



**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
CÂMARA MUNICIPAL DO NATAL  
Setor de Engenharia e Manutenção  
Palácio Frei Miguelinho**

**ANEXO I  
TERMO DE REFERENCIA**

**1. OBJETO**

- 1.1. PRÉ-CREDENCIAMENTO e CREDENCIAMENTO de pessoa física ou jurídica interessada na construção de prédio ou adaptação de prédio já construído no intuito de formalizar contrato de locação com a Câmara Municipal do Natal, por um período mínimo de 60 (sessenta) meses, para abrigar o este Poder Legislativo Municipal, mediante as condições estabelecidas neste edital e anexo.

**2. JUSTIFICATIVA**

- 2.1. Em face da inexistência de imóvel do Poder Legislativo Municipal relacionados no item I.

**3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO/ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS**

- 3.1. O imóvel a ser locado pela Câmara Municipal de Natal, deverá estar encravado na área urbana de Natal/RN, preferencialmente, nos Bairros Lagoa Nova, Lagoa Seca, Barro Vermelho, Tirol, Cidade Alta e Petrópolis em local de fácil acesso, dotado de serviços de transporte público, energia elétrica, coleta e destinação lixo, dentre outros.
- 3.2. Possuir Escritura Pública em nome do Locador, livre de dívidas ou penhoras;
- 3.3. Caso o imóvel possua dois ou mais pavimentos, que atenda, obrigatoriamente, às normas de acessibilidade conforme a NBR 9050 e que os pavimentos superiores suportem sobrecarga acidental mínima de 150 Kg/m<sup>2</sup> para uso geral e 250 Kg/m<sup>2</sup> para arquivos – devidamente atestado por profissional técnico, com elevador apropriado ou rampas ligando todos os pavimentos;
- 3.4. Área de escritórios e apoio que atendam às normas de acessibilidade NBR9050, como também de iluminação (NBR-5413);
- 3.5. Possuir área para estacionamento para funcionários e usuários padronizado, obedecendo às normas municipais, inclusive com vagas reservadas para deficiente físico e idoso com as quantidades recomendadas pela legislação vigente;
- 3.6. Sistema de combate de incêndio (preferencialmente Sprinkler ou Hidrantes) de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros;
- 3.7. Dotado de toda infraestrutura de climatização, lógica, elétrica e telefonia, para os escritórios, e seguindo o estudo de *layout* proposto pelo Setor de Engenharia e Manutenção da Câmara Municipal de Natal/RN;



**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE**  
**CÂMARA MUNICIPAL DO NATAL**  
**Setor de Engenharia e Manutenção**  
**Palácio Frei Miguelinho**

- 3.8. Ter disponibilidade de ocupação em até **180 (cento e oitenta)** dias após a assinatura do contrato;
- 3.9. O imóvel deve possuir grades de proteção (ou portas de Rolo) nas aberturas existentes, ou seja, nas janelas e portas de maior vulnerabilidade (exceto saídas de emergência);
- 3.10. Possuir, em toda extensão dos muros que circunda o espaço ocupado pelas unidades judiciais, cerca elétrica e concertina, respeitando a altura de sua instalação, contendo, também, instalação de câmeras internas, conforme aprovação do Gabinete de Segurança Institucional quanto às questões de Segurança do Imóvel, Ressaltamos, também, que será verificada a regularidade fiscal do referido imóvel e do(s) seu(s) proprietário(s).

