



TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. processo de despesa para locação de Imóvel, localizado na Rua Uriel Fernandes da Silveira, s/n, bairro Bela Vista, neste Município, em favor da Empresa **C.C.F. IMÓVEIS LTDA-ME**, pessoa jurídica de direito privado, com inscrição no Cadastro Nacional de pessoa Jurídica – CNPJ nº23.342.243/0001-03, com endereço na Rua João de Aquino, nº 142, Centro, Pau dos Ferros/RN, neste ato representada por **MARIA ASSIFRANIA DE FREITAS VENTURA**, Brasileiro, solteiro, Corretor de Imóveis, portador do CPF nº 008.656.314-92, com endereço na Rua Joaquim Torquato, nº 287, Condomínio Nelson Maia, casa 03, bairro paraíso, CEP 59.900-000, Pau dos Ferros/RN a fim de atender as necessidades desta Secretaria.

1.2. Descrição dos Itens:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNDIDADE	QUANTIDADE
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	MÊS	12

2. DA JUSTIFICATIVA

Justifica-se que o imóvel a ser locado destina-se as instalações e funcionamento do **Centro Municipal de Educação Infantil Professora Marta Batalha**, atendendo ao público de creche e pré-escola, assegurando a garantia de um local com condições minimamente adequadas ao atendimento da comunidade escolar dessa localidade.

Vale destacar que, o Município não dispões de prédios próprios necessários e adequados ao pleno funcionamento das atividades de todos órgãos deste Município, onde o imóvel objeto deste processo de despesa apresenta as características exigidas para esse tipo de contratação, em virtude de sua localização, dimensão, edificação e destinação, pois atende satisfatoriamente as necessidades.

3. ESPECIFICAÇÃO DA LOCAÇÃO

3.1. Todas as condições e cláusulas da locação encontra-se descritas na Minuta do Contrato de Locação anexada aos autos;

3.2. No preço proposto já deverão estar incluídos todos os custos necessários para o cumprimento do objeto deste processo de despesa, bem como todos os impostos, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, taxas, fretes, seguros e/ou quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre a locação;

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

4. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE (LOCATÁRIA)



- 4.1. 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;
- 4.2. Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- 4.3. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 4.4. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da **LOCADORA**, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores;
- 4.5. Permitir a vistoria do imóvel pela **LOCADORA** ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- 4.6. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- 4.7. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor (es) competente (s) para tal;
- 4.8. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais;
- 4.9. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal;
- 4.10. O **LOCATÁRIO** poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele:
 - a) De benfeitorias necessárias, quando o **LOCADOR**, previamente notificados, houver se recusado a realizá-las;
 - b) De benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

5. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA (LOCADOR)

- 5.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência sua proposta;
- 5.2. 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;
- 5.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 5.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 5.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;



5.6. Manter o imóvel segurado contra incêndio;

5.7. Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;

5.8. Incorrer nas despesas relacionadas com:

a) As obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;

b) Desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.

5.9. Informar à **LOCATÁRIA** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

6. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

6.1. O pagamento será realizado pela **CONTRATANTE** somente para a **CONTRATADA**, em conta corrente bancária de sua titularidade, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, e entrega do Termo de Recebimento definitivo, uma vez que tenham sido cumpridos todos os critérios estabelecidos neste Termo de Referência;

6.2. 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;

6.3. 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;

6.4. 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.

6.5. O pagamento será efetuado de acordo com a Resolução nº 028/2020 - TCE/RN, subsidiada pelo disposto na Lei nº 14.133/2021 e regulamentada pelo Decreto Municipal obedecendo a ordem cronológica dos credores cujas despesas já foram liquidadas.

7. DOS DEMAIS REQUISITOS

7.1. Antes da assinatura do contrato, será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes;

7.2. Os locadores autorizam os locatários a proceder as adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.

8. CONTROLE DA EXECUÇÃO

8.1. Nos termos da Lei nº 14.133/2021, 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;

8.2. 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 14.133/2021.

9. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

9.1. Este contrato entra em vigor na data de sua assinatura, pelo prazo de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por interesse das partes, nos moldes da Lei nº 14.133/2021.

10. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. A CONTRATADA ficará sujeita às sanções administrativas previstas na Lei nº 14.133/2021, 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.

11. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. Informa-se que os recursos destinados às despesas decorrentes da Despesa pretendida pelo Poder Público Municipal se encontram alocados no Orçamento Geral do



Município, no exercício de 2023, firmado pela Declaração de Disponibilidade Orçamentária e correrão à conta de receitas provenientes do Tesouro Municipal.

12. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. 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.

13. DO FORO COMPETENTE

13.1. 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, 12 de janeiro de 2023.

ERICO DANFAS DE SOUZA
Gerente de Compras



DESPACHO

Ao setor competente para providenciar pesquisa mercadológica e prévia manifestação sobre a existência de recursos orçamentários para cobertura das despesas referentes à contratação ora em comento, conforme especificações e quantitativos constantes nas solicitações da despesa, anexo aos autos.

Pau dos Ferros/RN, 13 de janeiro de 2022.



MARIANNA ALMEIDA NASCIMENTO
Prefeita Municipal