



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE PILÕES
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto estabelecer os termos e condições para aquisição de imóvel na cidade de Natal/RN, com o fim de funcionar como Casa de Apoio aos pacientes em tratamento de saúde fora do seu domicílio, considerando as especificidades expressas neste termo.

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente aquisição fundar-se-á no inc. X do artigo 24 da Lei nº 8.666/93, que regulamenta hipótese específica de dispensa de licitação para compra ou locação de imóvel para a Administração Pública, *in verbis*:

Art. 24. É dispensável a licitação:

[...]

X- para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preteritas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

Conforme se extrai do dispositivo legal supracitado, ao gestor público é ofertada a possibilidade de dispensar a licitação quando presentes determinados requisitos. Segundo o magistério de Marçal Justen Filho (2005, p. 250), a contratação com fulcro no inciso X do art. 24 da Lei de Licitações impõe o atendimento a três requisitos fundamentais, quais sejam: a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço com os parâmetros do mercado.

O Tribunal de Contas da União (TCU) há muito já referendou a utilização do permissivo legal, como denotam os seguintes excertos:

TCU. Plenário. AC-1436-29/08-P. Rel. Min. Marcos Bem querer. Ac. N.º 1436/2008. DOU de 25.07.2008.

4.4. os requisitos legais para a dispensa de licitação estão presentes no caso concreto, pois o imóvel locado se destina ao atendimento das finalidades preteritas da Administração; sua escolha foi condicionada às necessidades de instalação e localização da entidade pública contratante; houve avaliação prévia garantindo a compatibilidade do preço da locação



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE PILÕES
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

com o de mercado; também a opção do INPI em locar um imóvel para desenvolver suas atividades foi devidamente justificada mediante pareceres técnicos que demonstram a inadequação dos imóveis de sua propriedade para o atendimento de suas necessidades.

TCU. Plenário. Acórdão nº. 1127/2009. Rel. Min. Benjamin Zymler. Julg. Em 27.05.2009.

Depreende-se do dispositivo acima citado que, antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar o atendimento a três requisitos: (i) necessidade de imóvel para o desempenho das atividades administrativas; (ii) adequação de um imóvel específico para a satisfação das necessidades da Administração; e (iii) compatibilidade do preço exigido com aquele vigente no mercado.

A referida contratação ainda se fundamenta, conforme art.69, inciso VI da Lei Orgânica do Município, que por meio da Lei Municipal nº 003 de 10 de abril de 2023, precede de autorização da Câmara de Vereadores para o município de Pilões/RN adquirir um imóvel na capital do Estado, dando as providências correlatas.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.1. LOCALIZAÇÃO

Imóvel situado na Travessa São Cristóvão, 1675, Nova Descoberta, Natall/RN, CEP 59056-295.

3.2. ESPECIFICAÇÕES

Consta o imóvel de 01(UMA) casa (IMÓVEL RESIDENCIAL) com uma área total de terreno de 571,80 m² (quinhentos e setenta e um metros quadrados), e com área construída de 274 m² (duzentos e setenta e quatro metros quadrados) situado na, Travessa São Cristóvão, 1675, Nova Descoberta, Natall/RN, CEP 59056-295, com inscrição municipal de nº 2.025.0310.03.0264.0000.1 e sequencial de nº 10652450

4. JUSTIFICATIVAS

4.1. NECESSIDADE DA AQUISIÇÃO

Observando a necessidade de uma casa de apoio, para atender os pacientes em tratamento fora do seu domicílio, considerando que o município de Pilões/RN e outros municípios desta mesma região não dispõe de serviços de saúde de alta complexidade para tratamento de câncer, doenças renais crônicas, insuficiência cardíacas e outras enfermidades decorrente de agravamentos complexos, surge necessidade do poder público municipal buscar centros mais completos com ampla rede de assistência em saúde pública, assim sendo, a cidade de Natall, capital do estado, é a maior referência para atender tal demanda. Nesse sentido, levando em consideração que Natall localiza-se a 376km de distância de Pilões, julga-se necessário a aquisição de um imóvel que possa servir como instalação para atender os pacientes do município que estão necessitando de tratamento de saúde, com a disponibilização mais viável na referida Capital, com amplo espaço, localizado em um bairro central da cidade, próximo as mais diversas unidades de referência em atendimento à saúde. Por isso passamos a explicar os detalhes da contratação, apresentando a fundamentação e justificativa para a dispensa de licitação.