*OBSERVAÇÃO: O Setor de Engenharia e Manutenção também terá liberdade de fiscalizar se as intervenções estão seguindo os padrões especificados na proposta de Layout, como também as instalações.*

- 3.11. Áreas internas mínimas, **com um percentual de variação de 20%**, para instalação dos seguintes ambientes, conforme quadro abaixo:

Planilha áreas dos ambientes		
ITEM	AMBIENTE	ÁREA MÍNIMA NECESSÁRIA M2
1	RECEPÇÃO	
2	PROTOCOLO	15,00
3	SALA DA GUARDA COM BANHEIRO	20,00
4	CANTINA	20,00
5	COPA GERAL	12,50
6	DEPOSITO DE MATERIAL DE EXPEDIENTE	18,80
7	ARQUIVO GERAL	56,30
8	DEPOSITO DE MATERIAL PERECÍVEL	17,50
9	DEPÓSITO COPA	10,00
10	DEPÓSITO LIMPEZA	31,30
11	DEPÓSITO MANUTENÇÃO	12,50
12	SALA-TERCEIRIZADA-MANUTENÇÃO	12,50
13	SALA-TERCEIRIZADA-AR CONDICIONADO	12,50
14	SALA-TERCEIRIZADA-LIMPEZA	15,00
15	REFEITORIO DOS TERCEIRIZADOS	1,30
16	BANHEIROS DOS TERCEIRIZADOS	35,00
17	SALA DA INFORMÁTICA	20,00
18	TELECENTRO	13,80
19	SETOR DOS RECURSOS HUMANOS	50,00
20	MEMORIAL	31,30



**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE**  
**CÂMARA MUNICIPAL DO NATAL**  
**Setor de Engenharia e Manutenção**  
**Palácio Frei Miguelinho**

21	GABINETE VEREADOR 01	81,30
22	GABINETE VEREADOR 02	81,30
23	GABINETE VEREADOR 03	81,30
24	GABINETE VEREADOR 04	81,30
25	GABINETE VEREADOR 05	81,30
26	GABINETE VEREADOR 06	81,30
27	GABINETE VEREADOR 07	81,30
28	GABINETE VEREADOR 08	81,30
29	GABINETE VEREADOR 09	81,30
30	GABINETE VEREADOR 10	81,30
31	GABINETE VEREADOR 11	81,30
32	GABINETE VEREADOR 12	81,30
33	GABINETE VEREADOR 13	81,30
34	GABINETE VEREADOR 14	81,30
35	BATERIA DE BANHEIROS MASC.	35,00
36	BATERIA DE BANHEIROS FEM.	35,00
37	SALA DAS COMISSÕES	68,80
39	GABINETE VEREADOR 15	81,30
40	GABINETE VEREADOR 16	81,30
41	GABINETE VEREADOR 17	81,30
42	GABINETE VEREADOR 18	81,30
43	GABINETE VEREADOR 19	81,30
44	GABINETE VEREADOR 20	81,30
45	GABINETE VEREADOR 21	81,30
46	GABINETE VEREADOR 22	81,30
47	GABINETE VEREADOR 23	81,30
48	GABINETE VEREADOR 24	81,30
49	GABINETE VEREADOR 25	81,30
50	GABINETE VEREADOR 26	81,30
51	GABINETE VEREADOR 27	81,30
52	GABINETE VEREADOR 28	81,30
53	GABINETE VEREADOR 29	81,30
54	SUPERINTENDÊNCIA LEGAL	25,00
55	SUPERINTENDÊNCIA LEGISLATIVO	25,00
56	SALA DE IMPRENSA PLENÁRIO	20,00
57	COPA DO PLENARIO	15,00
58	PLENÁRIO	150,00
59	SALA VIP PLENÁRIO	60,00
60	SALA INFORMATICA PLENÁRIO	10,00
61	ANTI SALA PLENÁRIO	37,50
62	SALA RESERVADA	20,00



**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE**  
**CÂMARA MUNICIPAL DO NATAL**  
**Setor de Engenharia e Manutenção**  
**Palácio Frei Miguelinho**

