

TERMO DE REFERÊNCIA

I - DO OBJETO

Trata o presente de procedimento administrativo que tem por objeto a aquisição de imóvel destinado à ampliação da Sede da Prefeitura Municipal de Caiçara do Rio do Vento/RN e construção de área de convivência.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente aquisição fundar-se-á no inc. X do artigo 24 da Lei nº 8.666/93, que regulamenta hipótese específica de dispensa de licitação para compra ou locação de imóvel para a Administração Pública, in verbis:

Art. 24. É dispensável a licitação:

[...]

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

Conforme se extrai do dispositivo legal supracitado, ao gestor público é ofertada a possibilidade de dispensar a licitação quando presentes determinados requisitos. Segundo o magistério de Marçal Justen Filho (2005, p. 250), a contratação com fulcro no inciso X do art. 24 da Lei de Licitações impõe o atendimento a três requisitos fundamentais, quais sejam: a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço com os parâmetros do mercado.

O Tribunal de Contas da União (TCU) há muito já referendou a utilização do permissivo legal, como denotam os seguintes excertos:

TCU. Plenário. AC-1436-29/08-P. Rel. Min. Marcos Bemquerer. Ac. N.º 1436/2008. DOU de 25.07.2008.

4.4. os requisitos legais para a dispensa de licitação estão presentes no caso concreto, pois o imóvel locado se destina ao atendimento das finalidades precípua da Administração; sua escolha foi condicionada às necessidades de instalação e localização da entidade pública contratante; houve avaliação prévia garantindo a compatibilidade do preço da locação com o de mercado; também a opção do INPI em locar um imóvel para desenvolver suas atividades foi devidamente justificada mediante pareceres técnicos que demonstram a inadequação dos imóveis de sua propriedade para o atendimento de suas necessidades.

TCU. Plenário. Acórdão nº. 1127/2009. Rel. Min. Benjamin Zymler.
Julg. Em 27.05.2009.

Depreende-se do dispositivo acima citado que, antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar o atendimento a três requisitos: (i) necessidade de imóvel para o desempenho das atividades administrativas; (ii) adequação de um imóvel específico para a satisfação das necessidades da Administração; e (iii) compatibilidade do preço exigido com aquele vigente no mercado.

III – DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Localização

Imóvel situado no Município de Caiçara do Rio do Vento/RN.

III.2 Especificações

Os imóveis localizados no Município de Caiçara do Rio do Vento registrados no Livro 2 de Registro Geral de Imóveis, na ficha 94, Matrícula 094, situado na Rua São Sebastião, Centro, medindo 5 metros de frente por 21 metros de fundos, totalizando uma área de 105 m² e outro medindo 44 metros de frente por 26 metros de fundos, totalizando uma área de 1.144m².

IV – DA JUSTIFICATIVA

A Sede da Prefeitura Municipal de Caiçara do Rio do Vento está localizada na rua São Sebastião, nº 36, Centro, Cep: 59.540-000 neste Município.

Na referida sede estão alocados o Gabinete da Prefeita, a Secretaria Municipal de Administração e Planejamento, a Secretaria Municipal de Finanças e Tributos, a Controladoria Geral do Município, o setor de almoxarifado, o arquivo, o setor de compras e o setor de contratos.

Diante da diversidade de Secretarias e setores alocados no mesmo ambiente se faz necessário aumentar os espaços físicos para melhor desempenho das atividades administrativas e, o atual prédio não comporta ampliação por não ter terreno disponível em seu perímetro.

Ademais, existe a necessidade de termos um espaço para convivência onde permitirá promover momentos festivos e um ambiente de lazer para os Munícipes, como por exemplo, no período natalino onde é promovido a instalação de um ambiente natalino com árvore de Natal, casa do Papai Noel onde pode proporcionar um momento de lazer e bem-estar para as crianças e famílias Caiçarenses.

Além disso o espaço de convivência contará com bancos para a população dispor de seus momentos de confraternização e diálogo.

V – DA ESCOLHA DO IMÓVEL

O imóvel escolhido possui localização que o torna único para a satisfação da necessidade da Administração.

Inicialmente, pode-se atestar que o imóvel está bem demarcado e a área construída mostra-se suficiente e adequada ao atendimento da Administração.

A localização do terreno representa caractere fundamental para a escolha. Situado estrategicamente ao lado da Prefeitura, a contiguidade do prédio proporciona a interligação direta com os setores administrativos, evita a utilização de veículos para se deslocar entre tais unidades administrativas e proporciona melhor comunicação entre os servidores que necessitam interagir em tais órgãos e setores.

Tais fatores levam à conclusão de que o imóvel escolhido atende perfeitamente à necessidade da Administração.

