



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
MUNICÍPIO DE JANDAÍRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
Av. Aristófanés Fernandes, s/n, Centro, Jandaíra/RN, CEP: 59.594-000
CNPJ: 08.309.239/0001-50

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº. 5/2025 - PMJ/RN
OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL (SALA COMERCIAL) NA CIDADE DE NATAL/RN.

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Locação de Imóvel (Sala Comercial) na Cidade de Natal/RN, para realização de reuniões e suporte logístico, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

Item	Descrição	Quant.	Unid.	V. Unit.	V. Total
1	Locação de Imóvel (Sala Comercial) na Cidade de Natal/RN, para realização de reuniões e suporte logístico	12	Mês	R\$ 2.000,00	R\$ 24.000,00

1.2. Os serviços objeto desta contratação são caracterizados como comuns.

1.3. O prazo de vigência da contratação é de **12 (DOZE) MESES**, contados da data da assinatura do contrato, prorrogável, na forma da Lei nº. 8.245/1991 e da Lei nº. 14.133/2021.

1.4. A prestação de serviços é enquadrada como continuada.

1.5. O custo estimado total da contratação é de **R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais)**, conforme custos unitários apostos na tabela acima.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A fundamentação da contratação e de seus quantitativos, encontra-se pormenorizada na necessidade do Município de dispor de um local adequado e já mobiliado na Cidade de Natal/RN para realização de reuniões profissionais e o suporte logístico. O espaço será essencial para garantir eficiência nas atividades administrativas e operacionais, além de facilitar a interação com instituições localizadas na Capital Potiguar. Registre-se que em face do custo estimado, se enquadra na hipótese em que a elaboração do Estudo Técnico Preliminar – ETP é opcional, de acordo com o disposto no art. 29 do Decreto Municipal nº. 007/2023.

2.2. A necessidade da contratação encontra-se pormenorizada nos autos, e de forma abreviada, busca atender a demanda da Secretaria Municipal de Governo.

2.3. Registre-se, que o Município não formalizou Plano de Contratações Anual – PCA, para este exercício.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A demanda possui quantitativo certo, e por conseguinte, não precisa ser processada por meio de Registro de Preços.

3.2. O Regime de execução, não se aplica a reunião em grupo, por se tratar de serviço único.

3.3. O **LOCATÁRIO** poderá fazer pequenas benfeitorias e adaptações no imóvel, necessárias para o



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
MUNICÍPIO DE JANDAÍRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
Av. Aristófares Fernandes, s/n, Centro, Jandaíra/RN, CEP: 59.594-000
CNPJ: 08.309.239/0001-50

funcionamento e para o exercício das atividades, ficando proibidas reformas, adaptações e ampliações, que afetem a estrutura e a substância do mesmo, ressalvada a hipótese de autorização expressa do **LOCADOR**.

3.4. Caso seja necessária a realização de benfeitorias, o **LOCATÁRIO** cientificará o **LOCADOR** para realizá-las no prazo de **10 (DEZ) DIAS CORRIDOS** e, se esta permanecer inerte, aquela estará autorizada a efetuar-las, as quais serão indenizáveis e permitirão o exercício do direito de retenção.

3.5. O imóvel se destina a servir como ponto estratégico para realização de atividades administrativas e operacionais do município, como reuniões profissionais com parceiros, fornecedores e instituições estaduais e federais situadas na Capital.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

4.2. Não haverá exigência de garantia da contratação dos arts. 96 e seguintes da Lei nº. 14.133/21.

4.3. Não haverá exigência de prova de conceito, tendo em vista que envolve prestação de serviço de baixa escala e complexidade.

4.4. Localização e características do imóvel: Sala nº. 1113, no edifício Office Tower Center, situado à Rua Promotor Alves Pessoa, nº. 45, Candelária, Natal/RN, o imóvel possui Sala empresarial de pavimento único, usado, com aproximadamente 24m² de área construída constituída: de 01 recepção, 02 Salas, 01 banheiro e 01 vaga de estacionamento.

5. DA EXECUÇÃO CONTRATUAL

5.1. O prazo de execução dos serviços será de **12 (DOZE) MESES**, com entrega do imóvel no prazo máximo de **08 (OITO) DIAS CORRIDOS**, a contar do recebimento da Ordem de Serviço.