63	GALERIA	75,00
64	REDAÇÃO DA ATA	12,50
65	CERIMONIAL	15,00
66	COPA DA PRESIDÊNCIA	12,50
67	XEROX	10,00
68	RECEPÇÃO	25,00
69	ASSESSORIA ESPECIAL	12,50
70	CHEFIA DE GABINETE	15,00
71	GABINETE DA PRESIDÊNCIA	20,00
72	COMUNICAÇÃO	12,50
73	PRESIDÊNCIA	37,50
74	SUORTE DA INFORMÁTICA	22,50
75	BATERIA DE BANHEIROS MASC.	35,00
76	BATERIA DE BANHEIROS FEM.	35,00
77	DIRETOR DA RADIO CAMARA	15,00
78	ANTE SALA DA RADIO	10,00
79	RADIO CAMARA	13,80
80	BATERIA DE BANHEIROS MASC.	35,00
81	BATERIA DE BANHEIROS MASC.	35,00
82	DEPÓSITO DA RÁDIO	7,50
83	SALA DE FOTOGRAFIA/MAQUIAGEM	12,50
84	RECEPÇÃO TV CÂMARA	37,50
85	EDIÇÃO TV CÂMARA	23,80
86	ILHA 01 TV CÂMARA	12,50
87	ILHA 02 TV CÂMARA	12,50
88	CHEFE DA TV CÂMARA	15,00
89	CONTROLE DE IMAGEM	20,00
90	ESTUDIO	67,50
91	ARQUIVO DA TV CÂMARA	12,50
92	AMBULATÓRIO	35,00
93	SETOR FINANCEIRO	47,50
94	SALA DO CHEFE DO SETOR FINANCEIRO C/BANHEIRO	17,50
95	NÚCLEO DE VERBA INDENIZATORIA	20,00
96	RECEPÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO	15,00
97	CONTROLADORIA	45,00
98	SETOR ADM. FINANCEIRO	22,50
99	SETOR DE LICITAÇÃO	22,50
100	SETOR DE COMPRAS	17,50
101	SALA DO DIRETOR ADM.FINANCEIRO C/ BANHEIRO	15,00



**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE**  
**CÂMARA MUNICIPAL DO NATAL**  
**Setor de Engenharia e Manutenção**  
**Palácio Frei Miguelinho**

102	RECEPÇÃO DO DIRETOR GERAL	15,00
103	DIRETOR GERAL C/ BANHEIRO	42,50
104	SETOR DE ENGENHARIA	30,00
105	SALA DO CHEFE DO SETOR DE ENG. E MANUTENÇÃO C/ BANHEIRO	15,00
106	BATERIA DE BANHEIROS MASC.	35,00
107	BATERIA DE BANHEIROS MASC.	35,00
108	BIBLIOTECA	96,70
109	ESCOLA DO LEGISLATIVO	52,50
110	COORDENAÇÃO GERAL	15,00
111	SALA DE APOIO	20,90
112	SALA DE SOM	9,70
113	AUDITORIO	87,10
114	TRANSPORTE	13,80
115	MOTORISTAS	10,00
116	COMISSÕES TÉCNICAS	18,80
117	RECEPÇÃO PROCON	25,00
118	SECRETARIA JURIDICA	15,00
119	SALA DA FISCALIZAÇÃO	8,90
120	SALA DA CONCILIAÇÃO	9,20
121	DIRETORIA GERAL-PROCON	10,00
122	PROCURADORIA	53,80
123	SALA ESTAGIÁRIOS	16,30
124	SALA PROCURADORES 01	16,30
125	SALA PROCURADORES 02	15,00
126	SALA PROCURADORES 03	16,30
127	SALA PROCURADORES 04	10,00
128	SALA PROCURADORES 05	21,30
129	RECEPÇÃO DA OUVIDORIA	10,00
130	CHEFIA DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO	12,50
131	APOIO PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO	22,50
132	SALA DO OUVIDOR	15,00
<b>TOTAL AMBIENTES</b>		<b>4966,00</b>
1	Corredores-20% a 30% da área total utilizável	1489,80
2	estacionamento -12,50m <sup>2</sup> por vaga=65(vereadores-diretores/coordenadores/chefes) + 30%=85 vagas E considerando 100 vagas-1.300m <sup>2</sup>	1625,00
<b>TOTAL GERAL</b>		<b>8077,7</b>



