



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP
(Elaborado com base na Lei nº 14.133/2021)

Área Requisitante ou Técnica Com a Identificação Do Responsável:	
Sector Requisitante:	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico
Responsável pela Demanda:	Maria Cristiane de Oliveira
Objeto:	Locação do imóvel situado na Rua Presidente Café Filho, nº 30A, Loteamento Santa Terezinha, Quadra 06, Lote 25, Centro, Extremoz/RN, CEP 59.575-000, com área total aproximada de 197,42 m², da qual aproximadamente 119,50 m² correspondem à área construída, destinado à instalação e ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE.

Descrição da Necessidade da Contratação:
A presente contratação tem por objeto a locação do imóvel situado na Rua Presidente Café Filho, nº 30A, Loteamento Santa Terezinha, Quadra 06, Lote 25, Centro, Extremoz/RN, CEP 59.575-000, destinado à instalação e ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE, visando assegurar estrutura física adequada ao desenvolvimento de suas atividades administrativas, institucionais e de atendimento ao público. Atualmente, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE encontra-se instalada e em funcionamento em imóvel locado pela Administração Municipal, mediante contratação específica destinada à instalação de sua sede. Entretanto, diante da identificação de solução imobiliária que se apresenta mais adequada às atuais necessidades administrativas, funcionais e econômicas da Secretaria, pretende-se promover a realocação da unidade para o imóvel objeto da presente contratação. Nesse contexto, a presente contratação não decorre da criação de nova unidade administrativa, tampouco representa ampliação injustificada da estrutura imobiliária utilizada pelo Município. Trata-se da substituição planejada do imóvel atualmente utilizado pela SMDE por nova solução imobiliária que, em

Assinado por 1 pessoa: MARIA CRISTIANE DE OLIVEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://extremoz.tdoc.com.br/verificacao/8293-91A5-0486-83B5> e informe o código 8293-91A5-0486-83B5





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

análise preliminar, apresenta melhores condições de localização, acessibilidade, estrutura física, funcionalidade dos ambientes e economicidade.

A contratação atualmente vigente permanecerá exclusivamente durante o período necessário à formalização da nova locação e à adoção das providências administrativas e operacionais indispensáveis à transferência e instalação da SMDE no novo imóvel. Tal medida justifica-se pela necessidade de assegurar a continuidade das atividades administrativas e dos serviços prestados pela Secretaria, evitando interrupções no atendimento ao público e prejuízos ao regular funcionamento da unidade durante o processo de transição.

Após a formalização da nova locação e a efetiva transferência e instalação da SMDE no novo imóvel, serão adotadas as providências administrativas e jurídicas cabíveis para a extinção do contrato de locação atualmente vigente, observadas as disposições contratuais e legais aplicáveis. A transição deverá ocorrer de forma planejada e pelo período estritamente necessário à mudança, de modo a evitar a manutenção simultânea e desnecessária de despesas com dois imóveis destinados à mesma finalidade.

A necessidade administrativa está fundamentada, portanto, na disponibilização de espaço físico adequado e compatível com as atribuições institucionais da SMDE, considerando, entre outros aspectos, a localização, acessibilidade, estrutura física, funcionalidade e distribuição dos ambientes, condições de atendimento ao público e, especialmente, a economicidade e a busca pela solução mais vantajosa para a Administração Municipal.

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico desempenha atividades relacionadas à formulação, coordenação e execução de políticas públicas destinadas ao fortalecimento da economia local, incentivo ao empreendedorismo, apoio às atividades produtivas, geração de oportunidades, atração de investimentos e promoção do desenvolvimento econômico do Município de Extremoz/RN. A unidade também desenvolve atividades que demandam atendimento direto e contínuo ao público, especialmente empresários, microempreendedores, comerciantes, trabalhadores, investidores e cidadãos interessados nos serviços, programas e ações disponibilizados pelo Município.

Dentre os serviços disponibilizados no âmbito da SMDE, destaca-se a Sala do Empreendedor, destinada a facilitar o acesso dos empreendedores aos serviços de orientação, formalização, regularização e demais ações de apoio ao desenvolvimento das atividades empresariais. Essa circunstância reforça a importância de instalação da Secretaria em imóvel de localização adequada e de fácil acesso, capaz de proporcionar condições satisfatórias de atendimento aos usuários dos serviços públicos.

Assinado por: MARIA CRISTIANE DE OLIVEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://extremoz.rn.gov.br/verificacao/8293-91A5-0486-83B5> e informe o código 8293-91A5-0486-83B5



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

O imóvel atualmente utilizado pela Secretaria apresenta limitações relacionadas à localização, à estrutura física disponível e à adequada distribuição dos ambientes necessários ao desenvolvimento das atividades administrativas, circunstâncias que podem demandar intervenções e investimentos adicionais por parte do Município para proporcionar condições mais satisfatórias de funcionamento.

Diante desse cenário, a Administração identificou a necessidade de buscar solução imobiliária que apresente melhores condições de utilização e maior compatibilidade com as necessidades funcionais da SMDE, associadas à racionalização e à redução das despesas públicas relacionadas à manutenção de sua sede.

O imóvel situado na Rua Presidente Café Filho, nº 30A, foi individualizado no planejamento da contratação não em razão de mera conveniência ou vantagem econômica isolada, mas por reunir, de forma cumulativa, características de instalações e de localização que condicionam a própria escolha, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021. A singularidade do imóvel decorre, especialmente, de sua localização em zona central e consolidada do Município, com fácil acesso e visibilidade indispensáveis ao atendimento presencial de empresários, microempreendedores e demais públicos da Sala do Empreendedor, aliada a uma configuração física já compatível com o arranjo funcional necessário à SMDE (recepção, atendimento, setores administrativos e área de apoio), o que reduz a necessidade de intervenções estruturais e permite ocupação em prazo compatível com a continuidade dos serviços públicos prestados pela Secretaria. Tais características, examinadas em conjunto, não foram identificadas em outras alternativas imobiliárias disponíveis na mesma região, circunstância que será devidamente instruída e comprovada nos autos do processo administrativo, na forma exigida pelos requisitos legais aplicáveis à contratação direta por inexigibilidade. A vantagem econômica identificada em relação à solução atualmente utilizada constitui fator complementar, e não o fundamento jurídico da contratação direta.

A nova localização apresenta condições favoráveis de acesso, especialmente por estar situada em região central do Município, circunstância que tende a facilitar o deslocamento dos servidores e, principalmente, o acesso dos cidadãos, empresários, empreendedores, comerciantes, investidores e demais interessados que necessitam dos serviços prestados pela SMDE e pela Sala do Empreendedor.

No que se refere às características físicas, o imóvel selecionado possui área total aproximada de 197,42 m², sendo aproximadamente 119,50 m² de área construída. Sua configuração interna possibilita a organização dos espaços destinados à recepção e atendimento ao público, setores administrativos

Assinado por pessoa: MARIA CRISTIANE DE OLIVEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://extremoz.tdoc.com.br/verificacao/8293-91A5-0486-83B5> e informe o código 8293-91A5-0486-83B5



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

reuniões, atividades de apoio, instalações sanitárias, cozinha, garagem e área livre, conforme o arranjo funcional a ser adotado pela Secretaria.

Para fins de avaliação da adequação do imóvel, deverá ser considerada prioritariamente a funcionalidade dos ambientes e sua compatibilidade com as atividades administrativas a serem desenvolvidas, independentemente da nomenclatura originalmente atribuída aos cômodos, observando-se as condições necessárias de segurança, acessibilidade, salubridade, conservação e utilização.

A configuração física apresentada pelo imóvel representa benefício para a Administração, na medida em que tende a reduzir a necessidade de adaptações e intervenções estruturais de maior relevância, possibilitando melhor organização dos setores administrativos, instalação de mobiliários e equipamentos, acomodação dos servidores e atendimento adequado aos usuários dos serviços públicos.

Além das vantagens relacionadas à localização, acessibilidade e estrutura física, a economicidade constitui elemento de especial relevância para a presente contratação. O imóvel atualmente utilizado pela SMDE possui custo mensal aproximado de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), enquanto o valor mensal estimado para a locação do novo imóvel corresponde a R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais).

A diferença entre os valores corresponde a uma redução estimada de R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais) por mês, equivalente a aproximadamente 73,33% em relação ao custo mensal atualmente suportado pelo Município.

Considerando-se uma projeção de 12 (doze) meses, a manutenção do valor atualmente praticado representaria despesa aproximada de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais), enquanto a nova solução, pelo valor mensal estimado de R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais), corresponderá a aproximadamente R\$ 19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais) no mesmo período. Dessa forma, após a conclusão da transição e a extinção da contratação anterior, projeta-se uma economia potencial de aproximadamente R\$ 52.800,00 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais) em um período de 12 (doze) meses.

A redução projetada demonstra a relevância econômica da alteração pretendida, especialmente por possibilitar à Administração a disponibilização de espaço destinado ao funcionamento da SMDE mediante custo significativamente inferior ao atualmente suportado. Eventuais economias decorrentes da menor necessidade de adaptações ou intervenções físicas deverão igualmente ser consideradas na avaliação do custo global da solução.

Ressalta-se, entretanto, que a análise da vantajosidade da contratação não deverá se restringir exclusivamente à comparação entre os valores mensais das locações, devendo considerar conjuntamente as características físicas e funcionais do imóvel, sua localização, acessibilidade, estado de conservação

Assinado por: pessoa: MARIA CRISTIANE DE OLIVEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://extremoz.rn.gov.br/verificacao/8293-91A5-0486-83B5> e informe o código 8293-91A5-0486-83B5





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

necessidade de adaptações, custos adicionais eventualmente incidentes e demais aspectos capazes de repercutir na eficiência e na economicidade da contratação.

A contratação deverá observar os princípios previstos no art. 5º da Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente os princípios da legalidade, eficiência, interesse público, planejamento, economicidade, eficácia e razoabilidade, de modo que a solução adotada seja compatível com a necessidade administrativa identificada e proporcione adequada utilização dos recursos públicos.

Da mesma forma, em consonância com o art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, o planejamento da contratação deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a solução que melhor atenda à necessidade da Administração, considerando os aspectos técnicos, operacionais e econômicos pertinentes.

Deverá ser observado, ainda, o disposto no art. 51 da Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente quanto à realização de avaliação prévia do imóvel, de seu estado de conservação, dos custos de eventuais adaptações imprescindíveis às necessidades de utilização e do prazo de amortização dos investimentos eventualmente necessários.

Considerando a individualização do imóvel pretendido, deverão ser igualmente observados, quando aplicáveis à forma de contratação adotada, os requisitos legais específicos relacionados à locação de imóvel cujas características de instalações e localização condicionem sua escolha, mediante adequada instrução processual e demonstração das razões que fundamentam a seleção do imóvel.

Diante do exposto, a necessidade da contratação encontra-se fundamentada na realocação planejada da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE para imóvel que apresente condições mais adequadas ao desenvolvimento de suas atividades administrativas, institucionais e de atendimento ao público, preservando-se a continuidade dos serviços durante o período necessário à transição entre os imóveis.

A realocação da sede para o imóvel situado na Rua Presidente Café Filho, nº 30A, apresenta-se em análise preliminar, como solução capaz de reunir condições favoráveis de localização, acessibilidade, estrutura e funcionalidade, associadas a uma significativa redução das despesas com locação, proporcionando melhores condições para o desenvolvimento das atividades administrativas e para atendimento à população.

Após a formalização da nova locação e a efetiva instalação da SMDE no novo imóvel, o contrato referente ao imóvel atualmente utilizado será devidamente extinto, mediante adoção das providências administrativas e jurídicas cabíveis, evitando-se a manutenção simultânea e desnecessária de despesas com imóveis destinados à mesma finalidade.

Assinado por: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://extremoz.tdoc.com.br/verificacao/8293-91A5-0486-83B5> e informe o código 8293-91A5-0486-83B5





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Assim, a contratação pretendida busca conciliar a continuidade dos serviços prestados pela SMDE, a adequação da estrutura física às necessidades administrativas, a melhoria das condições de funcionamento e atendimento à população, a acessibilidade, a eficiência administrativa e a racionalização das despesas públicas, evidenciando a busca pela solução que melhor atenda ao interesse público e pela utilização eficiente e responsável dos recursos do erário municipal, em conformidade com as disposições aplicáveis da Lei Federal nº 14.133/2021.

Previsão no Plano Anual de Contratações:

O Plano Anual de Contratações Públicas é um item essencial para a gestão das compras públicas neste município e consiste em um documento detalhado que lista todas as aquisições e serviços que o órgão pretende realizar ao longo do ano.

Esse planejamento é importantíssimo para garantir a eficiência dos processos de compra e serviços, buscando evitar gastos desnecessários e garantindo a transparência na utilização dos recursos públicos.

Com as inovações trazidas pela nova Lei de licitações 14.133/21, o Plano Anual de Contratações Públicas, restou ainda mais relevância, conforme se extrai dos artigos. 12 e 18:

“Art. 12. No processo licitatório, observar-se-á o seguinte:

(...).

VII - A partir de documentos de formalização de demandas, os órgãos e entidades responsáveis pelo planejamento de cada ente federativo poderão, na forma de regulamento, elaborar plano de contratações anual, com o objetivo de racionalizar as contratações dos órgãos e entidades sob sua competência, garantir o alinhamento com o seu planejamento estratégico e subsidiar a elaboração das respectivas leis orçamentárias.

§ 1º O plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput deste artigo deverá ser divulgado e mantido à disposição do público.

Assinado por 1 pessoa: MARIA CRISTIANE DE OLIVEIRA. Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://extremoz.tdoc.com.br/verificacao/8293-91A5-0486-83B5> e informe o código 8293-91A5-0486-83B5



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

em sítio eletrônico oficial e será observado pelo ente federativo na realização de licitações e na execução dos contratos.

(...).

Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos:

I - A descrição da necessidade da contratação fundamentada em estudo técnico preliminar que caracterize o interesse público envolvido;

(...).

§ 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do caput deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

[...]

II - Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração.

Entretanto, em que pese a Lei nº 14.133/2021 estabelecer o Plano Anual de Contratações como instrumento de suma importância na construção de uma gestão de excelência, não se trata de requisito obrigatório.

A estrutura administrativa do Município de Extremoz/RN está atualmente dividida em 28 (vinte e oito) secretarias, cada uma composta por diversos setores e divisões, a quem caberá o dever de elaborar os seus planos de contratações anuais, cuja informação será consolidada pela Secretaria Municipal de Planejamento do ano seguinte.

Optou-se para o exercício de 2025/2026 identificar, catalogar e registrar, com um maior nível de precisão, contratações específicas de cada secretaria, assim como contratações que poderão ser unificadas

Assinado por 1 pessoa: MARIA CRISTIANE DE OLIVEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://extremoz.tdoc.com.br/verificacao/8293-91A5-0486-83B5>



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

para melhor atendimento das necessidades do município em curto, médio e longo prazo, em suas diversas formas.

Assim, servimo-nos do presente para informar e fazer registro de que o referido documento ainda está em fase de elaboração, de modo que, com base no histórico de contratações do ano que se encerrou, e através da previsão de consumo e do prognóstico da sua utilização provável e necessária, será elaborado a partir do ano de 2026 um Plano Anual de Contratações com maior nível de exatidão e detalhamento.

Requisitos da Contratação:

A contratação deverá observar os requisitos necessários para assegurar que o imóvel seja adequado à instalação e ao regular funcionamento da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE, atendendo às necessidades administrativas, operacionais e de atendimento ao público, em consonância com os princípios e disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

O imóvel objeto da presente contratação, situado na Rua Presidente Café Filho, nº 30A, Loteamento Santa Terezinha, Quadra 06, Lote 25, Centro, Extremoz/RN, CEP 59.575-000, encontra-se em localização que proporciona condições adequadas de acesso aos servidores, usuários dos serviços públicos e demais interessados, considerando a natureza das atividades desenvolvidas pela Secretaria.

Para atendimento da necessidade administrativa, o imóvel deverá possuir características físicas, estruturais e funcionais compatíveis com a instalação da sede da SMDE, observados, no mínimo, os seguintes requisitos:

3.1 – Localização e acesso: O imóvel está situado na Rua Presidente Café Filho, nº 30A, Loteamento Santa Terezinha, Quadra 06, Lote 25, Centro, Extremoz/RN, CEP 59.575-000, em região central e consolidada do Município, de fácil acesso, servida por infraestrutura urbana adequada e que favorece o deslocamento de servidores, usuários e demais interessados nos serviços prestados pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE.

3.2 – Dimensões e distribuição dos ambientes: O imóvel possui área total aproximada de 197,42 m², dos quais aproximadamente 119,50 m² correspondem à área construída, e apresenta configuração interna que comporta, no mínimo, os seguintes ambientes funcionais: 01 (um) salão principal destinado à recepção e ao atendimento a



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

público; 02 (dois) ambientes destinados aos setores administrativos e à realização de reuniões institucionais; 01 (uma) instalação sanitária; 01 (um) ambiente de apoio com função de copa/cozinha; 01 (uma) garagem; e 01 (uma) área externa livre. A adequação do imóvel será aferida pela funcionalidade dos ambientes e por sua compatibilidade com as atividades administrativas a serem desenvolvidas, independentemente da nomenclatura originalmente atribuída aos cômodos na descrição cadastral do bem, observadas as dimensões, a distribuição e as condições de utilização compatíveis com as necessidades funcionais da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE, de modo a possibilitar a adequada instalação dos setores administrativos, mobiliários, equipamentos e espaços destinados ao atendimento ao público.

3.3 – Condições estruturais e estado de conservação: O imóvel deverá apresentar condições satisfatórias de conservação, estabilidade, segurança, salubridade e habitabilidade, encontrando-se apto à utilização para fins administrativos. Não deverá apresentar infiltrações, mofo, umidade excessiva, trincas, rachaduras, fissuras ou quaisquer outros vícios ou avarias que possam comprometer sua utilização, segurança ou integridade estrutural. Portas, janelas, fechaduras e demais componentes deverão estar em condições adequadas de funcionamento.

3.4 – Instalações elétricas: As instalações elétricas deverão estar em pleno funcionamento, em condições adequadas de conservação e segurança e compatíveis com as normas técnicas aplicáveis, devendo possuir capacidade suficiente para suportar a carga decorrente da utilização de computadores, equipamentos de informática, iluminação, aparelhos de climatização, eletrodomésticos e demais equipamentos necessários ao funcionamento da SMDE.

3.5 – Instalações hidrossanitárias e sistema de esgotamento: O imóvel deverá dispor de instalações hidráulicas, sanitárias e de esgotamento em adequado estado de conservação e funcionamento, sem vazamentos ou outros defeitos que comprometam sua utilização. Louças, metais, válvulas e demais componentes deverão estar em condições apropriadas de uso e em quantidade compatível com a demanda estimada de servidores e usuários.

3.6 – Ventilação, iluminação e climatização: Os ambientes deverão apresentar condições adequadas de ventilação e iluminação, naturais e/ou artificiais, proporcionando conforto e condições apropriadas para o desenvolvimento das atividades administrativas, bem como permitir, quando necessário, a instalação de equipamentos de climatização.

3.7 – Acessibilidade: O imóvel deverá apresentar condições de acessibilidade compatíveis com a legislação e as normas técnicas aplicáveis, especialmente a Lei Federal nº 10.098/2000, a ABNT NBR 9050 e demais normas

Assinado por: MARIA CRISTIANE DE OLIVEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://extremoz.1doc.com.br/verificacao/8293-91A5-0486-83B5> e informe o código 8293-91A5-0486-83B5





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

pertinentes, possibilitando o acesso, a circulação e a utilização dos ambientes por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, especialmente nas áreas destinadas ao atendimento ao público.

3.8 – Segurança: O imóvel deverá apresentar condições adequadas de segurança para servidores, usuários e demais pessoas que frequentem suas instalações, observando, quando aplicável, as exigências relativas à prevenção e ao combate a incêndio, rotas de circulação e evacuação e demais normas técnicas e legais pertinentes.

3.9 – Infraestrutura de comunicação e tecnologia: O imóvel deverá possuir condições físicas e estruturais que permitam a instalação e o adequado funcionamento de serviços de telefonia, internet, rede de dados e demais recursos tecnológicos necessários ao desenvolvimento das atividades administrativas da SMDE.

3.10 – Adequações necessárias: O imóvel deverá permitir a realização de eventuais adaptações indispensáveis ao adequado funcionamento da Secretaria, tais como instalação de divisórias, adequação de pontos elétricos, implantação ou ampliação de rede lógica e de internet, instalação de aparelhos de ar-condicionado e outras intervenções necessárias. As responsabilidades pela execução e pelos custos dessas adequações deverão ser previamente definidas entre as partes e estabelecidas no instrumento contratual, observada a vantajosidade para a Administração.

3.11 – Disponibilidade para ocupação: O imóvel deverá estar disponível para ocupação no prazo definido pela Administração, em condições adequadas de limpeza, conservação e funcionamento, possibilitando a instalação da estrutura administrativa da SMDE e o início regular de suas atividades.

3.12 – Regularidade e comprovação da titularidade: O proprietário ou responsável pelo imóvel deverá apresentar documentação hábil que comprove a propriedade, posse legítima ou poderes suficientes para realizar a locação, bem como os demais documentos relativos à regularidade do imóvel e do locador exigíveis para formalização da contratação.

3.13 – Documentação do locador e do imóvel: Para fins de instrução e formalização da contratação, deverão ser apresentados, conforme aplicável:

a) Escritura, matrícula, certidão de registro ou outro documento hábil à comprovação da propriedade ou da legitimidade para locação do imóvel;

b) Documento que permita a identificação e comprovação do endereço do imóvel;

Assinado por 1 pessoa: MARIA CRISTIANE DE OLIVEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://extremoz.rn.gov.br/verificacao/8293-91A5-0486-83B5> e informe o código 8293-91A5-0486-83B5



**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

c) Documentos de identificação do locador, quando pessoa física, ou documentos constitutivos e comprovante de inscrição no CNPJ, quando pessoa jurídica;

d) Comprovante de endereço atualizado do locador, quando exigível; e

e) Certidões e demais documentos de regularidade jurídica, fiscal, social e trabalhista aplicáveis à contratação, observadas a natureza do locador e as exigências previstas na legislação pertinente.

3.14 – Avaliação prévia e compatibilidade do valor da locação: O imóvel deverá ser submetido à avaliação prévia, mediante procedimento próprio da Administração Municipal, inclusive por meio da Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis – CPABI, quando competente, com a finalidade de aferir o valor de mercado da locação e demonstrar a compatibilidade do preço proposto com os valores praticados no mercado imobiliário local, considerando a localização, área, características físicas, estado de conservação, instalações, eventuais custos de adaptação e demais elementos relevantes.

3.15 – Vistoria e avaliação das condições do imóvel: Previamente à formalização da contratação, o imóvel deverá ser vistoriado pela Administração, a fim de verificar sua compatibilidade com os requisitos estabelecidos neste Estudo Técnico Preliminar e com as necessidades da SMDE, podendo ser elaborado laudo, relatório de vistoria ou documento equivalente contendo o registro das condições físicas, estruturais e funcionais encontradas.

3.16 – Atendimento às necessidades da Administração: O imóvel selecionado deverá apresentar características de localização, instalações, dimensões, estrutura e funcionalidade que demonstrem sua adequação às necessidades administrativas da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE, de modo a assegurar condições apropriadas para o desempenho das atividades institucionais e para o atendimento ao público.

Os requisitos estabelecidos possuem caráter essencial e deverão orientar a prospecção, avaliação e seleção do imóvel, buscando assegurar que a solução escolhida seja tecnicamente adequada, economicamente vantajosa e suficiente para atender às necessidades institucionais da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE.

Estimativa das Quantidades Para Contratação:

Assinado por 1 pessoa: MARIA CRISTIANE DE OLIVEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://extremoz.tdoc.com.br/verificacao/8293-91A5-0486-83B5> e informe o código 8293-91A5-0486-83B5





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Item	Objeto/Especificação Técnica	Un. de Medida	Quantidade	Valor Unit.
1	Locação do imóvel situado na Rua Presidente Café Filho, nº 30A, Loteamento Santa Terezinha, Quadra 06, Lote 25, Centro, Extremoz/RN, CEP 59.575-000, com área total aproximada de 197,42 m², da qual aproximadamente 119,50 m² correspondem à área construída, destinado à instalação e ao funcionamento da sede da SMDE.	SER/MÊS	12,000000	1.600,00

Levantamento de Mercado:

Foi verificado no mercado mais de uma forma de atendimento da necessidade: (X) SIM () NÃO

*Especificar/justificar:

Em atendimento ao disposto no **art. 18, §1º, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021**, procedeu-se ao levantamento das alternativas disponíveis para atendimento da necessidade de disponibilização de espaço físico adequado à instalação e ao funcionamento da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE, considerando aspectos técnicos, operacionais, econômicos, patrimoniais e de interesse público.

O levantamento de mercado tem por finalidade identificar as soluções existentes capazes de atender à demanda administrativa, evitando que a definição da contratação seja realizada previamente sem análise de outras possibilidades potencialmente viáveis e vantajosas para a Administração.

Considerando a necessidade apresentada, foram identificadas as seguintes alternativas:

ALTERNATIVA 01 – UTILIZAÇÃO DE IMÓVEL PRÓPRIO DO MUNICÍPIO

Assinado por 1 pessoa: MARIA CRISTIANE DE OLIVEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://extremoz.tdoc.com.br/verificacao/8293-91A5-0486-83B5> e informe o código 8293-91A5-0486-83B5





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

A primeira alternativa consiste na utilização de imóvel integrante do patrimônio do Município de Extremoz/RN que eventualmente esteja disponível e apresente características compatíveis com as necessidades da SMDE.

Sob o aspecto econômico, essa solução poderá representar vantagem para a Administração, especialmente pela inexistência de despesa mensal com aluguel. Entretanto, sua viabilidade está condicionada à existência de imóvel público disponível, localizado em área adequada e que apresente dimensões, estrutura, acessibilidade, segurança, instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e demais condições necessárias ao funcionamento da Secretaria.

Além disso, deverão ser considerados eventuais custos com reformas, adaptações, manutenção e adequações do imóvel, bem como o prazo necessário para sua disponibilização.

Assim, recomenda-se que o processo seja instruído com consulta ao setor responsável pelo patrimônio imobiliário municipal, destinada a verificar a existência ou inexistência de imóvel público vago e disponível capaz de atender satisfatoriamente à necessidade administrativa.

Vantagens: eliminação ou redução das despesas com aluguel; utilização e valorização do patrimônio público; possibilidade de solução permanente.

Desvantagens: eventual inexistência de imóvel disponível; possibilidade de localização inadequada; necessidade de reformas ou adaptações; custos de manutenção e eventual demora para disponibilização.

ALTERNATIVA 02 – REFORMA OU ADAPTAÇÃO DE IMÓVEL PÚBLICO EXISTENTE

Outra possibilidade consiste na reforma ou adaptação de imóvel pertencente ao Município que, embora atualmente não reúna todas as condições necessárias, possa ser adequado para receber a sede da SMDE.



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

A alternativa poderá apresentar vantagem no médio e longo prazo, principalmente pela utilização de patrimônio próprio. Contudo, deverão ser considerados os custos das intervenções necessárias, elaboração de projetos, execução de obras e serviços de engenharia, aquisição ou adaptação de instalações, bem como o período necessário para conclusão das intervenções.

