

## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. DO OBJETO:

1.1. Locação de imóvel destinado para o funcionamento da Sala do Empreendedor no município de Caiçara do Rio do Vento/RN.

### 2. JUSTIFICATIVA:

2.1. Sirvo-me do presente, para encaminhar a vossa senhoria, objetivando a autorização com a Locação do Imóvel para funcionamento da Sala do Empreendedor em nosso município.

2.2. Considerando a necessidade de espaço adequado para o atendimento dos microempreendedores do nosso município, visando o crescimento e fomento na economia local, uma vez que a Sala do Empreendedor oferece inúmeras ações para os pequenos negócios locais, com isso quem vem a ganhar é a população caiçarense, que fará uso de capacitações, cursos, palestra e orientações sobre como empreender.

2.3. Desse modo, faz-se necessária a locação do referido imóvel para suprir com a ausência de prédio próprio municipal apto a proporcionar um ambiente adequado ao desempenho das funções da Sala do Empreendedor.

### 3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL DA CONTRATAÇÃO:

3.1. A locação de imóvel se fundamenta no art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93, que dispõe sobre a dispensa de licitação para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração.

### 4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO:

4.1. O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:

### 5. DAS OBRIGAÇÕES:

#### 5.1 - SÃO OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

- I – Manter o imóvel seguro contra incêndio;
- II – Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;
- III – Incorrer nas despesas relacionadas com:

- a) as obras e serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
- b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcial, à presente locação.

#### 5.2 - SÃO OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

- I – Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica;
- II – Conservar o imóvel locado e a realizar nele, às suas expensas, as obras de reparos dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- III – Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que recebeu, conforme laudo de vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal.

5.3. 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 notificado, houver se recusado a realizá-las;
- b) De benfeitorias úteis que, por não poderem ser levadas, a ele se incorporam.

## 6. PRAZO DE VIGÊNCIA:

6.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado nos termos do art. 57, inciso II, da Lei Federal nº 8.666/93, mediante termo aditivo, salvo manifestação em contrário das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do seu vencimento.

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

## 7. DO VALOR:

7.1. O valor a ser contratado resultará de proposta de preço, apresentada pelo LOCADO, em consonância com avaliação prévia do imóvel, promovida pela Comissão Municipal de Avaliação e Reavaliação de Bens Imóveis do Município de Caiçara do Rio do Vento/RN, que atestará o preço de mercado.

## 8. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

8.1. As despesas com a locação do imóvel correrão por conta da dotação orçamentaria a seguir detalhada:

**Órgão:**.....02 - Poder Executivo  
**Unidade Orçamentária:**.....02020 - Sec. Mun. de Administração, Planejamento e Desenvolvimento  
**Função:**.....04 - Administração  
**Subfunção:**.....122 - Administração Geral  
**Programa:**.....0141 - Administração Geral  
**Ação:**.....2003 - Manut. da Sec. Municipal de Administração, Planejamento e Desenvolvimento  
**Natureza da Despesa:**.....3.3.90.36 - Outros Serviços de terceiros - Pessoa Física  
**Fonte de Recurso:**.....15000000 - Recursos não Vinculados de Impostos

## 9. DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR EXIGIDA:

9.1. Na proposta serão exigidos os seguintes dados e/ou documentos relativos ao imóvel, que deverão acompanhar a proposta de preço do LOCADOR:

- a) Endereço do imóvel;
- b) Área total do imóvel;
- c) Declaração atestando que não pesa, sobre o imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis.

9.2. Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação a (regularidade fiscal e trabalhista) do proponente, verificar-se-á as condições de regularidade para a contratação, quais sejam:

- a) certidão conjunta, negativa ou positiva com efeitos negativos, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, quanto aos tributos federais e à dívida ativa da União, que pode ser expedida pelo site: <https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PF/Emitir>;
- b) certidão conjunta, negativa ou positiva com efeitos negativos, emitida pela Secretaria de Estado da Tributação e pela Procuradoria Geral do Estado, quanto aos tributos Estaduais e a dívida ativa estadual, que pode ser expedida pelo site: <https://uvt2.set.rn.gov.br/#/services/certidao-negativa/emitir>;
- c) certidão negativa ou positiva com efeitos negativos de débitos municipal do Ente vinculados ao domicílio tributário do LOCADOR;
- d) prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante apresentação de certidão negativa ou positiva com efeitos negativos, que pode ser expedida pelo site: <https://www.tst.jus.br/certidao1>.

