

## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

**OBJETO:** O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel urbano, com área construída de 252,61 m<sup>2</sup>, localizado na Rua Antônio de Sousa Gomes, nº 96, Centro, no Município de Augustinópolis/TO, destinado à instalação e funcionamento do **Resolve Augustinópolis**, compreendendo os setores da Coletoria Municipal, Sala do Empreendedor e Vigilância Sanitária, sob gestão da Prefeitura Municipal de Augustinópolis/TO.

**ESPECIFICAÇÃO:** a especificação detalhada do objeto constará no “item 5” deste Termo de Referência.

### 2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem como finalidade a locação de imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento do **Resolve Augustinópolis**, unidade que reúne os setores da **Coletoria Municipal, Sala do Empreendedor e Vigilância Sanitária**, sob responsabilidade da Prefeitura Municipal de Augustinópolis/TO.

A contratação será realizada por **inexigibilidade de licitação**, com fundamento no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, considerando que a escolha do imóvel está condicionada às suas características específicas de localização, área, acessibilidade e infraestrutura, essenciais para o atendimento do interesse público, o que inviabiliza a competição.

Ressalta-se que o Município não dispõe de imóvel próprio com condições técnicas adequadas para abrigar, de forma integrada, os serviços pretendidos, e que a locação se apresenta como a **alternativa mais eficiente, célere e economicamente viável**, assegurando a continuidade e a melhoria da prestação dos serviços públicos à população.

A contratação encontra-se devidamente respaldada em **Estudo Técnico Preliminar**, avaliação de compatibilidade do valor com o mercado e atende aos princípios da **legalidade, eficiência, economicidade e interesse público**, que regem a Administração Pública.



Página 1



### 3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução adotada consiste na locação de imóvel urbano, com área construída de 252,61 m<sup>2</sup>, localizado na Rua Antônio de Sousa Gomes, nº 96, Centro, no Município de Augustinópolis/TO, destinado à instalação e funcionamento do Resolve Augustinópolis.

O imóvel permitirá a concentração dos serviços públicos da Coletoria Municipal, Sala do Empreendedor e Vigilância Sanitária em um único espaço físico, proporcionando melhor organização administrativa, maior eficiência operacional e facilidade de acesso ao cidadão.

A opção pela locação possibilita implantação imediata da unidade, sem necessidade de obras estruturais de grande porte, reduzindo custos, prazos e impactos operacionais, além de assegurar condições adequadas de atendimento ao público e de trabalho aos servidores municipais.

Dessa forma, a solução escolhida atende plenamente às necessidades da Administração Pública, mostrando-se tecnicamente adequada, economicamente viável e alinhada ao interesse público.

### 4. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A seleção do fornecedor será feita por meio de contratação direta, fundamentada na inexigibilidade de licitação, nos termos do inciso V do caput do art. 74, da Lei nº 14.133/2021, em virtude da inexistência de outros imóveis na região que atendam às necessidades especificadas.

Atendendo as condições apresentadas, optou-se pela locação do imóvel situado à Rua Antônio de Sousa Gomes nº 96, Centro, Augustinópolis-TO, de propriedade da Sra., **Nery Pereira de Almeida** inscrito no CPF nº 435.550.713-00, através de **Inexigibilidade de licitação**, de acordo com o preconizado no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V – Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.





A seleção do fornecedor foi realizada com base na análise de mercado que identificou o imóvel disponível como o único apto a atender às necessidades do Fundo Municipal de Saúde. Foram considerados os seguintes critérios:

- Localização estratégica e acessibilidade;
- Adequação às especificações técnicas e estruturais;
- Condições de segurança e infraestrutura;
- Valor compatível com o laudo de avaliação imobiliária.

## 5. DAS ESPECIFICAÇÕES DOS ITENS

Para fins de estimativas preliminares e de acordo com as necessidades do município, o quantitativo e o valor médio do objeto da contratação consta na planilha abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	V.UNIT.	V. TOTAL
1	Locação de imóvel urbano, com área construída de 252,61 m², localizado na Rua Antônio de Sousa Gomes Nº 96, Centro, no Município de Augustinópolis/TO, destinado à instalação e funcionamento do Resolve Augustinópolis, compreendendo os departamentos da Coletoria Municipal, Sala do Empreendedor e Vigilância Sanitária, geridos pela Prefeitura Municipal de Augustinópolis/TO.	Mês.	12	R\$ 2.500,00	R\$ 30.000,00

## 6. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor mensal de R\$ 2.500,00 foi definido com base em laudo de avaliação imobiliária emitido por profissional habilitado, considerando as condições do imóvel e os preços praticados no mercado local. O custo total de R\$ 30.000,00 para o período de 12 meses é compatível com os parâmetros de economicidade e vantajosidade para a Administração.

## 7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

### 7.1. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

7.1.1 Convocar o licitador, dentro do prazo de eficácia de sua proposta, para a assinatura do termo contratual;

7.1.2 Publicar o extrato da ata e/ou instrumento contratual, na forma da Lei;



- 7.1.3 Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelos empregados da (s) licitante (s);
- 7.1.4 Efetuar o pagamento dos valores acordados dentro dos prazos estipulados no contrato, observando os termos estabelecidos e em conformidade com a legislação aplicável;
- 7.1.5 Acompanhar e fiscalizar a contratação, aplicar as penalidades regulamentares e contratuais, atestar as notas fiscais e efetuar o pagamento;
- 7.1.6 Prestar todas as informações necessárias com clareza à Contratada para a execução da contratação;
- 7.1.7 Comunicar, imediatamente, à Contratada as irregularidades verificadas na contratação;
- 7.1.8 Informar imediatamente o locador sobre qualquer dano ou necessidade de reparo no imóvel que não seja de responsabilidade do contratante, possibilitando que o locador tome as providências necessárias.