Caso os custos e o prazo das adequações sejam elevados em comparação à locação de imóvel pronto para ocupação, essa alternativa poderá revelar-se menos vantajosa para atendimento imediato da demanda.

Vantagens: aproveitamento do patrimônio público; redução de despesas futuras com aluguel; possibilidade de adequação do imóvel às necessidades específicas da Secretaria.

Desvantagens: custos com reformas e adaptações; necessidade de procedimentos para contratação das intervenções; maior prazo para disponibilização; riscos relacionados à execução das obras e possibilidade de os custos de adequação tornarem a solução economicamente desvantajosa.

ALTERNATIVA 03 – COMPARTILHAMENTO DE ESPAÇO COM OUTRA SECRETARIA OU ÓRGÃO MUNICIPAL

Foi considerada, ainda, a possibilidade de instalação da SMDE em espaço compartilhado com outra Secretaria, órgão ou unidade administrativa do Município.

Essa solução poderá reduzir custos, mediante o compartilhamento de estrutura física, recepção, instalações sanitárias, serviços de internet, segurança e demais despesas operacionais.

Entretanto, sua viabilidade depende da existência de espaço físico excedente em outra unidade administrativa, sem prejuízo às atividades já desenvolvidas no local. Deverão ser avaliados, ainda, aspectos relacionados à privacidade, organização administrativa, capacidade de atendimento ao público, armazenamento de documentos e possibilidade de instalação dos servidores e equipamentos da SMDE.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

Vantagens: redução de despesas; aproveitamento de estrutura pública já existente; possibilidade de implantação em prazo reduzido.

Desvantagens: possível insuficiência de espaço; comprometimento da autonomia operacional da Secretaria; compartilhamento de ambientes e estruturas; possibilidade de prejuízo ao atendimento ao público e às atividades dos órgãos envolvidos.

ALTERNATIVA 04 – AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

A aquisição de imóvel constitui solução capaz de proporcionar estrutura permanente para o funcionamento da SMDE, eliminando despesas futuras com aluguel e incorporando o bem ao patrimônio municipal.

Todavia, trata-se de alternativa que exige elevado investimento inicial e disponibilidade orçamentária e financeira, devendo sua conveniência ser analisada sob perspectiva de longo prazo.

Também deverão ser considerados os custos relativos à aquisição, eventuais reformas e adaptações, manutenção e demais despesas necessárias à utilização do imóvel.

Vantagens: incorporação do bem ao patrimônio municipal; solução de caráter permanente; eliminação de despesas futuras com aluguel.

Desvantagens: elevado investimento inicial; necessidade de disponibilidade orçamentária; eventual necessidade de reformas e adaptações; maior impacto financeiro imediato.

ALTERNATIVA 05 – CONSTRUÇÃO DE SEDE PRÓPRIA

A construção de edificação própria permitiria ao Município desenvolver estrutura especificamente planejada para atender às necessidades da SMDE, constituindo solução patrimonial de longo prazo.



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Entretanto, além da necessidade de disponibilidade de terreno adequado, essa alternativa envolve elaboração de estudos e projetos, licenciamento, contratação e execução de obra, fiscalização e aquisição das estruturas complementares necessárias.

Trata-se, portanto, de solução que demanda investimento financeiro significativo e prazo de implementação consideravelmente superior ao necessário para atendimento da demanda imediata da Secretaria.

Vantagens: imóvel projetado especificamente para as necessidades administrativas; incorporação ao patrimônio municipal; solução definitiva e de longo prazo.

Desvantagens: elevado investimento inicial; necessidade de terreno; elaboração de projetos e execução de obra; maior prazo para implementação; incompatibilidade com eventual necessidade imediata de instalação da Secretaria.

ALTERNATIVA 06 – LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE TERCEIROS

A locação de imóvel disponível no mercado imobiliário constitui alternativa que possibilita à Administração selecionar espaço que reúna as características físicas, estruturais, funcionais e de localização necessárias ao funcionamento da SMDE, sem exigir o elevado investimento inicial associado à aquisição ou construção de imóvel próprio.

A solução permite, ainda, maior celeridade na disponibilização do espaço, especialmente quando identificado imóvel pronto ou que demande apenas pequenas adaptações para utilização.

Para sua adoção, entretanto, deverão ser avaliados o valor mensal da locação, os custos de eventuais adaptações, as condições de conservação do imóvel, sua localização, acessibilidade, infraestrutura, segurança e compatibilidade com as necessidades da Administração.

Deverá ser realizada avaliação prévia do imóvel e do valor de mercado da locação, de modo demonstrar a razoabilidade do preço e a vantajosidade da contratação.



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Vantagens: menor investimento inicial; maior rapidez para ocupação; possibilidade de seleção de imóvel com localização e características adequadas; flexibilidade para atendimento da necessidade administrativa.

Desvantagens: despesa continuada com aluguel; imóvel não incorporado ao patrimônio público; possibilidade de reajustes contratuais; eventuais despesas com adaptações e manutenção, conforme distribuição das responsabilidades contratuais.

A presente contratação direta enquadra-se na hipótese de Inexigibilidade de Licitação, nos exatos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que autoriza a locação direta de imóvel cujas características específicas de instalações e de localização tornem necessária e fundamentada à sua escolha pela Administração Pública.

Diante dessas informações viu – se um imóvel situado na Rua Presidente Café Filho, nº 30A, Loteamento Santa Terezinha, Quadra 06, Lote 25, Centro, Extremoz/RN – CEP 59575-000 atende integralmente aos requisitos fixados no art. 74, § 5º, incisos I, II e III da Lei nº 14.133/2021, conforme detalhado a seguir:

A escolha do imóvel decorre da conjugação objetiva e simultânea de requisitos indispensáveis ao funcionamento da SMDE e da Sala do Empreendedor: localização central compatível com atendimento frequente ao público e agentes econômicos; disponibilidade para ocupação no período necessário; área e configuração interna capazes de comportar recepção/atendimento, setores administrativos e reuniões; condições de acessibilidade e instalações a serem confirmadas por vistoria; necessidade limitada de adaptações; e valor de locação compatível com a avaliação de mercado. A justificativa não se apoia em características residenciais isoladas, mas na adequação funcional do imóvel específico ao conjunto de necessidade administrativa. A instrução deverá demonstrar documentalmente que, após a consulta ao patrimônio e a análise das alternativas efetivamente disponíveis, não foi identificado outro imóvel público apto e que as características do bem selecionado tornam necessária sua escolha, nos termos do art. 74, § 5º, III.

- **Localização Estratégica no Polo Central (Acessibilidade aos Cidadãos e Empresários):** O imóvel situa-se na área central do Município de Extremoz/RN (Rua Presidente Café Filho, 30A).

Assinado por: pessoa: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://extremoz.rn.br/verificacao/8293-91A5-0486-83B5> e informe o código 8293-91A5-0486-83B5



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Centro), região de alta circulação e fácil convergência de transporte público e vias de acesso. Como a SMDE abriga a *Sala do Empreendedor* e presta atendimento contínuo a microempreendedores individuais (MEIs), comerciantes, agricultores, empresários e investidores, a localização central e garanti a máxima acessibilidade da população ao serviço público.

- **Compatibilidade do Layout e Adequação Funcional Imediata:** O imóvel possui área construída de aproximadamente 119,50 m² distribuída de forma harmoniosa em salão principal de recepção/atendimento, salas administrativas, espaço para reuniões institucionais, instalações sanitárias, cozinha e garagem/área externa. Esta distribuição interna permite a setorização adequada das atividades da SMDE e o acolhimento do público de forma reservada e funcional, sem a necessidade de realizar reformas estruturais expressivas ou obras de grande porte por parte do Erário municipal.
- **Atendimento às Regras de Segurança e Acessibilidade:** As condições estruturais e de habitabilidade do prédio no Centro de Extremoz asseguram o trânsito seguro de servidores e usuários, atendendo aos padrões de salubridade, iluminação e ventilação exigidos para o funcionamento de uma repartição pública municipal.

3.1. ANÁLISE COMPARATIVA DAS SOLUÇÕES

Dentre as soluções analisadas, a utilização de imóvel público próprio que esteja disponível e seja plenamente adequado deverá ser considerada prioritariamente, caso sua existência seja comprovada, tendo em vista a possibilidade de evitar despesas continuadas com locação.

Na inexistência de imóvel público disponível que atenda satisfatoriamente às necessidades da SMDE, deverão ser consideradas as demais alternativas sob os aspectos de custo, prazo, adequação e interesse público.

Considerando uma necessidade de disponibilização de estrutura física em prazo compatível com o regular funcionamento da Secretaria, a locação de imóvel de terceiros apresenta-se, em princípio, como





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

solução tecnicamente adequada, especialmente quando comparada às alternativas que exigem aquisição, construção ou reformas de maior complexidade.

Após a análise das alternativas disponíveis, e mediante certificação formal, a ser juntada aos autos pelo setor de patrimônio, da inexistência de imóvel público vago e disponível que atenda ao objeto, considera-se a locação do imóvel situado na Rua Presidente Café Filho, nº 30A, Centro, Extremoz/RN solução adequada para atendimento da necessidade da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE.

A escolha do imóvel deverá considerar suas características de localização, instalações, dimensões, acessibilidade, estado de conservação, segurança, infraestrutura e adequação às necessidades específicas da SMDE, além da compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado

Dessa forma, o levantamento realizado indica que a locação poderá representar a alternativa mais adequada para atendimento da demanda, condicionada à demonstração, no processo administrativo, de sua efetiva vantajosidade técnica e econômica em comparação às demais soluções analisadas, em observância aos princípios do planejamento, eficiência, economicidade e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

Estimativa de Valor da Contratação:

Em atendimento ao disposto no art. 18, §1º, inciso VI, da Lei Federal nº 14.133/2021, apresenta-se a estimativa preliminar do valor da contratação, elaborada com a finalidade de subsidiar a análise de viabilidade econômica da solução proposta para instalação e funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE.

Com base nas informações preliminares disponíveis, estima-se que o imóvel pretendido para atendimento da demanda administrativa apresente custo mensal de aproximadamente R\$ 1.600,00 (mil seiscentos reais).

Considerando-se, para fins de estimativa, um período inicial de 12 (doze) meses, o valor global estimado da contratação corresponde a:



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

R\$ 1.600,00 x 12 meses = R\$ 19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais).

A análise econômica da solução demonstra, ainda, potencial redução das despesas atualmente suportadas pela Administração. O imóvel utilizado atualmente possui custo aproximado de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) mensais, equivalente a aproximadamente R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais) anuais.

Em comparação, a contratação pretendida, estimada em R\$ 1.600,00 mensais, representará despesa anual aproximada de R\$ 19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais).

Dessa forma, verifica-se uma redução estimada de R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais) por mês, correspondendo a uma economia anual projetada de aproximadamente R\$ 52.800,00 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais).

Em termos percentuais, a redução projetada corresponde a aproximadamente 73,33% em relação ao custo mensal atualmente suportado, conforme demonstrativo:

Sob o aspecto estritamente econômico, os valores preliminares demonstram que a solução pretendida apresenta expressiva redução da despesa pública, possibilitando uma economia estimada de R\$ 52.800,00 ao longo de 12 meses, sem prejuízo da necessidade de o imóvel atender integralmente aos requisitos físicos, estruturais, funcionais, de localização, acessibilidade e segurança definidos pela Administração.

Ressalta-se que o valor de R\$ 1.600,00 mensais possui, nesta etapa, caráter estimativo, devendo a instrução do procedimento observar a avaliação prévia do bem e de seu estado de conservação, bem como a demonstração da compatibilidade do preço da locação com os valores praticados no mercado, nos termos aplicáveis da Lei nº 14.133/2021, especialmente diante das exigências previstas para a contratação de imóvel.

Portanto, para fins do presente Estudo Técnico Preliminar, estabelece-se o valor estimado mensal de R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais) e o valor global estimado de R\$ 19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais), considerando o período de 12 (doze) meses, sujeito à confirmação mediante avaliação e demais elementos que integrarão a instrução do processo administrativo.

A diferença identificada em relação ao custo atualmente suportado constitui elemento relevante para a análise da economicidade e vantajosidade da solução, devendo ser considerada conjuntamente com os aspectos técnicos e operacionais do imóvel, de modo a assegurar que a redução financeira não implique prejuízo à adequada instalação e ao funcionamento da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE.

Assinado por: MARIA CRISTIANE DE OLIVEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://extremoz.tdoc.com.br/verificacao/8293-91A5-0486-83B5> e informe o código 8293-91A5-0486-83B5



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Diante das análises realizadas no presente Estudo Técnico Preliminar, considerando os aspectos técnicos, operacionais e econômicos, conclui-se pela viabilidade da locação do imóvel pretendido para instalação e funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE, desde que comprovado o atendimento aos requisitos estabelecidos pela Administração e às exigências legais aplicáveis.

Descrição da Solução Como um Todo:

Após a análise das alternativas identificadas no levantamento de mercado, considerando os aspectos técnicos, operacionais, econômicos e administrativos, conclui-se que a Alternativa 06 – Locação de imóvel de terceiros apresenta-se como a solução mais adequada para atendimento da necessidade de instalação e funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE, no Município de Extremoz/RN.

A solução consiste na locação do imóvel situado na Rua Presidente Café Filho, nº 30A, Loteamento Santa Terezinha, Quadra 06, Lote 25, Centro, Extremoz/RN, CEP 59.575-000, dotado de características físicas, estruturais, funcionais e logísticas compatíveis com as atividades desenvolvidas pela Secretaria, possibilitando a adequada acomodação dos servidores, mobiliários, equipamentos, documentos e demais recursos necessários à execução de suas atribuições, bem como proporcionando condições apropriadas para atendimento ao público.

A escolha pela locação mostra-se adequada por possibilitar à Administração a utilização de imóvel apto ao funcionamento da Secretaria sem a necessidade imediata de realização de investimentos de maior vulto relacionados à aquisição, construção ou reforma substancial de imóvel próprio, soluções que, embora possam apresentar benefícios em longo prazo, demandam maior disponibilidade orçamentária, planejamento específico e prazo de implementação.

Além da adequação operacional, a solução apresenta relevante vantagem sob o aspecto econômico. O imóvel atualmente utilizado possui custo aproximado de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) mensais, enquanto o imóvel pretendido possui valor estimado de R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais) mensais, representando uma redução aproximada de R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais) por mês, equivalente a cerca de 73,33% de redução da despesa mensal.



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Considerando o período de 12 (doze) meses, a despesa estimada passará de aproximadamente R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais) para R\$ 19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais), resultando em uma economia anual estimada de R\$ 52.800,00 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais) para a Administração Municipal.

A solução deverá compreender a disponibilização do imóvel em condições adequadas de utilização durante todo o período contratual, devendo ser asseguradas condições satisfatórias de segurança, conservação, salubridade, acessibilidade, instalações elétricas e hidrossanitárias, iluminação, ventilação e infraestrutura necessária à instalação dos recursos tecnológicos e administrativos utilizados pela SMDE.

O imóvel deverá possuir dimensões e distribuição interna compatíveis com a necessidade administrativa, possibilitando a organização dos setores, instalação dos postos de trabalho, armazenamento de documentos, realização das atividades administrativas e atendimento adequado aos cidadãos, empreendedores, agentes econômicos e demais usuários dos serviços da Secretaria.

Quanto à localização, deverá ser considerada a facilidade de acesso, a compatibilidade com a finalidade administrativa, a mobilidade dos servidores e usuários e demais aspectos logísticos relevantes para o funcionamento da unidade.

A solução deverá contemplar, ainda, a definição clara das responsabilidades do locador e do Município de Extremoz/RN quanto à conservação, manutenção, reparos e eventuais adaptações do imóvel, devendo tais obrigações constar expressamente do instrumento contratual, de modo a preservar o patrimônio, assegurar condições adequadas de utilização e evitar despesas indevidas para a Administração.

A escolha do imóvel deverá ser precedida das providências necessárias à demonstração de sua adequação e vantajosidade, incluindo avaliação prévia do bem, análise de seu estado de conservação, verificação dos custos de eventuais adaptações, avaliação da compatibilidade do valor da locação com o mercado e certificação quanto à inexistência de imóvel público vago e disponível capaz de atender satisfatoriamente à necessidade, conforme aplicável.

A contratação direta do imóvel específico selecionado é enquadrada no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, devendo a instrução demonstrar cumulativamente a avaliação prévia do bem,

Assinado por pessoa: MARIA CRISTIANE DE LILIVEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://extremoz.rn.gov.br/verificacao/8293-91A5-0486-83B5> e informe o código 8293-91A5-0486-83B5





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

certificação de inexistência de imóvel público vago e disponível e as razões objetivas pelas quais as características de instalações e localização tornam necessária a escolha deste imóvel.

Dessa forma, a locação de imóvel de terceiros apresenta-se como a solução mais adequada para atendimento da demanda da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE, por reunir condições para proporcionar adequação técnica, celeridade na disponibilização do espaço, continuidade das atividades administrativas e significativa redução dos custos atualmente suportados pela Administração, configurando, diante dos elementos analisados no presente ETP, solução compatível com os princípios da eficiência, economicidade, planejamento e interesse público estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021.

Justificativa Para Parcelamento ou Não da Contratação:

Adoção do Sistema de Registro de Preço: () SIM (X) NÃO

Adoção do Agrupamento de Itens: () SIM* (X) NÃO *

Resultado Pretendido:

Com a presente contratação, pretende-se assegurar a disponibilização de imóvel adequado para instalação e o regular funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico

Assinado por: pessoa: MARIA CRISTIANE DE OLIVEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://extremoz.1doc.com.br/verificacao/8293-91A5-0486-83B5> e informe o código 8293-91A5-0486-83B5



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

SMDE, proporcionando condições físicas, estruturais, funcionais e logísticas compatíveis com o desenvolvimento das atividades administrativas e com o atendimento ao público.

A contratação deverá contribuir para a melhoria das condições de funcionamento da Secretaria, garantindo ambiente adequado aos servidores, usuários e demais interessados, bem como espaço suficiente para instalação de mobiliários, equipamentos, arquivos, recursos tecnológicos e demais estruturas necessárias ao desempenho das atribuições institucionais da SMDE.

Nesse sentido, são resultados pretendidos com a contratação:

1. **Garantir a continuidade das atividades administrativas e institucionais da SMDE**, mediante disponibilização de espaço físico adequado ao desempenho de suas competências;
2. **Proporcionar melhores condições de trabalho aos servidores**, por meio de ambiente seguro, funcional, organizado e compatível com as atividades desenvolvidas;
3. **Assegurar condições adequadas de atendimento ao público**, especialmente aos cidadãos, empreendedores, comerciantes, investidores e demais agentes que demandem os serviços e ações desenvolvidos pela Secretaria;
4. **Promover maior eficiência administrativa**, mediante utilização de imóvel cuja estrutura e localização sejam compatíveis com as necessidades operacionais da SMDE;
5. **Reduzir os custos da Administração Municipal com locação de imóvel**, considerando que o imóvel atualmente utilizado possui custo aproximado de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) mensais, enquanto a nova contratação apresenta valor estimado de aproximadamente R\$ 1.600,00 (mil seiscentos reais) mensais;
6. **Otimizar a aplicação dos recursos públicos**, possibilitando que a economia obtida com a redução das despesas de locação possa contribuir para o atendimento de outras necessidades e políticas públicas municipais;





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

7. **Evitar, neste momento, investimentos de maior vulto** relacionados à aquisição, construção ou reforma substancial de imóvel próprio, considerando os custos, prazos e procedimentos necessários à implementação dessas alternativas;
8. **Assegurar a adequada localização da unidade administrativa**, favorecendo o acesso dos servidores e dos usuários dos serviços públicos, bem como o desenvolvimento das atividades institucionais da Secretaria;
9. **Garantir que o imóvel utilizado pela Administração**, apresente condições adequadas de segurança, acessibilidade, conservação, salubridade, instalações elétricas e hidrossanitárias e infraestrutura necessária ao funcionamento da unidade;
10. **Promover maior economicidade, eficiência e racionalização dos gastos públicos**, buscando a melhor relação entre os recursos empregados e os resultados obtidos pela Administração Municipal.

Dessa forma, os resultados pretendidos com a contratação estão relacionados não apenas à disponibilização de espaço físico para funcionamento da SMDE, mas também à obtenção de ganhos de eficiência administrativa, melhoria das condições de atendimento, continuidade dos serviços e significativa redução das despesas públicas.

Considerando o valor estimado da nova locação, a solução possibilitará uma redução projetada de aproximadamente R\$ 52.800,00 ao ano, configurando relevante benefício econômico para o Município, desde que mantidas as condições necessárias ao adequado funcionamento da Secretaria.

Assim, espera-se que a contratação proporcione uma solução tecnicamente adequada, operacionalmente eficiente e economicamente vantajosa, promovendo o melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis e atendendo ao interesse público, em consonância com o planejamento da contratação e com os princípios estabelecidos pela Lei Federal nº 14.133/2021.





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

Providências a Serem Adotados Preventivamente Pela Administração:

Para viabilizar a adequada implementação da solução proposta e assegurar a regular formalização e execução da futura contratação, faz-se necessária a adoção de providências administrativas, técnicas e operacionais destinadas a garantir que o imóvel a ser locado apresente condições adequadas para a instalação e o funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE, atendendo às necessidades da Administração Municipal e às disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

Para tanto, deverão ser adotadas previamente pela Administração, dentre outras que se mostrarem necessárias, as seguintes providências:

I – Conclusão e validação dos documentos preparatórios da contratação, incluindo o Documento de Formalização da Demanda – DFD, Estudo Técnico Preliminar – ETP, Termo de Referência e demais documentos necessários à adequada instrução do processo administrativo, observando-se as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021;

II – Realização de consulta ao setor responsável pelo patrimônio imobiliário municipal, visando verificar e certificar a existência ou inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que apresentem condições de atender satisfatoriamente à necessidade de instalação e funcionamento da SMDE;

III – Realização de avaliação prévia do imóvel pretendido, contemplando seu valor de mercado, estado de conservação, características físicas e estruturais, localização e, quando aplicável, os custos das adaptações imprescindíveis à sua utilização pela Administração;

IV – Verificação da compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado imobiliário, de modo a demonstrar a razoabilidade do preço e a vantajosidade econômica da contratação, mediante avaliação e demais elementos técnicos admitidos pela legislação;

V – Realização de vistoria técnica no imóvel, com a finalidade de verificar se suas características físicas, estruturais, funcionais e logísticas atendem aos requisitos estabelecidos pela Administração, especialmente quanto às dimensões, distribuição dos ambientes, instalações elétricas e hidrossanitárias, segurança, conservação, ventilação, iluminação, acessibilidade e infraestrutura necessária ao funcionamento da Secretaria;

VI – Verificação da regularidade documental do imóvel e do proprietário ou responsável pelo locação, mediante apresentação dos documentos necessários à comprovação da propriedade ou da legitimidade para locar o bem, bem como dos demais documentos exigíveis para a regular formalização da contratação;

Assinado por: MARIA CRISTIANE DE OLIVEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://extremoz.tdoc.com.br/verificacao/8293-91A5-0486-83B5> e informe o código 8293-91A5-0486-83B5



**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

VII – Definição das eventuais adaptações necessárias à instalação da SMDE, identificando previamente sua necessidade, os respectivos custos e a responsabilidade pela execução, de forma a assegurar que o imóvel seja disponibilizado em condições adequadas de utilização e que eventuais investimentos realizados pela Administração sejam devidamente avaliados quanto à sua necessidade e vantajosidade;

VIII – Elaboração de justificativa técnica quanto à escolha do imóvel, demonstrando sua adequação às necessidades da Administração, especialmente em relação às características de suas instalações, localização, estrutura, acessibilidade, funcionalidade e demais aspectos que fundamentem sua seleção;

IX – Caso a contratação seja realizada diretamente por inexigibilidade de licitação, instrução do processo com os elementos necessários à demonstração do enquadramento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, incluindo o atendimento aos requisitos previstos no §5º do referido dispositivo legal;

X – Planejamento da transferência e instalação da estrutura administrativa da SMDE, contemplando a organização dos mobiliários, equipamentos de informática, arquivos, rede de dados, internet, telefonia e demais recursos necessários para que a mudança ocorra de maneira organizada e com o menor impacto possível sobre a continuidade das atividades da Secretaria;

XI – Definição das responsabilidades do locador e da Administração Municipal quanto à conservação do imóvel, manutenções preventivas e corretivas, reparos, adaptações, pagamento de encargos e demais obrigações decorrentes da utilização do bem, devendo tais responsabilidades estar claramente estabelecidas no instrumento contratual;

XII – Designação formal dos servidores responsáveis pela gestão e fiscalização da contratação, aos quais competirá acompanhar a execução contratual, verificar o cumprimento das obrigações assumidas pelo locador, registrar eventuais ocorrências e adotar ou solicitar as providências necessárias durante a vigência da locação, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021;

XIII – Adoção das providências orçamentárias e administrativas necessárias à contratação, incluindo a verificação da disponibilidade de recursos orçamentários, emissão dos documentos pertinentes, formalização do instrumento contratual e demais atos necessários à regular execução da despesa;

XIV – Realização de vistoria e elaboração de termo ou laudo acerca das condições do imóvel no momento de sua disponibilização, registrando seu estado de conservação e as condições de suas

Assinado por pessoa: MARIA CRISTIANE DE OLIVEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://extremoz.tdoc.com.br/verificacao/8293-91A5-0486-83B5> e informe o código 8293-91A5-0486-83B5





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

instalações, de modo a estabelecer parâmetro objetivo para acompanhamento da execução contratual e futura restituição do imóvel.

Considerando as características do objeto, as providências preparatórias deverão concentrar-se principalmente na comprovação da adequação física e funcional do imóvel, avaliação do valor da locação, verificação de sua regularidade documental, análise da localização, vistoria das instalações e definição de eventuais adaptações necessárias.

Ressalta-se que eventuais intervenções ou adaptações no imóvel deverão ser previamente identificadas e avaliadas pela Administração, especialmente quanto aos respectivos custos, necessidade, responsabilidade por sua execução e impacto sobre a vantajosidade da contratação, evitando a realização de investimentos incompatíveis com a natureza temporária da locação.

Deverá ser assegurado, ainda, que a transferência da SMDE para o novo imóvel seja devidamente planejada, de modo a evitar ou minimizar interrupções no atendimento ao público e na execução das atividades administrativas, garantindo a continuidade dos serviços durante o processo de mudança e instalação.

A contratação deverá observar, quando aplicável, o disposto no art. 74, inciso V e §5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente quanto à avaliação prévia do bem, de seu estado de conservação, dos custos de adaptações quando imprescindíveis, à certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e às justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel em razão de suas características e localização e a vantagem da contratação para a Administração.

Conclui-se, portanto, que a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE, em conjunto com os setores competentes da Prefeitura Municipal de Extremoz/RN, possui condições institucionais para operacionalizar a solução proposta, desde que sejam previamente observadas as providências administrativas, técnicas, orçamentárias e operacionais indicadas, assegurando que a locação seja formalizada e executada de maneira regular, eficiente, econômica e compatível com o interesse público, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021.

Contratações Correlatas ou Interdependentes:



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Após análise da solução proposta, não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes que constituam requisito indispensável à viabilização da presente contratação, cujo objeto consiste na locação do imóvel situado na Rua Presidente Café Filho, nº 30A, Centro, Extremoz/RN, destinado à instalação e ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE.

