



Câmara Municipal de Miranda do Norte-MA

Folha: 06

Proc. Adm. 009 / 2023

Rubrica: [assinatura]

ESTADO DO MARANHÃO
PODER LEGISLATIVO - CNPJ: 23.614.456/0001-47

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO:

Locação de Imóvel para a instalação da sede da Câmara Municipal de Miranda do Norte – MA, em conformidade com a Lei Federal nº 8.666 de 21 de junho de 1993, inciso X, do art. 24 e art. 26.

1.1. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:

Locação de imóvel com as características a seguir:

1.1.1 - imóvel localizado em área residencial ou comercial, área urbana de Miranda Norte, região central da cidade, de fácil acesso.

1.1.2 - com área útil de, no mínimo, 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída;

Estrutura Física para instalação da sede da Câmara Municipal de Miranda do Norte – MA.

Quantidade de salas:	Destinação:
11	Salas individuais (gabinetes) para os vereadores;
01	Sala de reunião. O colegiado local é composto por 11 vereadores que se reúnem para deliberações desta casa legislativa.
01	Salas administrativas: secretaria da câmara; controladoria e sala da comissão de licitação;
05	Banheiro masculino.
05	Banheiro feminino.
01	Banheiro para pessoas com deficiência.
01	Espaço para espera de atendimento.
01	Salão/espaço amplo para a instalação da plenária da câmara.
01	Copa/Cozinha.
-	Garagem ou espaço com cobertura para abrigar o carro oficial da Câmara
01	Depósito.
-	Acessibilidade para cadeirante.
-	Entrada/recepção.
-	O imóvel deve ser localizado no centro da cidade, sendo acessível a todos.

1.1.3. Rede lógica e elétrica instalada aterrada sendo que a rede elétrica também deverá conter tomadas elétricas na quantidade definida em *layout* pela Câmara Municipal;

1.1.4. Fornecimento de água e serviço de água e esgoto;



Câmara Municipal de Miranda do Norte-MA

Folha: 07
Proc. Adm. 009 / 2023
Rubrica: +

ESTADO DO MARANHÃO PODER LEGISLATIVO - CNPJ: 23.614.456/0001-47

- 1.1.5. Fornecimento de energia elétrica;
- 1.1.6. Pavimentação interna de fácil manutenção;
- 1.1.7. Iluminação interna com luminárias fluorescentes ou eletrônicas, com quantidade e distribuição que permitam iluminação própria para os escritórios;
- 1.1.8. Caso a edificação seja de múltiplos andares deverá possuir no mínimo 01 (um) elevador;
- 1.1.9. O(s) elevador (es) deverão seguir as características descritas na NBR 13.994;
- 1.1.10. As escadas deverão seguir as características descritas na NBR 9050;
- 1.1.11. Mínimo de 10 (dez) sanitários, sendo 05 (cinco) femininos e 05 (cinco) masculinos e 01(um) sanitário para PNE's, a fim de atender aos servidores e usuários;
- 1.1.12. Desníveis de piso serão vencidos por meio de rampas, conforme NBR 9050;
- 1.1.13. Os locais destinados aos setores de atendimento ao público deverão ser adaptados para PNE's;
- 1.1.14. Condições de acesso físico, livre de barreiras arquitetônicas, inclusive a pessoas com dificuldades de locomoção permanente ou temporária;
- 1.1.15. Portas internas e externas com largura mínima de 80 cm e maçanetas do tipo alavanca. No caso de portas de correr, deverão apresentar trilhos embutidos;
- 1.1.16. Nas proximidades, deverá existir oferta de restaurantes, supermercados, ou padarias/lanchonetes, farmácias, entre outros;
- 1.1.17. Deverá atender o fluxo de servidores e do público de usuários dos serviços da Câmara Municipal de Miranda do Norte/MA, que serão atendidas pela locação do imóvel;
- 1.1.18. Bom estado de conservação;
- 1.1.19. Cômodos como sala, deverá dispor de pontos para antena de TV;
- 1.1.20. Deverá atender às especificações contidas na NBR 9050- Acessibilidade a edificações, mobiliário e equipamentos urbanos;
- 1.1.21. Deverá apresentar iluminação natural por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas, conforme parâmetros mínimos dispostos em legislação;
- 1.1.22. Localidade com acesso regular de transporte público;
- 1.1.23. Caso a edificação não apresente todas as características aqui descritas, mas mesmo assim vença este certame, o proprietário terá um prazo a ser definido pela Câmara Municipal de Miranda do Norte para adaptá-la, apresentando um termo de responsabilidade pelas adequações junto com a proposta em consonância com as solicitações e projetos a serem apresentados pela Câmara Municipal, sem qualquer ônus ao contratante/locatário;
- 1.1.24. A edificação deverá ter condições de segurança, como saídas de emergência e extintores de incêndio em pontos estratégicos.