Assim, dada a localização e estrutura física com dimensões capazes de atender aos reclamos e interesse da Administração. Sobre o assunto Marçal Justen Filho, que ressalta:



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE PILÕES
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que Administração não tem outra escolha.

Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível à competição entre os particulares.

O assunto também é definido por Sérgio Ferraz e Lucia Valle Figueiredo que, opinam sobre compra ou locação de imóvel destinado ao serviço público, como bem se reportam:

Imóvel destinado ao "serviço público", aquele a ser usado como alojamento, local de trabalho ou moradia de servidor, desde que sua localização e instalações se apresentem como viabilizadoras do melhor desempenho, para o interesse público, das atividades administrativas. (Dispensa e Inexigibilidade de Licitação p.60).

Cabe destacar que este processo de dispensa de licitação sucede o resultado DESERTO da Chamada Pública nº 002/2023 – Publicada no Diário Oficial da Federação dos Municípios do Estado do Rio Grande do Norte – FEMURN, na edição 3046 de 05/06/2023.

Pelo exposto, mostra-se extremamente necessária a aquisição de imóvel na cidade de Natal/RN para funcionamento da casa de apoio aos pacientes encaminhados para tratamento de saúde fora do domicílio, sendo que o município não possui imóvel própria para essa demanda, com a referente aquisição servirá para solucionar tal problema.

4.2. ESCOLHA DO IMÓVEL

O imóvel escolhido possui localização que o torna único para a satisfação da necessidade da Administração. Inicialmente, pode-se atestar que as instalações estão em boas condições, conforme laudo de avaliação emitido pela Diretoria de Engenharia.

A área construída mostra-se suficiente e adequada ao atendimento das exigências relativas à salubridade do ambiente, instalação, guarda e segurança e boa alocação, alcançando 571,80 m² área total e 274 m² de área construída.

A localização da edificação representa caractere fundamental para a escolha. Situado estrategicamente em bairro central da Capital, próximo as mais devesas unidades de atendimento à saúde.

O somatório desses fatores leva à conclusão de que o imóvel escolhido atende perfeitamente à necessidade da Administração.

4.3. VALOR

De acordo com o inc. X do art. 24 da Lei nº 8.666/93, é imprescindível que o valor da aquisição do imóvel guarde compatibilidade com o valor praticado no mercado, sob pena de flagrante ilegalidade. Dessa forma, para o devido



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE PILÕES
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

atendimento do comando legal, procedeu-se à prévia avaliação do imóvel escolhido, nos termos da avaliação mercadológica emitido por profissional devidamente registrado.

Para avaliação do terreno utilizou-se o Método Comparativo de Dados de Mercado e para avaliação da construção, utilizou-se o Método de Custo de Reprodução Atual, calculando-se, também, os valores referentes à desvalorização.

Concluiu o especialista nos seguintes termos:

Conclui-se que o valor de mercado desse imóvel para comercialização imobiliária é de R\$ 559.900,00, utilizando uma variação aceitável de 15% para mais ou para menos para encontrar o campo arbitrio (retirado da NBR 14653-2).

Portanto, o valor da aquisição não pode superar R\$ 559.900,00 (quinhentos e cinquenta e nove mil e novecentos reais).

5. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Os recursos orçamentários para atender à presente aquisição:

Unidade Gestora: 2 – Prefeitura Municipal de Pilões
Órgão Orçam.: 2000 – Prefeitura Municipal de Pilões
Unidade Orçamentaria: 2017 – Secretaria Municipal de Saúde
Função: 10 – Saúde
Subfunção: 122 – Administração Geral
Programa: 16 – Manutenção da Secretaria Municipal de Saúde
Ação: 2.119 – Manutenção da Secretaria Municipal de Saúde
Natureza: 4.4.90.61.00 – Aquisição de Imóveis
Fonte: 15010000 – Recursos Ordinários
Destinação: 1.501.0000 – Sem Classificação

6. PAGAMENTO

- 6.1. No ato da assinatura do contrato, deverá ser emitida Nota de empenho no valor total da transação.
- 6.2. O pagamento será após a transferência de imediato do imóvel para o município de Pilões/RN.
- 6.2. Imediatamente após a publicação do contrato, haverá um adiantamento no valor de R\$ (.....), realizado em moeda corrente nacional, transferência bancária na Conta-Corrente nº XXXX-X, em favor do Banco XXXXXXX, Agência XXXXXX.