A contratação possui natureza autônoma, uma vez que seu objeto principal consiste na disponibilização de espaço físico adequado para o funcionamento da unidade administrativa. Dessa forma, a formalização da locação não está, em princípio, condicionada à celebração simultânea de outros contratos para que produza os resultados pretendidos pela Administração.

Poderão existir, contudo, contratações de caráter acessório ou complementar relacionadas ao funcionamento da nova sede, tais como serviços de fornecimento e instalação de internet e telefonia, transferência de equipamentos e mobiliários, manutenção, aquisição de materiais, instalação de equipamentos de tecnologia da informação, climatização e eventuais pequenas adaptações necessárias à utilização do imóvel.

Tais demandas, caso necessárias, deverão ser objeto de avaliação e planejamento específicos pelos setores competentes, não configurando, a princípio, dependência técnica, operacional ou jurídica capaz de impedir a formalização e execução da locação pretendida.

Ressalta-se que eventuais adaptações indispensáveis à utilização do imóvel deverão ser previamente identificadas e consideradas pela Administração durante a avaliação da solução, inclusive quanto aos respectivos custos, responsabilidades pela execução e impacto sobre a vantajosidade da contratação, em observância às disposições aplicáveis da Lei Federal nº 14.133/2021.

Dessa forma, conclui-se que a locação do imóvel poderá ser contratada e executada de forma autônoma, desde que o bem apresente as condições mínimas necessárias à instalação e ao regular funcionamento da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE, observados os requisitos definidos no Estudo Técnico Preliminar, no Termo de Referência e nos demais documentos integrantes do processo administrativo.

Assinado por 1 pessoa: CRISTIANE DE OLIVEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://extremoz.tdoc.com.br/verificacao/8293-91A5-0486-83B5>





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

Possíveis Impactos Ambientais:

Nos termos do art. 18, §1º, inciso XII, da Lei Federal nº 14.133/2021, procedeu-se à análise dos possíveis impactos ambientais decorrentes da solução proposta, considerando a natureza e as características da contratação.

Considerando que o objeto consiste na locação do imóvel situado na Rua Presidente Café Filho, nº 30A, Centro, Extremoz/RN, destinado à instalação e ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE, verifica-se que a contratação apresenta, em princípio, baixo potencial de impacto ambiental, especialmente por se tratar da utilização de edificação já existente, sem previsão inicial de construção de nova estrutura, ampliação significativa ou intervenção ambiental de maior complexidade.

Os possíveis impactos ambientais decorrentes da utilização do imóvel estão relacionados, principalmente, ao consumo de energia elétrica e água, geração de resíduos sólidos, utilização de materiais de expediente e consumo, descarte de equipamentos e materiais eventualmente inservíveis, além de impactos que possam decorrer de pequenas manutenções ou adaptações necessárias ao funcionamento da unidade administrativa.

Com o objetivo de minimizar esses impactos e estimular a utilização racional dos recursos naturais, deverão ser adotadas, sempre que técnica e economicamente viáveis, as seguintes medidas:

I – Uso racional de energia elétrica, mediante orientação aos servidores quanto ao desligamento de equipamentos, aparelhos de climatização e iluminação quando não estiverem em utilização, bem como priorização de equipamentos com maior eficiência energética;

II – Uso racional da água, adotando-se medidas destinadas à prevenção de desperdícios e à identificação e correção de eventuais vazamentos nas instalações hidrossanitárias;

III – Priorização, sempre que possível, da utilização de iluminação natural e ventilação adequada, contribuindo para a redução do consumo de energia elétrica;

IV – Adoção de práticas de consumo consciente, especialmente quanto à utilização de papel, materiais de expediente, produtos descartáveis e demais insumos utilizados nas atividades administrativas;

Assinado por 1 pessoa: MARIA CRISTIANE DE OLIVEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://extremoz.tdoc.com.br/verificacao/8293-91A5-0486-83B5> e informe o código 8293-91A5-0486-83B5





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

V – Priorização do uso de documentos e processos em formato digital, quando tecnicamente possível e juridicamente admitido, reduzindo o consumo de papel, materiais de impressão e demais insumos;

VI – Realização da adequada segregação, acondicionamento e destinação dos resíduos sólidos gerados no imóvel, observando-se as normas e procedimentos aplicáveis à coleta e destinação dos resíduos no Município;

VII – Destinação ambientalmente adequada de equipamentos eletrônicos, lâmpadas, pilhas, baterias e outros materiais sujeitos a procedimentos específicos de descarte, quando houver necessidade de substituição ou desfazimento;

VIII – Utilização preferencial de materiais, equipamentos e produtos que apresentem maior durabilidade, eficiência energética e menor impacto ambiental, sempre que compatível com as necessidades administrativas e economicamente viável;

IX – Adoção de critérios de sustentabilidade em eventuais serviços de manutenção e pequenas adaptações realizadas no imóvel, buscando minimizar a geração de resíduos, desperdícios de materiais e demais impactos ambientais;

X – Observância da legislação ambiental, sanitária e das demais normas aplicáveis à utilização e manutenção do imóvel, durante toda a vigência da contratação.

Ressalta-se que, caso sejam identificadas posteriormente adaptações, reformas ou intervenções estruturais necessárias à utilização do imóvel, seus possíveis impactos ambientais deverão ser previamente avaliados, devendo ser adotadas as medidas necessárias à adequada gestão e destinação dos resíduos eventualmente gerados, bem como observadas as exigências legais e técnicas pertinentes.

Considerando que a solução proposta envolve a ocupação e utilização de imóvel já edificado, sem previsão inicial de obras de grande porte ou intervenções capazes de provocar alterações ambientais relevantes, não são identificados, nesta etapa do planejamento, impactos ambientais significativos decorrentes diretamente da contratação.

Dessa forma, conclui-se que os possíveis impactos ambientais associados à locação e utilização do imóvel são de baixa magnitude e passíveis de prevenção, controle e mitigação por meio da adoção de práticas de sustentabilidade, eficiência energética, consumo consciente e gerenciamento adequado

Assinado por 1 pessoa: MARIA CRISTIANE DE OLIVEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://extremoz.1doc.com.br/verificacao/8293-91A5-0486-83B5> e informe o código 8293-91A5-0486-83B5



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

de resíduos, em consonância com o princípio do desenvolvimento nacional sustentável previsto no art. 5º da Lei Federal nº 14.133/2021 e com as diretrizes estabelecidas no art. 18, §1º, inciso XII, do mesmo diploma legal.

Viabilidade ou Não da Contratação:

Após a realização dos estudos técnicos necessários e da análise dos elementos constantes neste Estudo Técnico Preliminar – ETP, conclui-se pela viabilidade da contratação destinada à locação do imóvel situado na Rua Presidente Café Filho, nº 30A, Loteamento Santa Terezinha, Quadra 06, Lote 25, Centro, Extremoz/RN, CEP 59.575-000, destinado à instalação e ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE.

A solução proposta demonstrou-se adequada sob os aspectos técnico, operacional, administrativo e econômico, apresentando compatibilidade com as necessidades institucionais da Administração Pública Municipal e proporcionando condições apropriadas para o desenvolvimento das atividades administrativas da Secretaria, acomodação dos servidores, instalação de equipamentos e mobiliários, organização dos setores e atendimento adequado ao público.

No levantamento de mercado realizado foram consideradas diferentes alternativas para atendimento da necessidade administrativa, incluindo a utilização de imóvel próprio do Município, reforma ou adaptação de imóvel público existente, compartilhamento de espaço com outro órgão municipal, aquisição de imóvel, construção de sede própria e locação de imóvel de terceiros. Após análise comparativa, a locação de imóvel de terceiros mostrou-se a alternativa mais adequada para atendimento da demanda, especialmente em razão da possibilidade de disponibilização de estrutura apropriada em prazo reduzido e sem a necessidade imediata de investimentos de maior vulto relacionados à aquisição, construção ou reforma substancial do imóvel próprio.

Sob o aspecto econômico, a solução apresenta significativa vantagem para a Administração Municipal. O imóvel atualmente utilizado possui custo aproximado de R\$ 6.000,00

Assinado por 1 pessoa: MARIA CRISTIANE DE OLIVEIRA. Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://extremoz.tdoc.com.br/verificacao/8293-91A5-0486-83B5> e informe o código 8293-91A5-0486-83B5





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

(seis mil reais) mensais, enquanto o novo imóvel apresenta valor estimado de aproximadamente R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais) mensais, resultando em redução aproximada de R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais) por mês, equivalente a cerca de 73,33% da despesa atualmente suportada.

Considerando o período de 12 (doze) meses, a contratação pretendida apresenta valor global estimado de R\$ 19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais), frente ao custo aproximado de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais) correspondente à manutenção do imóvel atualmente utilizado pelo mesmo período. Desse modo, projeta-se uma economia anual de aproximadamente R\$ 52.800,00 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais) aos cofres municipais, evidenciando relevante vantagem econômica da solução, desde que confirmada a compatibilidade do valor pretendido com o mercado.

Restou demonstrada, ainda, a necessidade pública da contratação, considerando que a disponibilização de espaço físico adequado constitui condição necessária para assegurar a continuidade, eficiência e regularidade das atividades desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE, proporcionando melhores condições de trabalho aos servidores e de atendimento aos cidadãos, empreendedores, comerciantes, investidores e demais usuários dos serviços prestados pela unidade administrativa.

A solução definida neste ETP é a contratação direta, por inexigibilidade, do imóvel específico selecionado, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021. Para a formalização, os autos deverão conter integralmente os documentos exigidos pelo § 5º do mesmo artigo, sem os quais o procedimento não deverá avançar para a contratação.

Para tanto, deverão ser observados os requisitos estabelecidos no art. 74, §5º, da Lei nº 14.133/2021, especialmente a realização de avaliação prévia do bem, de seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis, e do prazo de amortização dos investimentos; certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e apresentação de justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Assinado por: MARIA CRISTIANE DE OLIVEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://extremoz.rn.gov.br/verificacao/8293-91A5-0486-83B5> e informe o código 8293-91A5-0486-83B5



**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

Foram igualmente identificadas as providências administrativas, técnicas e operacionais necessárias à adequada implementação da solução, compreendendo, dentre outras, a vistoria do imóvel, análise de sua regularidade documental, avaliação de suas condições físicas e estruturais, verificação da acessibilidade e segurança, avaliação do valor da locação, definição das responsabilidades do locador e do Município, disponibilidade orçamentária e designação dos agentes responsáveis pela gestão e fiscalização da contratação.

Quanto aos possíveis impactos ambientais, verificou-se que a solução apresenta baixo potencial de impacto, por envolver a utilização de imóvel já edificado. Os impactos associados ao funcionamento da unidade administrativa estarão relacionados principalmente ao consumo de água e energia elétrica, geração de resíduos sólidos e utilização de materiais de expediente, podendo ser mitigados mediante práticas de consumo consciente, eficiência energética, racionalização do uso de recursos e adequada gestão dos resíduos.

Diante do conjunto de elementos analisados, conclui-se que a locação pretendida é tecnicamente adequada, operacionalmente necessária e economicamente vantajosa, apresentando condições para atender satisfatoriamente à necessidade da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE.

Assim, este Estudo Técnico Preliminar conclui FAVORAVELMENTE pela viabilidade técnica, operacional, econômica e administrativa da locação do imóvel específico identificado na Rua Presidente Café Filho, nº 30A, Centro, Extremoz/RN, e pelo seu enquadramento como contratação direta por inexigibilidade, nos termos do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021. A formalização somente deverá ocorrer após a juntada e validação dos documentos obrigatórios do art. 74, § 5º, inclusive avaliação prévia e certificação formal de inexistência de imóvel público vago e disponível apto a atender ao objeto.

Posicionamento Conclusivo:



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Após a análise realizada, conclui-se que a contratação destinada à locação do imóvel situado na Rua Presidente Café Filho, nº 30A, Loteamento Santa Terezinha, Quadra 06, Lote 25, Centro, Extremoz/RN, CEP 59.575-000, destinado à instalação e ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE, mostra-se técnica, operacional, econômica e administrativamente adequada ao atendimento do interesse público.

A solução proposta apresenta compatibilidade com as necessidades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, considerando a necessidade de disponibilização de espaço físico adequado para o desenvolvimento de suas atividades administrativas e institucionais, acomodação dos servidores, instalação de mobiliários e equipamentos, organização dos setores e atendimento aos cidadãos, empreendedores, comerciantes, investidores e demais usuários dos serviços prestados pela Secretaria.

A escolha pela locação de imóvel de terceiros mostrou-se, dentre as alternativas analisadas no levantamento de mercado, a solução mais adequada para atendimento da demanda, especialmente por possibilitar a disponibilização de estrutura compatível com as necessidades da SMDE em prazo reduzido, sem exigir, neste momento, investimentos de maior vulto relacionados à aquisição, construção ou reforma substancial de imóvel próprio.

Sob o aspecto econômico, a solução demonstra-se significativamente vantajosa para a Administração Municipal, considerando que o imóvel atualmente utilizado possui custo aproximado de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) mensais, enquanto o imóvel pretendido apresenta valor estimado de aproximadamente R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais) mensais. A alteração proporcionará uma redução estimada de R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais) por mês, equivalente a aproximadamente 73,33% da despesa mensal atualmente suportada, representando uma economia projetada de R\$ 52.800,00 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais) ao longo de 12 (doze) meses.

A contratação deverá ser precedida da avaliação prévia do imóvel e de seu estado de conservação, análise da compatibilidade do valor da locação com o mercado, verificação dos custos de eventuais adaptações imprescindíveis e certificação quanto à inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis capazes de atender satisfatoriamente à necessidade da Administração, além das demais providências necessárias à regular instrução processual.

Assinado por: MARIA CRISTIANE DE OLIVEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://extremoz.rn.br/verificacao/8293-91A5-0486-83B5> e informe o código 8293-91A5-0486-83B5





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Diante das características específicas do imóvel necessárias ao atendimento das demandas da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE, especialmente quanto à localização, dimensões, distribuição e funcionalidade dos ambientes, condições de instalação, acessibilidade e adequação às atividades administrativas a serem desenvolvidas, conclui-se que a contratação enquadra-se na hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, uma vez que as características de instalações e de localização do imóvel tornam necessária a sua escolha pela Administração. A formalização da contratação deverá ser precedida do integral atendimento dos requisitos previstos no § 5º do art. 74 da mesma Lei, mediante avaliação prévia do bem, de seu estado de conservação, dos custos de eventuais adaptações imprescindíveis e do prazo de amortização dos investimentos; certificação formal da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e apresentação das justificativas que evidenciem a singularidade do imóvel e a vantagem da contratação para a Administração.

Por fim, conclui-se que a solução proposta apresenta condições para proporcionar melhoria da eficiência administrativa, continuidade das atividades da SMDE, adequação do espaço físico às necessidades institucionais e significativa racionalização dos gastos públicos, mostrando-se, diante dos elementos analisados, tecnicamente adequada, operacionalmente satisfatória e economicamente vantajosa para o Município de Extremoz/RN.

Dessa forma, observados os requisitos técnicos, administrativos e legais pertinentes, manifesta-se favoravelmente à viabilidade da contratação, por atender à necessidade identificada e ao interesse público, com relevante redução das despesas atualmente suportadas pela Administração, em consonância com os princípios do planejamento, legalidade, eficiência, economicidade e interesse público previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

Responsável Pela Elaboração do Estudo Técnico Preliminar:

Assinado por 1 pessoa: MARIA CRISTIANE DE OLIVEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://extremoz.tdoc.com.br/verificacao/8293-91A5-0486-83B5> e informe o código 8293-91A5-0486-83B5





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

Anderson Rodrigues de Azevedo

Responsável pela Aprovação do Estudo Técnico Preliminar:

Hugo Ivan Hernan Bueno Torres

Extremoz/RN, na data da assinatura eletrônica.

Anderson Rodrigues de Azevedo

(Responsável pela elaboração do ETP)

Hugo Ivan Hernan Bueno Torres

Secretária Municipal de Desenvolvimento Econômico

Responsável pela Autorização

Assinado por 1 pessoa: MARIA CRISTIANE DE OLIVEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://extremoz.1doc.com.br/verificacao/8293-91A5-0486-83B5> e informe o código 8293-91A5-0486-83B5



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

TERMO DE REFERÊNCIA

DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, “a” e “i” da Lei n. 14.133/2021).

01 – DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO.

1.1 - Locação do imóvel situado na Rua Presidente Café Filho, nº 30A, Loteamento Santa Terezinha, Quadra 06, Lote 25, Centro, Extremoz/RN, CEP 59.575-000, com área total aproximada de 197,42 m², da qual aproximadamente 119,50 m² correspondem à área construída, destinado à instalação e ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE.

02 – DA JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO.

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por objeto a locação do imóvel situado na Rua Presidente Café Filho, nº 30A, Loteamento Santa Terezinha, Quadra 06, Lote 25, Centro, Extremoz/RN, CEP 59.575-000, destinado à instalação e ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE, visando assegurar estrutura física adequada ao desenvolvimento de suas atividades administrativas, institucionais e de atendimento ao público.

Atualmente, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE encontra-se instalada e em funcionamento em imóvel locado pela Administração Municipal, mediante contratação específica destinada à instalação de sua sede. Entretanto, diante da identificação de solução imobiliária que se apresenta mais adequada





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

às atuais necessidades administrativas, funcionais e econômicas da Secretaria, pretende-se promover a realocação da unidade para o imóvel objeto da presente contratação.

Nesse contexto, a presente contratação não decorre da criação de nova unidade administrativa, tampouco representa ampliação injustificada da estrutura imobiliária utilizada pelo Município. Trata-se da substituição planejada do imóvel atualmente utilizado pela SMDE por nova solução imobiliária que, em análise preliminar, apresenta melhores condições de localização, acessibilidade, estrutura física, funcionalidade dos ambientes e economicidade.

A contratação atualmente vigente permanecerá exclusivamente durante o período necessário à formalização da nova locação e à adoção das providências administrativas e operacionais indispensáveis à transferência e instalação da SMDE no novo imóvel. Tal medida justifica-se pela necessidade de assegurar a continuidade das atividades administrativas e dos serviços prestados pela Secretaria, evitando interrupções no atendimento ao público e prejuízos ao regular funcionamento da unidade durante o processo de transição.

Após a formalização da nova locação e a efetiva transferência e instalação da SMDE no novo imóvel, serão adotadas as providências administrativas e jurídicas cabíveis para a extinção do contrato de locação atualmente vigente, observadas as disposições contratuais e legais aplicáveis. A transição deverá ocorrer de forma planejada e pelo período estritamente necessário à mudança, de modo a evitar a manutenção simultânea e desnecessária de despesas com dois imóveis destinados à mesma finalidade.

A necessidade administrativa está fundamentada, portanto, na disponibilização de espaço físico adequado e compatível com as atribuições institucionais da SMDE, considerando, entre outros aspectos, a localização, acessibilidade, estrutura física, funcionalidade e distribuição dos ambientes, condições de atendimento ao público e,





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

especialmente, a economicidade e a busca pela solução mais vantajosa para a Administração Municipal.

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico desempenha atividades relacionadas à formulação, coordenação e execução de políticas públicas destinadas ao fortalecimento da economia local, incentivo ao empreendedorismo, apoio às atividades produtivas, geração de oportunidades, atração de investimentos e promoção do desenvolvimento econômico do Município de Extremoz/RN. A unidade também desenvolve atividades que demandam atendimento direto e contínuo ao público, especialmente a empresários, microempreendedores, comerciantes, trabalhadores, investidores e cidadãos interessados nos serviços, programas e ações disponibilizados pelo Município.

Dentre os serviços disponibilizados no âmbito da SMDE, destaca-se a Sala do Empreendedor, destinada a facilitar o acesso dos empreendedores aos serviços de orientação, formalização, regularização e demais ações de apoio ao desenvolvimento das atividades empresariais. Essa circunstância reforça a importância de instalação da Secretaria em imóvel de localização adequada e de fácil acesso, capaz de proporcionar condições satisfatórias de atendimento aos usuários dos serviços públicos.

O imóvel atualmente utilizado pela Secretaria apresenta limitações relacionadas à localização, à estrutura física disponível e à adequada distribuição dos ambientes necessários ao desenvolvimento das atividades administrativas, circunstâncias que podem demandar intervenções e investimentos adicionais por parte do Município para proporcionar condições mais satisfatórias de funcionamento.

Diante desse cenário, a Administração identificou a necessidade de buscar solução imobiliária que apresente melhores condições de utilização e maior compatibilidade com





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

as necessidades funcionais da SMDE, associadas à racionalização e à redução das despesas públicas relacionadas à manutenção de sua sede.

O imóvel situado na Rua Presidente Café Filho, nº 30A, foi individualizado no planejamento da contratação em razão de suas características de localização, configuração física, disponibilidade para ocupação, compatibilidade funcional e vantagem econômica identificada em relação à solução atualmente utilizada, sem prejuízo da necessária comprovação, nos autos do processo administrativo, dos requisitos legais aplicáveis à contratação.

A nova localização apresenta condições favoráveis de acesso, especialmente por estar situada em região central do Município, circunstância que tende a facilitar o deslocamento dos servidores e, principalmente, o acesso dos cidadãos, empresários, empreendedores, comerciantes, investidores e demais interessados que necessitam dos serviços prestados pela SMDE e pela Sala do Empreendedor.

No que se refere às características físicas, o imóvel selecionado possui área total aproximada de 197,42 m², sendo aproximadamente 119,50 m² de área construída. Sua configuração interna possibilita a organização dos espaços destinados à recepção e atendimento ao público, setores administrativos, reuniões, atividades de apoio, instalações sanitárias, cozinha, garagem e área livre, conforme o arranjo funcional a ser adotado pela Secretaria.

Para fins de avaliação da adequação do imóvel, deverá ser considerada prioritariamente a funcionalidade dos ambientes e sua compatibilidade com as atividades administrativas a serem desenvolvidas, independentemente da nomenclatura originalmente atribuída aos cômodos, observando-se as condições necessárias de segurança, acessibilidade, salubridade, conservação e utilização.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

A configuração física apresentada pelo imóvel representa benefício para a Administração, na medida em que tende a reduzir a necessidade de adaptações e intervenções estruturais de maior relevância, possibilitando melhor organização dos setores administrativos, instalação de mobiliários e equipamentos, acomodação dos servidores e atendimento adequado aos usuários dos serviços públicos.

Além das vantagens relacionadas à localização, acessibilidade e estrutura física, a economicidade constitui elemento de especial relevância para a presente contratação. O imóvel atualmente utilizado pela SMDE possui custo mensal aproximado de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), enquanto o valor mensal estimado para a locação do novo imóvel corresponde a R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais).

A diferença entre os valores corresponde a uma redução estimada de R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais) por mês, equivalente a aproximadamente 73,33% em relação ao custo mensal atualmente suportado pelo Município.

Considerando-se uma projeção de 12 (doze) meses, a manutenção do valor atualmente praticado representaria despesa aproximada de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais), enquanto a nova solução, pelo valor mensal estimado de R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais), corresponderá a aproximadamente R\$ 19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais) no mesmo período. Dessa forma, após a conclusão da transição e a extinção da contratação anterior, projeta-se uma economia potencial de aproximadamente R\$ 52.800,00 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais) em um período de 12 (doze) meses.

A redução projetada demonstra a relevância econômica da alteração pretendida, especialmente por possibilitar à Administração a disponibilização de espaço destinado ao funcionamento da SMDE mediante custo significativamente inferior ao atualmente suportado. Eventuais economias decorrentes da menor necessidade de adaptações ou





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

intervenções físicas deverão igualmente ser consideradas na avaliação do custo global da solução.

Ressalta-se, entretanto, que a análise da vantajosidade da contratação não deverá se restringir exclusivamente à comparação entre os valores mensais das locações, devendo considerar conjuntamente as características físicas e funcionais do imóvel, sua localização, acessibilidade, estado de conservação, necessidade de adaptações, custos adicionais eventualmente incidentes e demais aspectos capazes de repercutir na eficiência e na economicidade da contratação.

A contratação deverá observar os princípios previstos no art. 5º da Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente os princípios da legalidade, eficiência, interesse público, planejamento, economicidade, eficácia e razoabilidade, de modo que a solução adotada seja compatível com a necessidade administrativa identificada e proporcione adequada utilização dos recursos públicos.

Da mesma forma, em consonância com o art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, o planejamento da contratação deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a solução que melhor atenda à necessidade da Administração, considerando os aspectos técnicos, operacionais e econômicos pertinentes.

Deverá ser observado, ainda, o disposto no art. 51 da Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente quanto à realização de avaliação prévia do imóvel, de seu estado de conservação, dos custos de eventuais adaptações imprescindíveis às necessidades de utilização e do prazo de amortização dos investimentos eventualmente necessários.

Considerando a individualização do imóvel pretendido, deverão ser igualmente observados, quando aplicáveis à forma de contratação adotada, os requisitos legais específicos relacionados à locação de imóvel cujas características de instalações e





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

localização condicionem sua escolha, mediante adequada instrução processual e demonstração das razões que fundamentam a seleção do imóvel.

Diante do exposto, a necessidade da contratação encontra-se fundamentada na realocação planejada da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE para imóvel que apresente condições mais adequadas ao desenvolvimento de suas atividades administrativas, institucionais e de atendimento ao público, preservando-se a continuidade dos serviços durante o período necessário à transição entre os imóveis.

A realocação da sede para o imóvel situado na Rua Presidente Café Filho, nº 30A, apresenta-se, em análise preliminar, como solução capaz de reunir condições favoráveis de localização, acessibilidade, estrutura e funcionalidade, associadas a uma significativa redução das despesas com locação, proporcionando melhores condições para o desenvolvimento das atividades administrativas e para o atendimento à população.

Após a formalização da nova locação e a efetiva instalação da SMDE no novo imóvel, o contrato referente ao imóvel atualmente utilizado será devidamente extinto, mediante adoção das providências administrativas e jurídicas cabíveis, evitando-se a manutenção simultânea e desnecessária de despesas com imóveis destinados à mesma finalidade.

Assim, a contratação pretendida busca conciliar a continuidade dos serviços prestados pela SMDE, a adequação da estrutura física às necessidades administrativas, a melhoria das condições de funcionamento e atendimento à população, a acessibilidade, a eficiência administrativa e a racionalização das despesas públicas, evidenciando a busca pela solução que melhor atenda ao interesse público e pela utilização eficiente e responsável dos recursos do erário municipal, em conformidade com as disposições aplicáveis da Lei Federal nº 14.133/2021.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

03 – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL.

3.0.1 – A contratação direta do imóvel específico será instruída com os requisitos do art. 74, V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, incluindo: (i) avaliação prévia do bem, estado de conservação, custos de adaptações e prazo de amortização; (ii) consulta formal ao setor de patrimônio e certificação expressa de inexistência de imóvel público vago e disponível apto ao atendimento do objeto; e (iii) justificativa objetiva demonstrando que as características de instalações e localização tornam necessária a escolha do imóvel e evidenciam vantagem para a Administração.

3.1 – O presente processo administrativo consubstancia-se nas seguintes normas e demais legislações pertinentes ou outras que a substituam, bem como pelas normas e condições estabelecidas no presente instrumento.