Câmara Municipal de Miranda do Norte-MA

Folha: 08

Proc. Adm. 009/2003

Rubrica: [assinatura]

ESTADO DO MARANHÃO
PODER LEGISLATIVO - CNPJ: 23.614.456/0001-47

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. NECESSIDADE:

A necessidade da locação de um imóvel de alvenaria para funcionamento da sede da Câmara Municipal de Miranda do Norte, se dá pelo fato de o local aonde funciona na atualidade a sede desta CMMN, não apresentar infraestrutura compatível para atender as demandas, bem como condições para laborar. Importante frisar que o imóvel onde funciona a sede atualmente é cedido pela Prefeitura Municipal desta cidade. Assim sendo, o presidente desta casa legislativa, solicita a abertura de procedimento que visa à locação de um novo espaço para instalação da sede Câmara Municipal de Miranda do Norte – MA. Por estas razões, para a continuidade dos serviços prestados por essa Casa Legislativa, faz-se necessária a locação de imóvel nesta região, conforme objeto do presente projeto básico.

2.2. OBJETIVO:

Cabe ao Poder Legislativo Municipal, fazer as leis do município, sendo atribuições expressas na Constituição Federal de 1988.

Das atribuições da Câmara de Vereadores:

Art. 13 - Cabe a Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito, dispor sobre todas as matérias de interesse local, especialmente:

I - Legislar sobre tributos municipais, isenções, anistias fiscais, remissão de dívidas e suspensão de cobrança de dívida ativa;

II - Votar o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e os orçamentos anuais, bem como, autorizar abertura de créditos suplementares e especiais;

III - Votar, entre outras, as Leis de Diretrizes Gerais de Desenvolvimento Urbano, Plano Diretor, Parcelamento do Solo Urbano ou de Expansão Urbana, Uso e Ocupação do Solo Urbano e de Expansão Urbana, Código de Obras e Código de Posturas;

IV - Deliberar sobre a obtenção e a concessão de empréstimos e operações de créditos, bem como sobre a forma e os meios de pagamentos;

V - Autorizar auxílios e subvenções;

VI - Deliberar sobre a concessão e a permissão de obras e serviços públicos;

VII - Autorizar a aquisição de bens imóveis, salvo quando se tratar de doação sem encargo;

VIII - Deliberar sobre a permissão e a concessão de uso e sobre a concessão de direito real de uso de bens imóveis municipais;

IX - Normas de polícia administrativa;

X - Autorizar a alienação de bens imóveis e móveis, vedada a doação sem encargo;

XI - Autorizar consórcios com outros Municípios e convênios com terceiros;

XII - Legislar sobre a alteração da denominação de próprios, vias e logradouros públicos;

XIII - Estabelecer os critérios para a delimitação do perímetro urbano;

XIV - Instituir e delimitar as zonas urbanas e de expansão urbana, observando, quando for o caso, a legislação federal.



Câmara Municipal de Miranda do Norte-MA

Folha: 09
Proc. Adm. 009/2003
Rubrica: [assinatura]

ESTADO DO MARANHÃO
PODER LEGISLATIVO - CNPJ: 23.614.456/0001-47

XV - Criação, transformação e extinção de cargos, empregos e funções públicas e fixação dos respectivos vencimentos, observados os parâmetros da Lei de Diretrizes Orçamentárias;

XVI - Organização dos serviços municipais;

XVII - Regime jurídico dos servidores municipais;

XVIII - Fixar o subsídio do Prefeito, do Vice-Prefeito, dos Vereadores e dos Secretários Municipais, em parcela única, vedado o acréscimo de qualquer gratificação, adicional, abono ou prêmio, verba de representação ou outra espécie remuneratória, admitida sempre a atualização monetária, atendidos os limites constitucionais.

Parágrafo Único – Salvo disposição em contrário, as deliberações da Câmara Municipal são tomadas por maioria de votos, presente a maioria de seus membros.

Art. 14 - Compete exclusivamente à Câmara Municipal, entre as outras, as seguintes atribuições:

I - Eleger e destituir sua Mesa Diretora e as Comissões Permanentes na forma regimental;

II - Elaborar o Regimento Interno;

III - Dar posse ao Prefeito e ao Vice-Prefeito, aos Vereadores e conhecer de suas renúncias e afastá-los definitivamente do exercício do cargo, nos casos previstos em lei;

IV - Conceder licença ao Prefeito, ao Vice-Prefeito e aos Vereadores, nos termos desta Lei Orgânica;

V - Organizar e executar os seus serviços administrativos e exercer a política administrativa interna;

VI - Criar, transformar e extinguir cargos, funções e empregos públicos de seus serviços, fixar os respectivos vencimentos, bem como, autorizar revisão ou reajuste salarial, por lei de sua iniciativa;

VII - Fixar em cada legislatura para a subsequente, até 30 (trinta) dias antes das eleições os subsídios dos Vereadores, do Prefeito, do Vice-Prefeito e dos Secretários Municipais, nos termos do inciso XVIII, do artigo anterior;

VIII - Criar comissões especiais de inquérito sobre fato determinado que se inclua na competência municipal, por prazo certo, mediante requerimento de um terço dos seus membros, não podendo funcionar, concomitantemente, mais de três comissões;

IX - Solicitar informações ao Prefeito sobre assuntos referentes à administração, que deverão ser atendidos no prazo de 15 dias, sob pena de crime de responsabilidade;

X - Convocar os titulares das Secretarias, das Diretorias e Assessoria da Administração Direta, bem como, os dirigentes da Administração Indireta do município, para prestar, pessoalmente, esclarecimentos sobre matéria de sua competência, importando em infração político-administrativa o não comparecimento na data prevista, ou, fora do prazo de quinze dias, exceto, se com autorização da Câmara;

XI - Outorgar, pelo voto, de no mínimo, dois terços de seus membros, títulos e honorarias previstos em Lei as pessoas que, reconhecidamente, tenham prestado relevantes serviços ao Município;

XII - Julgar, anualmente, as contas prestadas pelo Prefeito, deliberando sobre o Parecer do Tribunal de Contas do Estado, no prazo máximo de noventa dias de seu



Câmara Municipal de Miranda do Norte-MA

Folha: 10
Proc. Adm. 009/2023
Rubrica: +

ESTADO DO MARANHÃO
PODER LEGISLATIVO - CNPJ: 23.614.456/0001-47

recebimento, observado os seguintes preceitos:

- a) O parecer prévio só deixará de prevalecer por decisão de dois terços dos membros da Câmara Municipal;
- b) As contas do Município ficarão à disposição de qualquer contribuinte na Secretaria da Câmara Municipal durante sessenta dias, para exame e apreciação, podendo qualquer pessoa física ou jurídica, questionar-lhes a legitimidade, nos termos da lei;
- c) Decorrido o prazo de noventa dias sem deliberação pela Câmara, o parecer será incluído na Ordem do Dia, sobrestando-se as demais deliberações, até que se ultime a votação;
- d) Rejeitadas as contas, serão estas, imediatamente, remetidas ao ministério Público para os fins de direito.

XIII - Proceder à tomada de contas do Prefeito, quando não apresentadas no prazo legal;

XIV - Sustar os atos normativos do Poder Executivo que exorbitarem do poder regulamentar;

XV - Apreciar vetos;

XVI - Representar contra o Prefeito Municipal;

XVII - Julgar o Prefeito, o Vice-Prefeito e os Vereadores, nos casos previstos em Lei;

XVIII - Autorizar o Prefeito a ausentar-se do município por mais de 15 dias e, do país por qualquer tempo;

XIX - Deliberar sobre assuntos de sua economia interna, mediante Resolução e nos demais casos de sua competência privativa, por meio de Decreto Legislativo;

XX - Autorizar referendo e convocar plebiscito;

XXI - Exercer com o auxílio do Tribunal de Contas do Estado, a fiscalização financeira, orçamentária, operacional e patrimonial do Município;

XXII - Transferir, temporária ou definitivamente o local de suas reuniões;

XXIII - Decretar a perda de mandato do Prefeito, do Vice-Prefeito e dos Vereadores, nos casos indicados na Constituição Federal e nesta Lei Orgânica.

