



TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. Processo de despesa para **locação de imóvel comercial, localizado na Rua Lafaiete Diógenes, 314, São Judas Tadeu, Pau dos Ferros/RN, em favor de CHARLES A DE F LOPES IMOVEIS (CL Imóveis PDF-ME), inscrita sob o CNPJ nº 46.185.418/0001-11, a fim de atender as necessidades da Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMA, conforme especificações e quantitativos constantes neste termo de referência.**

1.2. DESCRIÇÃO DOS ITENS:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNDIDADE	QTND.	VALOR MENSAL
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO A SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE	MÊS	12	R\$ 3.000,00

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. A locação do imóvel justifica-se na necessidade de mudança da sede da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, uma vez que o espaço físico atual não é adequado a realidade atual da secretaria, o local é, na realidade os camarins do Palco da Praça de Eventos. Isso tem ocasionado, sazonalmente, interrupções nas atividades da secretaria por semanas, nessas ocasiões, é necessário a retirada de todos os arquivos, mesas e computadores.

2.2. Além disso, considerando o aumento no quadro de servidores efetivos, é necessário espaço físico para acomodar todos os servidores.

2.3. Vale destacar que o imóvel a ser locado apresenta as características exigidas para esse tipo de contratação, em virtude de sua localização, dimensão, edificação e destinação, atendendo satisfatoriamente as necessidades. Quanto ao valor do aluguel mensal do imóvel frisa-se que obedecerá ao estimado no Laudo de Avaliação Locativa realizado pela equipe da Secretaria de Meio Ambiente.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1. Conforme o art. 74, V, é inexigível a licitação quando a competição, em especial, dentre outros casos, na "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."

4. ESPECIFICAÇÃO DA LOCAÇÃO

4.1. A locação não gera vínculo empregatício entre o proprietário do imóvel e essa Administração Pública, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize personalidade e subordinação direta.

5. PREÇO CONTRATADO

5.1. O valor mensal da locação é de R\$ 3.000,00 (três mil reais), tendo o valor total de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

5.2. O valor foi condicionado por Laudo de Avaliação Locativa realizado por profissional técnico, contendo memorial descrito, fotos e avaliação de valor.



6. D CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

- 6.1. O imóvel comercial, localizado na Rua localizado na Rua Lafaiete Diógenes, 314, São Judas Tadeu, Pau dos Ferros/RN deverá:
- 6.2. Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- 6.3. Instalações hidrossanitários de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;
- 6.4. Imóveis em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves.
- 6.5. Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança de estrutura;
- 6.6. Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
- 6.7. Deverá os sistemas elétricos, hidráulicos e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;
- 6.8. Teto piso e paredes com ausência de pontos de infiltração, mofos, manchas e rachaduras.

7. CONTRATAÇÃO

- 7.1. As obrigações decorrentes da presente inexigibilidade de licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre a Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMA, representado pelo secretário de meio ambiente, neste ato denominado CONTRATANTE, e a proponente adjudicatária, neste ato denominada CONTRATADO, da Lei nº 14.133/21, e das demais normas pertinentes.

8. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE (LOCATÁRIA)

- 8.1. 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;
- 8.2. Conservar o bem imóvel locado;
- 8.3. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 8.4. Providenciar os pagamentos pelo imóvel locado, devidamente atestados pelo setor competente;
- 8.5. Manter em dia os pagamentos de energia elétrica, sendo que as contas deverão estar em nome do respectivo locatário;
- 8.6. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- 8.7. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
- 8.8. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais;
- 8.9. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria;



9. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA (LOCADOR)

- 9.1. Cumprir rigorosamente a legislação vigente sobre segurança, ética e quaisquer ônus, direito ou obrigações pertinentes a locação do imóvel;
- 9.2. Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado das instalações do objeto deste processo de despesa;
- 9.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 9.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 9.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 9.6. Manter o imóvel segurado contra incêndio;
- 9.7. Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;
- 9.8. Incorrer nas despesas relacionadas com:
- a) Desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.
- 9.9. Informar à **LOCATÁRIA** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

10. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- 10.1. O pagamento será realizado pela **CONTRATANTE/LOCATÁRIO** somente para a **CONTRATADA**, em conta corrente bancária de sua titularidade, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, uma vez que tenham sido cumpridos todos os critérios estabelecidos neste Termo de Referência;
- 10.2. A nota fiscal/fatura emitida pelo fornecedor deverá conter, em local de fácil visualização, a indicação do número do processo, número do processo de despesa, da ordem de serviço, a fim de se acelerar o trâmite de recebimento do material e posterior liberação do documento fiscal para pagamento;
- 10.3. Quando houver erro, de qualquer natureza, na emissão da nota fiscal/fatura, ou ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que seja providenciado as medidas saneadoras. Nessa hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a regularização da situação, não acarretando nenhum ônus a Administração Pública;
- 10.4. A nota fiscal/fatura deverá ser acompanhada das seguintes certidões:
- a) Prova de Regularidade para com a Fazenda Federal, através de Certidão Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e Dívida Ativa da União expedida pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional e Receita Federal do Brasil, ou Certidão Positiva com efeito de Negativa;
- b) Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual do Rio Grande do Norte, comprovada mediante o fornecimento de Certidão de Quitação de Tributos Administrados pela Secretaria da Fazenda;
- c) Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do contratado (locatário);
- d) Certificado de Regularidade do FTGS – CRF;
- e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhista - CNDT. Em cumprimento à Lei nº 12.440/2011 a Resolução Administrativa TST nº 1470/2011.



10.5. O pagamento será efetuado de acordo com a Resolução nº 028/2020 - TCE/RN, subsidiada pelo disposto na Lei nº 8.666/93 obedecendo a ordem cronológica dos credores cujas despesas já foram liquidadas.

11. CONTROLE DA EXECUÇÃO

11.1. Nos termos da Lei nº 14.133/21, será designado representante para acompanhar e fiscalizar o bem, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados;

11.2. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, a ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com a Lei nº 14.133/21.

12. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

12.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogados por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do seu vencimento.

12.2. Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedendo de vistoria do imóvel.

13. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

13.2. A Lei nº 14.133/21 dedica o Capítulo VIII às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração.

13.3. Pela Lei 14.133/21, de acordo com art. 138, poderão ser extintos: unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral/judicial.

13.4. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

13.5. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil.

13.6. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e procedimentos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

14. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS



14.1. A CONTRATADA ficará sujeita às sanções administrativas previstas na Lei nº 14.133/21, a serem aplicadas pela autoridade competente, conforme a gravidade do caso, assegurado o direito à ampla defesa, sem prejuízo do ressarcimento dos danos ou prejuízos porventura causados à Administração e das cabíveis cominações penais.

15. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

15.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignadas no Orçamento Geral do Município, Exercício 2024.

16. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. Os questionamentos recebidos e as respectivas respostas com relação ao presente Termo de Referência encontrar-se-ão à disposição de todos os interessados no Município, no setor de Licitações ou departamento de compras, localizado na Avenida Getúlio Vargas, nº 1911, bairro Centro, neste Município.

17. DO FORO COMPETENTE

17.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Pau dos Ferros/RN, para dirimir quaisquer litígios oriundos desta despesa e do contrato dela decorrente, com expressa renúncia a outro qualquer, por mais privilegiado que seja.

Pau dos Ferros/RN, 16 de maio de 2024.



MAÍRA LOUISE FERNANDES ALVES
Gerente de Compras

DESPACHO
<p>De acordo com a legislação vigente, APROVO E AUTORIZO o presente Termo de Referência.</p> <p> _____ VICENTE DE PAULA FERNANDES SECRETÁRIO MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE</p>