SEQ.	DISPOSITIVOS	TEMA
01	Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.	Institui normas para licitações e contratos da Administração Pública.
02	Decreto Municipal 204, de 26 de junho de 2023.	Regulamenta a nova Lei de Licitações e contratos administrativos (Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021) no âmbito da Administração Municipal.
03	Lei Federal nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.	Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.
04	Lei Complementar nº 101, de 04 de maio de 2000.	Estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

05	Instrução Normativa SEGES/ME nº 65, de 7 de junho de 2021.	Dispõe sobre o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens e contratações de serviços em geral, no âmbito da Administração Pública Federal, Direta, Autárquica e fundacional.
06	Decreto Municipal Nº 143 de 2022.	Dispõe sobre a retenção de imposto de renda no pagamento aos fornecedores de bens e prestadores de serviço pessoas jurídicas, por Órgãos e Entidades da Administração Pública Municipal Direta, Autarquias e Fundações municipais, e dá outras providências.

04 – DAS ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO

4.1 – As especificações e quantidade do item a ser contratado seguem nas planilhas descritivas abaixo:

Item	Objeto/Especificação Técnica	Un. de Medida	Quantidade	Valor Unit.
1	Locação do imóvel situado na Rua Presidente Café Filho, nº 30A, Loteamento Santa Terezinha, Quadra 06, Lote 25, Centro, Extremoz/RN, CEP 59.575-000, com área total aproximada de 197,42 m², da qual aproximadamente 119,50 m² correspondem à área	SER/MÊS	12,000000	1.600,00



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

	construída, destinado à instalação e ao funcionamento da sede da SMDE.			
--	--	--	--	--

4.2 - O objeto desta contratação caracteriza-se como bem/serviço de uso comum e indispensável ao interesse público, não se enquadrando na definição de bem de luxo nos termos do art. 20 da Lei nº 14.133/2021, aplicando-se, no que couber e de forma subsidiária, os parâmetros estabelecidos pelo Decreto Federal nº 10.818/2021.

4.3 - A locação de um imóvel para secretaria de desenvolvimento econômico, objeto desta contratação, possui natureza específica, conforme características e justificativas constantes no Estudo Técnico Preliminar – ETP, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 aplicáveis à contratação.

05 – DA CLASSIFICAÇÃO DA AQUISIÇÃO.

5.1 – O objeto da presente contratação consiste na **locação do imóvel situado na Rua Presidente Café Filho, nº 30A, Loteamento Santa Terezinha, Quadra 06, Lote 25, Centro, Extremoz/RN, CEP 59.575-000, destinado à instalação e ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE**, destinado ao desenvolvimento das atividades administrativas e institucionais da Secretaria, bem como ao atendimento ao público e à adequada prestação dos serviços sob sua responsabilidade.

5.2 – A contratação será realizada de forma direta, mediante **inexigibilidade de licitação**, com fundamento no **art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021**, considerando a inviabilidade de competição decorrente das características específicas de instalações e de





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

localização que condicionam a escolha do imóvel necessário ao atendimento das necessidades da Administração.

5.3 – Para fins de caracterização da inexigibilidade, deverão ser observados os requisitos previstos no **art. 74, § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021**, especialmente a realização de avaliação prévia do imóvel, de seu estado de conservação e dos custos de eventuais adaptações, a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam às necessidades administrativas, bem como a apresentação das justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado e sua vantagem para a Administração.

5.4 – A escolha do imóvel deverá estar devidamente motivada nos autos do processo administrativo, considerando, entre outros aspectos, sua localização, acessibilidade, condições estruturais, distribuição e adequação dos ambientes, estado de conservação, necessidade de eventuais adaptações, compatibilidade com as atividades desenvolvidas pela SMDE e vantajosidade econômica da contratação.

5.5 – A contratação não estabelece vínculo empregatício de qualquer natureza entre a Administração Municipal e o proprietário, locador ou eventuais profissionais por ele utilizados, permanecendo sob responsabilidade de cada parte as obrigações que legal e contratualmente lhe forem atribuídas, observadas as condições estabelecidas no instrumento contratual e na legislação aplicável.

06 – DA MODALIDADE DE LICITAÇÃO.

6.1 – O procedimento destinado à contratação do objeto será realizado mediante contratação direta, por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, para a locação do imóvel situado na Rua Presidente Café Filho, nº 30A, Loteamento Santa Terezinha, Quadra 06, Lote 25, Centro, Extremoz/RN,





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

CEP 59.575-000, destinado à instalação e ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE.

A adoção da inexigibilidade de licitação fundamenta-se na inviabilidade de competição decorrente das características específicas de instalações e de localização necessárias ao atendimento da demanda administrativa, desde que devidamente demonstrado nos autos que tais características tornam necessária a escolha do imóvel pretendido, em conformidade com o disposto no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

6.2 – A contratação deverá observar os requisitos estabelecidos no art. 74, § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, mediante a adequada instrução do processo administrativo, contemplando:

- I – Avaliação prévia do bem, de seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- II – Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto da contratação; e
- III – Apresentação de justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

6.3 – A escolha do imóvel deverá ser devidamente motivada, considerando suas características físicas e estruturais, localização, acessibilidade, distribuição dos ambientes, estado de conservação, adequação às atividades administrativas e institucionais da SMDE, condições de atendimento ao público, necessidade de eventuais adaptações e demais aspectos técnicos e econômicos relevantes para a Administração.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Deverá ser demonstrada, ainda, a vantajosidade da contratação, considerando não apenas o valor mensal da locação, mas o custo global da solução e os benefícios decorrentes da localização, estrutura disponível, acessibilidade, funcionalidade dos ambientes e eventual redução de despesas com adaptações e adequações.

6.4 – O processo de contratação direta deverá observar, ainda, o disposto no art. 72 da Lei Federal nº 14.133/2021, mediante a juntada dos documentos necessários à regular instrução processual, incluindo, conforme aplicável, documento de formalização da demanda, estudo técnico preliminar, termo de referência, estimativa da despesa, parecer jurídico, demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários, comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária, razão da escolha do contratado, justificativa de preço e autorização da autoridade competente.

6.5 – A formalização da contratação ficará condicionada à demonstração, nos autos, do atendimento aos requisitos legais aplicáveis à inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, bem como da adequação do imóvel às necessidades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE e da vantajosidade da solução para a Administração Municipal.

07 – FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR.

7.1 – Considerando que a presente contratação será realizada de forma direta, mediante **inexigibilidade de licitação**, com fundamento no **art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021**, não haverá disputa ou julgamento competitivo de propostas pelo critério de menor preço, tendo em vista que a contratação está condicionada à demonstração de que as características de instalações e de localização tornam necessária a escolha do imóvel





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

destinado à instalação e ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE.

7.2 – A seleção do imóvel deverá considerar sua efetiva adequação às necessidades da Administração, observando-se, dentre outros aspectos, a localização, acessibilidade, características físicas e estruturais, distribuição e funcionalidade dos ambientes, estado de conservação, condições de segurança e funcionamento, facilidade de acesso ao público, compatibilidade com as atividades desenvolvidas pela SMDE e pela Sala do Empreendedor, bem como a necessidade e os custos de eventuais adaptações indispensáveis à sua utilização.

7.3 – A escolha do imóvel deverá ser devidamente motivada nos autos do processo administrativo, mediante demonstração de sua **singularidade e vantagem para a Administração**, em atendimento ao disposto no **art. 74, § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021**, evidenciando-se que suas características atendem adequadamente à necessidade administrativa que fundamenta a contratação.

7.4 – O locador deverá apresentar proposta contendo, de forma clara, o **valor mensal da locação**, as condições de pagamento, o prazo proposto para a contratação e as demais informações necessárias à formalização do ajuste, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência e nos demais documentos que integram o processo administrativo.

7.5 – O valor da locação deverá ser previamente avaliado e devidamente justificado, de modo a demonstrar sua **compatibilidade com os valores praticados no mercado imobiliário para imóveis com características semelhantes**, considerando, entre outros fatores, localização, área, estado de conservação, estrutura disponível, condições de uso e demais elementos capazes de influenciar o valor locativo.

7.6 – Para fins de comprovação da razoabilidade e da vantajosidade do preço, a Administração deverá instruir o processo com **avaliação prévia do imóvel**, podendo utilizar laudo ou avaliação técnica, pesquisa mercadológica, valores de imóveis



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

semelhantes disponíveis para locação na região e outros elementos idôneos que permitam aferir a compatibilidade do valor proposto com o mercado, observadas as particularidades do imóvel e o disposto nos arts. 51, 72 e 74, inciso V e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

7.7 – A análise da vantajosidade da contratação não ficará restrita ao valor mensal do aluguel, devendo considerar o **custo global da solução**, incluindo as condições estruturais do imóvel, sua localização e acessibilidade, a necessidade de eventuais adaptações, os custos relacionados à sua utilização e os benefícios administrativos e econômicos decorrentes da mudança da sede da SMDE.

7.8 – A formalização da contratação ficará condicionada à comprovação de que o locador atende aos **requisitos de habilitação e qualificação mínima necessários**, conforme aplicáveis à natureza da contratação, bem como à apresentação da documentação comprobatória da propriedade ou da legitimidade para disponibilização do imóvel para locação.

7.9 – Deverá ser certificada nos autos, ainda, a **inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto da contratação**, em observância ao disposto no art. 74, § 5º, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021.

7.10 – A contratação somente será formalizada após a regular instrução do processo administrativo, contemplando a demonstração da inviabilidade de competição, a justificativa da escolha do imóvel e do contratado, a justificativa do preço, a demonstração da vantajosidade da contratação, a avaliação prévia do imóvel, a comprovação dos requisitos de habilitação aplicáveis e os demais documentos exigidos pelos arts. 72 e 74 da Lei Federal nº 14.133/2021.

08 – DAS CONDIÇÕES DE CONTRATAÇÃO E CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

8.1 – Poderá ser contratado, na condição de locador, pessoa física ou jurídica que detenha a propriedade do imóvel ou possua poderes e legitimidade jurídica para disponibilizá-lo em locação, desde que o bem atenda às características físicas, estruturais, funcionais e de localização estabelecidas neste Termo de Referência e nos demais documentos que instruem o processo administrativo.

8.2 – O locador deverá apresentar a documentação necessária à comprovação de sua identificação, regularidade e legitimidade para celebração do contrato, bem como os documentos relativos ao imóvel, especialmente aqueles destinados à comprovação da propriedade ou da existência de poderes suficientes para sua locação, sem prejuízo de outros documentos que venham a ser exigidos pela Administração de acordo com a natureza da contratação.

8.3 – Não poderá ser formalizada a contratação com pessoa física ou jurídica que esteja impedida de contratar com a Administração Pública em decorrência de sanção administrativa vigente, observados o âmbito de incidência e os efeitos da penalidade aplicada, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.4 – Constituem condições impeditivas à formalização da contratação, conforme aplicáveis ao caso concreto:

a) Existência de sanção de impedimento de licitar e contratar, quando seus efeitos alcançarem a Administração Pública Municipal de Extremoz/RN, nos termos do art. 156, § 4º, da Lei Federal nº 14.133/2021;

b) Existência de sanção vigente de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, observado o âmbito de seus efeitos, nos termos do art. 156, § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021;





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

c) Existência de impedimento legal ou administrativo que impossibilite a celebração do contrato com o Município de Extremoz/RN;

d) Ausência de comprovação da propriedade do imóvel ou da legitimidade jurídica necessária para sua disponibilização em locação;

e) Não atendimento aos requisitos de habilitação e às demais condições necessárias à contratação, conforme aplicáveis à natureza do ajuste e exigidas pela Administração.

8.5 – Previamente à formalização do contrato, a Administração deverá realizar as consultas necessárias para verificar a existência de eventuais sanções ou impedimentos aplicáveis ao locador, bem como proceder à análise da documentação apresentada, assegurando a regularidade da contratação.

8.6 – A formalização da contratação ficará condicionada, ainda, à comprovação de que o imóvel atende às necessidades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE, à demonstração da vantajosidade da locação, à avaliação prévia do bem e ao atendimento dos demais requisitos estabelecidos nos arts. 72 e 74, inciso V e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.7 – EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO.

Considerando que a presente contratação será realizada de forma direta, mediante **inexigibilidade de licitação**, com fundamento no **art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021**, não haverá fase competitiva de julgamento de propostas, devendo a Administração proceder à verificação da documentação necessária à formalização da contratação e à comprovação da capacidade e legitimidade do locador.

O proprietário ou legítimo possuidor do imóvel, seja **pessoa física ou jurídica**, deverá comprovar, previamente à formalização da contratação, o atendimento aos requisitos de





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

habilitação que sejam **pertinentes e compatíveis com a natureza da locação**, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e as exigências estabelecidas neste Termo de Referência.

Deverão ser apresentados, conforme aplicável à condição jurídica do locador, documentos destinados à comprovação de sua **identificação, capacidade jurídica, regularidade fiscal e trabalhista**, bem como outros documentos exigíveis para a celebração do ajuste com a Administração Pública.

Deverá ser comprovada, ainda, a **propriedade do imóvel ou a legitimidade jurídica do locador para disponibilizá-lo à Administração**, mediante apresentação de documentação idônea, especialmente matrícula ou certidão atualizada do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ou outro documento juridicamente admitido, sem prejuízo da realização de diligências pela Administração para confirmação das informações apresentadas.

A Administração deverá verificar, previamente à contratação, a inexistência de **sanções ou impedimentos vigentes** que impossibilitem a celebração do contrato com o locador, observados o alcance e os efeitos das penalidades eventualmente identificadas.

As exigências de habilitação deverão observar os princípios da **razoabilidade e proporcionalidade**, limitando-se aos documentos efetivamente necessários e compatíveis com a natureza do objeto, de modo a evitar a imposição de requisitos excessivos ou sem pertinência com a contratação pretendida.

A formalização da contratação ficará condicionada à regular instrução do processo de contratação direta, contemplando a **razão da escolha do contratado, justificativa de preço, comprovação dos requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária**, bem como a demonstração do atendimento às condições específicas aplicáveis à locação





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

de imóvel por inexigibilidade, em conformidade com os **arts. 72 e 74, inciso V e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021.**

8.7.1 - HABILITAÇÃO JURÍDICA:

8.7.1.1 – Pessoa Física: deverá apresentar documento oficial de identificação com foto e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF, bem como os demais documentos necessários à comprovação de sua capacidade para celebrar o contrato com a Administração Pública.

8.7.1.2 – Empresário Individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, quando o locador estiver constituído sob essa forma.

8.7.1.3 – Microempreendedor Individual – MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual – CCMEI, cuja autenticidade deverá ser verificada **pelos** meios oficiais disponíveis, quando aplicável.

8.7.1.4 – Sociedade Empresária ou Sociedade Limitada Unipessoal – SLU: ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado no Registro Público de Empresas Mercantis competente, acompanhado da documentação comprobatória de seus administradores, quando aplicável.

8.7.1.5 – Sociedade Simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas competente, acompanhada da documentação comprobatória de seus administradores, quando aplicável.

8.7.1.6 – Pessoa Jurídica Estrangeira: documentação comprobatória de sua autorização e regular funcionamento no País, quando exigível pela legislação aplicável e pertinente ao caso concreto.

8.4.1.7 – Representação: caso o locador seja representado por procurador ou representante





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

legal, deverá ser apresentado instrumento de procuração ou documento equivalente que comprove a existência de poderes suficientes para a prática dos atos necessários à formalização da locação, acompanhado dos documentos de identificação do representante.

8.7.1.8 – Os documentos constitutivos apresentados pela pessoa jurídica deverão estar acompanhados de todas as alterações posteriores ou da respectiva consolidação vigente, de modo a permitir a identificação da atual composição societária e dos representantes legalmente habilitados.

8.7.1.9 – A documentação de habilitação jurídica deverá ser compatível com a natureza jurídica do locador, limitando-se às exigências necessárias à comprovação de sua existência, capacidade e legitimidade para celebrar a contratação com o Município de Extremoz/RN.

8.7.2 – HABILITAÇÕES FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA:

8.7.2.1 – A comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista será exigida naquilo que for **aplicável à natureza jurídica do locador**, considerando a possibilidade de contratação de pessoa física ou jurídica, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e as peculiaridades da contratação direta para locação de imóvel.

8.7.2.2 – Quando o locador for **pessoa física**, deverá apresentar prova de inscrição no **Cadastro de Pessoas Físicas – CPF**, bem como as certidões de regularidade fiscal que sejam legalmente aplicáveis à contratação com a Administração Pública.

8.7.2.3 – Quando o locador for **pessoa jurídica**, deverá apresentar prova de inscrição no **Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ**, mediante comprovante de inscrição e situação cadastral.

8.7.2.4 – Deverá ser apresentada prova de regularidade perante a **Fazenda Nacional**, mediante certidão expedida conjuntamente pela Secretaria Especial da Receita Federal do





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Brasil – RFB e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional – PGFN, relativa aos tributos federais e à Dívida Ativa da União, inclusive quanto às contribuições previdenciárias, na forma da legislação vigente.

8.7.2.5 – Deverá ser apresentada, conforme aplicável, prova de regularidade perante a **Fazenda Estadual** do domicílio ou sede do locador, mediante certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa, ou documento equivalente admitido pela legislação.

8.7.2.6 – Deverá ser apresentada prova de regularidade perante a **Fazenda Municipal** do domicílio ou sede do locador, mediante certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa, ou documento equivalente, na forma da legislação aplicável.

8.7.2.7 – Quando aplicável à condição jurídica do locador, deverá ser apresentada prova de regularidade perante o **Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS**, mediante Certificado de Regularidade do FGTS – CRF válido.

8.7.2.8 – Quando aplicável, deverá ser apresentada prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a **Justiça do Trabalho**, mediante Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa, nos termos da legislação vigente.

8.7.2.9 – Quando aplicável, deverá ser apresentada declaração de cumprimento do disposto no **art. 7º, inciso XXXIII, da Constituição Federal**, quanto à proibição de trabalho noturno, perigoso ou insalubre a menores de 18 (dezoito) anos e de qualquer trabalho a menores de 16 (dezesesseis) anos, salvo na condição de aprendiz, a partir dos 14 (quatorze) anos.

8.7.2.10 – Caso o locador seja legalmente **isento ou dispensado de determinada inscrição, obrigação ou documento de regularidade** previsto neste item, deverá comprovar essa condição por meio de documento expedido pelo órgão competente ou outro meio juridicamente admitido.

8.7.2.11 – A documentação exigida deverá encontrar-se válida na data da formalização da contratação, podendo a Administração realizar consultas aos sistemas e bases oficiais





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

disponíveis para verificar sua autenticidade, validade e regularidade.

8.7.2.12 – As exigências de regularidade fiscal, social e trabalhista deverão observar a **natureza da contratação e a condição jurídica do locador**, sendo exigidos somente os documentos efetivamente aplicáveis e necessários à celebração do contrato de locação com o Município de Extremoz/RN.

8.7.3 – HABILITAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA:

8.7.3.1 – Considerando a natureza específica do objeto, consistente na **locação de imóvel destinado à instalação e ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE**, as exigências relativas à qualificação econômico-financeira deverão limitar-se àquelas estritamente necessárias e pertinentes à segurança da contratação, observados os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e adequação.

8.7.3.2 – Quando o locador for **pessoa jurídica**, poderá ser exigida, quando considerada necessária pela Administração, **certidão negativa de feitos sobre falência**, expedida pelo distribuidor da sede do contratado, ou documento equivalente, observadas as condições e o prazo de validade estabelecidos pelo órgão emissor.

8.7.3.3 – Quando o locador for **pessoa física**, não serão exigidos balanço patrimonial, demonstrações contábeis, índices econômico-financeiros ou documentos equivalentes próprios de pessoas jurídicas, sem prejuízo da apresentação dos demais documentos necessários à comprovação de sua capacidade e regularidade para contratar com a Administração.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

8.7.3.4 – Em razão das características da presente contratação, fica dispensada, salvo justificativa específica devidamente fundamentada nos autos, a apresentação de **balanço patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício – DRE, índices de liquidez, patrimônio líquido mínimo, capital social mínimo e relação de compromissos assumidos**, por não se mostrarem, em princípio, indispensáveis à aferição da aptidão do locador para disponibilização do imóvel objeto da contratação.

8.7.3.5 – A Administração poderá, mediante decisão devidamente motivada, solicitar documentos ou informações complementares que se revelem necessários à verificação da segurança e regularidade da contratação, desde que as exigências guardem pertinência com a natureza do objeto e sejam proporcionais aos riscos envolvidos.

8.7.3.6 – A análise da qualificação econômico-financeira não substitui a necessidade de comprovação da **propriedade ou legitimidade para locação do imóvel**, da adequação do bem às necessidades administrativas, da compatibilidade do valor locatício com o mercado e da vantajosidade da contratação, que deverão ser demonstradas nos documentos próprios que instruem o processo de contratação direta.

8.7.4 – HABILITAÇÃO TÉCNICA:

8.7.4.1 – Considerando a natureza do objeto, consistente na locação de imóvel destinado à instalação e ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE, não será exigida do locador a apresentação de atestados de capacidade técnica relacionados à execução de serviços ou fornecimento de bens, por não se mostrarem pertinentes à natureza da contratação.

8.7.4.2 – Para fins de comprovação da adequação do imóvel às necessidades da Administração, deverão ser apresentados, conforme aplicáveis, documentos e informações suficientes à identificação do bem, à comprovação de sua regularidade e à avaliação de suas condições físicas, estruturais, funcionais e de utilização.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

8.7.4.3 – O locador deverá apresentar documento hábil à comprovação da propriedade do imóvel, preferencialmente mediante **certidão de matrícula atualizada expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente**, ou documentação juridicamente idônea que demonstre sua legitimidade para disponibilizar o bem em locação.

8.7.4.4 – Quando o imóvel pertencer a mais de um proprietário, ou quando a contratação for formalizada por representante, procurador, usufrutuário ou pessoa distinta daquela constante do registro imobiliário, deverá ser apresentada documentação que demonstre a respectiva legitimidade e os poderes necessários à celebração do contrato de locação com a Administração Municipal.

8.7.4.5 – O imóvel deverá ser submetido à **avaliação prévia**, contemplando, conforme aplicável, seu valor de mercado para locação, estado de conservação, características físicas e estruturais, localização, acessibilidade, funcionalidade dos ambientes, custos de eventuais adaptações imprescindíveis à sua utilização e prazo de amortização dos investimentos eventualmente necessários, em observância aos arts. 51 e 74, § 5º, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.7.4.6 – Deverá ser realizada **vistoria técnica no imóvel**, por servidor, comissão ou profissional competente designado pela Administração, com a finalidade de verificar sua compatibilidade com as especificações e necessidades estabelecidas neste Termo de Referência, podendo a vistoria ser formalizada mediante relatório, laudo, parecer, registro fotográfico ou outro documento tecnicamente adequado.

8.7.4.7 – A análise técnica deverá considerar, especialmente, a existência e adequada distribuição dos ambientes necessários ao funcionamento da SMDE, incluindo espaços destinados aos setores administrativos, atendimento ao público, funcionamento da Sala do Empreendedor, realização de reuniões e demais atividades institucionais desenvolvidas pela Secretaria.

8.7.4.8 – Deverão ser verificadas as condições gerais de conservação, segurança e utilização do imóvel, incluindo, conforme aplicável, instalações elétricas e



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

hidrossanitárias, cobertura, pisos, paredes, esquadrias, ventilação, iluminação, instalações sanitárias, condições de acesso e demais elementos indispensáveis ao adequado funcionamento da unidade administrativa.

8.7.4.9 – O imóvel deverá apresentar condições de **acessibilidade compatíveis com sua utilização como sede de órgão público e espaço de atendimento à população**, observada a legislação e as normas técnicas aplicáveis, devendo eventuais necessidades de adequação ser identificadas previamente à formalização da contratação e consideradas na análise do custo global e da vantajosidade da solução.

8.7.4.10 – A Administração deverá certificar nos autos a **inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto da contratação**, em cumprimento ao disposto no art. 74, § 5º, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.7.4.11 – Deverão constar dos autos justificativas que demonstrem a **singularidade do imóvel a ser locado e a vantagem de sua escolha para a Administração**, considerando especialmente suas características de instalações e localização, em conformidade com o art. 74, inciso V e § 5º, inciso III, da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.7.4.12 – A avaliação da vantajosidade deverá considerar o **custo global da solução**, não se limitando ao valor mensal do aluguel, devendo abranger as condições estruturais do imóvel, sua localização e acessibilidade, eventual necessidade de adaptações, custos associados à sua utilização e demais fatores capazes de repercutir na eficiência e economicidade da contratação.

8.7.4.13 – O imóvel somente será considerado apto à contratação após a Administração verificar que suas características físicas, estruturais, funcionais e de localização são compatíveis com as necessidades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE e que sua utilização não demandará intervenções desproporcionais ou incompatíveis com a vantajosidade da contratação.

8.7.5 – DAS DILIGÊNCIAS E VERIFICAÇÕES

8.7.5.1 – A Administração poderá promover diligências destinadas a esclarecer,



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

complementar ou atualizar informações constantes dos documentos apresentados, bem como realizar verificações perante órgãos públicos, cartórios, cadastros e demais fontes oficiais, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.7.5.2 – As diligências poderão abranger, entre outros aspectos, a confirmação da titularidade e situação jurídica do imóvel, autenticidade dos documentos apresentados, regularidade do locador, condições físicas e estruturais do bem e demais informações relevantes à segurança da contratação.

8.7.5.3 – Caso sejam identificadas pendências documentais, estruturais ou jurídicas que comprometam a regularidade, segurança ou adequada utilização do imóvel, a contratação ficará condicionada à respectiva regularização, quando juridicamente possível e conveniente à Administração.

8.7.6 – DA INAPLICABILIDADE DE CRITÉRIOS DE ABRANGÊNCIA TERRITORIAL E DE PARTICIPAÇÃO COMPETITIVA

8.7.6.1 – Considerando que a presente contratação será realizada diretamente, mediante **inexigibilidade de licitação**, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, não se aplicam ao procedimento critérios de participação competitiva, reserva de mercado ou delimitação territorial destinados à seleção de licitantes.

8.7.6.2 – Eventuais disposições relativas ao tratamento favorecido às Microempresas – ME, Empresas de Pequeno Porte – EPP e Microempreendedores Individuais – MEI serão observadas somente quando juridicamente aplicáveis à natureza da contratação e à condição do locador, não constituindo critério para escolha do imóvel objeto da presente contratação.

8.7.7 – DAS CONDIÇÕES DE DISPONIBILIZAÇÃO DO IMÓVEL

8.7.7.1 – O locador deverá disponibilizar o imóvel à Administração nas condições estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual, assegurando sua utilização para instalação e funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE durante todo o período de vigência da contratação.



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

8.7.7.2 – Na data estabelecida para início da locação, o imóvel deverá encontrar-se **livre e desimpedido para utilização pela Administração**, em condições adequadas de conservação, segurança, funcionamento e habitabilidade, ressalvadas as adaptações previamente identificadas e expressamente atribuídas às partes no instrumento contratual.

8.7.7.3 – As condições do imóvel no momento de sua disponibilização deverão ser registradas mediante **termo ou laudo de vistoria inicial**, preferencialmente acompanhado de registro fotográfico, destinado a documentar o estado de conservação do bem e subsidiar a fiscalização da execução contratual e a futura devolução do imóvel.