**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
CÂMARA MUNICIPAL DO NATAL  
Setor de Engenharia e Manutenção  
Palácio Frei Miguelinho**

3.12. Além das informações supracitadas, deverão ser observados os seguintes pontos:

- a) Deverão ser instalados Banheiros Masculino e Feminino – adaptados – em cada pavimento, caso o imóvel tenha mais de um pavimento;
- b) Deverá ser prevista a instalação de depósito reservado para lixo, com área mínima de 2,00m<sup>2</sup>, de acordo com o Código de Obras de Natal;
- c) Deverá ser instalada toda infraestrutura para climatização, inclusive com equipamentos de ar condicionado, tipo *split system*, adquiridos e instalados pelo locador.
- d) As áreas comuns internas, como banheiros públicos, esperas, circulações internas, salas de apoio e demais ambientes indispensáveis à adequada utilização do espaço físico objeto da locação (excluindo-se a área destinada ao estacionamento) podem variar até, no máximo, 20% (vinte por cento) da área básica objetivada com o presente procedimento.
- e) A Câmara Municipal de Natal, para efeito de fixação do preço mensal final de locação, pagará pelo m<sup>2</sup> de área comum o mesmo valor proposto para área básica.
- f) Serão destinadas a 100 (cem) vagas de estacionamentos, incluindo 3 (três) unidades para Pessoas com Deficiências e 06 (seis) unidades para idosos.

#### **4. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

4.1. A estimativa do valor da contratação será elaborada através de laudo de avaliação de imóvel tomando como parâmetro o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, definido na NBR-4.653-2/2011 (Avaliação de bens – Imóveis Urbanos) e/ou o *Método da quantificação do custo para construção*, conforme orientação do Tribunal de Contas do Estado.

#### **5. EXIGÊNCIAS EM RELAÇÃO A PROPOSTAS**

5.1. Apresentar proposta contendo a descrição do imóvel a ser locado, conforme especificação nesse Termo de Referência, com respectivo valor mensal e global.

5.2. Apresentar o estudo de proteção de descarga elétrica, laudo de vistoria do corpo de bombeiros, ou protocolo equivalente, comprovante de pagamento dos impostos e taxas, ainda de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venha incidir sobre o imóvel, conforme art. 22, inciso VIII, da Lei nº 8.245/91.

5.3. Especificações Técnicas contendo:





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
CÂMARA MUNICIPAL DO NATAL  
Setor de Engenharia e Manutenção  
Palácio Frei Miguelinho**

- a) Endereço do imóvel;
  - b) Número de pavimentos;
  - c) Área total do imóvel;
  - d) Fotos do imóvel (fachada, laterais e interna por pavimento);
  - e) Cópia autenticada do Registro de imóvel, habite-se;
  - f) 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.
  - g) Croquis ou plantas baixas dos pavimentos e fachadas, caso necessite realizar alguma adaptação ou reforma.
- 5.4. Exigências mínimas para apresentação da proposta, deverá apresentar os seguintes documentos:
- 5.4.1. Certidão de Falência, emitida pelo Distribuidor da Sede da licitante;
  - 5.4.2. Declaração firmada pelo interessado ou seu representante legal, sob as penas da Lei, que não emprega ou empregará mão de obra que constitua violação ao disposto no preceito constitucional do inciso XXXIII, art. 7º da Constituição Federal;
  - 5.4.3. Certidão Negativa Federal e Estadual;
  - 5.4.4. Certidão Municipal CNDT e FGTS.

## **6. VIGÊNCIA**

- 6.1. O instrumento contratual terá validade conforme consta no Edital, aprovado pela Presidência da Câmara Municipal de Natal, bem como sua prorrogação será estabelecida no referido Edital. Este contrato entra em vigor na data de sua assinatura do mesmo, podendo ser prorrogado por interesse das partes por meio de Termo Aditivo.
- 6.2. No caso de venda, A Câmara Municipal de Natal do Estado do Rio Grande do Norte terá preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca, conforme dispõe a Lei n. 8.2458/91.