2.3. QUANTITATIVO DE PESSOAL:

Informamos que atualmente o quadro de servidores Da Câmara Municipal de Miranda do Norte é composto da seguinte forma:

- 11 (onze) vereadores;
- 01(um) tesoureiro;
- 01 (um) contador;
- 01 (um) advogado;
- 01 (um) controlador;
- 01 (um) pregoeiro;
- 01 (um) presidente de comissão de licitação;
- 03 (três) secretários;
- 01 (um) vigilante;
- 02 (dois) agentes administrativos;



Câmara Municipal de Miranda do Norte-MA

Folha: 33

Proc. Adm. 009 / 2023

Rubrica: [assinatura]

ESTADO DO MARANHÃO
PODER LEGISLATIVO - CNPJ: 23.614.456/0001-47

Totalizando um quantitativo de 23 (vinte e três) pessoas para imediata ocupação do imóvel.

A NBR 5665 prevê para escritórios e consultórios uma proporção de uma pessoa para cada sete metros quadrados ou área útil. A partir disto, o total de aproximadamente 23 (vinte e três) pessoas fixas na unidade daria uma soma de 161 m² (cento e sessenta e um metros quadrados). Entretanto, a câmara nos dias de sessão atende no mínimo umas 50 (cinquenta) pessoas por dia, o que equivale a 350m² (trezentos e cinquenta metros quadrados), perfazendo uma área de aproximadamente 511 m² (quinhentos e onze metros quadrados).

Por esta razão, especificou-se a metragem do imóvel para a locação em 672m² (seiscentos e setenta e dois metros quadrados) aproximadamente.

3. DO PRAZO

3.1. O prazo de vigência do contrato de locação será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de assinatura, podendo ser prorrogado até limite de 60 (sessenta) meses, na forma prevista pela legislação.

4. RESPONSABILIDADE DAS PARTES

4.1. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

4.1.1. Entregar o imóvel nas condições contratadas, incluindo piso, instalação hidráulica, instalação elétrica, instalação de combate a incêndio, forro, pintura, paredes e sanitário(s);

4.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, resguardando o LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre coisa alugada.

4.1.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;

4.1.4. Pagar os impostos (IPTU) incidentes sobre o imóvel;

4.1.5. Incorrer nas despesas relacionadas com:

a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;

b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, a presente locação.

4.1.6. Manter-se, durante a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas e todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na Lei 8.666/93 e suas alterações, para comprovação sempre que necessária junto a Câmara Municipal, apresentando, mensalmente, as certidões negativas de débito necessárias à liquidação e pagamento da despesa.

4.1.7. Reparar, corrigir, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas no total ou em parte, o objeto deste Contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da comunicação expedida pela Câmara Municipal.

4.1.8. Responder pelos danos diretamente causados a Câmara Municipal de Miranda do Norte - MA ou a terceiro, decorrentes de sua culpa ou dolo na



Câmara Municipal de Miranda do Norte-MA

Folha: 12

Proc. Adm. 009 / 2003

Rubrica: +

ESTADO DO MARANHÃO
PODER LEGISLATIVO - CNPJ: 23.614.456/0001-47

execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade da fiscalização ou acompanhamento pelo **LOCATÁRIO**.

4.1.9. O **LOCADOR** deverá informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

4.1.10. O **LOCADOR** observará as demais disposições previstas na Lei Federal nº 8.245/91.

4.1.11. O **LOCADOR** responderá pelos débitos de energia elétrica, de água e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação anteriores à locação;

4.1.12. Fornecer ao **LOCATÁRIO** descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

4.1.13. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do art. 22 da Lei Federal nº 8.245/91;

4.1.14. Averbar o presente contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação;

4.1.15. Caso não tenha interesse na prorrogação, o **LOCADOR** deverá enviar comunicação escrita ao **LOCATÁRIO**, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual;

4.1.16. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem.

4.2. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATARIO:

4.2.1. O **LOCATÁRIO** deverá servir-se do imóvel para o fim previamente convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

4.2.2. Designar **Servidor** responsável pelo acompanhamento e fiscalização do Contrato, que deverá ser o elemento de ligação entre as partes e de responder em nome do órgão pela relação técnica e administrativa entre as partes;

4.2.3. Acompanhar, fiscalizar, conferir e avaliar os serviços prestados;

4.2.4. Aplicar a **LOCADOR** as penalidades regulamentares e contratuais cabíveis;

4.2.5. Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;

4.2.6. Notificar o **LOCADOR**, por escrito, ocorrências de eventuais imperfeições na execução dos serviços, fixando o prazo para sua correção.