8.7.8 – DAS VERIFICAÇÕES COMPLEMENTARES

8.7.8.1 – A Administração poderá realizar, a qualquer tempo durante a instrução do procedimento, diligências e verificações destinadas à confirmação da veracidade das informações e documentos apresentados pelo locador, bem como das condições declaradas em relação ao imóvel.

8.7.8.2 – A constatação de informação falsa, irregularidade documental, impedimento jurídico, inadequação relevante do imóvel ou qualquer circunstância que inviabilize sua utilização para a finalidade pretendida poderão impedir a formalização da contratação, sem prejuízo da adoção das medidas administrativas e legais cabíveis.

8.7.8.3 – A formalização da contratação somente ocorrerá após a Administração concluir pela adequação do imóvel às necessidades da SMDE, regularidade da documentação, compatibilidade do valor da locação com o mercado e vantajosidade da solução, bem como pelo atendimento aos demais requisitos estabelecidos na Lei Federal nº 14.133/2021.

09 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO.



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Após a realização dos levantamentos e análises desenvolvidos no âmbito do **Estudo Técnico Preliminar – ETP**, considerando a necessidade administrativa identificada e as alternativas disponíveis para o atendimento da demanda, verificou-se que a solução mais adequada consiste na **locação do imóvel situado na Rua Presidente Café Filho, nº 30A, Loteamento Santa Terezinha, Quadra 06, Lote 25, Centro, Extremoz/RN, CEP 59.575-000, destinado à instalação e ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE.**

A solução compreende a disponibilização de imóvel apto a acomodar adequadamente os setores administrativos da Secretaria, seus servidores, mobiliários, equipamentos e demais estruturas necessárias ao desenvolvimento das atividades institucionais, bem como proporcionar condições adequadas para o atendimento aos cidadãos, empresários, empreendedores, investidores e demais usuários dos serviços disponibilizados pela SMDE.

A necessidade da contratação decorre da busca por solução mais eficiente, funcional e economicamente vantajosa em relação ao imóvel atualmente utilizado pela Secretaria, considerando aspectos relacionados à **localização, acessibilidade, estrutura física, distribuição dos ambientes, condições de funcionamento e custo mensal da locação.**

A localização do imóvel constitui elemento relevante da solução, especialmente em razão das atividades de atendimento ao público desenvolvidas pela SMDE, dentre as quais se destaca a **Sala do Empreendedor**. Dessa forma, a instalação da Secretaria em local mais central e acessível contribuirá para facilitar o acesso dos cidadãos, empresários, empreendedores, investidores e demais interessados aos serviços disponibilizados pela Administração Municipal.

Quanto à estrutura física, a solução deverá proporcionar ambientes compatíveis com as atividades administrativas e institucionais desenvolvidas pela Secretaria, contemplando espaços adequados para organização dos setores, acomodação dos servidores,



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

atendimento ao público, instalação de equipamentos e mobiliários e realização de reuniões e encontros institucionais.

A existência de **sala de reuniões estruturada** e de ambientes adequadamente distribuídos constitui elemento relevante da solução, possibilitando a realização de reuniões de trabalho, atendimentos, encontros institucionais, articulações com empresários, empreendedores, investidores e demais agentes relacionados às políticas públicas de desenvolvimento econômico do Município.

A solução deverá, ainda, reduzir a necessidade de realização de intervenções e adaptações estruturais significativas por parte da Administração, buscando imóvel que apresente condições adequadas para sua utilização e que permita o início das atividades da Secretaria com o menor dispêndio adicional possível.

Sob o aspecto econômico, a solução apresenta relevante potencial de redução das despesas públicas. O imóvel atualmente utilizado pela SMDE possui custo aproximado de **R\$ 6.000,00 (seis mil reais) mensais**, enquanto o imóvel objeto da nova contratação apresenta valor estimado de aproximadamente **R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais) mensais**, representando uma redução aproximada de **R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais) por mês**.

Considerando um período de 12 (doze) meses, a alteração poderá representar uma **economia estimada de R\$ 52.800,00 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais)**, sem considerar eventuais economias adicionais decorrentes da menor necessidade de adaptações e adequações estruturais, circunstância que reforça a vantajosidade econômica da solução.

A análise da solução, entretanto, não deverá se limitar ao valor mensal da locação, devendo considerar o **custo global de utilização do imóvel**, incluindo seu estado de conservação, localização, acessibilidade, funcionalidade dos ambientes, custos de eventuais adaptações, manutenção e demais despesas capazes de repercutir na eficiência e economicidade da contratação.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Para fins de contratação, o imóvel deverá ser submetido à **avaliação prévia**, contemplando seu estado de conservação, valor locatício de mercado, custos de adaptações eventualmente imprescindíveis à sua utilização e prazo de amortização dos investimentos necessários, quando existentes, em observância às disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

Deverá ser realizada, ainda, **vistoria prévia do imóvel**, destinada a verificar suas condições físicas, estruturais, funcionais e de acessibilidade, bem como sua compatibilidade com as necessidades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE, devendo as condições constatadas ser formalizadas em relatório, laudo, termo de vistoria ou documento equivalente.

No que se refere ao **ciclo de vida do objeto**, a solução compreende as etapas de seleção e avaliação do imóvel, formalização da contratação, disponibilização e eventual adequação do espaço, instalação da unidade administrativa, utilização e manutenção durante a vigência contratual e, ao término da relação locatícia, desocupação e devolução do imóvel.

Na **fase inicial**, deverão ser adotadas as providências necessárias à formalização da contratação, incluindo a verificação da documentação do imóvel e do locador, avaliação prévia do bem, comprovação da compatibilidade do valor locatício com o mercado, realização de vistoria, certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam à necessidade administrativa e demonstração da singularidade e da vantagem da escolha do imóvel para a Administração.

Após a formalização da contratação, o imóvel deverá ser disponibilizado à Administração **livre e desimpedido**, em condições adequadas de conservação, segurança, funcionamento e utilização, ressalvadas eventuais adaptações previamente identificadas e expressamente atribuídas às partes no instrumento contratual.

No início da ocupação, deverá ser elaborado **termo ou laudo de vistoria inicial**, preferencialmente acompanhado de registros fotográficos, destinado a documentar



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

detalhadamente o estado de conservação do imóvel e de suas instalações, servindo como referência para o acompanhamento da execução contratual e para sua posterior devolução. Durante a vigência da contratação, o imóvel deverá permanecer em condições compatíveis com sua finalidade, permitindo o funcionamento regular da sede da SMDE e a continuidade das atividades administrativas, institucionais e de atendimento ao público, observadas as responsabilidades atribuídas ao locador e à Administração no instrumento contratual.

As necessidades de manutenção, conservação e eventuais reparos deverão observar a distribuição de responsabilidades estabelecida no contrato e na legislação aplicável, buscando preservar as condições de utilização do imóvel, evitar sua deterioração e assegurar a continuidade das atividades administrativas desenvolvidas no local.

Ao término da contratação, caso não haja prorrogação, a Administração deverá promover a desocupação do imóvel, retirada dos seus bens, mobiliários e equipamentos e realização de **vistoria final**, comparando-se o estado do bem com aquele registrado no momento da ocupação, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular.

Sob a perspectiva da sustentabilidade, deverão ser adotadas, sempre que técnica e economicamente viáveis, práticas relacionadas ao **uso racional de água e energia elétrica, redução da geração de resíduos, adequada destinação dos resíduos produzidos, conservação preventiva das instalações e utilização eficiente dos espaços**, contribuindo para redução dos custos operacionais e dos impactos ambientais associados ao funcionamento da unidade administrativa.

A solução encontra-se alinhada aos princípios estabelecidos no **art. 5º da Lei Federal nº 14.133/2021**, especialmente os princípios do planejamento, eficiência, eficácia, economicidade, razoabilidade e interesse público, bem como ao disposto no **art. 6º, inciso XXIII, alínea “c”**, que estabelece como elemento do Termo de Referência a descrição da solução como um todo, considerado todo o ciclo de vida do objeto.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Diante do exposto e em consonância com as conclusões apresentadas no Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a **locação do imóvel destinado à instalação e ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE** constitui solução adequada ao atendimento da necessidade administrativa identificada, proporcionando melhores condições de localização, acessibilidade, estrutura e funcionamento, além de expressiva redução das despesas mensais suportadas pelo Município, contribuindo para a eficiência administrativa, economicidade e adequada utilização dos recursos públicos.

10 – CONDIÇÕES DA PROPOSTA.

10.1 – O locador deverá apresentar proposta formal, em língua portuguesa, contendo de forma clara e detalhada as condições referentes à **locação do imóvel destinado à instalação e ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE**, em conformidade com as especificações, requisitos e condições estabelecidos neste Termo de Referência.

10.2 – A proposta deverá identificar de forma precisa o imóvel ofertado à Administração, contendo seu endereço completo, características gerais, valor mensal da locação, prazo proposto para a contratação, condições de pagamento e demais informações necessárias à adequada formalização do ajuste.

10.3 – O imóvel indicado na proposta deverá corresponder ao bem previamente analisado pela Administração e atender às características físicas, estruturais, funcionais, de localização e acessibilidade consideradas necessárias à instalação e ao funcionamento da SMDE, conforme estabelecido neste Termo de Referência e nos demais documentos que instruem o processo administrativo.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

10.4 – O valor mensal proposto para a locação deverá ser expresso em moeda corrente nacional, contemplando o valor devido pela disponibilização e utilização do imóvel durante a vigência contratual.

10.5 – O valor proposto deverá apresentar-se compatível com o **valor de mercado do imóvel**, conforme avaliação prévia realizada pela Administração, considerando suas características, localização, área, estado de conservação, estrutura disponível, condições de utilização e demais fatores relevantes para determinação do valor locatício.

10.6 – A proposta deverá especificar que caberá exclusivamente ao locador, na qualidade de proprietário do imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas e encargos incidentes sobre o imóvel e sua utilização, incluindo IPTU, taxas, condomínio, água, energia elétrica e demais encargos ou despesas correlatas, não recaindo tais obrigações sobre a Administração Pública Municipal, devendo essa distribuição de responsabilidades constar expressamente no instrumento contratual.

10.7 – Eventuais condições relacionadas a adaptações, reparos ou adequações necessárias à utilização do imóvel deverão ser expressamente identificadas, indicando-se, quando aplicável, a responsabilidade pela execução e pelo respectivo custeio, devendo tais elementos ser considerados na análise da vantajosidade da contratação.

10.8 – As condições e especificações previstas neste Termo de Referência constituem requisitos necessários ao atendimento da demanda administrativa, devendo ser observadas durante toda a execução contratual, ressalvadas as alterações formalmente autorizadas pela Administração e juridicamente admitidas.

10.9 – O locador deverá assegurar a disponibilização do imóvel nas condições estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual, devendo o bem encontrar-se, na data definida para início da ocupação, **livre e desimpedido para utilização pela Administração**, em condições adequadas de conservação, segurança e funcionamento, ressalvadas as adaptações previamente identificadas e atribuídas às partes.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

10.10 – O não atendimento às condições essenciais estabelecidas neste Termo de Referência ou a constatação de incompatibilidade relevante entre as características do imóvel e as necessidades da Administração poderá impedir a formalização da contratação, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

10.11 – A proposta deverá possuir prazo de validade suficiente para conclusão dos procedimentos administrativos necessários à formalização da contratação, devendo eventual atualização ou renovação ser formalizada pelo locador quando solicitada pela Administração.

10.12 – Deverão constar da proposta, no mínimo:

- a) identificação completa do locador, seja pessoa física ou jurídica;
- b) identificação e endereço completo do imóvel objeto da locação;
- c) descrição das principais características do imóvel e dos ambientes disponibilizados;
- d) valor mensal proposto para a locação, expresso em moeda corrente nacional;
- e) prazo proposto para a contratação;
- f) condições e forma de pagamento;
- g) prazo de validade da proposta;
- h) indicação das condições para disponibilização e início da utilização do imóvel;
- i) indicação, quando aplicável, das despesas, tributos, taxas e demais encargos incidentes sobre o imóvel, com a respectiva definição das responsabilidades pretendidas entre locador e Administração;
- j) indicação de eventuais adaptações, reparos ou adequações necessárias à utilização do imóvel e, quando existentes, a responsabilidade proposta para sua execução e custeio;
- k) declaração de que o locador possui **propriedade ou legitimidade jurídica suficiente para disponibilizar o imóvel em locação**, comprometendo-se a apresentar a documentação comprobatória exigida pela Administração;
- l) declaração de ciência e concordância com as condições essenciais estabelecidas neste Termo de Referência para a formalização e execução da contratação.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

10.13 – A aceitação da proposta ficará condicionada à **avaliação prévia do imóvel e à demonstração da compatibilidade do valor proposto com o mercado**, bem como à comprovação da vantajosidade da contratação, da adequação do imóvel às necessidades da SMDE e do atendimento aos demais requisitos estabelecidos nos **arts. 72 e 74, inciso V e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021**.

10.14 – A apresentação e eventual aceitação da proposta não implicarão, por si sós, direito à contratação, ficando a formalização do ajuste condicionada à conclusão da instrução do processo de inexigibilidade, à manifestação dos setores competentes e à autorização da autoridade competente, nos termos da legislação aplicável.

11 – DOS PRAZOS E DAS CONDIÇÕES DE ENTREGA, VALIDADE E RECEBIMENTO.

11.1 – O locador deverá disponibilizar o imóvel objeto deste Termo de Referência, destinado à instalação e ao funcionamento da sede da **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE**, no prazo e nas condições estabelecidas no instrumento contratual, devendo o bem encontrar-se livre e desimpedido para ocupação pela Administração Municipal.

11.1.1 – Na data estabelecida para disponibilização, o imóvel deverá apresentar condições adequadas de conservação, segurança, funcionamento, acessibilidade e utilização, em conformidade com as características e requisitos definidos neste Termo de Referência, ressalvadas eventuais adaptações previamente identificadas e expressamente atribuídas às partes.

11.1.2 – Eventual impossibilidade de disponibilização do imóvel na data estabelecida deverá ser imediatamente comunicada e devidamente justificada pelo locador, ficando





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

qualquer alteração de prazo condicionada à análise e à expressa concordância da Administração, sem prejuízo das medidas contratuais e legais cabíveis.

11.2 – Antes do início da efetiva ocupação, a Administração realizará **vistoria inicial do imóvel**, destinada a verificar suas condições físicas, estruturais, funcionais e de conservação, bem como sua compatibilidade com as especificações estabelecidas neste Termo de Referência e nos demais documentos integrantes do processo administrativo.

11.2.1 – A vistoria inicial deverá ser formalizada por meio de **termo, relatório ou laudo de vistoria**, preferencialmente acompanhado de registros fotográficos, contendo a descrição das condições do imóvel, de suas instalações e dos demais elementos relevantes para acompanhamento da execução contratual.

11.2.2 – O documento de vistoria inicial servirá como referência para a fiscalização da contratação, definição das responsabilidades relacionadas à conservação e aos reparos e posterior avaliação das condições do imóvel no momento de sua devolução.

11.3 – O imóvel deverá permanecer disponível à Administração durante toda a vigência contratual, assegurando condições adequadas para o funcionamento regular da SMDE, incluindo o desenvolvimento das atividades administrativas e institucionais, atendimento ao público e funcionamento da **Sala do Empreendedor**.

11.4 – O locador deverá assegurar à Administração o uso regular e pacífico do imóvel durante o período da locação, adotando as providências que estejam sob sua responsabilidade para sanar defeitos, vícios ou irregularidades que possam comprometer sua adequada utilização, observada a distribuição de responsabilidades estabelecida no contrato e na legislação aplicável.

11.5 – O imóvel deverá manter, durante a vigência contratual, condições compatíveis com a finalidade para a qual foi contratado, especialmente quanto à segurança, conservação, instalações elétricas e hidrossanitárias, cobertura, esquadrias, instalações sanitárias e demais componentes essenciais ao seu adequado funcionamento, observadas as responsabilidades atribuídas a cada parte.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

11.6 – As intervenções, reparos e manutenções eventualmente necessários durante a vigência contratual deverão observar a responsabilidade legal e contratual atribuída ao locador ou à Administração, conforme a natureza da ocorrência, não sendo admitida a transferência automática à Contratante de despesas que sejam de responsabilidade do locador.

11.7 – Caso sejam identificadas, antes da ocupação, irregularidades que comprometam a segurança, funcionalidade ou adequada utilização do imóvel, a Administração poderá condicionar o início da locação e da ocupação à realização das correções necessárias, quando estas forem de responsabilidade do locador.

11.8 – Quando as irregularidades identificadas forem passíveis de correção e não inviabilizarem definitivamente a contratação, o locador deverá promover as providências necessárias dentro do prazo estabelecido pela Administração, observadas a natureza e a complexidade da intervenção.

11.9 – Qualquer alteração relevante nas características físicas ou condições de utilização do imóvel durante a vigência contratual deverá ser previamente comunicada à Administração, quando puder afetar o funcionamento da unidade, a segurança dos usuários ou as condições originalmente consideradas para a contratação.

11.10 – Eventuais obras, adaptações ou modificações no imóvel pretendidas pela Administração somente poderão ser realizadas após análise de sua necessidade e viabilidade e, quando exigível, mediante prévia e expressa autorização do proprietário, observadas as condições estabelecidas no instrumento contratual e na legislação aplicável.

11.11 – Serão de responsabilidade do LOCADOR os tributos e encargos incidentes sobre a propriedade do imóvel, inclusive IPTU e taxas de natureza propter rem, bem como despesas extraordinárias de condomínio, se houver, e reparos estruturais ou decorrentes de vícios anteriores à locação, salvo disposição legal específica em contrário. Serão de responsabilidade do LOCATÁRIO/Município as despesas ordinárias diretamente decorrentes do uso e consumo





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

durante a ocupação, especialmente água, energia elétrica e demais serviços individualizáveis, bem como as despesas ordinárias de condomínio, se houver, observada a legislação aplicável. A distribuição deverá constar expressamente do instrumento contratual e ser considerada na análise do custo global da contratação.

11.12 – A fiscalização da execução contratual será realizada por servidor ou comissão formalmente designada pela Prefeitura Municipal de Extremoz/RN, competindo-lhe acompanhar as condições de disponibilização e utilização do imóvel e verificar o cumprimento das obrigações estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

11.12.1 – O locador deverá prestar os esclarecimentos solicitados pela fiscalização e adotar, nos prazos estabelecidos, as providências necessárias à correção das irregularidades relacionadas ao imóvel que sejam de sua responsabilidade.

11.12.2 – A fiscalização poderá registrar as ocorrências relacionadas à execução contratual e comunicar formalmente ao locador as providências necessárias à regularização das situações identificadas, sem prejuízo da adoção das demais medidas administrativas e contratuais cabíveis.

11.13 – Para fins de verificação da conformidade do imóvel no início da contratação, a Administração, por intermédio do responsável pelo acompanhamento e fiscalização, realizará o recebimento e a vistoria do bem, observando-se, no que forem compatíveis com a natureza da locação, as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

11.13.1 – A disponibilização do imóvel não implicará aceitação automática de condições ou defeitos não identificados inicialmente, permanecendo o locador responsável pelos vícios, defeitos e obrigações que legal ou contratualmente lhe sejam atribuíveis.

11.14 – Durante a vigência contratual, a Administração poderá realizar **vistorias periódicas**, sempre que necessário, para verificar as condições de conservação, segurança, funcionamento e adequação do imóvel às atividades desenvolvidas pela SMDE.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

11.15 – Ao término da contratação, caso não haja prorrogação, a Administração promoverá a desocupação do imóvel e será realizada **vistoria final**, destinada a comparar suas condições com aquelas registradas no termo ou laudo de vistoria inicial.

11.15.1 – Na vistoria final deverão ser considerados o estado inicial do imóvel, as intervenções eventualmente autorizadas e o desgaste natural decorrente do uso regular do bem durante o período da locação, não podendo ser atribuída à Administração responsabilidade por deteriorações decorrentes do uso normal.

11.15.2 – Constatados danos cuja responsabilidade seja atribuível à Administração, deverão ser adotadas as providências cabíveis para sua regularização, observados o contraditório, a comprovação da responsabilidade e as condições estabelecidas no instrumento contratual.

11.16 – O pagamento mensal da locação ficará condicionado à regular disponibilização do imóvel à Administração e ao cumprimento das condições contratuais, mediante os procedimentos de liquidação da despesa e atesto pelo servidor responsável pela fiscalização, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência, no contrato e na legislação aplicável.

11.17 – A liquidação da despesa será realizada após a verificação do cumprimento das obrigações correspondentes ao período de referência e da documentação necessária ao pagamento, observados os procedimentos e prazos estabelecidos pela Administração Municipal.

11.18 – O acompanhamento, a vistoria e o recebimento do imóvel pela Administração não excluirão nem reduzirão as responsabilidades do locador quanto às obrigações que lhe sejam atribuídas pela legislação e pelo instrumento contratual.

12 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO.



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

12.1 – Considerando as informações constantes no **Estudo Técnico Preliminar – ETP**, as características do imóvel identificado para atendimento da necessidade administrativa e os elementos preliminares disponíveis, estima-se para a presente contratação o valor mensal de **R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais)**, referente à locação do imóvel situado na Rua Presidente Café Filho, nº 30A, Centro, Extremoz/RN, destinado à instalação e ao funcionamento da sede da **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE**.

12.2 – Considerando, inicialmente, o período de **12 (doze) meses**, o valor global estimado da contratação corresponde a **R\$ 19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais)**, sem prejuízo da definição do valor definitivo após a conclusão da avaliação prévia do imóvel e da correspondente justificativa de preço.

12.3 – O valor estimado possui caráter referencial e deverá ser confirmado mediante **avaliação prévia do imóvel**, considerando, entre outros elementos, sua localização, área, características físicas e estruturais, estado de conservação, acessibilidade, funcionalidade, condições de utilização, valores praticados no mercado imobiliário local para imóveis com características semelhantes e demais fatores capazes de influenciar seu valor locatício.

12.4 – A avaliação deverá considerar, ainda, o **estado de conservação do imóvel, os custos de eventuais adaptações indispensáveis à sua utilização e, quando aplicável, o respectivo prazo de amortização dos investimentos**, em conformidade com as exigências estabelecidas para a contratação direta de imóvel pela Lei Federal nº 14.133/2021.

12.5 – A contratação deverá ser acompanhada de **justificativa de preço**, demonstrando que o valor da locação se apresenta compatível com os preços praticados no mercado para imóveis de características semelhantes, observadas as peculiaridades relacionadas à localização, estrutura, condições de conservação e adequação às necessidades da





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Administração, em atendimento ao disposto no **art. 72, inciso VII, da Lei Federal nº 14.133/2021.**

12.6 – Para fins de demonstração da razoabilidade e compatibilidade do valor pretendido, poderão ser utilizados, conforme tecnicamente cabível, **laudo ou parecer de avaliação imobiliária, pesquisa de mercado, valores de imóveis semelhantes disponíveis para locação, informações provenientes de imobiliárias, plataformas especializadas, contratações similares ou outros parâmetros idôneos**, devendo os elementos utilizados integrar os autos do processo administrativo.

12.7 – A análise da vantajosidade da contratação não deverá considerar exclusivamente o valor mensal do aluguel, devendo contemplar o custo global da solução, incluindo, quando aplicável, despesas com adaptações, manutenção, conservação, tributos, taxas, condomínio, água, energia elétrica e demais custos relacionados à utilização do imóvel, observada a distribuição de responsabilidades estabelecida no item 11.11 deste Termo de Referência e no instrumento contratual.

12.8 – Para fins comparativos, registra-se que o imóvel atualmente utilizado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico possui custo aproximado de **R\$ 6.000,00 (seis mil reais) mensais**, enquanto o imóvel objeto da presente contratação apresenta valor preliminar estimado de **R\$ 1.600,00 (mil e seiscientos reais) mensais**, representando uma redução estimada de **R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais) por mês.**

12.9 – Considerando o período de 12 (doze) meses, a diferença entre os valores mensais representa uma **economia potencial estimada de R\$ 52.800,00 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais)** para a Administração Municipal, sem considerar eventuais economias adicionais decorrentes da redução da necessidade de adaptações estruturais e de outros custos associados à utilização do imóvel.

12.10 – A economia estimada constitui elemento relevante para demonstração da vantajosidade da solução, mas **não será considerada isoladamente como fundamento**



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

para a escolha do imóvel, devendo ser analisada conjuntamente com suas características de instalações e localização, acessibilidade, estrutura física, funcionalidade, estado de conservação, adequação às atividades da SMDE e demais elementos que demonstrem a necessidade e a vantagem de sua escolha pela Administração.

12.11 – A documentação utilizada para fundamentar a estimativa do valor, a avaliação imobiliária, a justificativa de preço e a demonstração da vantajosidade será devidamente juntada ao processo administrativo, juntamente com os demais documentos necessários à instrução da contratação direta por inexigibilidade, em observância aos **arts. 72 e 74, inciso V e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021** e aos princípios aplicáveis às contratações públicas

13 – GARANTIA DA EXECUÇÃO DO CONTRATO.

13.1 – Não será exigida garantia de execução contratual para a presente contratação, considerando a natureza e as características específicas do objeto, consistente na **locação do imóvel situado na Rua Presidente Café Filho, nº 30A, Loteamento Santa Terezinha, Quadra 06, Lote 25, Centro, Extremoz/RN, CEP 59.575-000, destinado à instalação e ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE**, não se mostrando necessária ou proporcional a exigência de garantia para assegurar o cumprimento das obrigações assumidas pelo locador.

13.2 – A dispensa da garantia contratual considera, ainda, que a execução do objeto consiste essencialmente na disponibilização e manutenção do imóvel em condições adequadas de utilização pela Administração durante a vigência da locação, estando o cumprimento das obrigações sujeito ao acompanhamento e à fiscalização por servidor ou comissão formalmente designada.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

13.3 – A não exigência de garantia não afasta nem reduz as responsabilidades do locador quanto ao integral cumprimento das obrigações estabelecidas neste Termo de Referência, no instrumento contratual e na legislação aplicável, especialmente aquelas relacionadas à disponibilização do imóvel, manutenção das condições necessárias à sua adequada utilização e realização dos reparos que sejam de sua responsabilidade.

13.4 – O eventual descumprimento das obrigações assumidas pelo locador sujeitará o responsável às medidas administrativas, contratuais e legais cabíveis, observados o contraditório e a ampla defesa, quando aplicáveis.

13.5 – A opção pela não exigência de garantia de execução deverá ser considerada em conjunto com os demais mecanismos de acompanhamento, fiscalização e controle da contratação, buscando assegurar a adequada execução contratual e a proteção do interesse público.

14 – OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE.

14.1 – Emitir a respectiva nota de empenho e adotar as providências administrativas, orçamentárias e financeiras necessárias à execução da contratação, observados os valores, prazos e condições estabelecidos neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

14.2 – Efetuar o pagamento mensal da locação ao CONTRATADO, no valor, prazo e condições estabelecidos no instrumento contratual, após o cumprimento das formalidades necessárias à liquidação da despesa e o respectivo atesto pelo responsável pela fiscalização.

14.3 – Receber o imóvel nas condições estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual, realizando, antes do início de sua utilização, **vistoria inicial**, destinada a registrar as condições físicas, estruturais, funcionais e de conservação do bem.

14.4 – Designar formalmente servidor ou comissão responsável pela **gestão e fiscalização do contrato**, competindo-lhe acompanhar a execução contratual, registrar as ocorrências



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

verificadas e adotar ou solicitar as providências necessárias ao fiel cumprimento das obrigações assumidas pelas partes.