## **7. MODO DE PAGAMENTO**

- 7.1. As despesas decorrentes da locação mensal do imóvel escolhido serão quitadas até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da efetiva utilização, por meio de ordem bancária, mediante apresentação do recibo respectivo, fatura, nota fiscal e/ou outro documento hábil equivalente.
- 7.2. O primeiro pagamento será feito no mês subsequente à data da assinatura do Termo de Recebimento das Chaves do Imóvel, podendo



**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
CÂMARA MUNICIPAL DO NATAL  
Setor de Engenharia e Manutenção  
Palácio Frei Miguelinho**

no primeiro pagamento ser feito apenas os dias equivalentes ao fechamento do último dia mês.

**8. REAJUSTE**

8.1. O presente contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice do IGPM ou outro índice do oficial do Governo, depois de decorrido 01 (um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do Termo de Recebimento das Chaves do Imóvel.

**9. PENALIDADES**

9.1. No caso de inexecução total ou parcial do compromisso assumido com o contratante, a contratada estará sujeita as seguintes sanções administrativas;

9.1.1. Advertência;

9.1.2. Multa;

9.1.3. Suspensão temporária de participar de licitações e impedimento de contratar a Câmara Municipal de Natal

9.1.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a administração pública;

9.2. A aplicação das penalidades será precedida de concessão da oportunidade de ampla defesa por parte do contratante e, na forma da lei.

**10. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

10.1. São obrigações do LOCADOR:

10.2. Manter o imóvel segurado contra incêndio;

10.3. Pagar os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel;

10.4. Incorrer nas despesas relacionadas com:

10.4.1. As obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;

10.4.2. Desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, a presente locação.

10.5. Comprovar que sobre o imóvel não recai nenhum ônus, gravame ou penhora, bem como, que não se trata de coisa em litígio, sendo exigida a apresentação da matrícula atualizada;

10.6. Manter durante a execução do contrato todas as condições de habilitação e qualificação exigidas neste Termo de Referência;

10.7. Dar ciência ao fiscal do contrato imediatamente e por escrito, sobre qualquer anormalidade ou irregularidade que verificar durante a vigência do contrato;

10.8. Prestar esclarecimento que forem solicitados pelo fiscal do contrato e acatar determinações prontamente;





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
CÂMARA MUNICIPAL DO NATAL  
Setor de Engenharia e Manutenção  
Palácio Frei Miguelinho**

10.9. Não ter sido declarada inidônea por qualquer órgão da administração pública, direta, indireta Federal, Estadual ou Municipal.

**11. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

- 11.1. São obrigações do LOCATÁRIO:
- 11.2. Convocar a licitante vencedora para assinatura do contrato;
- 11.3. Pagar as despesas relativas ao Aluguel, fornecimento de água, telefone, internet e de energia elétrica;
- 11.4. Restituir o imóvel, quando findar a locação, em bom estado de conservação, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal;
- 11.5. 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;
- 11.6. Notificar por escrito à empresa contratada, toda e qualquer irregularidade constatada durante a execução e no recebimento dos serviços;
- 11.7. Zelar para que sejam cumpridas as obrigações assumidas pela contratada, bem como sejam mantidas todas as condições de habilitação exigidas no Edital de Chamamento Público.

**12. DEMAIS REQUISITOS:**

- 12.1. Antes da assinatura do contrato, será realizada uma vistoria no imóvel, cujo Termo de Recebimento será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.
- 12.2. O locador autoriza o locatário a proceder as adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.

Natal, 30 de novembro de 2018.

---

Fernando Casqueiro Cordeiro  
Chefe do Setor de Engenharia e Manutenção