

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a locação do imóvel situado na Rua Jundiá, nº 554, Tirol, Natal/RN, destinado ao funcionamento de 08 (oito) Gabinetes de Vereadores, bem como o setor de Manutenção e Serviços Gerais da Câmara Municipal de Natal, para atender as necessidades desta Casa Legislativa.

2. JUSTIFICATIVA E FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

- 2.1. Tendo em vista que a Câmara Municipal de Natal não possui nenhum prédio próprio, sendo, inclusive, o seu prédio sede um imóvel locado, onde estão instalados 21 gabinetes, sendo portanto, necessário a locação de um prédio anexo que comporte mais 08 gabinetes e o setor de Manutenção e Serviços Gerais desta Casa Legislativa.
- 2.2. A locação do citado imóvel justifica-se, sobretudo, pelas suas instalações, visto que encontra-se locado pela Câmara Municipal de Natal desde 2019, através dos contratos nº 027/2019, e vem atendendo a contento as demandas desta Casa Legislativa, visto que foram feitas todas as modificações e adaptações necessárias, inclusive em relação à acessibilidade, já que esta Casa Legislativa possui um Vereador cadeirante.
- 2.3. Também, importante destacar que a presente locação atende aos requisitos do art. 74, inciso V da Lei 14.133/2021, visto que tanto a localização quanto as instalações do imóvel tornam necessária a sua escolha.
- 2.4. Primeiramente porque, como já mencionado, já foram feitas todas as adequações físicas necessárias ao funcionamento dos gabinetes de 08 vereadores, bem como os setores que ali funcionam, os quais requerem ambientes amplos e com divisões específicas e atendem a necessidade dessa Casa Legislativa.
- 2.5. Já em relação à localização, esta é estratégica para o bom funcionamento dos trabalhos desta Casa Legislativa, pois o prédio que se pretende locar é vizinho ao Prédio Sede da Câmara Municipal de Natal. Nesse sentido, foi aberto o muro entre o prédio sede desta Casa Legislativa e o citado prédio, de modo que ficam totalmente integrados, em razão da necessidade do serviço.
- 2.6. Assim, resta comprovada a vantajosidade na contratação, com fundamento no inciso V, do art. 74 da Lei 14.133/2021: "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha".

3. DO VALOR CONTRATO DE LOCAÇÃO

- 3.1. O valor mensal da locação será de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais), conforme descrito no item 9 do respectivo Estudo Técnico Preliminar – ETP.

4. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

- 4.1. O respectivo contrato de locação terá duração de 60 (sessenta) meses, podendo ser renovado, nos moldes do Art. 106 e 107 da Lei nº 14.133/21.
- 4.2. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante Termo Aditivo.

5. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 5.1. As despesas decorrentes da execução do objeto a ser contratado correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da Câmara Municipal de Natal, deste exercício.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

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

6.2 É vedada a sublocação imóvel.

6.3 O imóvel a ser locado está em perfeito estado de conservação atendendo, desta forma, a todas as características requisitadas no documento de formalização de demanda.

6.4 Não serão necessárias novas adaptações, visto que todas as adaptações necessárias já foram realizadas, já que o citado imóvel encontra-se locado pela Câmara Municipal de Natal desde 2019.

6.5 Resta comprovado, portanto, que o imóvel a ser locado, conforme características especificadas alhures, é o ideal para o atendimento às necessidades desta Administração, razão pela qual se faz necessária a contratação pretendida.

8. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR E LOCATÁRIO:

8.1 Durante a vigência do contrato de locação, são obrigações do LOCADOR:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d) Pagar os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel;
- e) Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou de desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;
- f) Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (hidráulico, elétrico, monitoramento eletrônico de segurança e outros porventura existentes);
- g) Manter, durante a vigência o contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- h) Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA.

8.2 Durante a vigência do contrato de locação, são obrigações da LOCATÁRIA:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis;
- b) Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- c) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- d) Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- e) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- f) Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás (se houver), água e esgoto;
- g) Efetuar as retenções tributárias devidas sobre o valor da Nota Fiscal/Fatura fornecida pela LOCATÁRIA.

9. BENFEITORIAS:

9.1. As benfeitorias necessárias realizadas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991, facultado o desconto mensal no aluguel ou retenção.

9.2 As benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

10. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO:

10.1 As partes envolvidas devem executar o contrato com total fidelidade, seguindo as cláusulas estabelecidas e as diretrizes da Lei n.º 14.133/2021, anuindo que qualquer descumprimento, seja total ou parcial, acarretará em responsabilização.