14.5 – Utilizar o imóvel exclusivamente para as finalidades administrativas e institucionais relacionadas ao funcionamento da **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE**, incluindo seus setores administrativos, atendimento ao público, funcionamento da Sala do Empreendedor e demais atividades compatíveis com as atribuições da Secretaria.

14.6 – Zelar pela adequada utilização e conservação do imóvel durante o período da locação, adotando as medidas necessárias para evitar danos decorrentes de uso inadequado por seus servidores, agentes, prestadores de serviços ou demais pessoas cuja conduta lhe seja imputável.

14.7 – Comunicar formalmente ao CONTRATADO, tão logo sejam constatados, quaisquer defeitos, vícios, danos, falhas estruturais ou demais irregularidades relacionadas ao imóvel cuja correção seja de responsabilidade do locador, solicitando a adoção das providências necessárias dentro de prazo compatível com a natureza e a urgência da ocorrência.

14.8 – Permitir ao CONTRATADO ou aos profissionais por ele formalmente indicados o acesso ao imóvel para realização de vistorias, manutenções, reparos ou intervenções que sejam de sua responsabilidade, mediante prévia comunicação e ajuste com a fiscalização do contrato, ressalvadas as situações emergenciais devidamente justificadas.

14.9 – Responsabilizar-se integralmente pelo pagamento das despesas e obrigações relacionadas ao imóvel e à sua utilização, incluindo **consumo de água, energia elétrica, condomínio, IPTU, tributos, taxas, manutenção, reparos e demais encargos eventualmente incidentes**, cabendo exclusivamente ao **locador, na qualidade de proprietário do imóvel**, o custeio de tais despesas durante toda a vigência da contratação, conforme estabelecido no instrumento contratual.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

14.10 – Não realizar obras, modificações ou alterações estruturais relevantes no imóvel sem prévia análise administrativa e, quando necessária, autorização expressa do CONTRATADO, ressalvadas as intervenções legalmente admitidas e observadas as condições estabelecidas no instrumento contratual.

14.11 – Comunicar ao CONTRATADO qualquer ocorrência que possa comprometer a segurança, conservação, funcionamento ou utilização regular do imóvel, especialmente aquelas que demandem providências de responsabilidade do proprietário.

14.12 – Exigir do CONTRATADO o cumprimento integral das obrigações assumidas, especialmente quanto à manutenção da disponibilidade do imóvel e à adoção das providências necessárias à correção de vícios, defeitos ou irregularidades cuja responsabilidade lhe seja legal ou contratualmente atribuída.

14.13 – Acompanhar, durante toda a vigência contratual, a manutenção das condições necessárias à regularidade da contratação, inclusive quanto à legitimidade do CONTRATADO para disponibilização do imóvel e às demais condições que devam permanecer válidas durante a execução do ajuste.

14.14 – Notificar formalmente o CONTRATADO acerca de eventual descumprimento das obrigações estabelecidas neste Termo de Referência ou no instrumento contratual, fixando, quando cabível, prazo razoável para regularização da situação, sem prejuízo das demais medidas administrativas e legais pertinentes.

14.15 – Adotar as providências administrativas e legais cabíveis diante de eventual inadimplemento contratual, assegurados o contraditório e a ampla defesa nos procedimentos em que forem aplicáveis.

14.16 – Não transferir ao CONTRATADO despesas, reparos ou obrigações que sejam de responsabilidade da CONTRATANTE em razão do uso regular do imóvel ou que lhe tenham sido expressamente atribuídos pelo instrumento contratual.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

14.17 – Não responder por obrigações ou compromissos assumidos pelo CONTRATADO perante terceiros que não tenham sido expressamente assumidos pela Administração no instrumento contratual, observada a legislação aplicável.

14.18 – Manter controle e acompanhamento das condições de utilização do imóvel durante toda a vigência contratual, podendo realizar **vistorias periódicas** sempre que necessário à verificação de seu estado de conservação, segurança e adequação ao funcionamento da SMDE.

14.19 – Ao término da contratação, caso não haja prorrogação, promover a retirada dos bens, mobiliários, equipamentos e demais materiais pertencentes à Administração, procedendo à desocupação do imóvel no prazo estabelecido.

14.20 – Participar, juntamente com o CONTRATADO ou seu representante, da **vistoria final do imóvel**, destinada à comparação de suas condições com aquelas registradas na vistoria inicial, considerando o desgaste natural decorrente do uso regular durante o período da locação.

14.21 – Restituir o imóvel ao término da locação nas condições decorrentes do uso regular e compatíveis com aquelas registradas no início da ocupação, ressalvadas as deteriorações decorrentes do desgaste natural, bem como as alterações, adaptações ou intervenções previamente autorizadas e disciplinadas no instrumento contratual.

14.22 – Cumprir as demais obrigações atribuídas à CONTRATANTE neste Termo de Referência, no instrumento contratual e na legislação aplicável, adotando as providências necessárias para assegurar a adequada execução da contratação e a preservação do interesse público.

15 – OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

15.1 – Cumprir integralmente as obrigações estabelecidas neste Termo de Referência, na proposta apresentada e no instrumento contratual, responsabilizando-se pelas obrigações que lhe forem legal e contratualmente atribuídas durante toda a vigência da locação.

15.2 – Disponibilizar à CONTRATANTE o imóvel objeto da contratação, destinado à instalação e ao funcionamento da sede da **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE**, no prazo estabelecido, livre e desimpedido para utilização, em condições adequadas de conservação, segurança, funcionamento e utilização.

15.3 – Assegurar que o imóvel mantenha, durante toda a vigência contratual, condições compatíveis com a finalidade para a qual foi locado, observadas as responsabilidades de conservação, manutenção e reparação atribuídas a cada uma das partes no instrumento contratual.

15.4 – Comunicar imediatamente à CONTRATANTE qualquer fato superveniente que possa comprometer a disponibilização, segurança, utilização regular ou permanência da Administração no imóvel, apresentando, quando cabível, as respectivas justificativas e adotando as providências necessárias à regularização das situações que sejam de sua responsabilidade.

15.5 – Garantir à CONTRATANTE, durante toda a vigência da locação, o **uso regular, pacífico e contínuo do imóvel**, abstendo-se de praticar qualquer ato que possa impedir ou restringir injustificadamente sua utilização para as finalidades previstas na contratação.

15.6 – Responsabilizar-se pela correção dos vícios, defeitos, problemas estruturais ou demais irregularidades existentes no imóvel cuja solução lhe seja atribuída pela legislação



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

ou pelo instrumento contratual, adotando as providências necessárias dentro de prazo compatível com a natureza e a urgência da ocorrência.

15.7 – Realizar, às suas expensas, os reparos e intervenções que sejam de sua responsabilidade e que se mostrem necessários à manutenção das condições adequadas de utilização do imóvel, especialmente aqueles relacionados à sua estrutura e aos vícios ou defeitos que não decorram do uso inadequado pela CONTRATANTE.

15.8 – Manter, durante toda a vigência contratual, a propriedade, legitimidade ou poderes jurídicos necessários à disponibilização do imóvel em locação, comunicando imediatamente à Administração qualquer alteração na situação jurídica do bem que possa repercutir na execução do contrato.

15.9 – Manter atualizados perante a CONTRATANTE seus dados cadastrais e meios de comunicação, especialmente endereço, telefone e correio eletrônico, comunicando formalmente qualquer alteração.

15.10 – Manter, durante a execução contratual, as condições de habilitação e regularidade exigidas para a contratação que sejam aplicáveis à sua condição de pessoa física ou jurídica e pertinentes à natureza da relação contratual.

15.11 – Apresentar, sempre que solicitado pela Administração e quando legalmente aplicável, documentação atualizada necessária à comprovação da manutenção das condições exigidas para a regular execução da contratação.

15.12 – Permitir e colaborar com a realização de **vistorias no imóvel** pela CONTRATANTE, inclusive vistoria inicial, periódicas e final, prestando os esclarecimentos e fornecendo as informações necessárias ao adequado acompanhamento da execução contratual.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

15.13 – Participar, diretamente ou por meio de representante devidamente autorizado, quando solicitado, da vistoria inicial e da vistoria final do imóvel, tomando ciência das condições registradas nos respectivos termos, relatórios ou laudos.

15.14 – Informar previamente à CONTRATANTE qualquer necessidade de intervenção no imóvel que possa interferir no funcionamento da SMDE, salvo situações emergenciais que exijam atuação imediata, as quais deverão ser comunicadas tão logo seja possível.

15.15 – Respeitar a utilização administrativa do imóvel e adotar, quando necessitar realizar reparos, inspeções ou intervenções, as medidas necessárias para minimizar eventuais impactos sobre o funcionamento da Secretaria e o atendimento ao público.

15.16 – Responsabilizar-se pelas despesas, tributos, taxas, encargos, manutenções e reparos que lhe sejam expressamente atribuídos pela legislação aplicável ou pelo instrumento contratual, não podendo transferir à CONTRATANTE despesas de sua responsabilidade.

15.17 – Fornecer à CONTRATANTE, quando necessário à liquidação da despesa e ao pagamento da locação, os documentos fiscais, recibos ou instrumentos equivalentes legalmente cabíveis, contendo as informações necessárias à identificação do período e do imóvel objeto da contratação.

15.18 – Não transferir a terceiros as obrigações assumidas no instrumento contratual nem praticar atos que possam comprometer a continuidade da locação ou o uso do imóvel pela Administração, ressalvadas as hipóteses legalmente admitidas e previamente analisadas pela CONTRATANTE.

15.19 – Comunicar imediatamente à CONTRATANTE eventual alienação, transferência, constituição de ônus, restrição judicial ou extrajudicial ou qualquer outra alteração





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

jurídica relevante relacionada ao imóvel que possa repercutir na continuidade ou nas condições da locação.

15.20 – Responder pelas consequências decorrentes de informações ou documentos falsos, inexatos ou desatualizados apresentados à Administração, sem prejuízo das medidas administrativas, civis e demais providências legalmente cabíveis.

15.21 – Cumprir as determinações regularmente emitidas pelo gestor e pelo fiscal do contrato relacionadas às obrigações de sua responsabilidade, prestando os esclarecimentos solicitados e adotando as providências necessárias à regular execução contratual.

15.22 – Cumprir as demais obrigações previstas neste Termo de Referência, no instrumento contratual e na legislação aplicável à locação do imóvel.

e) CONDIÇÕES DE DISPONIBILIZAÇÃO E EXECUÇÃO

O imóvel deverá ser disponibilizado à Prefeitura Municipal de Extremoz/RN para instalação e funcionamento da sede da **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE**, em condições adequadas de conservação, segurança, acessibilidade, funcionamento e utilização, observadas as características físicas, estruturais, funcionais e de localização que fundamentaram sua escolha pela Administração.

Na data estabelecida para início da ocupação, o imóvel deverá encontrar-se livre e desimpedido, possibilitando a instalação dos setores administrativos, mobiliários, equipamentos, Sala do Empreendedor e demais estruturas necessárias ao regular funcionamento da Secretaria.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

As condições do imóvel deverão ser registradas mediante **termo ou laudo de vistoria inicial**, preferencialmente acompanhado de registro fotográfico, que servirá como referência durante a execução contratual e para a posterior devolução do bem.

f) PERÍODO DE DISPONIBILIZAÇÃO

O CONTRATADO deverá assegurar a disponibilidade do imóvel durante todo o período de vigência estabelecido no instrumento contratual, garantindo à Administração o seu uso regular e pacífico para o desenvolvimento das atividades administrativas e institucionais da SMDE.

Eventuais prorrogações da vigência deverão observar a necessidade administrativa, a manutenção da vantajosidade, a disponibilidade orçamentária, as condições contratuais e os demais requisitos previstos na legislação aplicável.

g) ABRANGÊNCIA E FINALIDADE DA UTILIZAÇÃO

A contratação destina-se ao atendimento das necessidades da **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE**, proporcionando espaço adequado para instalação de sua sede, organização dos setores administrativos, acomodação dos servidores, instalação de mobiliários e equipamentos, realização de reuniões e atendimento aos cidadãos, empreendedores, comerciantes, empresários, investidores e demais usuários dos serviços públicos disponibilizados pela Secretaria.

O imóvel deverá permitir, ainda, o adequado funcionamento da **Sala do Empreendedor** e das demais atividades relacionadas às políticas municipais de desenvolvimento econômico, empreendedorismo, geração de oportunidades, fortalecimento das atividades produtivas e atração de investimentos.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

h) VEDAÇÕES E CONDIÇÕES NÃO ACEITÁVEIS

Não serão admitidas as seguintes situações:

- I** – disponibilização de imóvel diverso daquele previamente avaliado, vistoriado e considerado adequado pela Administração, salvo mediante procedimento administrativo próprio e observância dos requisitos legais aplicáveis;
- II** – imóvel que apresente condições físicas, estruturais, sanitárias ou de segurança incompatíveis com sua utilização como sede administrativa e espaço de atendimento ao público;
- III** – imóvel que não apresente condições de localização, acesso, funcionalidade ou distribuição dos ambientes compatíveis com as necessidades identificadas pela SMDE;
- IV** – alteração unilateral das condições essenciais da locação, especialmente quanto ao imóvel disponibilizado, valor, condições de utilização ou demais elementos relevantes da contratação;
- V** – realização de intervenções pelo CONTRATADO que comprometam injustificadamente o funcionamento da SMDE ou impeçam a regular utilização do imóvel pela Administração;
- VI** – transferência à CONTRATANTE de despesas, reparos, tributos, taxas ou encargos que sejam legal ou contratualmente atribuídos ao CONTRATADO;
- VII** – criação de obstáculos injustificados ao uso regular e pacífico do imóvel pela Administração durante a vigência contratual;





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

VIII – omissão de vícios, defeitos, restrições, ônus ou outras circunstâncias relevantes relacionadas ao imóvel que possam comprometer sua segurança, utilização ou a continuidade da contratação;

IX – realização de alteração relevante na situação física ou jurídica do imóvel sem a devida comunicação à Administração, quando capaz de repercutir na execução contratual;

X – descumprimento das condições que fundamentaram a escolha do imóvel, especialmente aquelas relacionadas às suas características de instalações e localização, quando tal descumprimento comprometer a finalidade da contratação;

XI – qualquer conduta ou alteração das condições originalmente pactuadas que possa comprometer a continuidade do funcionamento da SMDE, a segurança dos usuários, a economicidade ou o interesse público, salvo quando devidamente justificada e formalmente autorizada pela Administração.

16 – MODELO DE GESTÃO, EXECUÇÃO, CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DO OBJETO.

16.1 – O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas pactuadas, as disposições constantes neste Termo de Referência e as normas da **Lei Federal nº 14.133/2021**, respondendo cada parte pelas consequências decorrentes de sua inexecução total ou parcial.

16.2 – Na hipótese de impedimento, paralisação ou suspensão da execução contratual por fato devidamente reconhecido pela Administração, deverão ser adotadas as providências administrativas cabíveis quanto aos prazos e demais condições afetadas, observadas a





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

natureza da locação e as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, mediante o devido registro nos autos e formalização pelo instrumento adequado.

16.3 – As comunicações entre a CONTRATANTE e o CONTRATADO deverão ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se a utilização de correio eletrônico ou outro meio oficial de comunicação adotado pela Administração, desde que seja possível comprovar seu envio e recebimento.

16.4 – A CONTRATANTE poderá convocar o CONTRATADO ou seu representante legal, quando houver, para prestar esclarecimentos ou adotar providências necessárias à regular execução contratual, especialmente aquelas relacionadas às condições de utilização, conservação, manutenção e disponibilidade do imóvel.

16.5 – Após a assinatura do contrato, a Administração poderá realizar reunião inicial com o CONTRATADO ou seu representante para alinhamento das condições de execução da locação, oportunidade em que poderão ser esclarecidas as obrigações das partes, os procedimentos de fiscalização, as responsabilidades relativas à manutenção e aos reparos, as formas de comunicação, os procedimentos para pagamento e demais aspectos necessários à adequada execução contratual.

16.6 – Nos termos do **art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021**, a execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por um ou mais fiscais do contrato, representantes da Administração especialmente designados, ou pelos respectivos substitutos, permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes à atribuição.

16.7 – Compete ao fiscal do contrato acompanhar as condições de disponibilização e utilização do imóvel destinado à instalação e ao funcionamento da sede da **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE**, verificando o cumprimento das obrigações assumidas pelo CONTRATADO e registrando as ocorrências relevantes relacionadas à execução contratual.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

16.8 – O fiscal deverá registrar, em meio físico ou eletrônico próprio, todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando ou solicitando, conforme sua competência, as providências necessárias à regularização das faltas, defeitos ou irregularidades constatadas.

16.9 – As situações que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser comunicadas aos seus superiores ou ao gestor do contrato em tempo hábil para adoção das medidas administrativas pertinentes.

16.10 – A fiscalização deverá acompanhar, especialmente, a manutenção das condições físicas, estruturais e funcionais do imóvel, sua disponibilidade para utilização pela Administração, o cumprimento das obrigações de manutenção e reparação atribuídas ao CONTRATADO e as demais condições estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

16.11 – Sempre que forem identificados vícios, defeitos, problemas estruturais, falhas nas instalações ou outras ocorrências cuja solução seja de responsabilidade do CONTRATADO, a fiscalização deverá promover a respectiva comunicação, estabelecendo, quando cabível, prazo compatível com a natureza, gravidade e urgência da situação para adoção das providências necessárias.

16.12 – Quando a irregularidade constatada representar risco à segurança dos servidores, usuários ou demais pessoas que utilizem o imóvel, ou puder comprometer a continuidade das atividades da SMDE, a fiscalização deverá comunicar imediatamente a autoridade competente para adoção das medidas administrativas cabíveis, sem prejuízo da notificação do CONTRATADO.

16.13 – A fiscalização poderá realizar **vistorias periódicas no imóvel**, sempre que necessário, a fim de verificar suas condições de conservação, segurança, funcionalidade e adequação às atividades administrativas e de atendimento ao público desenvolvidas pela SMDE.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

16.14 – As vistorias e verificações realizadas durante a vigência contratual poderão ser formalizadas mediante relatórios, termos, registros fotográficos ou outros documentos considerados adequados, os quais deverão integrar os registros da fiscalização quando relevantes para a execução do contrato.

16.15 – A fiscalização deverá acompanhar o cumprimento da distribuição de responsabilidades estabelecida no instrumento contratual quanto a **manutenções, reparos, tributos, taxas, condomínio, água, energia elétrica e demais despesas relacionadas ao imóvel**, evitando a transferência indevida de obrigações entre as partes.

16.16 – A fiscalização exercida pela Administração não excluirá nem reduzirá a responsabilidade do CONTRATADO pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, não implicando corresponsabilidade da CONTRATANTE ou de seus agentes, ressalvadas as hipóteses legalmente previstas, em conformidade com o **art. 120 da Lei Federal nº 14.133/2021**.

16.17 – O CONTRATADO deverá reparar, corrigir ou solucionar, às suas expensas e dentro de prazo compatível com a situação, os vícios, defeitos ou irregularidades do imóvel que sejam de sua responsabilidade, observadas as condições estabelecidas no instrumento contratual e o disposto no **art. 119 da Lei Federal nº 14.133/2021**, no que for aplicável à natureza da contratação.

16.18 – O gestor e o fiscal do contrato deverão atuar dentro das respectivas atribuições definidas pela Administração Municipal, mantendo os registros necessários à adequada instrução do processo de acompanhamento da contratação.

16.19 – Para fins de pagamento mensal da locação, o fiscal ou servidor competente deverá verificar o cumprimento das obrigações correspondentes ao período de referência e proceder ao respectivo atesto da documentação apresentada, observados os procedimentos administrativos de liquidação da despesa.

16.20 – O acompanhamento e a fiscalização deverão ocorrer durante toda a vigência da contratação, desde a disponibilização e vistoria inicial do imóvel até sua eventual



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

desocupação e vistoria final, sem prejuízo das demais competências atribuídas ao gestor e ao fiscal pelo instrumento contratual e pela legislação aplicável.

17 – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

17.1 – O CONTRATADO será responsabilizado administrativamente pelas infrações previstas no **art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021**, quando praticadas no âmbito da presente contratação, observada sua compatibilidade com a natureza da contratação direta por inexigibilidade e com o objeto de locação do imóvel, especialmente quando:

- I** – der causa à inexecução parcial do contrato;
- II** – der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- III** – der causa à inexecução total do contrato;
- IV** – deixar de entregar documentação exigida para a contratação, quando regularmente solicitado pela Administração;
- V** – não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- VI** – não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando regularmente convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- VII** – ensejar o retardamento da execução ou da disponibilização do imóvel sem motivo devidamente justificado;
- VIII** – apresentar declaração ou documentação falsa exigida para a contratação ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- IX** – praticar ato fraudulento no procedimento de contratação direta ou na execução do contrato;
- X** – comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

XI – praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;

XII – praticar ato lesivo previsto no art. 5º da **Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013**.

17.2 – Sem prejuízo da responsabilidade civil e das demais medidas legalmente cabíveis, poderão ser aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas, nos termos do **art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021**, as seguintes sanções:

I – advertência;

II – multa;

III – impedimento de licitar e contratar;

IV – declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

17.3 – Na aplicação das sanções serão considerados, nos termos da legislação aplicável:

I – a natureza e a gravidade da infração cometida;

II – as peculiaridades do caso concreto;

III – as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV – os danos que dela provierem para a Administração Pública;

V – a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

17.4 – A sanção de **advertência** será aplicada exclusivamente pela infração administrativa de inexecução parcial do contrato prevista no inciso I do item 17.1, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

17.5 – A sanção de **multa** será aplicada na forma e nos percentuais definidos no instrumento contratual, observados os limites estabelecidos pela Lei Federal nº 14.133/2021, podendo ser aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas neste item.

17.6 – A multa prevista no item anterior não poderá ser inferior a **0,5% (cinco décimos por cento)** nem superior a **30% (trinta por cento)** do valor do contrato, observados, para





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

sua definição, a gravidade da infração, os prejuízos causados à Administração e as demais circunstâncias do caso concreto.

17.7 – A sanção de **impedimento de licitar e contratar** será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos **II, III, IV, V, VI e VII do item 17.1**, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de **3 (três) anos**, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

17.8 – A sanção de **declaração de inidoneidade para licitar ou contratar** será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos **VIII, IX, X, XI e XII do item 17.1**, bem como pelas infrações previstas nos incisos **II, III, IV, V, VI e VII**, quando estas justificarem a imposição de penalidade mais grave do que a sanção de impedimento de licitar e contratar.

17.9 – A declaração de inidoneidade impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de **todos os entes federativos**, pelo prazo mínimo de **3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos**, observados os requisitos, competências e procedimentos estabelecidos pela Lei Federal nº 14.133/2021.

17.10 – A aplicação das sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade observará o devido processo administrativo, assegurados ao CONTRATADO o **contraditório e a ampla defesa**, bem como as demais garantias e procedimentos previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

17.11 – As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas cumulativamente com a sanção de multa, quando cabível, observados os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

17.12 – A aplicação das sanções administrativas não excluirá, em hipótese alguma, a obrigação de **reparação integral dos danos causados à Administração Pública**, quando devidamente comprovados.



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

17.13 – Caso a multa aplicada e as indenizações cabíveis sejam superiores aos valores eventualmente devidos pela Administração ao CONTRATADO, poderá ser promovida a cobrança da diferença pelos meios administrativos ou judiciais legalmente admitidos.

17.14 – O atraso injustificado no cumprimento das obrigações contratuais, inclusive quanto à disponibilização do imóvel ou à realização de reparos, correções ou providências de responsabilidade do CONTRATADO dentro dos prazos estabelecidos, poderá sujeitá-lo à **multa de mora**, na forma e nos percentuais definidos no instrumento contratual.

17.15 – A aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração, diante da gravidade da situação e observados os requisitos legais, adote as providências necessárias à extinção do contrato e à aplicação cumulativa das demais sanções cabíveis.

17.16 – Para fins desta contratação, poderão caracterizar descumprimento contratual, conforme as circunstâncias do caso concreto, entre outras situações:

- I** – não disponibilizar o imóvel no prazo e nas condições estabelecidas;
- II** – impedir ou restringir injustificadamente o uso regular e pacífico do imóvel pela Administração;
- III** – deixar de realizar, dentro de prazo razoável ou determinado pela Administração, reparos e correções que sejam de responsabilidade do CONTRATADO;
- IV** – omitir vícios, defeitos, restrições ou informações relevantes sobre o imóvel que possam comprometer sua utilização, segurança ou continuidade da locação;
- V** – alterar unilateralmente condições essenciais da contratação;
- VI** – deixar de comunicar fato superveniente relacionado à situação jurídica ou física do imóvel que possa comprometer a execução contratual;
- VII** – apresentar documentação ou declaração falsa relacionada à propriedade, legitimidade, regularidade ou condições do imóvel;
- VIII** – descumprir obrigação contratual que comprometa o funcionamento da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE ou o atendimento ao público.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

17.17 – A aplicação de qualquer penalidade será precedida da regular apuração dos fatos e observará a competência da autoridade responsável, a gravidade da conduta, os prejuízos eventualmente causados, o contraditório, a ampla defesa e os demais procedimentos previstos na **Lei Federal nº 14.133/2021** e nos regulamentos aplicáveis no âmbito do Município de Extremoz/RN.

17.18 – A aplicação das sanções previstas neste item não prejudicará a adoção de outras medidas administrativas e contratuais cabíveis, inclusive aquelas relacionadas à extinção do contrato, à responsabilização por danos e à cobrança de valores eventualmente devidos à Administração, observada a legislação aplicável.

18 – DA VIGÊNCIA DO CONTRATO.

18.1 – O contrato decorrente da presente contratação terá vigência inicial de **12 (doze) meses**, contados da data estabelecida no instrumento contratual, período durante o qual o imóvel deverá permanecer disponibilizado à Prefeitura Municipal de Extremoz/RN para instalação e funcionamento da sede da **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE**.

18.2 – A vigência contratual poderá ser prorrogada por períodos sucessivos, mediante termo aditivo, desde que permaneçam demonstrados o interesse público, a necessidade de continuidade da locação, a adequação do imóvel às necessidades da Administração e a vantajosidade das condições contratadas, observada a disponibilidade orçamentária e o cumprimento dos demais requisitos legais aplicáveis, nos termos dos arts. 106 e 107 da Lei Federal nº 14.133/2021, quando aplicáveis à contratação.

18.3 – As prorrogações não ocorrerão de forma automática e deverão ser previamente justificadas e formalizadas, mediante instrução do respectivo processo administrativo,





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

observadas as disposições da **Lei Federal nº 14.133/2021**, a disponibilidade orçamentária e as demais normas aplicáveis.

18.4 – Para cada prorrogação contratual, a Administração deverá verificar, entre outros aspectos:

I – a permanência da necessidade de utilização do imóvel para funcionamento da sede da SMDE;

II – a manutenção da adequação das características físicas, estruturais, funcionais e de localização do imóvel às necessidades da Administração;

III – o estado de conservação e as condições de segurança, acessibilidade e funcionamento do imóvel;

IV – a manutenção da vantajosidade da contratação para a Administração;

V – a compatibilidade do valor da locação com os valores praticados no mercado imobiliário, mediante os elementos de avaliação e justificativa considerados necessários;

VI – os custos associados à permanência no imóvel, inclusive aqueles relacionados a eventuais adaptações, manutenção, conservação e demais despesas relevantes;

VII – a existência de disponibilidade orçamentária para suportar as despesas decorrentes da continuidade da contratação;

VIII – a concordância do CONTRATADO com a continuidade da relação contratual, nas condições formalmente estabelecidas.

