



TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a concessão de uso, a título oneroso, do Galpão para fins industriais, voltado para o segmento têxtil, do imóvel de propriedade do Município de Pau dos Ferros/RN, situado na Rua Maria Vitória do Rêgo, s/n, Bairro Matias Severiano do Rêgo, Pau dos Ferros/RN, conforme especificações e quantitativos constantes neste termo de referência.

2. JUSTIFICATIVA

2.1. A Prefeitura Municipal de Pau dos Ferros identificou a necessidade de destinação do galpão municipal para fins industriais, atualmente desocupado, visando fomentar o desenvolvimento econômico e social da região. A falta de utilização desse ativo público representa uma oportunidade perdida para a criação de empregos, a atração de investimentos e o fortalecimento da economia local. Assim, a proposta é lançar uma Concessão desse galpão para fins industriais, voltados para o segmento têxtil, atendendo aos interesses públicos e promovendo um ambiente propício ao crescimento sustentável do município.

2.2. Nesse contexto a indicada concessão de uso, a título oneroso, desse galpão para atividades industriais responde a demandas e desafios enfrentados pela população local, como a geração de empregos, atração de investimentos, desenvolvimento econômico, otimização do Patrimônio Público, fortalecimento do Ecosistema industrial e responsabilidade social e ambiental, demandas essas descritas e justificadas no Estudo Técnico Preliminar.

2.3. Outrossim, a concessão de uso do Galpão Municipal para fins industriais visa fomentar o desenvolvimento econômico e social local, além de atrair propostas de empresas interessadas em utilizar o espaço de maneira produtiva e sustentável, beneficiando a população e atrair investimentos para a região.

3. DA LOCALIZAÇÃO E DAS ESPECIFICAÇÕES DO GALPÃO MUNICIPAL

3.1. Da Localização do imóvel comercial, Galpão Municipal destinado a fins industriais:



3.1.1. O imóvel está localizado na Rua Maria Vitória Rêgo (rua pavimentada), Bairro Matias Severino do Rêgo, Pau dos Ferros/RN. O acesso ao imóvel se dá pela BR-405, via asfaltada e o principal acesso de escoamento e tráfego de veículos automotores a cidade de Pau dos Ferros e Região. O imóvel é recém construído, com infraestrutura e aspecto físico novo e atende os padrões vigentes das normas da construção civil, possuindo salas para setores de administração, estoque, linha de produção e banheiros acessíveis.

4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Para assegurar que a concessão de uso do imóvel público atenda às necessidades identificadas, alguns requisitos são essenciais. Esses requisitos devem ser fundamentados em critérios de sustentabilidade, observando as legislações e regulamentações aplicáveis, além de padrões mínimos de qualidade e desempenho.

4.2. Os interessados devem demonstrar capacidade técnica e econômica para a exploração comercial do espaço, assegurando que possuam recursos e habilidades para a operação eficiente e sustentável do negócio.

4.3. O permissionário deve assegurar que todas as atividades comerciais a serem realizadas estejam em conformidade com as normas e regulamentações municipais, estaduais e federais, incluindo questões de segurança, acessibilidade e meio ambiente.

4.4. Os permissionários devem se comprometer com contrapartidas sociais e ambientais, como a geração de empregos locais, adoção de práticas sustentáveis e promoção de ações comunitárias que beneficiem a população de Pau dos Ferros/RN.

4.5. O concessionário será responsável por qualquer adaptação, reparo ou manutenção necessários para o funcionamento adequado do espaço concedido. As adequações devem cumprir com todas as normas de segurança e acessibilidade vigentes.

5. DO PREÇO, DO PAGAMENTO E DO REAJUSTE

5.1. A concessão do uso do espaço será realizada por meio de contrapartida financeira mensal;

5.2. O valor da contrapartida será reajustado anualmente, a partir do decurso dos 12 (doze) primeiros meses de vigência da concessão, de acordo com a variação apurada do



Índice de Preços ao Consumidor. Na ausência ou extinção deste índice as partes elegerão outro;

5.3. O pagamento dos valores da contraprestação pecuniária pela concessão de uso, de responsabilidade da(o) concessionária(o), deverá ocorrer até o 5º dia do mês subsequente ao que a obrigação se referir;

5.4. O pagamento do valor será realizado através de boleto/documento de arrecadação municipal, emitido por meio da Secretaria de Tributação deste município;

5.5. O atraso no pagamento da contrapartida financeira por mais de 90 (noventa) dias gera a extinção do contrato de concessão de uso, sem prejuízo da execução dos valores em atraso;

5.6. Os valores estimados referente a locação mensal do Galpão destinado a fins industriais, encontram-se previstos abaixo.

5.7. Para a definição do valor de locação mensal do Galpão foi adotada a metodologia levando em consideração a natureza do bem avaliado, a finalidade da avaliação e a disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado, e ainda levou-se em consideração a situação do mercado imobiliário local, principalmente, na adoção de critérios e características de imóveis que se assemelham ao avaliado.

5.8. Diante da realidade do mercado imobiliário do município, compreendida como poucas ofertas de imóveis com características distintas de infraestrutura viária, porte da edificação, entre outros, foi empregado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, sendo este baseado em levantamento de preço médio através de amostras reais existentes na cidade, se definindo o valor de mercado do bem por meio da comparação de dados assemelhados que constituem uma amostra representativa, permitindo-se que se chegue a um valor levando em consideração as diferentes tendências e a dinâmica do mercado imobiliário da região. Dessa forma, são selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta e opiniões de corretores, e com base nestes dados determina-se o valor unitário a ser aplicado, conforme segue:

5.9.

Item	Descrição	Und.	Qntd.	Valor Mínimo Mensal
------	-----------	------	-------	---------------------



1	Concessão de uso, a título oneroso, de um galpão para fins industriais, voltado para o segmento têxtil, localizado na Rua Maria Vitória do Rêgo, bairro Matias Severiano do Rêgo.	UND	01	R\$1.860,81
---	---	-----	----	-------------

O DOCUMENTO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA E CÁLCULO PARA LOCAÇÃO DE BOX ESTÃO EM ANEXO NO PROCESSO.

5. DA VIGÊNCIA

5.1. O prazo de vigência da contratação é de 5 (cinco) anos contados da assinatura do contrato, prorrogável na forma dos artigos 105 a 107 da Lei nº - 14.133/21, ante a necessidade de fornecimento contínuo inerente à natureza do serviço em questão.

6. NORMAS DE FUNCIONAMENTO PARA O CONCESSIONÁRIO

6.1. O imóvel que está localizado o Galpão para fins industriais, voltado para o segmento têxtil, não poderá sofrer alteração de sua estrutura, salvo por prévia autorização escrita da Administração Pública Municipal;

6.2. Toda e qualquer benfeitoria a ser realizada pelo concessionário deverá conter obrigatoriamente a prévia aprovação da Administração Pública Municipal, através de seus órgão competentes, e passará a pertencer ao Município de pleno direito, não podendo constituir-se em motivo de indenização, compensação ou retenção por parte da concessionária;

6.3. Apenas a pessoa jurídica, que constar no contrato poderá explorar o espaço público objeto desta licitação;

6.4. Os vencedores do certame não poderão de forma alguma sublocar, transferir a permissão, tocar, ceder ou emprestar o imóvel, ainda que parcialmente, sob pena de rescisão contratual e aplicação das penalidades legais;

6.5. Os empregados do concessionário não terão qualquer vínculo com o Município de Pau dos Ferros, ficando sob a responsabilidade da concessionária todos os encargos e



obrigações previstas na legislação trabalhista de previdência social, de acidentes de trabalho e correlata, assim como seguros e demais obrigações empregatícias vigentes e futuras;

6.6. A concessionária deverá possuir todos os equipamentos, mobiliários e utensílios necessários para o desenvolvimento do serviço;

6.7. Atender todas as exigências da vigilância sanitária em conformidade com a Lei vigente;

6.8. Preferência por contratações locais, onde pelo menos 50% (cinquenta por cento) das contratações devem ser de pessoas residentes em Pau dos Ferros/RN. Subsidiariamente, caso o percentual destinado a contratação dos munícipes não seja atingido, a administração autoriza a contratação de profissionais de outras localidades.

6.9. Sempre que possível, oferecer oportunidade de contratação para participantes do Programa Mulheres Mil -IFRN, no Campus de Pau dos Ferros/RN.

6.10. Todas as despesas decorrentes do uso das dependências do que está localizado o Galpão para fins industriais, voltado para o segmento têxtil, como licenças, alvarás, taxas, bem como os tributos municipais, estaduais e federais incidente, correrão por conta do concessionário;

6.11. O Poder Concedente manterá a fiscalização do contrato, zelando pelo correto cumprimento do contrato.

7. DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO CONCEDENTE

7.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo concessionário, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;

7.2. Exercer o acompanhamento e a fiscalização dos serviços, por servidor especialmente designado, anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos empregados eventualmente envolvidos, e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;

7.3. Notificar o concessionário por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução dos serviços, fixando prazo para a sua correção.

8. DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA



- 8.1.** O concessionário será civil e criminalmente responsável por todo e qualquer acidente ou danos causados aos funcionários ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, na realização das atividades contratadas desenvolvidas, inclusive pagamento de indenizações devidas;
- 8.2.** O concessionário deve executar as atividade pretendida conforme especificações deste Termo de Referência e de sua proposta, com a alocação dos empregados necessários ao perfeito cumprimento das cláusulas contratuais, além de fornecer os materiais, equipamentos e ferramentas necessários, na qualidade e quantidade especificadas neste Termo de Referência e em sua proposta;
- 8.3.** Reparar, corrigir, remover ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal da Concessão, as atividades e/ou os serviços efetuados em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados;
- 8.4.** Utilizar empregados habilitados e com conhecimentos básicos das atividades a serem executadas, em conformidade com as normas e determinações em vigor;
- 8.5.** Vedar a utilização, na execução das atividades, de empregado que seja familiar de agente público ocupante de cargo em comissão ou função de confiança no órgão Contratante, nos termos do artigo 7º do Decreto nº 7.203, de 2010;
- 8.6.** Apresentar os empregados devidamente uniformizados e identificados por meio de crachá, além de provê-los com os Equipamentos de Proteção Individual - EPI, quando for o caso;
- 8.7.** Responsabilizar-se por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas na legislação específica, cuja inadimplência não transfere responsabilidade à Concedente;
- 8.8.** Atender as solicitações da Concedente quanto à substituição dos empregados alocados, na prazo fixado pelo fiscal da Concessão, nos casos em que ficar constatado descumprimento das obrigações relativas à execução das atividades e/ou dos serviços, conforme descrito neste Termo de Referência;
- 8.9.** Instruir seus empregados quanto à necessidade de acatar as normas internas da Administração;



8.10. Instruir seus empregados a respeito das atividades a ser desenvolvida, alertando-os a não executar atividades não abrangidas pela concessão, devendo o concessionário relatar à concedente toda e qualquer ocorrência neste sentido, a fim de evitar desvio de função;

8.11. Relatar à Concedente toda e qualquer irregularidade verificada no decorrer da execução das atividades pretendidas;

8.12. Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos; nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;

8.13. Manter durante toda a vigência da Concessão, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

8.14. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento da Concessão;

8.15. A atividade a ser desenvolvida serão prestadas e tidas como concluídas provisoriamente pelo(a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização da concessão, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta.

8.16. A atividade a ser desenvolvida e/ou serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, devendo ser corrigidos, a contar da notificação da concessionária, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

8.17. A atividade a ser desenvolvida serão tidos como totalmente prestadas definitivamente, após a constatação e consequente aceitação mediante termo circunstanciado.

8.18. A atividade a ser desenvolvida e/ou a prestação do serviço provisórias ou definitivas, não exclui a responsabilidade da contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução da Concessão.

10. CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

10.1. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da conformidade da atividade a ser desenvolvida e/ou prestação dos serviços, dos



materiais, técnicas e equipamentos empregados, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, que serão exercidos por um ou mais representantes da Contratante, especialmente designados, na forma dos artigos 117 e 118 da Lei nº- 14.133/2021.

10.2. A verificação da adequação da atividade a ser desenvolvida e/ou prestação do serviço deverá ser realizada com base nos critérios previstos neste Termo de Referência

10.3. A fiscalização técnica das Concessão avaliará constantemente atividade a ser desenvolvida e/ou a execução do serviço.

10.4. Na hipótese de comportamento contínuo de desconformidade da atividade a ser desenvolvida e/ou prestação do serviço 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 Concessionária de acordo com as regras previstas no ato convocatório.

10.5. O fiscal técnico poderá realizar avaliação diária, semanal ou mensal, desde que o período escolhido seja suficiente para aferir o desempenho e qualidade da atividade a ser desenvolvida e/ou da prestação dos serviços.

10.6. O fiscal técnico, ao verificar que houve subdimensionamento da produtividade pactuada, sem perda da qualidade na atividade a ser desenvolvida e/ou execução dos serviços, deverá comunicar à autoridade responsável para que esta promova a adequação contratual à produtividade efetivamente realizada, respeitando-se os limites previstos no art. 124 e seguintes da Lei nº 14.133/2021.

