



TERMO DE REFERÊNCIA
LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

I. OBJETO

Contratação de locação de imóvel urbano destinado a atender simultaneamente duas finalidades institucionais da Câmara Municipal de Senador Eloi de Souza/RN: (i) garagem protegida para guarda do veículo oficial; e (ii) posto de atendimento ao público para emissão de Carteira Nacional de Identidade.

A contratação será realizada mediante INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, nos termos do art. 74, inciso III, alínea "f", da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, em razão da inviabilidade de competição decorrente das características singulares do imóvel identificado.

II. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A contratação justifica-se pela necessidade de:

- PROTEÇÃO DO VEÍCULO OFICIAL:** O veículo FIAT/MOBI LIKE, placa TST5E30, adquirido por aproximadamente R\$ 60.000,00, encontra-se atualmente exposto em via pública, sujeito a deterioração acelerada, depreciação excessiva e riscos de sinistros, contrariando os princípios da economicidade e do dever de proteção do patrimônio público;
- ATENDIMENTO ADEQUADO AO PÚBLICO:** O serviço de emissão de CNI, previsto em lei federal, exige espaço físico apropriado para prestação com dignidade, privacidade, eficiência e conformidade com a LGPD e normas de acessibilidade;
- ECONOMICIDADE:** A locação de um único imóvel que atenda ambas finalidades é mais econômica que locar dois imóveis separados, gerando economia estimada de 20% a 30%;
- EFICIÊNCIA ADMINISTRATIVA:** A gestão unificada simplifica procedimentos e otimiza recursos humanos.

III. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO:

Endereço: Rua Vicente Maurício, número 166, Bairro Centro
Município: Senador Eloi de Souza, Estado do Rio Grande do Norte
CEP: 59.250-000

PROPRIETÁRIA:

Nome: Sueli Gomes de Oliveira
CPF: 444.496.744-72
Estado civil: Solteira
Profissão: Servidora pública
Endereço: Rua Vicente Maurício, s/n, Zona Rural, Senador Eloi de Souza/RN

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:

Área total: 134 m² (cento e trinta e quatro metros quadrados)
Dimensões: 9,00 metros (largura) x 15,00 metros (comprimento)
Tipo de construção: Alvenaria com cobertura de telhas cerâmicas



Estado de conservação: Bom

COMPOSIÇÃO:

- Garagem coberta com portão
- Sala de estar (aproximadamente 15 m²)
- Quarto 1 - suíte (aproximadamente 12 m²) com banheiro privativo
- Quarto 2 (aproximadamente 10 m²)
- Banheiro social (aproximadamente 4 m²)
- Cozinha (aproximadamente 8 m²)
- Área de serviço (aproximadamente 6 m²)
- Área externa (aproximadamente 30 m²)

IV. ESPECIFICAÇÕES E REQUISITOS TÉCNICOS

O imóvel deverá atender aos seguintes requisitos essenciais:

- a) **DESTINAÇÃO:** Uso exclusivo para garagem de veículo oficial e atendimento ao público, vedado o uso para finalidades diversas;
- b) **ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** O imóvel deverá ser entregue em perfeitas condições de uso, higiene e habitabilidade, com paredes pintadas, instalações elétricas e hidráulicas funcionando regularmente, portas e janelas em bom estado, coberturas sem infiltrações ou goteiras;
- c) **INFRAESTRUTURA ELÉTRICA:** Instalação elétrica adequada e segura, com quadro de distribuição, disjuntores, tomadas em número suficiente, aterramento, conformidade com normas da ABNT e da concessionária de energia;
- d) **INFRAESTRUTURA HIDRÁULICA:** Abastecimento regular de água potável pela rede pública, instalações hidráulicas em bom estado, esgotamento sanitário adequado, banheiros com louças e metais em condições de uso;
- e) **INFRAESTRUTURA URBANA:** Coleta regular de resíduos sólidos pelo serviço municipal, iluminação pública na via, pavimentação adequada, acesso facilitado;
- f) **SEGURANÇA:** Portões, fechaduras e elementos de segurança em condições adequadas de funcionamento;
- g) **DOCUMENTAÇÃO REGULAR:** Documentação do imóvel regular (escritura ou contrato de compra e venda, IPTU quitado), documentação pessoal da proprietária regular (RG, CPF, comprovante de residência), certidões negativas de débitos fiscais e trabalhistas;
- h) **DISPONIBILIDADE:** Imóvel desocupado e disponível para ocupação imediata pela Câmara Municipal.