5.2. Endereço do Imóvel: Sala nº. 1113, no edifício Office Tower Center, situado à Rua Promotor Alves Pessoa, nº. 45, Candelária, Natal/RN, CEP: 59.065-555.

6. DA GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº. 14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

6.3. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.

6.3.1. O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
MUNICÍPIO DE JANDAÍRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Av. Aristófanos Fernandes, s/n, Centro, Jandaíra/RN, CEP: 59.594-000
CNPJ: 08.309.239/0001-50

6.3.2. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

6.4. O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração no local do serviço para representá-lo na execução do contrato.

6.5. O Locador será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados.

6.6. O Locador será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo Locatário.

6.7. Somente o Locador será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato.

6.7.1. A inadimplência do Locador em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato.

6.8. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.9. O Município poderá convocar Locador para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

7. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

7.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, com fundamento na hipótese do art. 74, inciso V da Lei nº. 14.133/2021, o Locador deverá apresentar a seguinte documentação para fins de habilitação:

a) Documento pessoal do proprietário do Imóvel, podendo ser a cópia da Carteira de Identidade ou da Carteira Nacional de Habilitação;

b) Documento que comprove a propriedade do Imóvel;

c) Inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);

d) Certidão Conjunta Negativa (ou Positiva com Efeito de Negativa) de Débitos relativos aos **TRIBUTOS FEDERAIS** e à **DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**, emitida pela Secretaria da Receita Federal;

e) Certidão Conjunta Negativa (ou Positiva com Efeito de Negativa) de **DÉBITO DO ESTADO** e quanto à **DÍVIDA ATIVA DO ESTADO** do domicílio ou sede do licitante;

f) Certidão Negativa (ou Positiva com Efeito de Negativa) de **DÉBITO DO MUNICÍPIO** do domicílio ou sede do licitante; e



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
MUNICÍPIO DE JANDAÍRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
Av. Aristófares Fernandes, s/n, Centro, Jandaíra/RN, CEP: 59.594-000
CNPJ: 08.309.239/0001-50

g) Certidão Negativa de **DÉBITOS TRABALHISTAS – CNDT**, emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho – TST.

8. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Município.

8.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

Unidade Orçamentaria: XX.XXX - XX
Ação: XXXX - XX
Natureza da Despesa: X.X.XX.XX - XX
Fonte: XXXXXXXX - XX

8.3. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

9. DO PAGAMENTO

9.1. O **LOCATÁRIO** efetuará o pagamento por meio de depósito na conta bancária indicada pelo Locador.

9.1.1. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

9.2. O pagamento será efetuado no prazo máximo de até **15 (QUINZE) DIAS ÚTEIS**, do mês subsequente.

9.2.1. No caso de atraso pelo **LOCATÁRIO**, os valores devidos ao **LOCADOR** serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado) de correção monetária.

9.3. A emissão da Nota Fiscal/Fatura será precedida do recebimento definitivo do objeto da contratação.

9.4. Quando houver glosa parcial do objeto, o **LOCATÁRIO** deverá comunicar ao **LOCADOR** para que emita a nota fiscal ou fatura com o valor exato dimensionado.

9.5. O setor competente para proceder ao pagamento deve verificar se a Nota Fiscal ou Fatura apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- a) o prazo de validade;
- b) a data da emissão;
- c) os dados do contrato e do **LOCATÁRIO**;
- d) o período respectivo de execução do contrato;
- e) o valor a pagar; e
- f) eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

9.6. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará sobrestado até que o **LOCADOR** providencie as medidas saneadoras.



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
MUNICÍPIO DE JANDAÍRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Av. Aristófares Fernandes, s/n, Centro, Jandaíra/RN, CEP: 59.594-000
CNPJ: 08.309.239/0001-50

Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o **LOCATÁRIO**;

9.7. A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal e trabalhista.

9.7.1. Constatando-se, a situação de irregularidade do **LOCADOR** seja fiscal ou trabalhista, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de **5 (CINCO) DIAS ÚTEIS**, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do **LOCATÁRIO**.

9.7.2. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o **LOCATÁRIO** deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do **LOCADOR**, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

9.7.3. Persistindo a irregularidade, o **LOCATÁRIO** deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao **LOCADOR** a ampla defesa.

9.7.4. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o **LOCADOR** não regularize sua situação.

9.8. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

9.8.1. Consideram-se compreendidos no valor fixo mensal do aluguel, as despesas referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), à taxa de lixo ou taxa de coleta de resíduos sólidos (TCRS), à água potável e ao seguro.

9.8.1.1. É de responsabilidade da **LOCATÁRIA** arcar com as despesas relacionadas à iluminação pública.

9.8.2. Ao efetuar o pagamento, o **LOCATÁRIO** fará a retenção do imposto de renda (IR) com base na Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº. 1.234/2012.

10. DAS OBRIGAÇÕES:

10.1. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

10.1.1. Finalizado e não prorrogado o prazo contratual, obriga-se a devolver o imóvel nas condições em que o recebeu, conforme o laudo de vistoria técnica do Engenheiro Municipal, excetuando-se as deteriorações decorrentes do uso normal;

10.1.2. Fica impedida de sublocá-lo total ou parcialmente, sem prévia autorização do **LOCADOR**;

10.1.3. Pagar as despesas de luz, limpeza e telefone;

10.1.4. Avisar ao **LOCADOR**, imediatamente, sobre surgimento de danos e/ou defeitos cuja reparação a esta incumba; e

10.1.5. Realizar o pagamento na forma estipulada neste Termo de Contrato;



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
MUNICÍPIO DE JANDAÍRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
Av. Aristófares Fernandes, s/n, Centro, Jandaíra/RN, CEP: 59.594-000
CNPJ: 08.309.239/0001-50

10.1.6. Aplicar ao **LOCADOR** as sanções previstas na lei;

10.1.7. Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste;

10.1.8. Responder eventuais pedidos de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro feitos pelo **LOCADOR** no prazo máximo de **45 (QUARENTA E CINCO) DIAS CORRIDOS**, podendo ser prorrogado, mediante justificativa fundamentada;

10.1.9. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo **LOCADOR** com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do **LOCADOR**, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

10.2. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

10.2.1. Pagar as despesas extraordinárias de obras de reforma ou acréscimo à estrutura original do imóvel e constituição de fundo de reserva, se for o caso;

10.2.2. Pagar as despesas relativas às taxas e aos impostos que, por força de lei, incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

10.2.2.1. Conforme o item 9.8.1 do Termo de Referência está incluído no valor fixo mensal do aluguel às despesas referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), à taxa de lixo ou coleta de resíduos sólidos (TCRS), ao fornecimento de água potável e ao seguro.

10.2.3. Durante a vigência do contrato, obriga-se a manter o imóvel com todas as condições de uso e de habitação, respondendo por vícios ou defeitos anteriores à locação;

10.2.4. Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal ou gestor do contrato ou autoridade superior (art. 137, II) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;

10.2.5. Comunicar ao Fiscal do contrato, no prazo de **24 (VINTE E QUATRO) HORAS**, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local da execução dos serviços;

10.2.6. Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação na licitação, ou para qualificação, na contratação direta;

10.2.7. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;

10.2.8. O **LOCADOR** se responsabiliza pelo cumprimento de todas as cláusulas deste Termo de Referência, no caso de venda ou transferência do imóvel a terceiros.

11. DO REAJUSTE DE PREÇOS:

11.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano, contado da data do orçamento estimado, em **02/01/2025**.



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
MUNICÍPIO DE JANDAÍRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Av. Aristófares Fernandes, s/n, Centro, Jandaíra/RN, CEP: 59.594-000
CNPJ: 08.309.239/0001-50

11.2. Após o interregno de um ano, mediante pedido do locador, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo locatário, do IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado) de correção monetária, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

11.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

11.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

11.5. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

11.6. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

11.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

11.8. O reajuste poderá ser realizado por apostilamento.

11.9. Nos termos do art. 124 da Lei nº. 14.133/2021, poderá ser reestabelecido o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, tendo a Administração prazo de **45 (QUARENTA E CINCO) DIAS CORRIDOS**, prorrogável por igual período, para resposta ao pedido.

Jandaíra/RN, data da assinatura eletrônica.

JOSÉ FELIPE MONTEIRO LIMA

Presidente da Equipe de Planejamento da Contratação / Secretário Municipal de Governo