

	<b>COMANDO DA AERONÁUTICA</b> <b>CENTRO DE LANÇAMENTO DE ALCÂNTARA</b> <b>SEÇÃO DE PRÓPRIO NACIONAL</b>	DATA:
		<b>JUL/2023</b>  FOLHA: 1/5
<b><u>TERMO DE REFERÊNCIA</u></b> <b>(PAG Nº 67710.003648/2023-05)</b>		

## 1. OBJETO

1.1. Pagamento de boletos relativos às Taxas Mensais de Condomínio de Próprios Nacionais Residenciais desocupados, bem como Taxas Extras, referentes aos apartamentos localizados no Condomínio Diplomata, CNPJ 12.515.177/0001-00, em São Luís - MA, de propriedade da União e de Responsabilidade deste Centro de Lançamento, para um período de até 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	24 MESES
1	Pagamento de Taxa Condominial Mensal 2 apartamentos – 24 meses	2	R\$ 979,78	R\$ 47.029,44
2	Pagamento de Taxa Condominial Mensal 1 cobertura – 24 meses	1	846,22	R\$ 20.309,28
4	Acréscimo de 10% sobre a Taxa Condomínio, para cobertura de eventual aumento em 2023	1	-	R\$ 6.733,87
5	Taxa Extra de R\$ 3.000,00 por apto	-	Sob demanda	R\$ 39.000,00
<b>VALOR TOTAL ESTIMADO</b>			R\$ 113.072,59	

## 2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. Devido ao fato de a demanda por Próprios Nacionais Residenciais (PNR), destinados aos Oficiais, em São Luís-MA, estar sendo permanentemente abaixo do número de imóveis disponíveis ocasionando a permanência de PNR desocupados, bem como a previsão regulamentar de que a Administração (Seção de Próprio Nacional do CLA) é responsável pelas despesas destes, 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 Rosa dos Ventos.

## 3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. Por meio deste procedimento, a Administração terá os recursos necessários ao cumprimento das obrigações, junto ao Condomínio Diplomata, pelo período de até vinte e quatro meses, a contar do mês de JUL/23, no que se refere ao adimplemento das Taxas de 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: 2/5
<b><u>TERMO DE REFERÊNCIA</u></b> <b>(PAG Nº 67710.003648/2023-05)</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 ou outra, e sim de mera autorização por parte do representante da União, conforme Art. 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 Diplomata, CNPJ 12.515.177/0001-00, 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, através 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

**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 dos 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;

	<b>COMANDO DA AERONÁUTICA</b> <b>CENTRO DE LANÇAMENTO DE ALCÂNTARA</b> <b>SEÇÃO DE PRÓPRIO NACIONAL</b>	DATA: <b>JUL/2023</b> FOLHA: 3/5
<b><u>TERMO DE REFERÊNCIA</u></b> <b>(PAG Nº 67710.003648/2023-05)</b>		

**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 dos 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

**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 aos 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.

	<b>COMANDO DA AERONÁUTICA</b> <b>CENTRO DE LANÇAMENTO DE ALCÂNTARA</b> <b>SEÇÃO DE PRÓPRIO NACIONAL</b>	DATA:
		<b>JUL/2023</b>
		FOLHA: 4/5
<b><u>TERMO DE REFERÊNCIA</u></b> <b>(PAG Nº 67710.003648/2023-05)</b>		

## **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.** Os pagamentos deverão ser efetuados em até quinze dias úteis a contar da data do recebimento dos boletos, que será definida pela data dos email da administração do Condomínio que encaminhar os boletos à SPN; e

**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 Diplomata, localizado na Rua Professor Kalil Mohana, nº 13, Condomínio do Edifício Diplomata, 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 Extraordinária, do Condomínio Diplomata, de 06 JUL 2021, juntada a este Processo, considerando a média de dois apartamentos e uma cobertura desocupados. Dois apartamentos pelo período de vinte e quatro meses, e uma cobertura pelo período de vinte e quatro meses. Os apartamentos no valor mensal atual de R\$ 979,78 (novecentos e setenta e nove reais e setenta e oito centavos), a cobertura no valor mensal R\$ 846,22 (oitocentos e quarenta e seis reais e vinte e dois 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: 5/5
<b><u>TERMO DE REFERÊNCIA</u></b> <b>(PAG Nº 67710.003648/2023-05)</b>		

**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 2023, tendo em vista a taxa atual haver sido instituída em 2021 e a situação conjuntural do país; e

**22.3.** Está sendo considerada taxa extra de R\$ 3.000,00 (três mil reais) por apartamento para troca dos registros da Caixa D'água e reforma do Sistema de Segurança de Contraincêndio conforme assembleia de 28 de setembro de 2022.

### **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, 07 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



MINISTÉRIO DA DEFESA  
COMANDO DA AERONÁUTICA

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO

Documento:	7 - TERMO DE REFERENCIA DIP 2023
Data/Hora de Criação:	07/07/2023 15:32:35
Páginas do Documento:	5
Páginas Totais (Doc. + Ass.)	6
Hash MD5:	d4735a38543ed8fbba1109188161817c
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 Primeiro Sargento JACIEL DOS SANTOS DINIZ JUNIOR no dia 11/07/2023 às 12:22:31 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Civil KAROL DE CASTRO URQUIZA no dia 11/07/2023 às 12:24:25 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por 2º Ten RAUL SOUZA GONDIM SILVA no dia 11/07/2023 às 12:28:13 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por 1º Ten FABIANA LEITE SANTANA PIRES no dia 12/07/2023 às 14:13:47 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Ten Cel QOEMET CIDNEY PAIVA RIBEIRO no dia 12/07/2023 às 15:18:55 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Cel FERNANDO BENITEZ LEAL no dia 12/07/2023 às 18:44:46 no horário oficial de Brasília.

## CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO