastramento no SILOMS e o acompanhamento até a efetivação do pagamento, com a respectiva emissão da Ordem Bancária; e

	<b>COMANDO DA AERONÁUTICA</b> <b>CENTRO DE LANÇAMENTO DE ALCÂNTARA</b> <b>SEÇÃO DE PRÓPRIO NACIONAL</b>	DATA: <b>JUL/2023</b> FOLHA: 3/6
<b><u>TERMO DE REFERÊNCIA</u></b> <b>(PAG N° 67710.004937/2023-13)</b>		

**7.1.4.** Em relação às Taxas Extras, tão logo sejam definidas, por meio de Ata de Assembleia de Condôminos, serão providenciadas, pela Subseção Administrativa da SPN, as ações para o reforço do empenho e posteriormente a execução dos procedimentos descritos nos itens 7.1.2 e 7.1.3.

## **8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO E CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO**

**8.1.** A Subseção de Imóveis é a responsável por informar, tempestivamente, a situação de ocupação/desocupação do PNR à Subseção Administrativa;

**8.2.** A Subseção Administrativa é a responsável por:

**8.2.1.** Verificar, mensalmente, a situação do PNR, se ocupado/desocupado;

**8.2.2.** Fazer os contatos necessários com a administração do Condomínio para, dentre outras finalidades, obter os boletos e mantê-la informada sobre os pagamentos e situação da ocupação/desocupação do PNR;

**8.2.3.** Providenciar junto ao setor de licitação a emissão, o reforço ou o cancelamento dos empenhos utilizados, com base em tempestivo levantamento dos valores a serem adimplidos em confronto com os saldos das correspondentes notas de empenho; e

**8.2.4.** A administração do Condomínio é a responsável pela disponibilização dos boletos das Taxas Mensais de Condomínio do apartamento desocupado e das Taxas Extras em tempo hábil para o pagamento dentro do prazo de vencimento, bem como a disponibilização de todo e qualquer documento necessário para a correta e exata identificação e quantificação de eventuais obrigações a serem adimplidas pelo CLA.

## **9. MATERIAS A SEREM DISPONIBILIZADOS**


**9.1.** A administração do Condomínio deverá disponibilizar os boletos das Taxas Mensais de Condomínio e das Taxas Extras, em tempo hábil para o pagamento dentro do prazo de vencimento, bem como a disponibilização de todo e qualquer documento necessário para a correta e exata identificação e quantificação de eventuais obrigações a serem adimplidas pelo CLA.

## **10. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE**

**10.1.** Acompanhar a situação de ocupação/desocupação do PNR;

**10.2.** Efetuar as necessárias verificações, com base nas informações da SSIMO, Atas de Assembleia e demais documentações relacionadas às cobranças feitas pela administração do Condomínio, antes de iniciar o cadastramento de boletos para pagamento, no SILOMS;

**10.3.** Manter o pagamento das Taxas, regularmente definidas em Ata, em dia; e

	<b>COMANDO DA AERONÁUTICA</b> <b>CENTRO DE LANÇAMENTO DE ALCÂNTARA</b> <b>SEÇÃO DE PRÓPRIO NACIONAL</b>	DATA:
		<b>JUL/2023</b>
		FOLHA:4/6
<b><u>TERMO DE REFERÊNCIA</u></b> <b>(PAG N° 67710.004937/2023-13)</b>		

**10.4.** Manter a administração do Condomínio informada sobre a situação do imóvel e sobre o pagamento das correspondentes despesas de natureza comum ao condomínio.

## **11. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

**11.1.** Disponibilizar tempestivamente e de forma eficaz toda a documentação relacionada às obrigações do CLA para com o Condomínio e necessárias para a correta e exata determinação e quantificação delas; e

**11.2.** Fornecer informações e documentos específicos e eficazes sobre o estado de adimplência ou inadimplência do CLA em relação ao PNR, objeto deste procedimento, com todas as especificações necessárias à exata identificação da origem dos eventuais débitos e períodos a que se referem.

## **12. DA SUBCONTRATAÇÃO**

**12.1.** Em caso de contratação de Administradora, as obrigações do contratante e contratada se estendem a esta no que for pertinente e no limite das atribuições daquela na relação do Condomínio e Administradora.

## **13. ALTERAÇÃO SUBJETIVA**

**13.1.** Qualquer alteração nesse item deverá ser feita de acordo com o decidido em Assembleia de Condôminos.

## **14. CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO**

**14.1.** Será feita por Comissão de Recebimento devidamente designada em boletim interno do CLA.

## **15. DO RECEBIMENTO E ACEITAÇÃO DO OBJETO**

**15.1.** Mensalmente, em se verificando a situação de PNR desocupado, a administração do Condomínio deverá encaminhar, à SPN do CLA, o boleto relativo à Taxa Mensal de Condomínio, com prazo ideal de pelo menos quinze dias úteis antes da data de vencimento;

**15.2.** O recebimento será feito, no SILOMS, por Comissão de Recebimento devidamente designada em boletim interno do CLA, após o cadastramento do boleto e de todos os documentos necessários à correta análise da idoneidade da despesa a ser realizada, pela Subseção Administrativa da SPN; e

**15.3.** Procedimento similar deve ser adotado quando do pagamento das Taxas Extras.

## **16. DO PAGAMENTO**

**16.1.** O pagamento deverá ser efetuado em até quinze dias úteis a contar da data do recebimento do boleto, que será definida pela data do e-mail da administração do Condomínio que encaminhar os boletos à SPN; e

	<b>COMANDO DA AERONÁUTICA</b> <b>CENTRO DE LANÇAMENTO DE ALCÂNTARA</b> <b>SEÇÃO DE PRÓPRIO NACIONAL</b>	DATA: <b>JUL/2023</b> FOLHA: 5/6
<b><u>TERMO DE REFERÊNCIA</u></b> <b>(PAG Nº 67710.004937/2023-13)</b>		

**16.2.** Eventualmente, por ocasião do encerramento do exercício e visando evitar a existência de Restos a Pagar para o exercício seguinte, poderá haver a antecipação de pagamentos de mensalidades, desde que identificada a conveniência e oportunidade deste ato.

## **17. REAJUSTE**

**17.1.** Somente poderá ocorrer em função da decisão dos condôminos em Assembleia, a qual deve ser registrada em Ata e encaminhada pela administração do Condomínio à SPN, do CLA.

## **18. GARANTIA DA EXECUÇÃO**

**18.1.** Não se aplica ao caso, tendo em vista que se trata de cumprimento de obrigação da própria Administração para Condomínio da qual ela mesma é participante e beneficiária.

## **19. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**19.1.** Não se aplica ao caso, tendo em vista que se trata de cumprimento de obrigação da própria Administração para Condomínio da qual ela mesma é participante e beneficiária.

## **20. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR**

**20.1.** Será o Condomínio, pessoa jurídica, criada pelos proprietários dos apartamentos do Edifício Fênix, localizado na Rua Professor Kalil Mohana, nº 10, Condomínio do Edifício Fênix, Ponta D'Areia, São Luís - MA, CEP 65077-360.

## **21. DOS CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL**


**21.1.** Como o objeto deste procedimento trata-se de pagamento de Taxa de Condomínio, deverá ser evitado, ao máximo, a produção e impressão de documentos em meios físicos.

## **22. ESTIMATIVA DE PREÇOS E PREÇOS REFERENCIAIS**

**22.1.** As Taxas são definidos em Assembleia de condôminos, dessa forma os valores deste procedimento foram baseados no valor vigente definido na Ata da Assembleia Geral Ordinária Virtual, do Condomínio Fênix, de 30 MAR 2021, qual seja o de R\$1.776,80 (um mil, setecentos e setenta e seis reais e oitenta centavos).

**22.2.** Está sendo considerado um valor de dez por cento sobre a Taxa de Condomínio, para cobrir eventual aumento no decorrer do ano de 2022, tendo em vista a taxa atual haver sido instituída em 2021 e a situação conjuntural do país; e

**22.3.** Taxa Extra no valor total de R\$ 103.613,50 (cento e três mil, seiscentos e treze reais, cinquenta centavos) referente a reforma da fachada sendo 5 parcelas de R\$ 9.132,20 (nove mil, cento e trinta e dois reais, vinte centavos) e 30 parcelas de R\$ 1.931,75 (hum mil, novecentos e trinta e um reais, setenta e cinco centavos).

	<b>COMANDO DA AERONÁUTICA</b> <b>CENTRO DE LANÇAMENTO DE ALCÂNTARA</b> <b>SEÇÃO DE PRÓPRIO NACIONAL</b>	DATA: <b>JUL/2023</b> FOLHA: 6/6
<b><u>TERMO DE REFERÊNCIA</u></b> <b>(PAG N° 67710.004937/2023-13)</b>		

### **23. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS**

**23.1.** Encontram-se na previsão orçamentária e financeira do orçamento anual deste Centro, na AÇÃO 21D0, PTRES 214555, PI A0000090000, Fonte 1050000140, Natureza da Despesa nº 339039, Gestão/UGE 00001/120013, aprovado pelas instâncias competentes, conforme Declaração de Dotação e Adequação Orçamentária e Financeira emitida pela Seção de Planejamento, Orçamento e Gestão e aprovada pelo Ordenador de Despesa desta OM, constante nos autos deste Processo.

### **24. INÍCIO DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS**

**24.1.** A execução do objeto deste procedimento será iniciada com o pagamento de Taxas referentes ao mês de JUL/2023.

Alcântara, 04 de julho de 2023.

ALEXANDRE SOPAS ROCHA 1º Ten QOCon Civ  
 Adjunto da SPN  
 Telefone para Contato: (98) 3311-9571 / (98) 99111 5161  
 E-mail para contato: [alexandreasr1@fab.mil.br](mailto:alexandreasr1@fab.mil.br)



MINISTÉRIO DA DEFESA  
COMANDO DA AERONÁUTICA

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO

Documento:	7 - TERMO DE REFERENCIA
Data/Hora de Criação:	04/07/2023 13:24:08
Páginas do Documento:	6
Páginas Totais (Doc. + Ass.)	7
Hash MD5:	518227abbed8fb538d7e2495f83c2476
Verificação de Autenticidade:	<a href="https://autenticidade-documento.sti.fab.mil.br/assinatura">https://autenticidade-documento.sti.fab.mil.br/assinatura</a>

Este documento foi assinado e conferido eletronicamente com fundamento no artigo 6º, do Decreto nº 8.539 de 08/10/2015 da Presidência da República pelos assinantes abaixo:

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por 2º Ten RAUL SOUZA GONDIM SILVA no dia 04/07/2023 às 15:16:02 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Primeiro Sargento JACIEL DOS SANTOS DINIZ JUNIOR no dia 06/07/2023 às 08:21:23 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Civil KAROL DE CASTRO URQUIZA no dia 06/07/2023 às 09:41:08 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por 1º Ten FABIANA LEITE SANTANA PIRES no dia 06/07/2023 às 09:58:05 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Ten Cel QOEMET CIDNEY PAIVA RIBEIRO no dia 07/07/2023 às 09:13:32 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Major LEIRNER QUEIROZ DE VILAR no dia 11/07/2023 às 13:58:34 no horário oficial de Brasília.

## CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO