



## CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO RIO GRANDE DO NORTE

### TERMO DE REFERÊNCIA

#### 1. **OBJETO**

O presente Termo de Referência tem por objeto estabelecer os termos e condições para aquisição de imóvel com o fim de ampliação das dependências do CREMERN, considerando sua adequação as necessidades e exigências para o uso pretendido.

#### 2. **FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

A presente aquisição fundamenta-se no inc. V, do art. 74, da Lei nº 14.133/2021, que regulamenta hipóteses específicas de inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóvel cuja sua escolha justifica-se pelas características de sua localização.

Ainda seguindo o inc. V, art. 74 da mesma Lei, define-se que:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do 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;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Dessa forma, encontra-se amparo legal para a aquisição do imóvel com características específicas por meio de processo de inexigibilidade de licitação, levando em consideração os requisitos aqui citados.

#### 3. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

##### 3.1 **LOCALIZAÇÃO**

Rua São Tomé, 397

##### 3.2 **ESPECIFICAÇÕES**

Uma casa residencial, construída de tijolos e coberta de telhas, com uma área e um janelão de frente, sob o nº 397, situado no Quarteirão 397, à Rua São Tomé, no bairro da Cidade Alta, zona urbana da cidade do Natal, cujo terreno mede 284,16m<sup>2</sup> de superfície, lado ímpar com amarração de 16,00m para a Rua Correia Teles, tendo os seguintes limites e dimensões: ao Norte, com



## CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO RIO GRANDE DO NORTE

Francisco de Assis Medeiros, com 26,20m; ao Sul, com terreno desmembrado, com 25,60m; a Leste, com o Conselho Regional de Medicina, com 11,00m; e, ao Oeste, com a Rua São Tomé, com 11,00m.

### **4. JUSTIFICATIVAS**

#### **4.1 Necessidade De Aquisição**

A aquisição do imóvel justifica-se pela necessidade da ampliação das instalações físicas do CREMERN, decorrente do crescente número de profissionais inscritos, o que demanda a expansão de sua estrutura física, de modo a prover da melhor forma as necessidades administrativas oriundas de sua atuação institucional.

São necessidades latentes do órgão:

- a ampliação do estacionamento do conselho, que hoje não comporta a quantidade de carros dos funcionários, estagiários, terceirizados e conselheiro – essa ampliação traria maior segurança para quem necessita acessar o CREMERN;
- a criação de novos setores que melhor comportem a quantidade de funcionários atual e futuro. O CREMERN vem aumentando o número de funcionários por meio de convocação em concurso público. Há uma expectativa de aumento no quadro de pessoal do Conselho com a criação de novo concurso. Dessa forma, essa ampliação traria a possibilidade de melhor alocação e distribuição desses funcionários nos setores através de um Layout mais adequado.
- a criação de um arquivo central para alocação de documentos. Hoje, o CREMERN não tem um local que adeque todos os processos e documentos arquivados de forma satisfatória, e esta ampliação contribuiria para a criação desse local.
- Criação de um local de almoxarifado mais adequado as necessidades do órgão, que permita a alocação de maior número de produtos adquiridos pelo conselho, permitindo, assim, a possibilidade de recebimento de produtos em menos remessas, diminuindo os custos no processo de recebimento.

Além das necessidades citadas acima, cabe ressaltar que existe a necessidade de reforma do prédio atual do conselho, o que acarretará em transtornos nesse local. A aquisição desse imóvel possibilita um auxílio nesse processo de reforma, agilizando esse trabalho e reduzindo os impactos nas atividades a que este conselho se propõe.

Pelo exposto, mostra-se extremamente necessária a aquisição de imóvel para que sejam regularmente alocadas as estruturas físicas acima descritas

#### **4.2 Escolha do imóvel**

A localização da edificação representa caractere fundamental para a escolha. Situado estrategicamente vizinho da SEDE do CREMERN, a contiguidade do prédio proporciona, dentre outros benefícios já descritos no item já citados no item 4.1: facilidade logística no processo de ampliação das dependências do órgão; segurança no deslocamento entre os prédios atual e o que se pretende



## CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO RIO GRANDE DO NORTE

adquirir; melhor controle de acesso pela segurança do local; redução de tempo de deslocamento entre prédios, caso optasse por um local fora dos arredores do Conselho; Segurança

Ao elencar todos esses fatores, conclui-se que o imóvel está de acordo com as necessidades do Conselho de Medicina do RN.

### **Valor**

De acordo com o art. 23 da Lei nº 14.133/2021, o valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado. Dessa forma, para o devido atendimento do comando legal, procedeu-se à prévia avaliação do imóvel escolhido, por meio de Laudo de Avaliação produzido pela Caixa Econômica Federal, conforme Anexo I deste Termo de Referência.

Para avaliação do terreno, a CEF utilizou-se do Método Comparativo de Dados de Mercado, que avaliou o imóvel considerando a medição total de 292,05m<sup>2</sup>, adotando-se o valor do metro quadrado de R\$ 844,03 (oitocentos e quarenta e quatro reais e três centavos), totalizando a avaliação em R\$ 246.500,00 (duzentos e quarenta e seis mil e quinhentos reais).

Portanto, considerando o “valor de mercado”, o valor da aquisição não pode estar distante de R\$ 246.500,00 (duzentos e quarenta e seis mil e quinhentos reais).

### **5. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

Os recursos orçamentários para atender à presente aquisição serão informados na dotação orçamentária do Cremern.

### **6. PAGAMENTO**

O pagamento se dará após assinatura do contrato e emissão da Nota de Empenho no valor total da transação.

Imediatamente após a publicação do extrato do contrato no Diário Oficial da União, o pagamento deverá ser realizado à vista, em moeda corrente nacional, mediante depósito identificado/finalidade.

### **7. OBRIGAÇÕES**

#### **7.1 Do vendedor**

- Entregar o imóvel devidamente escriturado e registrado livre de quaisquer Gravames, débitos de natureza fiscal, trabalhista ou cível, entre eles impostos, taxas, emolumentos, dentre outros, até a imissão do COMPRADOR na posse do imóvel, respondendo, inclusive, pelos efeitos de eventual evicção;
- Permitir a vistoria do imóvel objeto do contrato ao COMPRADOR, antes da imissão



## CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO RIO GRANDE DO NORTE

- da posse;
- Transferir a posse do imóvel, com a entrega das chaves, na data estipulada no contrato;
- Responsabilizar-se pelo pagamento de eventuais débitos relativos ao imóvel e existentes até a data de entrega das chaves, momento em que o comprador será imitado na posse do imóvel.
- Assinar a Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, a ser lavrada por Tabelião em Cartório de Notas, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, contados da assinatura do Contrato;

### 7.2 Do comprador

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

### 8. INADIMPLEMENTO E SANÇÕES

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

### 9. VIGÊNCIA

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

### 10. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

A fiscalização e o acompanhamento da execução da contratação se darão por meio do fiscal formalmente designado pela autoridade máxima do CREMERN.

O fiscal do contrato ficará responsável pelo acompanhamento da fiel execução das cláusulas contratuais.



## CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO RIO GRANDE DO NORTE