## 10. DO PAGAMENTO:

10.1. O pagamento do aluguel será em moeda corrente nacional, por meio de ordem bancária, nos moldes previstos na Resolução nº 32/2016, do Tribunal de Contas do Estado do Rio Grande do Norte – TCE/RN.

10.2. O LOCADOR deverá protocolar o documento de cobrança, devidamente acompanhada da documentação disposta no item 9.2, no protocolo geral, situado na sede da Prefeitura Municipal de Caiçara do Rio do Vento, que será remetido ao setor competente para autuação em despesa em liquidação e, imediatamente, remetido ao Gestor de contratos para fins de atestação de despesa.

## 11. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

11.1. O desatendimento, pelo LOCADOR, de quaisquer exigências contratuais e seus anexos, bem como as disposições deste termo de referência, garantida prévia e ampla defesa e o contraditório, de acordo com a conduta reprovável (infração), o sujeitará às sanções administrativas previstas no artigo 87 da Lei nº 8.666/93.

## **12. DA RESCISÃO:**

12.1. A LOCADORA poderá rescindir o termo de contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo de aplicação das penalidades cabíveis.

12.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no artigo 78 da Lei 8.666/93, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que não se aplicam a esta relação contratual.

12.3. Nas hipóteses de rescisão de que trata os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666/93, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

12.4. Caso haja razões de interesse público, devidamente justificadas nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666/93, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do prazo de vigência, ficará dispensado o pagamento de qualquer multa, desde que notificado o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

12.4.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 2 (dois) meses de aluguel, sendo a proporção prevista no art. 4º da Lei nº 8.245/91, e no art. 413 do Código Civil de 2002, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

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

12.6. O processo formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, hipótese, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via portal, com aviso de recebimento.

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

## **13. DA EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:**

13.1. A Fiscalização será exercida por intermédio de Gestor de Contratos, devidamente designado pela Prefeitura Municipal de Caiçara do Rio do Vento/RN, com plenos poderes para acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação para assegurar o regular cumprimento do contrato.

## **14. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:**

14.1. A inadimplência da CONTRATADA, com referência aos encargos estabelecidos no contrato, não transfere a responsabilidade por seu pagamento à CONTRATANTE, nem onera o objeto do contrato, razão pela qual a CONTRATADA renuncia expressamente a qualquer vínculo de solidariedade, ativa ou passiva, com a CONTRATANTE, em que esta não tenha dado causa.

14.2. Além das especificações mencionadas, deverão ser observadas as prescrições a seguir, todas condicionantes da aceitação da proposta e do recebimento do produto licitado:

- 1 - Prazo de validade da proposta não deverá ser inferior a 60 (sessenta) dias a contar da data de abertura das propostas de preço;
- 2 - A diferença entre o prazo de entrega e a validade deverá ser de no mínimo de 12 (doze) meses;
- 3 - Nos preços cotados deverão estar inclusos todos os insumos que o compõem, tais como as despesas com impostos, taxas, frete, embalagens, seguros e quaisquer outros que incidam direta ou indiretamente na aquisição e entrega dos materiais cotados, bem como transporte, custos, estocagem até a entrega total do objeto, carga e descarga, testes, leis sociais e tributos.
- 4 - As notas fiscais não poderão ter rasuras e deverão descrever corretamente o item, e número do empenho, o número do processo de compras, dados bancários para depósito. As notas fiscais serão liberadas para pagamento somente quando acompanhadas do relatório de recebimento, devidamente carimbado e assinado pelo funcionário responsável.

14.3 - Foro competente para dirimir quaisquer questões será o de Lajes/RN.

## **15. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA:**

15.1 A elaboração do presente termo foi conjunta entre a equipe da secretaria municipal de Administração, Planejamento e Desenvolvimento com a Assessoria Técnica do Município.

Caiçara do Rio do Vento/RN, em 02 de janeiro de 2023.

Francisco Cleiton Lisboa  
Secretário Municipal de Administração,  
Planejamento e Desenvolvimento



Prefeitura de  
**Caiçara**  
do Rio do Vento

# VALIDAÇÃO ASSINATURAS



Código de verificação: 5969-b3a71c44-d9a9-474c-9d08-  
25dd7fb73879

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/5969\\_b3a71c44-d9a9-474c-9d08-  
25dd7fb73879\\_assinado.pdf](https://storage.googleapis.com/sipe-assinamais/documentosassinados/5969_b3a71c44-d9a9-474c-9d08-25dd7fb73879_assinado.pdf)