VI – DO VALOR

De acordo com o inc. X do art. 24 da Lei nº 8.666/93, é imprescindível que o valor da aquisição do imóvel guarde compatibilidade com o valor praticado no mercado, sob pena de flagrante ilegalidade. Dessa forma, para o devido atendimento do comando legal, procedeu-se à prévia avaliação do imóvel escolhido, nos termos do parecer técnico de avaliação emitido pela Comissão de Avaliação.

Para avaliação do terreno utilizou-se o Método Comparativo Direto.

Conclui-se que o valor de mercado desses terrenos para comercialização imobiliária é de R\$ 101.518,32, conforme laudo de avaliação de imóvel em anexo.

Portanto, o valor da aquisição não pode superar R\$ 101.518,32 (cento e um mil quinhentos e dezoito reais e trinta e dois centavos).

VII – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Os recursos orçamentários para atender à presente aquisição serão informados pela Secretaria de Finanças e Tributos.

VIII – DO PAGAMENTO

No ato da assinatura do contrato, deverá ser emitida Nota de empenho no valor total da transação.

O pagamento ocorrerá após a publicação do contrato, em moeda corrente nacional, mediante depósito identificado/finalidade em conta bancária de titularidade do proprietário do imóvel.

IX – DAS OBRIGAÇÕES

IX.1 Do Vendedor

- a) Entregar o imóvel devidamente escriturado e registrado livre de quaisquer gravames, débitos de natureza fiscal, trabalhista ou cível, entre eles impostos, taxas, emolumentos, dentre outros, até a imissão do COMPRADOR na posse do imóvel, respondendo, inclusive, pelos efeitos de eventual evicção;
- b) Permitir a vistoria do terreno objeto do contrato ao COMPRADOR, antes da imissão da posse;
- c) Transferir a posse do imóvel na data estipulada no contrato;
- d) Responsabilizar-se pelo pagamento de eventuais débitos relativos ao imóvel até a data da imissão da posse;
- e) Assinar a Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, a ser lavrada por Tabelião em Cartório de Notas, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, contados da assinatura do Contrato;
- f) Permitir que o COMPRADOR realize obras durante o ínterim entre a assinatura do contrato e a entrega do bem, desde que não impactem nas atividades do VENDEDOR.

IX.2 Do Comprador

- a) Efetuar o pagamento do valor na forma e condições estabelecidas no Contrato;
- b) Realizar o pagamento de todas as despesas e tributos necessários à formalização, escrituração, registro e averbação do negócio jurídico nos órgãos e cartórios competentes;
- c) Assinar a Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, a ser lavrada por Tabelião em Cartório de Notas, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, contados da assinatura do contrato;
- d) Comprovar o registro da Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados da data da sua lavratura por Tabelião em Cartório de Notas, podendo esse prazo ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante justificativa aceita pelo VENDEDOR;
- e) Arcar com todas as despesas relativas ao imóvel após a imissão na posse.

X. DO INADIMPLENTO E DAS SANÇÕES



Prefeitura de
Caiçara
do Rio do Vento

ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAIÇARA DO RIO DO VENTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E
PLANEJAMENTO

Rua: Presidente Costa e Silva, s/n – Centro – CEP 59.540-000
CNPJ 08.351.819/0001-05

A recusa injustificada do COMPRADOR em realizar o pagamento do preço do imóvel previsto caracteriza descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando-o ao pagamento de multa no percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor do contrato.

O descumprimento dos prazos previstos nos itens c) e e) sujeitará o VENDEDOR ao pagamento de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do contrato.

XI. DA VIGÊNCIA

O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados de sua assinatura, sendo considerado extinto tão logo ultimados todos os atos necessários à formalização do registro de propriedade do imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis pela Prefeitura Municipal de Caiçara do Rio do Vento.

XII. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

A fiscalização do Contrato ficará sob a responsabilidade do servidor designado na Portaria nº 33 de 18 de janeiro de 2023, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados (§§ 1º e 2º do art. 67 da Lei nº 8.666/93) e comunicando à autoridade superior, quando necessário, para as providências devidas.

Caiçara do Rio do Vento/RN, 27 de junho de 2023.

Francisco Cleiton Lisboa
Secretário



Prefeitura de
Caiçara
do Rio do Vento

VALIDAÇÃO ASSINATURAS



Código de verificação: 26293-bfc21b13-bdd6-4cf0-aeba-
8c1b28019498

Este documento foi assinado pelas seguintes pessoas nas datas indicadas (Brasilia timezone)

- ✓ FRANCISCO CLEITON LISBOA (CPF: 011.***.***-40), PREFEITURA DE
CAIÇARA DO RIO DO VENTO

Para verificar as assinaturas, acesse em
<https://pmcaicaradoriodovento.sistemadesolicitacao.com.br> e informar o código
acima ou acessar o link abaixo:

https://storage.googleapis.com/sipe-assinamais/documentosassinados/26293_bfc21b13-bdd6-4cf0-aeba-8c1b28019498_assinado.pdf