4.2.7. O **LOCATÁRIO** "deverá comunicar ao locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais perturbações de terceiros".



Câmara Municipal de Miranda do Norte-MA

Folha: 13

Proc. Adm. 009 / 2023

Rubrica: [assinatura]

ESTADO DO MARANHÃO PODER LEGISLATIVO - CNPJ: 23.614.456/0001-47

<p>4.2.8. Realizar reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;</p> <p>4.2.9. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;</p> <p>4.2.10. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;</p> <p>4.2.11. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água, esgoto e gás, se houver gás encanado;</p> <p>4.2.12. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;</p> <p>4.2.13. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do Locador;</p> <p>4.2.14. Se durante a locação, se deteriorar a coisa alugada, sem culpa do locatário, a este caberá pedir redução proporcional do aluguel, ou resolver o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava;</p> <p>4.2.15. O LOCATÁRIO deverá restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior.</p>
<p>5. DOS REAJUSTES</p> <p>5.1. Os reajustes serão concedidos depois de transcorridos 12 (doze) meses contados da assinatura do contrato, cujo índice será adotado mediante acordo entre as partes, na falta deste será aplicado o IPCA, mediante solicitação formal do Locador.</p>
<p>6. DO EFETIVO DE VIGILÂNCIA E LIMPEZA</p> <p>6.1. Para atendimento aos serviços de limpeza e vigilância da área a ser locada, sugere-se 01 (um) posto de limpeza e 01 (um) posto de vigilância noturno e diurno.</p>
<p>7. DA VISTORIA</p> <p>7.1. Deverá ser realizada vistoria no imóvel a cada 06 (seis) meses pelo executor/suplente do contrato de aluguel, com posterior envio de relatório situacional sobre a estrutura geral do imóvel para o setor administrativo da Câmara.</p>
<p>8. DAS PENALIDADES E DAS SANÇÕES</p>



**ESTADO DO MARANHÃO
PODER LEGISLATIVO - CNPJ: 23.614.456/0001-47**

8.1. Caso o Locador não cumpra integralmente as obrigações contratuais assumidas, garantida a previa defesa, estará sujeito às sanções previstas nos artigos 86 e 87 da Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

9. DA FISCALIZAÇÃO

9.1. A Câmara Municipal (Locatário), por meio de Ordem de Serviço a ser publicada no Diário Oficial do Município, designará FISCAL DE CONTRATO, com o objetivo de fiscalizar e acompanhar a execução do contrato de locação do imóvel, devendo desempenhar suas atribuições de acordo com as normas previstas na Lei n.º 8.666/93 e demais normas vigentes, inclusive aquelas que tratam da fiscalização da execução de contratos no âmbito da Lei 8.666/93, devendo, mensalmente, atestar as respectivas faturas e emitir relatório mensal circunstanciado.

10. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1. A possível contratação correlata ao objeto do presente Termo de Referência visa garantir a disponibilidade de imóvel com as características determinadas neste projeto, inclusive infraestrutura de iluminação, hidráulica, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, sem que estas características impliquem em ônus para a Câmara Municipal de Miranda do Norte/MA, de forma que o uso do imóvel não sofra solução de continuidade, com preços de mercado justos e vantajosos para a Administração Pública. Adicionalmente, possibilitará a garantia de que expansões nas redes em questão para atendimento às demandas da Câmara Municipal de Miranda do Norte/MA sejam permitidas, sem que implique na sua incorporação ao imóvel.

10.2. Cumpre salientar, ainda, que se porventura alguma situação não prevista neste Termo de Referência ocorrer, todas as consequências de sua existência serão regidas pela Lei Federal n.º 8.666/1993 e alterações posteriores, bem como pelas legislações pertinentes ao tema.

10.3. Nos termos do art. 7º, § 2º, inciso I, da Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, aprovo o Termo de Referência nos moldes propostos.

Miranda do Norte (MA), 20 de março de 2023.

Respeitosamente,


Nelma Maria Silva Bezerra
Secretária da Câmara