7. OBRIGAÇÕES

7.1. DO VENDEDOR

- 7.1.1. 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;
- 7.1.2. Permitir a vistoria do imóvel objeto do contrato ao COMPRADOR, antes da imissão da posse;
- 7.1.3. Transferir a posse do imóvel, com a entrega das chaves, na data estipulada no contrato;



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE PILÕES
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

7.1.4. Responsabilizar-se pelo pagamento de eventuais débitos relativos ao imóvel até a data de entrega das chaves, momento em que o comprador será imitado na posse do imóvel.

7.1.5. 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;

7.1.6. Permitir que o COMPRADOR realize obras durante o interim entre a assinatura do contrato e a entrega do bem, desde que não impactem nas atividades do VENDEDOR, tais como: alterações do layout externo (calçada, pintura externa, instalação de elevador externo), e alterações no layout interno, no 3º piso (paredes de drywall, instalações elétricas, e afins).

7.2. DO COMPRADOR

7.2.1. Efetuar o pagamento do valor na forma e condições estabelecidas no Contrato;

7.2.2. Realizar o pagamento de todas as despesas e tributos necessários à formalização, escrituração, registro e averbação do negócio jurídico nos órgãos e cartórios competentes;

7.2.3. 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;

7.2.4. 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;

7.2.5. Arcar com todas as despesas relativas ao imóvel 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

8.1. 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.

8.2. O descumprimento dos prazos previstos nos itens 7.1.3 e 7.1.5 sujeitará o VENDEDOR ao pagamento de multa 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 Município de Pilões/RN.

10. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

10.1. A fiscalização da execução do objeto do presente Contrato será realizada pela Administração

10.2. Uma vez apurado o descumprimento do presente contrato pelo CONTRATADO, o fiscal responsável incumbir-se-á de lavrar a termo a irregularidade, que seguirá os procedimentos conforme Instrução Normativa 009/2015, para instauração do competente processo administrativo.



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA DE MUNICIPAL DE PILÕES
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

Pilões/RN, em 12 de junho de 2023.

WANDA KAREM PIRES
Secretária Mul. De Saúde

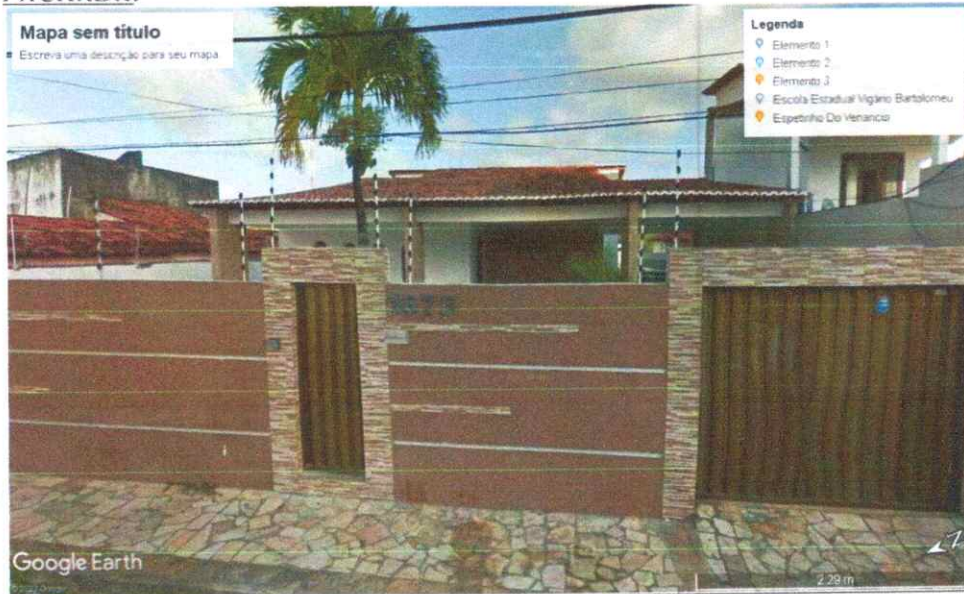
TERMO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: *MUNICÍPIO DE PILÕES/RN, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o nº 08.148.488/0001-00 neste ato representado por seu prefeito em exercício o Sr. CÍCERO SABINO NETO.*

PLANTA DE SITUAÇÃO:



FACHADA:



CARACTERÍSTICAS:

Consta o imóvel de 01(UMA) casa (IMÓVEL RESIDENCIAL) com uma área total de terreno de **571,80 m² (quinhentos e setenta e um metros quadrados)**, e com área construída de **274 m² (duzentos e setenta e quatro metros quadrados)** situados na, **Travessa São Cristovão, 1675, Nova Descoberta, Natal/RN, CEP 59056-295, com inscrição municipal de nº 2.025.0310.03.0264.0000.1 e seqüencial de nº 10652450.**

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO:

Área construída: **571,80 m² (quinhentos e setenta e um metros quadrados).**

Área de terreno: **274 m² (duzentos e setenta e quatro metros quadrados).**

Condições da construção: *Método construtivo convencional com reparos estruturais a serem observados e relatados na avaliação.*

Topografia: *Plana em sua predominância..*

Natureza do Imóvel: *Residencial.*

Pedologia: *normal.*

MÉTODO AVALIATIVO:

Fora utilizado para o presente termo de avaliação o **método comparativo**, a partir de preços praticados em

similaridade nos imóveis da região, bem como pesquisas realizadas em imobiliárias atuantes na área do referido imóvel.

FINALIDADE:

Indicar o valor venal do imóvel ora avaliado, bem como as considerações que o mercado imobiliário absorverá para individualização do valor deste.

ACESSO:

Sistema viário de acesso ao imóvel com pavimentação (Asfalto e em paralelepípedo).

INFRAESTRUTURA: Rede Elétrica, de alta e baixa tensão, rede de telefônica, rede de telefonia celular, rede de fornecimento de água tratada, e captação de dejetos tipo Saneamento (na região).

VALOR DE VENDA:

1- Valor do terreno medindo **571,80 m² (quinhentos e setenta e um metros quadrados)**, “R\$ 500,00/M²” (quinhentos reais por metro quadrado), totalizando o terreno no valor de: **R\$285.900,00 (duzentos e oitenta e cinco mil e novecentos Reais)**.

2- Valor da edificação encravada no terreno medindo **274 m² (duzentos e setenta e quatro metros quadrados)**, “R\$ 1.000,00/M²” (Hum Mil Reais por metro quadrado), em razão do tempo de obra e materiais empregados da época, bem como reparos estruturais a serem verificados por profissional de engenharia, totalizando a área construída no valor de: **R\$274.000,00 (duzentos e setenta e quatro mil Reais)**.

Parecer de valor de mercado:

1- O corretor de imóveis abaixo e identificado, no desempenho de suas atribuições profissionais, e nos termos do que lhe faculta o Art. 3 Lei N° 6.530/78, **AVALIA O IMÓVEL SUPRA REFERENCIADO, PARA FINS DE VENDA, A PREÇO DE MERCADO, incluindo as benfeitorias encravadas no valor de R\$559.900,00 (quinhentos e cinquenta e nove mil, e novecentos Reais)**.

ALESSANDRO
HENRIQUE SILVA
PINTO:02823444467

Assinado de forma digital por
ALESSANDRO HENRIQUE SILVA
PINTO:02823444467
Dados: 2023.03.30 21:09:50
-03'00'

Natal/RN, 30 de março de 2023.

ALESSANDRO HENRIQUE SILVA PINTO

CRECI/RN: 2796

CORRETOR AVALIANTE

ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE PILÕES

SECRETARIA DE GOVERNO
LEI Nº 003/2023 - DISPÕE SOBRE A AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL NA
CAPITAL DO ESTADO

**LEI Nº 003/2023,
DE 10 DE ABRIL DE 2023.**

*DISPÕE SOBRE A AQUISIÇÃO DE BEM
IMÓVEL NA CAPITAL DO ESTADO, E DÁ
PROVIDÊNCIAS CORRELATAS.*

CÍCERO SABINO NETO, Prefeito Municipal de Pilões, Estado do Rio Grande do Norte, no uso das atribuições que confere o art. 69, VI, da Lei Orgânica Municipal, FAZ SABER que a Câmara Municipal de Pilões/RN, em Sessão Ordinária, de 06 de abril de 2023, aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º - Nos termos do inciso IX do art. 38 da Lei Orgânica Municipal, fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir, uma casa com área total de 571,80m² (quinhentos e setenta e um metros e oitenta centímetros quadrados) localizada a Travessa São Cristóvão, 1675, Nova Descoberta, Natal/RN, CEP: 59.056-295, com inscrição Municipal nº 2.025.0310.03.0264.000.1 e sequencial de nº 10652450.

Parágrafo único – A aquisição deverá ser realizada pelo preço máximo de R\$ 559.900,00 (quinhentos e cinquenta e nove mil e novecentos reais) constante no anexo I desse projeto de Lei, o qual trata de laudo de avaliação mercadológica.