V. LOCAL DE EXECUÇÃO E PRAZO DE VIGÊNCIA

Local: Município de Senador Eloi de Souza, Estado do Rio Grande do Norte.

Prazo de Vigência: 12 (doze) meses, contados da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, até o limite de 60 (sessenta) meses, mediante acordo



entre as partes e desde que comprovada a vantajosidade para a Administração, nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021.

VI. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

A LOCADORA obriga-se a:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, higiene e habitabilidade, conforme especificações deste Termo de Referência;
- b) Manter a documentação fiscal, trabalhista e previdenciária regularizada durante toda a vigência contratual;
- c) Realizar, às suas expensas, todos os reparos estruturais necessários à conservação do imóvel, incluindo pintura externa, cobertura, instalações elétricas e hidráulicas, quando decorrentes de desgaste natural ou vício de construção;
- d) Assegurar à LOCATÁRIA o uso pacífico do imóvel, responsabilizando-se por quaisquer impedimentos decorrentes de ações de terceiros ou ônus incidentes sobre o bem;
- e) Responder por vícios ocultos ou defeitos de construção que venham a se manifestar durante a locação;
- f) Apresentar comprovantes de quitação de IPTU, taxas condominiais (se houver) e demais tributos incidentes sobre o imóvel.

VII. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

A LOCATÁRIA (Câmara Municipal) obriga-se a:

- a) Pagar pontualmente o valor mensal do aluguel até o 5º (quinto) dia útil de cada mês;
- b) Utilizar o imóvel exclusivamente para as finalidades previstas neste Termo de Referência (garagem e atendimento ao público);
- c) Conservar o imóvel em bom estado, realizando pequenos reparos de manutenção cotidiana (lâmpadas, torneiras, fechaduras);
- d) Restituir o imóvel, ao término do contrato, no mesmo estado em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações naturais decorrentes do uso regular;
- e) Comunicar imediatamente à LOCADORA qualquer necessidade de reparo estrutural ou problema que comprometa o uso adequado do imóvel.

VIII. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

VALOR DA LOCAÇÃO: Valor Mensal: R\$ 700,00 (setecentos reais)

PERIODICIDADE: O pagamento será efetuado mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês.

FORMA DE PAGAMENTO: Mediante depósito bancário ou transferência eletrônica em conta corrente de titularidade da LOCADORA, indicada no contrato.

REAJUSTE: O valor do aluguel será reajustado anualmente, na data de aniversário do contrato,



pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, apurado pelo IBGE.

É vedado qualquer reajuste antecipado, extraordinário ou com periodicidade inferior a 12 (doze) meses.

IX. FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor público designado especificamente para esta função através de Portaria da Presidência da Câmara Municipal.

Compete ao fiscal do contrato:

- Verificar periodicamente as condições físicas do imóvel;
- Acompanhar a manutenção adequada do imóvel pela locadora;
- Atestar mensalmente as faturas para fins de pagamento;
- Comunicar à autoridade superior quaisquer irregularidades identificadas;
- Propor aplicação de sanções contratuais quando cabível;
- Manter registro das ocorrências relevantes;
- Orientar a locadora sobre o cumprimento das obrigações contratuais.

X. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

O descumprimento de obrigações contratuais pela LOCADORA sujeitará a aplicação das seguintes sanções, conforme a gravidade da infração:

- a) ADVERTÊNCIA por escrito, para faltas leves;
- b) MULTA de 2% (dois por cento) sobre o valor anual do contrato, por descumprimento de cláusula contratual;
- c) MULTA de 10% (dez por cento) sobre o valor anual do contrato, em caso de rescisão contratual por culpa da LOCADORA;
- d) RESCISÃO CONTRATUAL com aplicação das penalidades cabíveis.

As sanções serão aplicadas após regular processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

XI. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes desta contratação correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

Órgão: 01 – Poder Legislativo
Unidade: 01.001 – Câmara Municipal
Função: 01 – Legislativa
Subfunção: 031 – Ação Legislativa
Programa: 0001 – Manutenção das Atividades do Legislativo



Ação: 2001 – Manutenção das Atividades do Legislativo
Natureza: 3.3.90.36 – Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física
Fonte: 1500 – Recursos não Vinculados de Impostos

XII. VIGÊNCIA CONTRATUAL

O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante acordo entre as partes e comprovação de vantajosidade, até o limite legal de 60 (sessenta) meses, nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021.

Senador Eloi de Souza/RN, 04 de fevereiro de 2026.

HERIKA CARLA MOTA DO NASCIMENTO
AGENTE DE CONTRATAÇÃO

Senador Eloi de Souza