10.7. O representante da Concedente deverá promover o registro das ocorrências verificadas, adotando as providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais, conforme o disposto nos §§ 1º, 2º e 3º do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

10.8. O descumprimento total ou parcial das demais obrigações e responsabilidades assumidas pela Concessionária ensejará a aplicação de sanções administrativas, previstas neste Termo de Referência e na legislação vigente.

10.9. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da Concessionária, 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 em



corresponsabilidade da Concedente ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133/2021.

11. DA HABILITAÇÃO

11.1. Para a habilitação, o licitante deverá apresentar no envelope 01:

11.2. Documentação relativa à HABILITAÇÃO JURÍDICA:

- a) A cédula de identidade empresário ou sócios responsáveis pela empresa;
- b) Ato constitutivo, (estatuto, contrato social ou CCMEI — Certificado de Condição de Microempreendedor Individual) em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, empresas individuais e MEIs, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores (expedido pelo Registro de Comércio ou Junta Comercial);
- c) prova de inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada da prova de registro do ato de eleição da diretoria em exercício (expedida pelo Registro Civil de Pessoas Jurídicas); "Caso o licitante já tenha apresentado os itens de habilitação jurídica, citados acima, no ato do credenciamento, este ficará desobrigado de apresentar novamente na fase da habilitação.

11.3. Documentação relativa à REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA.

- a) prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), ou no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), conforme o caso;
- b) prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto da licitação;
- c) prova de regularidade com a Fazenda Federal, por meio da Certidão Conjunta Relativo aos Tributos e Contribuições Federais, emitida pela Secretaria da Receita Federal, com prazo de validade em rigor (Inexistindo prazo de validade nas Certidões, serão aceitas aquelas cujas expedições/emissões não ultrapassem a 60 (sessenta) dias da data final da entrega dos envelopes;
- d) prova de regularidade com a Fazenda Estadual e Fazenda Municipal (Certidões Negativas de Débitos), com prazo de validade em vigor. Inexistindo prazo de validade nas



Certidões, serão aceitas aquelas cujas expedições/emissões não ultrapassem a 60 (sessenta) dias da data final da entrega dos envelopes;

e) prova da regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serv (FGTS), com a apresentação do Certificado de Regularidade de Situação - CRS, fornecido pela Caixa Econômica Federal, com prazo de validade em vigor.

f) prova de regularidade com o a justiça do trabalho mediante apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT (www.tst.gov.br — Lei 12.440/2011)

g) Declaração relativa ao cumprimento do disposto no inciso XXXIII do Artigo 7º da Constituição Federal e

h) Declaração de Inexistência de Fatos Impeditivos;

11.4. Os licitantes que por ventura forem cadastrados em outro município, terão o prazo de 30 (trinta) dias para efetuar a transferência da empresa para o município de Pau dos Ferros/RN, abrir filial com CNPJ devidamente cadastrado no município ou abrir uma nova empresa com atividade equivalente ao objeto da licitação.

11.5. Os documentos poderão ser apresentados nos originais ou em fotocópias autenticadas por um tabelião, ou por servidor desta Administração Pública Municipal, sendo dispensada a autenticação quando se tratar de cópia disponibilizada por intermédio da Internet.

12. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. Na hipótese de a CONCESSIONÁRIA inadimplir as obrigações assumidas, ficará sujeita às sanções administrativas previstas na Lei nº 14.133/21 e suas alterações, a serem aplicadas pela autoridade competente, conforme a gravidade do caso, assegurado o direito à ampla defesa, sem prejuízo do ressarcimento dos danos ou prejuízo porventura causados à Administração e das cabíveis cominações penais.

13. O FORO COMPETENTE


13.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Pau dos Ferros/RN, para dirimir quaisquer litígios oriundos deste processo de despesa e de um eventual contrato dela decorrente, caso necessário, com expressa renúncia a outro qualquer, por mais privilegiado que seja.



14. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. O concessionário deverá arcar com todos os custos e despesas, diretas ou indiretas, decorrentes da prestação do objeto, sem qualquer ônus à Prefeitura Municipal de Pau dos Ferros.


Pau dos Ferros/RN, 01 de Julho de 2024.



MAÍRA LOUISE FERNANDES ALVES
Gerente de Compras

DESPACHO

De acordo com a legislação vigente, **APROVO E AUTORIZO** o presente Termo de Referência.



JOSÉ VIVALDO MACHADO FERNANDES JÚNIOR
Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Econômico