18.5 – A Administração deverá iniciar os procedimentos destinados à análise de eventual prorrogação em prazo suficiente antes do término da vigência contratual, de modo a evitar a descontinuidade do funcionamento da SMDE e dos serviços prestados à população.

18.6 – A prorrogação deverá ser formalizada mediante o instrumento jurídico adequado, previamente ao término da vigência contratual, após a realização das análises técnicas, administrativas, orçamentárias e jurídicas cabíveis e a autorização da autoridade competente.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

18.7 – A continuidade da locação estará condicionada à demonstração de que a permanência da Administração no imóvel continua sendo conveniente e vantajosa, considerando não apenas o valor mensal do aluguel, mas também o **custo global da solução**, a localização, a acessibilidade, a estrutura disponível, os custos de eventual mudança de sede, as adaptações realizadas ou necessárias e os impactos decorrentes de eventual transferência da unidade administrativa.

18.8 – Eventual reajuste do valor da locação deverá observar a periodicidade mínima legal e o índice ou critério expressamente estabelecido no instrumento contratual, não se confundindo o reajuste do preço com a prorrogação da vigência.

18.9 – A eventual revisão do valor contratual deverá observar as hipóteses e os requisitos previstos na legislação aplicável, mediante demonstração dos fatos que fundamentem o pedido e regular instrução do processo administrativo.

18.10 – O CONTRATADO será convocado para formalização do instrumento contratual, devendo proceder à sua assinatura no prazo de **03 (três) dias úteis**, contado do recebimento da convocação, que poderá ocorrer por meio do sistema eletrônico **IDOC**, correio eletrônico cadastrado ou outro meio oficial adotado pela Administração.

18.11 – O prazo previsto no item anterior poderá ser prorrogado mediante solicitação devidamente justificada do CONTRATADO e aceita pela Administração, desde que não haja prejuízo ao interesse público.

18.12 – A recusa injustificada do CONTRATADO em formalizar a contratação, após regularmente convocado, poderá ensejar a adoção das medidas administrativas e a aplicação das sanções legalmente cabíveis, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

18.13 – Caso a Administração conclua pela não prorrogação do contrato, deverão ser adotadas, em prazo adequado, as providências necessárias à desocupação do imóvel, retirada dos bens, equipamentos e mobiliários pertencentes ao Município e realização da **vistoria final**, observadas as condições registradas na vistoria inicial e o desgaste natural decorrente do uso regular.



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

18.14 – A vigência e suas eventuais prorrogações deverão observar os limites, requisitos e procedimentos estabelecidos na **Lei Federal nº 14.133/2021**, bem como as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis à locação de imóveis pela Administração Pública.

19 – REGIME DE EXECUÇÃO.

19.1 – A execução do objeto ocorrerá de forma **continuada durante toda a vigência contratual**, mediante a disponibilização e manutenção do imóvel situado na Rua Presidente Café Filho, nº 30A, Centro, Extremoz/RN, destinado à instalação e ao funcionamento da sede da **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE**, observadas as condições, características e especificações estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

19.2 – O imóvel deverá ser disponibilizado à CONTRATANTE no prazo estabelecido no instrumento contratual, livre e desimpedido para ocupação e utilização, em condições adequadas de conservação, segurança, funcionamento e compatibilidade com as atividades administrativas e institucionais desenvolvidas pela SMDE.

19.3 – O início da utilização do imóvel será precedido de **vistoria inicial**, destinada à verificação e ao registro de suas condições físicas, estruturais, funcionais e de conservação, mediante termo, relatório ou laudo próprio, preferencialmente acompanhado de registros fotográficos.

19.4 – Durante toda a vigência contratual, o CONTRATADO deverá assegurar à Administração o **uso regular, pacífico e contínuo do imóvel**, mantendo as condições necessárias à sua utilização para a finalidade contratada e adotando as providências relacionadas a reparos, manutenções e correções que sejam de sua responsabilidade legal ou contratual.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

19.5 – A execução contratual será acompanhada e fiscalizada por servidor ou comissão formalmente designada pela Prefeitura Municipal de Extremoz/RN, nos termos do **art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021**, competindo à fiscalização verificar o cumprimento das obrigações assumidas e registrar as ocorrências relacionadas à utilização do imóvel.

19.6 – A formalização da contratação ocorrerá mediante a celebração do respectivo **instrumento contratual**, acompanhada da emissão da Nota de Empenho e dos demais documentos administrativos e orçamentários necessários, observadas as condições estabelecidas no processo de contratação direta por inexigibilidade.

19.7 – A execução do objeto não se limitará à simples entrega ou disponibilização inicial do imóvel, compreendendo a manutenção de sua disponibilidade durante toda a vigência contratual, bem como o cumprimento das obrigações atribuídas ao CONTRATADO quanto às condições necessárias à continuidade de sua utilização pela Administração.

19.8 – Eventuais vícios, defeitos, problemas estruturais ou demais irregularidades identificados durante a execução contratual deverão ser comunicados ao CONTRATADO, que deverá adotar, dentro de prazo compatível com a natureza e a urgência da ocorrência, as providências que sejam de sua responsabilidade.

19.9 – A Administração deverá utilizar o imóvel de acordo com a finalidade prevista na contratação, zelando por sua conservação e responsabilizando-se pelas obrigações decorrentes de sua utilização que lhe sejam atribuídas pelo instrumento contratual.

19.10 – As responsabilidades relativas à manutenção, reparos, conservação, tributos, taxas, condomínio, água, energia elétrica e demais despesas relacionadas ao imóvel deverão observar a distribuição expressamente estabelecida no instrumento contratual, vedada a transferência indevida de obrigações entre as partes.

19.11 – A execução contratual deverá assegurar condições adequadas para o funcionamento dos setores administrativos da SMDE, acomodação dos servidores, instalação de mobiliários e equipamentos, realização de reuniões, funcionamento da **Sala**





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

do Empreendedor e atendimento aos cidadãos, empreendedores, comerciantes, investidores e demais usuários dos serviços da Secretaria.

19.12 – Ao término da vigência contratual, caso não haja prorrogação, a execução será encerrada mediante a desocupação e devolução do imóvel, precedida de **vistoria final**, observadas as condições registradas na vistoria inicial, as intervenções eventualmente autorizadas e o desgaste natural decorrente do uso regular do bem.

19.13 – A execução da contratação deverá observar, durante toda a sua vigência e eventuais prorrogações, as disposições deste Termo de Referência, do instrumento contratual, da **Lei Federal nº 14.133/2021** e das demais normas aplicáveis à locação de imóveis pela Administração Pública.

20 – DAS CONDIÇÕES DE GARANTIA, CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

20.1 – O CONTRATADO deverá assegurar, durante toda a vigência da contratação e eventuais prorrogações, a manutenção das condições necessárias à regular utilização do imóvel destinado à instalação e ao funcionamento da sede da **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE**, observadas as responsabilidades atribuídas a cada parte neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

20.2 – O imóvel deverá permanecer em condições adequadas de **segurança, conservação, salubridade, funcionalidade e utilização**, compatíveis com o desenvolvimento das atividades administrativas e institucionais da SMDE e com o atendimento ao público.

20.3 – O CONTRATADO será responsável pela correção dos vícios, defeitos, problemas estruturais e demais irregularidades existentes no imóvel que sejam de sua





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

responsabilidade legal ou contratual, devendo adotar as providências necessárias dentro de prazo compatível com a natureza e a urgência da ocorrência.

20.4 – Identificada qualquer irregularidade que possa comprometer a segurança dos servidores, usuários ou demais pessoas que utilizem o imóvel, bem como a continuidade das atividades da SMDE, o CONTRATADO deverá ser imediatamente comunicado para adoção das providências cabíveis, sem prejuízo das demais medidas administrativas necessárias à proteção do interesse público.

20.5 – As obrigações relativas à manutenção preventiva e corretiva, reparos estruturais, instalações elétricas e hidráulicas, cobertura, paredes, pisos, esquadrias, instalações sanitárias e demais componentes do imóvel deverão observar a distribuição de responsabilidades estabelecida no instrumento contratual, considerando a origem do dano, o desgaste natural decorrente do uso e as obrigações legalmente atribuídas às partes.

20.6 – Não serão atribuídos ao CONTRATADO os reparos decorrentes de danos comprovadamente causados por uso inadequado do imóvel pela CONTRATANTE, seus agentes ou usuários, ressalvado o desgaste natural decorrente da utilização regular do bem.

20.7 – A CONTRATANTE deverá comunicar formalmente ao CONTRATADO os vícios, defeitos ou necessidades de reparação identificados durante a utilização do imóvel, possibilitando a adoção das providências necessárias, quando estas forem de sua responsabilidade.

20.8 – A Administração poderá realizar vistorias periódicas durante a vigência contratual, por intermédio do gestor ou fiscal do contrato, a fim de verificar a manutenção das condições físicas, estruturais, funcionais e de conservação que fundamentaram a escolha e a contratação do imóvel.

20.9 – A realização de vistorias e o acompanhamento pela Administração não excluirão nem reduzirão as responsabilidades do CONTRATADO quanto às obrigações que lhe forem legal e contratualmente atribuídas.



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

20.10 – Eventuais reparos, adaptações ou intervenções de responsabilidade do CONTRATADO deverão ser realizados, sempre que possível, de forma a minimizar impactos sobre o funcionamento da SMDE e sobre a continuidade do atendimento aos cidadãos, empreendedores, comerciantes, investidores e demais usuários dos serviços da Secretaria.

20.11 – As condições do imóvel serão verificadas mediante **vistoria inicial, vistorias periódicas quando necessárias e vistoria final**, devendo ser considerados os registros, relatórios e documentos produzidos durante a execução contratual para fins de definição das responsabilidades das partes.

20.12 – Ao término da contratação, o imóvel deverá ser devolvido observando-se as condições registradas na vistoria inicial, ressalvados o desgaste natural decorrente do uso regular, as adaptações previamente autorizadas e as demais situações expressamente previstas no instrumento contratual.

20.13 – O disposto neste item refere-se às condições de conservação, manutenção e adequada utilização do imóvel, **não se confundindo com garantia de execução contratual**, cuja exigência foi dispensada nos termos do item 13 deste Termo de Referência.

20.14 – As obrigações previstas neste item deverão ser observadas durante toda a vigência contratual e suas eventuais prorrogações, em conformidade com a **Lei Federal nº 14.133/2021**, com o instrumento contratual e com as demais normas aplicáveis à locação de imóveis pela Administração Pública.

21 – DAS CONDIÇÕES E FORMA DE PAGAMENTO.

21.1 – O pagamento decorrente da presente contratação será realizado **mensalmente**, em razão da efetiva disponibilização e utilização do imóvel destinado à instalação e ao





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

funcionamento da sede da **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE**, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

21.2 – O pagamento será efetuado pela CONTRATANTE no prazo de **até 30 (trinta) dias**, contado da apresentação da nota fiscal, recibo, fatura ou documento de cobrança equivalente, conforme a natureza jurídica do CONTRATADO, após a regular liquidação da despesa e o respectivo atesto pelo fiscal ou servidor competente, observada a ordem cronológica de pagamentos prevista no **art. 141 da Lei Federal nº 14.133/2021**, bem como a regulamentação aplicável no âmbito do Município de Extremoz/RN e as orientações dos órgãos de controle.

21.3 – O documento de cobrança deverá ser emitido em nome da **Prefeitura Municipal de Extremoz/RN**, com identificação da unidade administrativa competente, contendo as informações necessárias à liquidação da despesa e referência ao contrato de locação do imóvel destinado ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE.

21.4 – O documento de cobrança deverá conter, conforme aplicável à natureza jurídica do CONTRATADO, a identificação do locador, CPF ou CNPJ, período de referência da locação, valor mensal devido, dados bancários para pagamento, número do contrato, número da Nota de Empenho e demais informações necessárias à regular liquidação da despesa.

21.5 – Quando o CONTRATADO for **pessoa física**, será admitida a apresentação de recibo ou outro documento de cobrança legalmente adequado, observadas as retenções tributárias e previdenciárias eventualmente incidentes e os procedimentos contábeis e financeiros adotados pela Administração Municipal.

21.6 – Quando o CONTRATADO for **pessoa jurídica**, deverá apresentar nota fiscal, fatura ou documento fiscal legalmente exigível e compatível com a natureza da operação, sem prejuízo dos demais documentos necessários à liquidação e ao pagamento.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

21.7 – O pagamento mensal estará condicionado à manutenção da disponibilização regular do imóvel à CONTRATANTE durante o respectivo período de referência e ao cumprimento das obrigações contratuais necessárias à liquidação da despesa.

21.8 – A fiscalização deverá verificar, antes do atesto, se o imóvel permaneceu regularmente disponibilizado à Administração durante o período correspondente e se foram cumpridas as obrigações contratuais pertinentes, registrando eventuais ocorrências capazes de interferir na liquidação ou no pagamento.

21.9 – O documento de cobrança deverá ser devidamente atestado pelo fiscal do contrato ou servidor competente, após a verificação do cumprimento das obrigações correspondentes ao período de referência.

21.10 – Havendo erro, inconsistência ou ausência de informação indispensável no documento de cobrança, ou qualquer circunstância que impeça a regular liquidação da despesa, o CONTRATADO será formalmente comunicado para promover a correção ou complementação necessária.

21.11 – Na hipótese prevista no item anterior, o prazo para pagamento será contado a partir da regularização da pendência e da apresentação da documentação necessária à liquidação, desde que a impossibilidade de processamento do pagamento decorra efetivamente da irregularidade imputável ao CONTRATADO.

21.12 – A Administração realizará, quando legalmente exigível e de acordo com a natureza jurídica do CONTRATADO, as verificações de regularidade necessárias ao processamento da despesa e à manutenção da contratação, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

21.13 – Não será exigida do CONTRATADO pessoa física documentação própria e exclusiva de pessoa jurídica, devendo as verificações e exigências documentais ser adequadas à sua natureza jurídica e às obrigações legalmente aplicáveis.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

21.14 – O pagamento será realizado mediante **transferência bancária, ordem bancária ou outro meio oficial adotado pela Administração**, para conta de titularidade do CONTRATADO regularmente informada no processo administrativo.

21.15 – A CONTRATANTE efetuará as retenções tributárias, fiscais, previdenciárias ou de outra natureza que sejam legalmente obrigatórias, de acordo com a natureza jurídica do CONTRATADO e a legislação vigente no momento do pagamento.

21.16 – É de responsabilidade do CONTRATADO apresentar tempestivamente os documentos necessários à cobrança e ao processamento do pagamento, de forma clara, regular e compatível com as exigências administrativas e legais aplicáveis.

21.17 – O pagamento mensal corresponderá ao valor da locação estabelecido no instrumento contratual, ressalvadas as hipóteses de reajuste, revisão, alteração, retenção ou demais situações expressamente admitidas pela legislação e pelo contrato.

21.18 – Caso o início ou o encerramento da utilização do imóvel ocorra em período inferior a um mês completo, o pagamento correspondente poderá ser realizado **proporcionalmente aos dias de efetiva disponibilização do imóvel**, conforme os critérios estabelecidos no instrumento contratual.

21.19 – Eventuais despesas relacionadas a **IPTU, taxas, condomínio, água, energia elétrica, manutenção, reparos e demais encargos vinculados ao imóvel** não serão automaticamente incorporadas ao valor mensal da locação, devendo observar a distribuição de responsabilidades expressamente estabelecida no instrumento contratual.

21.20 – Nos casos de eventual atraso de pagamento imputável exclusivamente à CONTRATANTE, desde que o CONTRATADO não tenha concorrido para a ocorrência, poderão incidir encargos moratórios sobre o valor devido, calculados proporcionalmente aos dias de atraso, conforme critérios e fórmula estabelecidos no instrumento contratual e na legislação aplicável.



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

21.21 – Caso seja mantida a taxa de **6% (seis por cento) ao ano** para fins de compensação financeira por atraso de pagamento, os encargos moratórios poderão ser calculados mediante a seguinte fórmula:

$$I = (TX/100) \div 365$$

$$EM = I \times N \times VP$$

Onde:

I = Índice diário de compensação financeira;

TX = Taxa anual de juros de mora, correspondente a 6% ao ano;

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias compreendidos entre a data limite prevista para pagamento e a data do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela em atraso.

21.22 – Não haverá incidência de encargos moratórios quando o atraso decorrer de fato imputável ao CONTRATADO, especialmente em razão da apresentação de documentação irregular ou incompleta que impossibilite a liquidação da despesa.

21.23 – A existência de irregularidade ou descumprimento contratual deverá ser apurada e tratada na forma prevista neste Termo de Referência, no contrato e na legislação aplicável, não se admitindo a suspensão ou retenção de pagamentos de valores incontroversos sem fundamento jurídico e administrativo adequado.

21.24 – O pagamento não implicará reconhecimento definitivo da regularidade integral da execução contratual, nem excluirá a responsabilidade do CONTRATADO por vícios, defeitos, irregularidades ou obrigações relacionadas ao imóvel que venham a ser posteriormente identificadas.

21.25 – As condições de pagamento deverão permanecer compatíveis com a **Lei Federal nº 14.133/2021**, com as normas financeiras e orçamentárias aplicáveis ao Município de Extremoz/RN e com as disposições estabelecidas no instrumento contratual.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

22 – DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DO CONTRATO.

22.1 – Durante a vigência da contratação, será assegurada a manutenção das condições econômico-financeiras inicialmente estabelecidas, observadas as disposições da **Lei Federal nº 14.133/2021**, do instrumento contratual e das demais normas aplicáveis.

22.2 – O valor mensal da locação poderá ser objeto de **reajuste**, observada a periodicidade mínima de **12 (doze) meses**, contada da data-base definida no instrumento contratual, mediante aplicação do índice de reajustamento expressamente previsto no contrato.

22.3 – O reajuste previsto no item anterior não se confunde com a revisão destinada ao restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, constituindo mecanismo ordinário de atualização do valor da locação, observados os requisitos e a periodicidade estabelecidos na legislação e no instrumento contratual.

22.4 – Na ocorrência de fatos supervenientes devidamente comprovados que alterem de forma relevante as condições econômico-financeiras inicialmente estabelecidas, poderá ser promovida a revisão contratual, desde que caracterizados os pressupostos legais para o restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro.

22.5 – O pedido de revisão deverá ser devidamente fundamentado e acompanhado de documentos, demonstrativos, informações ou outros elementos capazes de comprovar a ocorrência do fato alegado, sua repercussão econômica e o efetivo impacto sobre as condições originalmente pactuadas.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

22.6 – A Administração analisará o pedido mediante regular instrução do processo administrativo, podendo solicitar documentos e esclarecimentos complementares necessários à comprovação do alegado desequilíbrio.

22.7 – O restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, quando reconhecido pela Administração, deverá limitar-se à medida necessária à recomposição das condições efetivamente afetadas, vedada a utilização do instituto para obtenção de vantagem indevida ou simples majoração do valor da locação sem fundamento legal.

22.8 – A mera variação ordinária dos preços praticados no mercado imobiliário não implicará, por si só, direito automático à revisão extraordinária do valor contratual, devendo ser observados o mecanismo de reajuste previsto no contrato e os requisitos legais aplicáveis à revisão.

22.9 – Nas eventuais **prorrogações da locação**, a Administração deverá verificar a manutenção da vantajosidade da contratação e a compatibilidade do valor do aluguel com os preços praticados no mercado para imóveis de características semelhantes, considerando localização, área, estado de conservação, estrutura, acessibilidade, funcionalidade e demais elementos relevantes.

22.10 – Qualquer alteração do valor contratual decorrente de reajuste, revisão ou outro mecanismo legalmente admitido deverá ser devidamente calculada, motivada, registrada no processo administrativo e formalizada pelo instrumento adequado.

22.11 – A aplicação das disposições deste item deverá preservar o interesse público, a continuidade do funcionamento da **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE**, a vantajosidade da contratação e a justa remuneração pela utilização do imóvel, observadas as condições estabelecidas no contrato e na legislação vigente.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

23 – DOS ACRÉSCIMOS E SUPRESSÕES.

23.1 – O contrato de locação poderá ser alterado durante sua vigência, desde que presentes os pressupostos legais, devidamente demonstrado o interesse público e observadas as disposições da **Lei Federal nº 14.133/2021**, bem como as demais normas aplicáveis à locação de imóveis pela Administração Pública.

23.2 – As alterações contratuais deverão ser previamente justificadas e instruídas no respectivo processo administrativo, com a demonstração de sua necessidade, adequação, vantajosidade e compatibilidade com o objeto originalmente contratado.

23.3 – Considerando que a presente contratação direta por inexigibilidade fundamenta-se nas características específicas de **instalação e localização do imóvel**, nos termos do **art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021**, eventual alteração não poderá descaracterizar as condições que fundamentaram a escolha do imóvel e a inviabilidade de competição.

23.4 – Não se aplica ao presente objeto a previsão de acréscimo ou supressão de quantitativos de produtos ou serviços, uma vez que a contratação tem por objeto a **locação de imóvel específico** destinado à instalação e ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE.

23.5 – Eventuais alterações relacionadas às condições de utilização do imóvel, responsabilidades das partes, adaptações, reparos, encargos, prazos ou demais condições contratuais somente poderão ocorrer quando devidamente justificadas e desde que não impliquem alteração indevida da essência do objeto contratado.

23.6 – As adaptações ou intervenções físicas eventualmente necessárias no imóvel deverão ser previamente analisadas pela Administração e, quando cabível, autorizadas pelo CONTRATADO, devendo ser definida previamente a responsabilidade pela execução, custeio, manutenção e eventual reversão das benfeitorias realizadas.



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

23.7 – As alterações que impliquem repercussão financeira deverão ser precedidas da correspondente análise técnica, administrativa e orçamentária, com demonstração da compatibilidade dos valores envolvidos e da manutenção da vantajosidade para a Administração.

23.8 – A alteração do valor mensal da locação somente poderá ocorrer nas hipóteses legal e contratualmente admitidas, especialmente em decorrência de **reajuste, revisão ou outra forma de recomposição legalmente cabível**, observados os critérios estabelecidos neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

23.9 – A eventual prorrogação da vigência contratual não será considerada, por si só, alteração do objeto, devendo observar os requisitos estabelecidos no item referente à vigência e prorrogação, inclusive quanto à demonstração da necessidade, interesse público e manutenção da vantajosidade da contratação.

23.10 – Não será admitida a substituição do imóvel objeto da contratação por outro imóvel mediante simples alteração contratual quando a mudança comprometer os fundamentos que justificaram a contratação direta, especialmente quanto às características de localização, instalações, acessibilidade, estrutura, funcionalidade e demais elementos considerados determinantes para sua escolha.

23.11 – Caso surja a necessidade de utilização de imóvel distinto daquele originalmente avaliado e contratado, a Administração deverá analisar a necessidade de realização de **novo procedimento administrativo de contratação**, com a correspondente avaliação do imóvel, justificativa de preço, demonstração da escolha, comprovação da vantajosidade e atendimento aos demais requisitos legais aplicáveis.

23.12 – Qualquer alteração contratual deverá ser formalizada mediante o instrumento juridicamente adequado, com a respectiva motivação e registro no processo administrativo, observadas as competências da autoridade responsável e as disposições da **Lei Federal nº 14.133/2021**.



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

24 – PREVISÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES.

24.1 – O Plano Anual de Contratações Públicas é um item essencial para a gestão das compras públicas neste município e consiste em um documento detalhado que lista todas as aquisições e serviços que o órgão pretende realizar ao longo do ano.

Esse planejamento é importantíssimo para garantir a eficiência dos processos de compra e serviços, buscando evitar gastos desnecessários e garantindo a transparência na utilização dos recursos públicos.

Com as inovações trazidas pela nova Lei de licitações 14.133/21, o Plano Anual de Contratações Públicas, restou ainda mais relevância, conforme se extrai dos Arts. 12 e 18:

“Art. 12. No processo licitatório, observar-se-á o seguinte:

[...]

VII - a partir de documentos de formalização de demandas, os órgãos responsáveis pelo planejamento de cada ente federativo poderão, na forma de regulamento, elaborar plano de contratações anual, com o objetivo de racionalizar as contratações dos órgãos e entidades sob sua competência, garantir o alinhamento com o seu planejamento estratégico e subsidiar a elaboração das respectivas leis orçamentárias.

§ 1º O plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput deste artigo deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

*oficial e será observado pelo ente federativo na realização de licitações e na execução dos contratos.
(...)*

Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos:

*I - a descrição da necessidade da contratação fundamentada em estudo técnico preliminar que caracterize o interesse público envolvido;
[...]*

§ 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do caput deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

[...]

II - Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração.



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

24.2 - Entretanto, em que pese a Lei nº 14.133/2021 estabelecer o Plano Anual de Contratações como instrumento de suma importância na construção de uma gestão de excelência, não se trata de requisito obrigatório.

24.3 - A estrutura administrativa do Município de Extremoz/RN está atualmente dividida em 28 (vinte e oito) secretarias, cada uma composta por diversos setores e divisões, a quem caberá o dever de elaborar os seus planos de contratações anuais, cuja informação será consolidada pela Secretaria Municipal de Planejamento, Projetos e Gestão orçamentária na LDO do ano seguinte.

24.4 - Optou-se para o exercício de 2025/2026 identificar, catalogar e registrar, com um maior nível de precisão, contratações específicas de cada secretaria, assim como contratações que poderão ser unificadas para melhor atendimento das necessidades do município em curto, médio e longo prazo, em suas diversas formas.

24.5 - Assim, servimo-nos do presente para informar e fazer registro de que o referido documento ainda está em fase de elaboração, de modo que, com base no histórico de contratações do corrente ano, e através da previsão de consumo e do prognóstico da sua utilização provável e necessária, será elaborado a partir do ano de 2026 um Plano Anual de Contratações com maior nível de exatidão e detalhamento.

25 – DO REAJUSTE DE PREÇO.

25.1 – O valor mensal da locação será reajustado após o interregno mínimo de **12 (doze) meses**, observado o índice e a data-base expressamente estabelecidos no instrumento contratual, em conformidade com o **art. 92, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021** e demais normas aplicáveis.

25.2 – Para fins de reajustamento, deverá ser adotado índice oficial previamente definido no instrumento contratual, adequado à natureza da contratação e apto a refletir a variação





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

dos preços no período, vedada a aplicação de índice não previsto contratualmente, ressalvadas as hipóteses legalmente admitidas.

25.3 – O primeiro reajuste somente poderá produzir efeitos após transcorrido o período mínimo legal de **12 (doze) meses**, contado da data-base definida no contrato, devendo os reajustes subsequentes observar igual periodicidade.

25.4 – O reajuste será calculado mediante aplicação da variação acumulada do índice estabelecido contratualmente sobre o valor mensal vigente da locação, observando-se o período correspondente e as demais condições previstas no instrumento contratual.

25.5 – Caso o índice estabelecido no contrato seja extinto, deixe de ser divulgado ou se torne inaplicável, deverá ser adotado o índice substituto legalmente previsto ou, na ausência deste, outro índice oficial que preserve a finalidade do reajustamento, mediante a devida justificativa e formalização administrativa.