10.2 As comunicações entre a LOCATÁRIA e o LOCADOR devem ser formalizadas por escrito, sendo permitido o uso de correio eletrônico para esse fim.

10.3 A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato, que será nomeado por Portaria específica, na forma da Lei n.º 14.133/2021, art. 117, caput.

10.4 A fiscalização do contrato acompanhará a execução do contrato de forma a garantir o fiel cumprimento de todas as cláusulas estipuladas, registrando no histórico de gerenciamento do instrumento todas as ocorrências relacionadas à locação, visando assegurar os resultados desejados pela Administração.

10.5 O fiscal deverá verificar a manutenção das condições de habilitação do LOCADOR, acompanhará o saldo de empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e solicitar quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

10.6 No caso de descumprimento das obrigações contratuais ou detectados fatos que possam inviabilizar a execução do contrato, de forma parcial ou integral, o fiscal do contrato prontamente informará o gestor do contrato sobre o ocorrido.

10.7 A fiscalização informará ao gestor do contrato, dentro do prazo estabelecido pela Administração, acerca do encerramento do contrato de locação sob sua supervisão, a fim de viabilizar a renovação ou prorrogação do mesmo de forma ágil e eficiente.

10.8 O gestor do contrato será responsável por coordenar a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato, mantendo todos os registros formais da locação, de ocorrências anotadas pela fiscalização, assim como das alterações e prorrogações contratuais.

10.9 O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação do LOCADOR e deverá enviar a documentação pertinente ao setor responsável pelas liquidações para a formalização dos procedimentos de pagamento, registrando os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação da despesa nos relatórios de gestão.

10.10 O gestor do contrato tomará as medidas necessárias para iniciar o processo administrativo de responsabilização, visando à aplicação das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, caso sejam detectadas infrações administrativas no decorrer da execução contratual.

11. DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

11.1 O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, por meio de crédito em conta corrente do locatário.

11.2 O pagamento somente será efetuado após a atestação, por parte da fiscalização, que o documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR está de acordo com o estabelecido no instrumento contratual.

11.3 A contagem do prazo previsto no item 10.1 será adiado até que a LOCADOR regularize quaisquer irregularidades relacionadas à execução do objeto ou nos documentos necessários à liquidação da despesa, incluindo erros na emissão do recibo ou fatura, sem ônus à LOCATÁRIA.

11.4 O LOCADOR deverá encaminhar, juntamente ao recibo ou fatura, a documentação relacionada no art. 68 da Lei n.º 14.133/2021 e demais documentos exigidos pelas normas de liquidação das despesas, para fins de comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista.

11.5 O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo LOCADOR.

11.6 A LOCATÁRIA efetuará, quando do pagamento, as retenções tributárias nos percentuais previstos na legislação vigente e aplicável ao objeto da contratação.

12.DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. Comete infração administrativa nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, e da Lei 12.846, de 2013, a CONTRATADA que ensejar as seguintes situações:

- a) Inexecução total ou parcial de qualquer das obrigações assumidas em decorrência da contratação;
- b) Ensejar o retardamento da execução do objeto;
- c) Fraudar na execução do contrato;
- d) Comportar-se de modo inidôneo;
- e) Cometer fraude fiscal;
- f) Não manter a proposta;
- g) Criar, de modo fraudulento ou irregular, pessoa jurídica para celebrar contrato administrativo;
- h) Obter vantagem ou benefício indevido, de modo fraudulento, de modificações ou prorrogações de contratos celebrados com a administração pública, sem autorização em lei, no ato convocatório da licitação pública ou nos respectivos instrumentos contratuais;
- i) Manipular ou fraudar o equilíbrio econômico-financeiro dos contratos celebrados com a administração pública;

12.2. A CONTRATADA que cometer qualquer das infrações discriminadas no subitem acima ficará sujeita, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às sanções previstas Lei nº 14.133, de 2021, e da Lei 12.846, de 2013, observado o Decreto nº 4.054, de 19 de setembro de 2008.

12.3. Também fica sujeita às penalidades do art. 155 e 156 da Lei nº 14.133, de 2021, a CONTRATADA que:

- a) Tenha sofrido condenação definitiva por praticar, por meio doloso, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;
- b) Tenha praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;
- c) Demonstre não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

12.4. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa à Contratada, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133, de 2021.

12.5. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

Natal/RN, 26 de julho de 2024.

Thássia D.N. Pereira
Thássia Danniella Nogueira Pereira

Equipe de Apoio de Contratação

Matrícula 5415705