Art. 2º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Registre-se, Publique-se e Cumpra-se.

Palácio José Reynaldo de Oliveira, em Pilões/RN, 10 de abril de 2023 – SEGOV.

CÍCERO SABINO NETO
Prefeito

Publicado por:
Francisco Willamy Soares
Código Identificador:F3371EC2

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado do Rio Grande do Norte no dia 11/04/2023. Edição 3009
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
<https://www.diariomunicipal.com.br/femurn/>

ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE PILÕES

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO - CPL
AVISO DE CHAMADA PÚBLICA Nº 002/2023 - AQUISIÇÃO DE IMÓVEL
EM NATAL (CASA DE APOIO)

AVISO DE CHAMADA PÚBLICA Nº 002/2023

O Município de Pilões/RN, torna público, o chamamento público 002/2023, objetivando adquirir imóvel, no município de Natal, capital do Estado do RN, para funcionamento da casa de apoio aos pacientes em tratamento de saúde fora do seu domicílio, de acordo com as condições, quantidades e exigências estabelecidas no Termo de Referência. Período e local para entrega dos envelopes: De 17 de maio de 2023 a partir das 08h00min até 01 de junho de 2023, às 13h:00min na sede da Prefeitura Municipal, situada na Rua Maria Delfina, 22, Centro, Pilões/RN. Local e Data de Abertura dos envelopes: A abertura dos envelopes da chamada pública serão proferidos em sessão pública a ser realizada no dia 01 de junho de 2023 às 14h:00min, na sala da Comissão Permanente de Licitações da Prefeitura do Município de Pilões. O edital e seus anexos poderão ser adquiridos na página oficial da Prefeitura Municipal de Pilões (<https://piloes.rn.gov.br/>)

Pilões/RN, 16 de maio de 2023.

HÉLIO PAIVA DAMASCENO

Presidente da Comissão Permanente de Licitação – CPL

Publicado por:

Geraldo de Oliveira Silva

Código Identificador:BE5913F8

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado do Rio Grande do Norte no dia 17/05/2023. Edição 3033
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
<https://www.diariomunicipal.com.br/femurn/>

ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE PILÕES

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO - CPL
PUBLICAÇÃO ATO DESERTO - CHAMADA PÚBLICA Nº 002/2023

AVISO DE LICITAÇÃO DESERTA/ CHAMADA PÚBLICA
Nº 002/2023

A Comissão de Licitação da Prefeitura Municipal de Pilões/RN, torna público e para conhecimento de quem interessar possa, que a licitação supramencionada Chamada Pública nº 002/2023, objetivando adquirir imóvel, na cidade de Natal, capital do Estado, para funcionamento de Casa de Apoio aos pacientes em tratamento de saúde fora do seu domicílio, de acordo com as condições, quantidades e exigências estabelecidas no Termo de Referência, com data de abertura para o dia 01/06/2023 a partir das 14h00min, foi considerada deserta, face a ausência total de interessados.

Pilões/RN, 01 de junho de 2023.

HÉLIO PAIVA DAMASCENO
Presidente de CPL.

Publicado por:
Geraldo de Oliveira Silva
Código Identificador:0A2B6842

Materia publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado do Rio Grande do Norte no dia 05/06/2023. Edição 3046
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
<https://www.diariomunicipal.com.br/femurn/>



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE PILÕES
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA – APROVAÇÃO

OBJETO: O presente Termo de Referência tem por objeto estabelecer os termos e condições para aquisição de imóvel na cidade de Natal/RN, com o fim de funcionar como Casa de Apoio aos pacientes em tratamento de saúde fora do seu domicílio, considerando as especificidades expressas no referido termo.

1.0. DO TERMO DE REFERÊNCIA

1.1. O referido Termo de Referência apresenta os elementos necessários e suficientes, com o nível de precisão adequados, para a caracterização do objeto da contratação pretendida, de modo a melhor atender aos interesses e as necessidades da Administração, representada pela sua estrutura organizacional.

2.0. DA APROVAÇÃO

2.1. Fica o Termo de Referência em tela aprovado na forma como se apresenta.

Termo de Referência aprovado.

O termo de referência é documento prévio ao processo licitatório e que deve dispor sobre as condições gerais de sua execução. Serve de base para a elaboração do instrumento convocatório.

Pilões - RN, 12 de junho de 2023.

CICERO SABINO NETO
Prefeito Constitucional