25.6 – O reajuste do valor da locação não se confunde com eventual **revisão destinada ao restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do contrato**, que dependerá da ocorrência e comprovação dos pressupostos legais específicos, conforme disciplinado no item 22 deste Termo de Referência.

25.7 – A eventual **prorrogação da vigência contratual** também não se confunde com o reajuste do valor da locação, devendo cada instituto observar seus próprios requisitos e procedimentos.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

26 – SUBCONTRATAÇÃO.

26.1 – Não será admitida a subcontratação do objeto, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

27 – RESCISÃO CONTRATUAL.

27.1 – O contrato de locação poderá ser extinto nas hipóteses e condições previstas nos arts. 137 a 139 da Lei Federal nº 14.133/2021, observadas, ainda, as disposições do instrumento contratual e demais normas aplicáveis à locação de imóveis pela Administração Pública.

27.2 – Constituirão motivos para a extinção do contrato, quando aplicáveis à natureza da presente contratação, as situações previstas no art. 137 da Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente o descumprimento ou cumprimento irregular das obrigações contratuais, a ocorrência de fatos que comprometam a regular utilização do imóvel e as demais hipóteses legalmente previstas.

27.3 – Poderão constituir motivos para a extinção do contrato, observadas as circunstâncias do caso concreto, entre outros:

- I** – a não disponibilização do imóvel nas condições e no prazo estabelecidos;
- II** – a perda das condições físicas, estruturais, funcionais, sanitárias ou de segurança necessárias ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE;
- III** – a ocorrência de vícios, defeitos ou problemas estruturais de responsabilidade do CONTRATADO que comprometam a utilização regular do imóvel e não sejam solucionados dentro de prazo adequado;





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

IV – o impedimento ou restrição injustificada ao uso regular, pacífico e contínuo do imóvel pela CONTRATANTE;

V – o descumprimento das obrigações de manutenção, conservação ou reparação atribuídas ao CONTRATADO;

VI – a perda da propriedade, legitimidade ou condição jurídica necessária à manutenção da locação, quando comprometer a continuidade da contratação;

VII – a existência superveniente de restrição judicial, administrativa ou jurídica que inviabilize ou comprometa a utilização do imóvel;

VIII – a apresentação de declaração ou documentação falsa relacionada à propriedade, legitimidade, regularidade ou condições do imóvel;

IX – o descumprimento de obrigação contratual que comprometa de maneira relevante o funcionamento da SMDE, o atendimento ao público ou o interesse da Administração;

X – as demais hipóteses previstas na legislação e no instrumento contratual.

27.4 – A extinção do contrato poderá ocorrer:

I – por ato unilateral e escrito da Administração, ressalvadas as hipóteses em que o descumprimento decorrer de sua própria conduta;

II – de forma consensual, por acordo entre as partes, desde que haja interesse da Administração;

III – por decisão arbitral, quando admitida e prevista contratualmente, ou por decisão judicial;





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

observadas as hipóteses, requisitos e procedimentos estabelecidos no **art. 138 da Lei Federal nº 14.133/2021**.

27.5 – A extinção determinada por ato unilateral da Administração e a extinção consensual deverão ser precedidas de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente e formalizadas no respectivo processo administrativo.

27.6 – Quando a extinção decorrer de inadimplemento imputável ao CONTRATADO, poderão ser adotadas as medidas administrativas cabíveis para apuração de responsabilidades, aplicação das sanções pertinentes e reparação dos danos eventualmente causados à Administração, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

27.7 – Eventuais créditos, multas, indenizações ou prejuízos decorrentes de inadimplemento contratual deverão ser apurados em processo administrativo próprio ou no procedimento correspondente, observadas as possibilidades de compensação, desconto ou cobrança admitidas pela legislação, vedada a retenção arbitrária de valores sem a devida apuração e fundamentação.

27.8 – A extinção do contrato não afastará a responsabilidade das partes pelas obrigações constituídas durante sua vigência, nem prejudicará a apuração de eventuais danos, débitos, encargos ou outras responsabilidades decorrentes da execução contratual.

27.9 – Considerando que o imóvel será utilizado como sede da **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE**, a extinção da contratação deverá, sempre que possível e quando as circunstâncias permitirem, ser planejada de modo a evitar prejuízos à continuidade das atividades administrativas e do atendimento prestado à população.

27.10 – Quando a extinção não decorrer de situação que exija a desocupação imediata do imóvel, a Administração deverá adotar previamente as providências necessárias à



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

organização da mudança, retirada de mobiliários, equipamentos, documentos e demais bens públicos existentes no local.

27.11 – Encerrada a contratação, será realizada **vistoria final do imóvel**, preferencialmente com a participação das partes, confrontando-se suas condições com aquelas registradas na vistoria inicial e nas demais vistorias realizadas durante a vigência contratual.

27.12 – Na vistoria final deverão ser considerados o desgaste natural decorrente do uso regular do imóvel, as adaptações e benfeitorias previamente autorizadas, os reparos de responsabilidade das partes e eventuais danos comprovadamente ocorridos durante a utilização.

27.13 – A devolução do imóvel será formalizada mediante termo de entrega, vistoria ou documento equivalente, no qual poderão ser registradas as condições do bem, a entrega das chaves, eventuais pendências e demais informações pertinentes ao encerramento da locação.

27.14 – A extinção antecipada da contratação deverá observar, além da **Lei Federal nº 14.133/2021**, as condições estabelecidas no instrumento contratual e as normas aplicáveis à relação locatícia, especialmente quanto aos direitos e obrigações das partes e às consequências decorrentes do encerramento antecipado.

27.15 – Quando a extinção decorrer de culpa exclusiva da Administração, deverão ser observados os direitos eventualmente assegurados ao CONTRATADO pela legislação aplicável, mediante regular apuração e instrução do processo administrativo.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

27.16 – A extinção do contrato não impedirá a aplicação das sanções administrativas cabíveis nem afastará a obrigação de reparação integral dos danos eventualmente causados, quando devidamente comprovados.

28 – DAS MEDIDAS ACAUTELADORAS.

28.1 – Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.748, de 1999, a Administração Pública poderá, sem a prévia manifestação do interessado, motivadamente, adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, em caso de risco iminente, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

29 – PRERROGATIVAS DO CONTRATANTE.

29.1 – A contratada reconhece os direitos do CONTRATANTE relativos à contratação:

29.1.1 - Rescindi-lo, unilateralmente, nos casos especificados no art. 137 da Lei Federal nº 14.133/2021.

29.1.2 – Fiscalizar sua execução.

29.1.3 – Aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial da contratação.

30 – DA RETENÇÃO DO IMPOSTO DE RENDA.

30.1 – A necessidade de retenção de imposto de renda, conforme Decreto Municipal nº 143/2022.

30.2 – Comprovação do regime tributário ou isenção ou imunidade tributário.

30.3 – Comprovação do pagamento de verbas trabalhistas e previdenciárias.



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

31 – VEDAÇÕES.

31.1 – É vedado à CONTRATADA:

31.1.1 – Caucionar ou utilizar o Termo de Contrato para qualquer operação financeira.

31.1.2 – Interromper a execução contratual sob alegação de inadimplemento por parte do CONTRATANTE, salvo os casos previstos em Lei.

32 – DOS CASOS OMISSOS.

32.1 – As omissões, dúvidas e casos não previstos no presente Termo de Referência, serão dirimidos aplicando-se as regras da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como demais ordenamentos jurídicos correlatos, levando-se sempre em consideração os princípios que regem a Administração Pública.

33 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

33.1 – O CONTRATADO responderá pelos danos que, por ação ou omissão, dolo ou culpa, vier a causar à CONTRATANTE ou a terceiros em decorrência do descumprimento das obrigações que lhe sejam legal ou contratualmente atribuídas, observada a efetiva apuração da responsabilidade e o disposto na legislação aplicável.

33.2 – O valor mensal da locação deverá corresponder à remuneração pela disponibilização do imóvel nas condições estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual, observada a distribuição de responsabilidades entre as partes quanto a tributos, taxas, condomínio, manutenção, reparos, água, energia elétrica e demais despesas relacionadas ao imóvel.

33.3 – Não poderão ser cobrados da CONTRATANTE valores, encargos ou despesas não previstos no instrumento contratual ou que sejam de responsabilidade legal ou contratual



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

do CONTRATADO, ressalvadas as alterações regularmente formalizadas e as hipóteses admitidas pela legislação.

33.4 – Todas as comunicações, determinações, solicitações, notificações, autorizações e demais providências relevantes relacionadas à execução contratual deverão, sempre que exigível, ser formalizadas por escrito e registradas no processo administrativo ou no sistema oficial utilizado pela Prefeitura Municipal de Extremoz/RN, admitindo-se a utilização do sistema **1DOC**, correio eletrônico institucional ou outro meio oficial que permita comprovar a comunicação.

33.5 – Orientações ou entendimentos exclusivamente verbais não serão suficientes para modificar obrigações, responsabilidades, valores, prazos ou demais condições estabelecidas neste Termo de Referência ou no instrumento contratual, devendo qualquer alteração observar a formalização juridicamente adequada.

33.6 – A Administração poderá realizar diligências destinadas a esclarecer ou complementar a instrução do processo de contratação direta, verificar a autenticidade e atualidade de documentos, confirmar informações relativas ao CONTRATADO e ao imóvel e sanar erros ou falhas de natureza formal, desde que não haja alteração indevida da essência da contratação e sejam observadas as disposições da **Lei Federal nº 14.133/2021**.

33.7 – A presente contratação será processada mediante **contratação direta por inexigibilidade**, com fundamento no **art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021**, em razão das características de instalações e de localização que tornam necessária a escolha do imóvel, desde que devidamente atendidos e demonstrados no processo administrativo os requisitos legais aplicáveis.

33.8 – A contratação deverá permanecer instruída com os elementos necessários à demonstração da regularidade do procedimento, especialmente a caracterização da necessidade administrativa, a avaliação prévia do imóvel, a análise de seu estado de conservação e dos custos de eventuais adaptações, a demonstração da inexistência de



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

imóvel público disponível e adequado, a justificativa da escolha do imóvel, a justificativa de preço, a demonstração da vantajosidade e a documentação de habilitação e legitimidade do CONTRATADO, nos termos da legislação aplicável.

33.9 – A escolha do imóvel não deverá ser fundamentada exclusivamente no menor valor de aluguel, devendo ser considerada a **vantajosidade global da solução**, abrangendo, entre outros aspectos, localização, acessibilidade, características físicas e estruturais, funcionalidade, estado de conservação, custos de adaptação, despesas associadas à ocupação e adequação às atividades da **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE**.

33.10 – O imóvel deverá permanecer destinado à instalação e ao funcionamento da sede da SMDE durante a vigência contratual, possibilitando o desenvolvimento das atividades administrativas e institucionais da Secretaria, o funcionamento da **Sala do Empreendedor**, a realização de reuniões e o atendimento aos cidadãos, empreendedores, comerciantes, investidores e demais usuários dos serviços públicos.

33.11 – A eventual tolerância da CONTRATANTE quanto ao descumprimento de determinada obrigação contratual não implicará renúncia de direito, alteração tácita das condições pactuadas ou impedimento para posterior exigência de seu cumprimento, observados os princípios da razoabilidade, proporcionalidade, segurança jurídica e boa-fé.

33.12 – Nenhuma alteração das condições essenciais da locação poderá ser realizada unilateralmente pelo CONTRATADO, especialmente quanto ao imóvel disponibilizado, valor da locação, finalidade de utilização, responsabilidades pelas despesas e demais obrigações estabelecidas no instrumento contratual, ressalvadas as hipóteses legalmente admitidas e devidamente formalizadas.

33.13 – O CONTRATADO deverá comunicar imediatamente à Administração qualquer fato superveniente de natureza física, estrutural, jurídica, registral ou administrativa que



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

possa comprometer a disponibilidade, segurança, regular utilização ou continuidade da locação do imóvel.

33.14 – A Administração poderá, durante toda a vigência contratual, realizar vistorias, solicitar documentos, esclarecimentos e providências necessárias à verificação da regular execução da contratação, observadas as atribuições do gestor e do fiscal do contrato.

33.15 – A contratação não gera vínculo trabalhista entre a Administração e o CONTRATADO, seus empregados, representantes, prestadores ou terceiros eventualmente utilizados para cumprimento de obrigações relacionadas ao imóvel, cabendo a cada parte responder pelas obrigações que lhe forem legal e contratualmente atribuídas.

33.16 – Eventuais adaptações, benfeitorias ou intervenções no imóvel deverão observar as condições previamente estabelecidas entre as partes, com definição expressa acerca da autorização, responsabilidade pelo custeio, manutenção e destinação das melhorias ao término da locação.

33.17 – Os casos omissos e as situações não expressamente disciplinadas neste Termo de Referência serão analisados e decididos pela Administração à luz da **Lei Federal nº 14.133/2021**, das normas aplicáveis às locações de imóveis pela Administração Pública, dos princípios que regem as contratações públicas e das disposições estabelecidas no instrumento contratual.

33.18 – Em caso de divergência entre este Termo de Referência, o instrumento contratual e os demais documentos integrantes do processo administrativo, a questão deverá ser solucionada mediante **interpretação sistemática e compatibilização dos documentos**, observando-se a legislação vigente, a finalidade da contratação, as condições que fundamentaram a escolha do imóvel e o interesse público, não se admitindo prevalência automática de disposição que contrarie norma legal ou condição regularmente estabelecida em instrumento posterior e específico.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

33.19 – Integram a contratação, para todos os fins, este Termo de Referência, a proposta apresentada pelo CONTRATADO, a avaliação prévia do imóvel, os documentos relativos à escolha e à justificativa do preço, os laudos e termos de vistoria, o instrumento contratual e os demais documentos formalmente incorporados ao processo administrativo.

33.20 – A formalização e a execução da contratação deverão observar os princípios da **legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, interesse público, proibidade administrativa, igualdade, planejamento, transparência, eficácia, segregação de funções, motivação, vinculação, julgamento objetivo, segurança jurídica, razoabilidade, competitividade, proporcionalidade, celeridade, economicidade e desenvolvimento nacional sustentável**, nos termos do **art. 5º da Lei Federal nº 14.133/2021**, naquilo que for compatível com a natureza da contratação direta.

33.21 – A execução do contrato deverá preservar, durante toda a sua vigência e eventuais prorrogações, o interesse público, a continuidade das atividades da SMDE, a adequada utilização dos recursos públicos e a manutenção das condições que demonstraram a adequação e a vantajosidade da locação.

34 - DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS.

34.1 – A despesa decorrente da contratação correrá à conta de dotação orçamentária própria, cuja classificação completa deverá ser informada e certificada pelo setor competente antes da formalização do contrato, contendo, no mínimo: Unidade Orçamentária; Função; Subfunção; Programa; Ação/Projeto-Atividade; Elemento de Despesa; Fonte/Destinação de Recursos e demonstração de saldo orçamentário suficiente.



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

34.2 – É vedada a formalização da contratação enquanto não houver nos autos manifestação orçamentária completa e suficiente para suportar a despesa.

35 – DO FORO.

35.1 – Para quaisquer questões judiciais oriundas do presente Termo, prevalecerá o Foro da Comarca de Extremoz/RN, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

36 – RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA.

36.1 – Este Termo de Referência foi elaborado pelo servidor abaixo informado, no uso de suas atribuições legais e em consonância com as disposições legais e normativas aplicáveis, em representação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE e da equipe de planejamento da contratação.

36.2 – Agente elaborador do Termo de Referência: **ANDERSON RODRIGUES DE AZEVEDO.**

37 – DA APROVAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE.

37.1 – Na qualidade de autoridade competente para aprovar este Termo de Referência, **APROVO** e **AUTORIZO** o presente devendo-se os autos serem encaminhados ao setor





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

competente para análise e as providências cabíveis quanto ao prosseguimento do processo.

37.2 – Agente autorizador do termo de Referência: **Hugo Ivan Hernan Bueno Torres**, Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico de Extremoz/RN.

Extremoz/RN, na data da assinatura eletrônica.

ANDERSON RODRIGUES DE AZEVEDO

Responsável pela elaboração do TR

Hugo Ivan Hernan Bueno Torres

Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico

Responsável pela Autorização





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

MAPA DE RISCOS
(Fase de planejamento da contratação pública)

OBJETO DA CONTRATAÇÃO -

Locação do imóvel situado na Rua Presidente Café Filho, nº 30A, Loteamento Santa Terezinha, Quadra 06, Lote 25, Centro, Extremoz/RN, CEP 59.575-000, com área total aproximada de 197,42 m², da qual aproximadamente 119,50 m² correspondem à área construída, destinado à instalação e ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE.

SETOR REQUISITANTE:

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico

RISCO 01 – Imóvel sem condições adequadas de acessibilidade.

CAUSA(S) DO RISCO		CONSEQUÊNCIA(S) DO RISCO
- Existência de barreiras arquitetônicas; - Escolha do imóvel sem vistoria técnica prévia; - Inadequação às normas de acessibilidade aplicáveis.		- Necessidade de realização de adaptações e obras não previstas; - Aumento dos custos da contratação; - Atraso na instalação e funcionamento da Secretaria;
PROBABILIDADE	(☒) Baixa (☐) Média Alta (☐)	
IMPACTO	(☐) Baixo (☐) Médio Alto (☒)	
NÍVEL DO RISCO	(☐) Baixo (☒) Médio Alto (☐)	
AÇÃO PREVENTIVA		Responsável:
Estabelecer no Termo de Referência requisitos mínimos de acessibilidade; Exigir que o imóvel esteja adequado à legislação e às normas técnicas aplicáveis.		Equipe de Planejamento da Contratação / Agente de Contratação.



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

AÇÃO DE CONTINGÊNCIA	Responsável:
Avaliar a execução das adaptações indispensáveis, Observadas as responsabilidades contratuais; Caso a inadequação inviabilize a utilização do imóvel.	Equipe de Planejamento da Contratação / Agente de Contratação.

RISCO 02 – Conflitos quanto às responsabilidades por reparos e manutenção.			
CAUSA(S) DO RISCO		CONSEQUÊNCIA(S) DO RISCO	
- Ausência de definição clara no contrato sobre as obrigações do locador e do locatário; - Cláusulas contratuais genéricas ou ambíguas; - Surgimento de defeitos estruturais ou vícios durante a locação.		- Atraso na realização de reparos necessários; - Deterioração do imóvel; - Comprometimento das condições de funcionamento da Secretaria.	
PROBABILIDADE	() Baixa (X) Média Alta ()		
IMPACTO	() Baixo (X) Médio Alto ()		
NÍVEL DO RISCO	() Baixo (X) Médio Alto ()		
AÇÃO PREVENTIVA		Responsável:	
- Realizar vistoria detalhada antes da ocupação, com registro das condições do imóvel; - Estabelecer procedimentos e prazos para comunicação e correção de eventuais problemas.		Equipe de Planejamento/Engenharia/Setor Requisitante	
AÇÃO DE CONTINGÊNCIA		Responsável:	
- Registrar documentalmente as ocorrências; - Adotar as medidas administrativas e contratuais cabíveis em caso de descumprimento		Equipe de Planejamento/Engenharia/Setor Requisitante	



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

RISCO 03 – Necessidade de adaptações não previstas inicialmente.	
CAUSA(S) DO RISCO	CONSEQUÊNCIA(S) DO RISCO
- Identificação posterior de inadequações nas instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, de acessibilidade ou de segurança; - Necessidade de adequação dos ambientes para instalação de equipamentos, mobiliário, setores administrativos e atendimento ao público	- Aumento de custos não previstos; - Atraso na instalação e início do funcionamento da Secretaria; - Necessidade de realização de obras ou serviços adicionais.
PROBABILIDADE	(☒) Baixa (☐) Média Alta (☐)
IMPACTO	(☐) Baixo (☐) Médio Alto (☒)
NÍVEL DO RISCO	(☐) Baixo (☒) Médio Alto (☐)
AÇÃO PREVENTIVA	Responsável:
Realizar vistoria técnica detalhada antes da contratação, com levantamento das condições físicas e estruturais do imóvel e das necessidades de adaptação; - Definir previamente os requisitos mínimos no Termo de Referência; avaliar instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, acessibilidade, segurança e distribuição dos ambientes;	Equipe de Planejamento da Contratação ou do Setor Requisitante.
AÇÃO DE CONTINGÊNCIA	Responsável:
- Avaliar tecnicamente as adaptações identificadas e seus respectivos custos; - Negociar com o locador a execução das adequações que sejam de sua responsabilidade; - Adotar as medidas administrativas cabíveis para realização das intervenções indispensáveis, quando legal e contratualmente admitidas.	Equipe de Planejamento da Contratação ou do Setor Requisitante.





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

RISCO 04 – Não comprovação, nos autos, dos requisitos do art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

CAUSA(S) DO RISCO		CONSEQUÊNCIA(S) DO RISCO	
- Ausência de avaliação prévia do imóvel e de seu estado de conservação; - Ausência de certificação formal de inexistência de imóvel público vago e disponível; - Justificativa de singularidade insuficientemente demonstrada nos autos.		- Impossibilidade de emissão de parecer jurídico favorável; - Nulidade da contratação direta por inexigibilidade; - Devolução do processo e responsabilização dos agentes públicos pelos órgãos de controle;	
PROBABILIDADE	() Baixa (X) Média Alta ()		
IMPACTO	() Baixo () Médio Alto (X)		
NÍVEL DO RISCO	() Baixo () Médio Alto (X)		
AÇÃO PREVENTIVA		Responsável: Setor de Patrimônio / Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis / Equipe de Planejamento da Contratação.	
Juntar aos autos, antes da remessa à Procuradoria Municipal, o laudo de avaliação prévia do imóvel e a certificação de inexistência de imóvel público vago e disponível; Consolidar em peça específica a justificativa de singularidade, correlacionando as características de instalações e de localização à necessidade administrativa.			
AÇÃO DE CONTINGÊNCIA		Responsável: Equipe de Planejamento da Contratação / Secretaria demandante.	
Sobrestar a formalização da contratação até a juntada integral dos documentos exigidos; Promover diligência junto aos setores competentes para suprimento das omissões; Reavaliar o enquadramento da contratação caso os requisitos não se confirmem.			

Assinado por 1 pessoa: MARIA CRISTIANE DE OLIVEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://extremoz.1doc.com.br/verificacao/8293-91A5-0486-83B5> e informe o código 8293-91A5-0486-83B5





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

RISCO 05 – Sobreposição de vigências e de pagamentos entre a locação vigente e a nova locação.

CAUSA(S) DO RISCO		CONSEQUÊNCIA(S) DO RISCO	
- Ausência de coordenação entre a formalização da nova locação e a extinção do contrato vigente; - Atraso na mudança e na instalação da SMDE no novo imóvel; - Indefinição do prazo máximo de convivência entre os dois contratos.		- Pagamento simultâneo de dois aluguéis destinados à mesma finalidade; - Despesa sem correspondente benefício ao interesse público; - Glosa e apontamento de dano ao erário pelos órgãos de controle;	
PROBABILIDADE	() Baixa (X) Média Alta ()		
IMPACTO	() Baixo () Médio Alto (X)		
NÍVEL DO RISCO	() Baixo () Médio Alto (X)		
AÇÃO PREVENTIVA		Responsável: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico / Setor de Contratos.	
Instaurar o processo de extinção da locação vigente em paralelo à formalização da nova contratação; Fixar prazo máximo de 30 (trinta) dias de sobreposição, contado da assinatura do novo contrato, para conclusão da mudança e desocupação do imóvel atualmente utilizado.			
AÇÃO DE CONTINGÊNCIA		Responsável: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico / Setor de Contratos.	
Promover imediatamente a rescisão ou o distrato da locação anterior; Registrar nos autos a justificativa de eventual extrapolação do prazo de transição; Suspender novos pagamentos referentes ao imóvel desocupado.			



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

RISCO 06 – Questionamento quanto a direcionamento na escolha do imóvel.

CAUSA(S) DO RISCO		CONSEQUÊNCIA(S) DO RISCO	
- Descrição do imóvel por características não correlacionadas à necessidade administrativa; - Fundamentação da escolha apoiada preponderantemente na vantagem econômica; - Divergência de redação entre os documentos da fase preparatória.		- Impugnação ou representação perante os órgãos de controle; - Descaracterização da inviabilidade de competição e necessidade de licitação; - Atraso na contratação e na realocação da Secretaria;	
PROBABILIDADE	() Baixa (X) Média Alta ()		
IMPACTO	() Baixo () Médio Alto (X)		
NÍVEL DO RISCO	() Baixo () Médio Alto (X)		
AÇÃO PREVENTIVA		Responsável: Equipe de Planejamento da Contratação / Secretaria demandante.	
Descrever o imóvel pela funcionalidade dos ambientes, e não pela nomenclatura dos cômodos; Manter redação uniforme quanto ao objeto e à fundamentação da singularidade no DFD, no ETP e no Termo de Referência, registrando que a economicidade é fator complementar e não o fundamento jurídico da contratação direta.			
AÇÃO DE CONTINGÊNCIA		Responsável: Equipe de Planejamento da Contratação / Procuradoria Municipal.	
Complementar a instrução com elementos comparativos das demais alternativas imobiliárias examinadas; Prestar esclarecimentos formais aos órgãos de controle; Rever o enquadramento da contratação caso não se confirme a inviabilidade de competição.			



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

RISCO 07 – Indisponibilidade ou insuficiência de dotação orçamentária.

CAUSA(S) DO RISCO	CONSEQUÊNCIA(S) DO RISCO
- Ausência de manifestação orçamentária completa nos autos; - Saldo insuficiente no elemento de despesa correspondente; - Contingenciamento ou remanejamento superveniente de recursos.	- Impossibilidade de empenho e de formalização do contrato; - Interrupção do processo de realocação da Secretaria; - Assunção de despesa sem prévio empenho, em desacordo com a legislação financeira;
PROBABILIDADE	(☒) Baixa (☐) Média Alta (☐)
IMPACTO	(☐) Baixo (☐) Médio Alto (☒)
NÍVEL DO RISCO	(☐) Baixo (☒) Médio Alto (☐)
AÇÃO PREVENTIVA	Responsável: Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento / Setor Contábil.
Obter, previamente à formalização, a indicação completa da dotação, com unidade orçamentária, função, subfunção, programa, ação, elemento de despesa e fonte de recursos; Certificar a existência de saldo suficiente para o exercício e a previsão para os exercícios seguintes.	
AÇÃO DE CONTINGÊNCIA	Responsável: Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento / Setor Contábil.
Providenciar suplementação ou remanejamento orçamentário; Adequar o cronograma da contratação à disponibilidade de recursos; Sobrestar a formalização enquanto não houver dotação suficiente.	
Responsável Pela Elaboração do Mapa de Risco:	

Assinado por 1 pessoa: MARIA CRISTIANE DE OLIVEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://extremoz.1doc.com.br/verificacao/8293-91A5-0486-83B5> e informe o código 8293-91A5-0486-83B5





ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Anderson Rodrigues de Azevedo

Responsável pela Autorização do Mapa de Risco:

Maria Cristiane de Oliveira
Secretária Adjunto de Desenvolvimento Econômico.

Extremoz/RN, na data da assinatura eletrônica.

Maria Cristiane de Oliveira
Secretária Adjunto de Desenvolvimento Econômico.