



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO RIO GRANDE DO NORTE**

**Processo nº: 106/15**

**Interessado: Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio Grande do Norte – CAU/RN**

**Assunto: Aquisição de Imóvel**

## **TERMO DE REFERÊNCIA**

### **1. OBJETO**

Aquisição de sede própria que dará a estrutura necessária ao CAU/RN para albergar as unidades organizacionais desta Autarquia, com no mínimo 200 m<sup>2</sup> de área construída e com estacionamento para atender aos funcionários e ao público em geral.

### **2. JUSTIFICATIVA**

No âmbito de suas atividades institucionais, o CAU/RN tem a necessidade de uma infraestrutura mínima, preferencialmente no bairro de Lagoa Nova, com maior proximidade da atual sede, constituída de espaços planejados, eficientes, econômicos e seguros, do tipo estabelecimento comercial, contendo estrutura da salas e recepção, tudo conforme a legislação aplicável à espécie.

Atualmente o CAU/RN encontra-se sediado em salas comerciais locadas localizada na Rua Cons. Morton Farias, 1448 – Lagoa Nova, Salas 202, 204, 206 e 208, as quais não mais abarcam todas as unidade e necessidades do órgão e do imprescindível atendimento ao público.

Basicamente, a atual sede destina-se ao desenvolvimento das atividades meramente administrativa, de acordo com as unidades organizacionais, configuradas pelo serviço administrativos, financeiros, jurídicos e técnicos.

Esta mesma estrutura ainda alberga o Plenário e ambientes outros que são utilizados para os mais diversos fins, inclusive para a reunião das Comissões, além de outras definidas pelo Regimento Interno do CAU/RN.

Contudo, ainda remanescem outras tantas necessidades do CAU/RN relacionadas à sua atuação institucional, que não estão contempladas na atual estrutura, além da grande deficiência de estacionamento e balcão de atendimento, o que inviabiliza o acesso ao público em geral e até aso próprios empregados, prejudicando a atividade finalística do órgão.

Some-se a tudo isso a necessidade de espaço físico para albergar o novo quadro de pessoal, que tem concurso válido para se valer e aumentar o quadro



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO RIO GRANDE DO NORTE**

funcional de maneira adequada, não executando as contratações em função da falta de adequações físicas e estruturais.

Nesse cenário, imprescindível, sob a óptica administrativa, técnica e de segurança, que seja providenciado a aquisição de imóvel com espaço físico para atendimento das demandas aqui apresentadas, sendo necessário, de acordo com os estudos técnicos realizados pelas áreas competentes e definidos pela legislação específica, no mínimo 220 m<sup>2</sup> de área construída capaz de alocar todos os setores e atender a todas as demandas do CAU/RN, contendo ainda estacionamento próprio.

A boa administração pública, com esteio nos princípios constitucionais, em especial, da economia e eficiência, impõe ao CAU/RN, para o que se apresenta, providências no sentido de providenciar um espaço físico que propicie a facilitação da gestão através de uma planta favorável as nossas reais necessidades.

Tomando por base o artigo 3º do Decreto nº 7.689/12, é cristalino a necessidade de mais espaços para estrutura de pessoal do CAU/RN, posto que a área útil da atual sede não comporta os 8 (oito) funcionários existentes, com necessidade de contratação da Secretária Executiva e de Auxiliar de Serviços Gerais, o que totaliza 10 (dez) funcionários, bem como a estrutura plenária, composta de 9 (nove) Conselheiros Estaduais e 1 (um) Conselheiro Federal.

Ademais, cumpre ressaltar ainda ser imprescindível a maior proximidade do imóvel a ser adquirido do endereço atual do CAU/RN, com o fito de tornar mais célere e adequada a prestação dos serviços prestados pelo órgão ao público em geral e em especial aos Arquitetos e Urbanistas, garantindo a continuidade dos mesmos, bem como maior facilidade de orientação aos que necessitam dos serviços do CAU/RN, do contrário acarretaria prejuízos à instituição a mudança para bairros mais distantes.

A própria legislação específica (Lei nº 8.666/93), no seu artigo 24, inciso X, dispõe que será necessário a configuração as necessidades de instalação e localização do imóvel para condicionar a escolha do mesmo quanto a compra.

Dito isto, verificamos que jurisprudência e a doutrina pátria trazem como razoáveis às limitações de proximidade dos imóveis a serem adquiridos, justamente para facilitar a administração e acesso ao público.

Nestes moldes, após estudos técnicos e mercadológicos realizados por essas gerências, foi possível verificarmos como necessário priorizar a localização do imóvel a ser adquirido no bairro de Lagoa Nova, como maior proximidade da atual sede, devendo ser servida por vias arteriais. Necessário também que o imóvel a ser adquirido contemple uma área construída no mínimo 220 m<sup>2</sup>, que se encontre dimensionado para receber a estrutura do CAU/RN, contendo estrutura de salas e recepção (Ex.: Clínicas, Escritórios ou Pequenas Empresas), ponderando a racionalidade do investimento e o menor custo possível para adaptações necessárias para o recebimento de sua estrutura.



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO RIO GRANDE DO NORTE**

Além das características acima, deve o imóvel apresentar ainda: a) Itens de segurança, interna e externa e contra furtos e vandalismo; b) Boas condições de conservação; c) Melhor localização equidistante relativa de empresas, comércios, centros comerciais, órgãos públicos e de hospitais e restaurantes; d) Melhor acesso e disponibilidade para vagas de estacionamento; e) Sobriedade estética e f) Melhor visibilidade e acessibilidade.

Importante destacar ainda que a compra do imóvel deverá ser limitada não somente pela menor distância da atual sede do CAU/RN, diante das razões já exposta, mas também pela a mínima intervenção necessária na edificação a ser adquirida para receber a sua estrutura, diante do orçamento limitado do Conselho.

### **3. OBJETIVOS DA AQUISIÇÃO**

Viabilizar a aquisição de uma sede própria e definitiva para o CAU/RN condizente com as necessidades do Conselho.

### **4. ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL**

O imóvel deverá conter no mínimo 450 m<sup>2</sup> de área interna (terreno) e de, no mínimo, 220 m<sup>2</sup> de área construída, subdivididos em ao menos 12 ambientes, sendo 8 (oito) deles com no mínimo 9 m<sup>2</sup>, onde serão distribuídos os setores, 01 (um) ambiente de no mínimo 25 m<sup>2</sup>, para atender ao Plenário e 01 (um) ambiente de no mínimo 12 m<sup>2</sup> destinado à recepção. Deverá conter ainda 01 (um) ambiente para instalação do almoxarifado, 01 (um) ambiente para copa, bem como banheiros que atendam ao público e aos funcionários.

A edificação deverá estar livre e desembaraçada, não conter danos estruturais e as estruturas elétricas e hidráulicas estarem em boas condições.

A localidade do imóvel deve ser priorizada no Bairro de Lagoa Nova, com o fito de tornar mais célere e adequada a prestação dos serviços prestados pelo órgão ao público em geral e em especial aos Arquitetos e Urbanistas, garantindo desta forma a continuidade dos mesmos, bem como maior facilidade de orientação aos que necessitam dos serviços do CAU/RN.

### **5. DA FORMALIZAÇÃO DO NEGÓCIO E PAGAMENTO**

Após a concretização do negócio, será lavrado contrato de promessa de compra e venda, no qual as descrições do imóvel e demais dados jurídicos serão transcritos, com o fito de ser efetivado o negócio perante o cartório de registro de imóveis e demais órgãos que se fizer necessário.

O pagamento das taxas e demais encargos decorrentes do negócio ficarão a cargo do CAU/RN, após a assinatura do contrato.

### **6. DO SETOR FISCALIZADOR**



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO RIO GRANDE DO NORTE**

A Gerência Administrativa/Financeira do CAU/RN será a responsável pela fiscalização do negócio.

## **7. DO PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO**

Todo negócio deverá ser concluído num prazo máximo de até 120 (cento e vinte) dias úteis, prorrogáveis por igual período desde que devidamente justificado e aceito pelo CAU/RN.

## **8. DAS OBRIGAÇÕES**

O promitente vendedor se compromete a entregar toda documentação válida do imóvel num prazo de 30 (trinta) dias, a contar da assinatura do instrumento de contrato.

O promitente vendedor garante que o imóvel está livre e desembaraçado, pronto para concretização do negócio, sem quaisquer ônus ou restrições civis ou judiciais.

Fica estipulado que o pagamento deverá ser realizado em até 30 (trinta) dias após a averbação da escritura do imóvel, podendo ser pago previamente isso, se assim melhor prouver ao CAU/RN, mas necessariamente após assinatura do termo de compra e venda registrado em cartório.

## **9. DAS SANÇÕES**

Caso o promitente vendedor seja convocado e dentro do prazo de validade da sua proposta, não assinar o contrato, deixar de entregar a documentação exigida, apresentar documentação falsa, ensejar o retardamento da execução do seu abjeto, não manter a proposta, falhar ou fraudar o contrato, comportar-se de modo inidôneo, fazer declaração falsa ou cometer fraude fiscal, garantido o direito a ampla defesa, ficará impedido de licitar e de contratar com a União, pelo prazo de até 5 (cinco) anos, sem prejuízo das multas e sanções previstas neste Termo e no Contrato e das demais cominações legais.

O promitente vendedor será sancionado com o impedimento de licitar e contratar com a União e será descredenciado do SICAF, pelo prazo de até 5 (cinco) anos, sem prejuízo de multa e de até 30% do valor estimado para a contratação e demais cominações legais, nos seguintes casos:

- a) Cometer fraude fiscal;
- b) Apresentar documento falso;
- c) Fazer declaração falsa;
- d) Comportar-se de modo inidôneo, considerando-se estes atos com os descritos nos arts 90 a 97 da Lei nº 8.666/93;
- e) Não assinar o contrato no prazo estabelecido;
- f) Deixar de entregar a documentação exigida;
- g) Não manter a proposta;

**CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO RIO GRANDE DO NORTE – CAU/RN,**

End. Rua Cons. Morton Faria, 1448, Sala 208, Lagoa Nova.



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO RIO GRANDE DO NORTE**

## **10. DO VALOR ESTIMADO E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

O valor estimado do imóvel a ser adquirido é de aproximadamente R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), conforme a busca dos imóveis possíveis de aquisição nos parâmetros definidos pelo estudo prévio realizado.

O custos da aquisição deverão correr pelo Centro de Custos 3.01.01.002 – Projeto - Compra de Sede e contra 6.2.2.1.1.02.01.04.0003 – Terrenos.

## **11. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Não havendo expediente ou ocorrendo qualquer fato superveniente que impeça a realização do negócio na data avençada, será automaticamente transferido para o primeiro dias útil subsequente, no mesmo horário anteriormente estabelecido, desde que não haja comunicação em contrário com o CAU/RN.

Os promitentes vendedores assumem todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e a Administração não será, em nenhum caso, responsável por esses custos, independentemente do resultado do negócio.

Natal, 06 de maio de 2015

---

Mylene Liberato  
Gerente Geral

---

Rafaela Araujo  
Gerente Adminst./Financ.

---

Lilian Brito  
Gerente Técnica