## **7.2 OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

- 7.2.1 Entregar o imóvel ao contratante em condições adequadas de uso, conforme as especificações acordadas, garantindo que o imóvel esteja apto a ser utilizado para os fins previstos no contrato;
- 7.2.2 Assegurar que o imóvel esteja em conformidade com as normas de segurança, salubridade e urbanísticas, cumprindo todas as exigências legais e regulamentares para o seu uso;
- 7.2.3 Realizar reparos necessários ao imóvel, exceto os decorrentes do uso normal pelo contratante, garantindo que sua estrutura e funcionamento estejam adequados durante todo o período de locação;
- 7.2.4 Garantir o direito de uso pacífico do imóvel pelo contratante, sem interferências ou reivindicações de terceiros que possam prejudicar o cumprimento do contrato;
- 7.2.5 Permitir a realização de ajustes ou pequenas adaptações no imóvel, quando necessário, para a adequação ao uso previsto no contrato, desde que previamente acordado com o contratante;
- 7.2.6 Fornecer ao contratante as documentações necessárias relativas ao imóvel, como certidões negativas, comprovantes de regularidade fiscal e quaisquer outros documentos que se façam necessários para o pleno uso do imóvel;
- 7.2.7 Manter as condições contratuais acordadas durante todo o período de locação,



garantindo que o imóvel continue apto para o uso estabelecido até a devolução;

- 7.2.8 Responder por quaisquer vícios ou defeitos ocultos no imóvel, que possam comprometer seu uso pelo contratante, responsabilizando-se por consertos ou medidas cabíveis, desde que não resultem do uso indevido pelo contratante;
- 7.2.9 Atender prontamente a quaisquer exigências da Prefeitura ou Secretaria solicitante, inerentes ao objeto do presente termo de referência;
- 7.2.10 Comunicar à Secretaria Municipal de Administração, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas que antecede a data da entrega, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação;
- 7.2.11 Os preços cotados devem incluir as despesas de custo, como: encargos fiscais, comerciais, sociais e trabalhistas ou de qualquer outra natureza;
- 7.2.12 Indenizar quaisquer danos ou prejuízos causados à Prefeitura ou a terceiros, por ação ou omissão no objeto do presente Contrato;
- 7.2.13 Havendo necessidade, aceitar os acréscimos ou supressões nos quantitativos que se fizerem indispensáveis, sempre nas mesmas condições da proposta, na forma do preceituado do art. 125 da Lei Federal 14.133/2021.

## **8. DOCUMENTAÇÃO REQUERIDA**

### **8.1 Habilitação Física, Fiscal, Trabalhista e Econômica**

- 8.1.1 Documento de identificação (RG e CPG) dos sócios/ proprietários;
- 8.1.2 Certidões que comprovem regularidade para com a Fazenda Federal e Ativa, Estadual e Municipal da sede do proponente.
- 8.1.3 Regularidade Trabalhista – Certidão Negativa de Débitos Trabalhista.
- 8.1.4 Certificado de Regularidade do FGTS - CRF

## **9. REGIME E CONDIÇÕES DE ENTREGA**

A contratação será executada sob o regime de locação de imóvel urbano, mediante disponibilização do bem pelo locador ao locatário, em condições adequadas de uso, conforme especificações estabelecidas neste Termo de Referência.

A entrega do imóvel deverá ocorrer imediatamente após a assinatura do contrato, mediante vistoria prévia, na qual será verificado o estado de conservação, as condições estruturais, elétricas, hidráulicas e sanitárias, sendo lavrado termo de vistoria.

O imóvel deverá ser entregue livre e desimpedido, apto ao funcionamento das atividades administrativas previstas, permanecendo à disposição da Administração Municipal durante toda a vigência contratual, garantindo-se a posse pacífica e o uso contínuo do bem.

Quaisquer ajustes necessários para o adequado funcionamento dos serviços deverão observar as condições contratuais estabelecidas, sem prejuízo ao início das atividades no imóvel.

## **10. DA FORMA DE PAGAMENTO**

Os valores referenciados no respectivo termo contratual serão pagos em até 30 (trinta) dias após a entrega das notas fiscais devidamente atestadas pelo servidor competente.

Para efeito de cada pagamento, a Nota Fiscal deverá estar acompanhada das certidões de regularidade fiscal e trabalhista.

A administração Municipal reserva-se o direito de recusar do pagamento se, no ato da atestação, os serviços executados não tiverem em perfeitas condições de desempenho ou estiverem em desacordo com as especificações apresentadas e aceitas.

## **11. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

Em caso de inadimplemento total ou parcial das obrigações contratuais, a contratada estará sujeita às penalidades previstas na Lei 14.133/2021, que incluem advertência, multa, suspensão temporária de participação em licitação e, se for o caso, declaração de inidoneidade.

## **12. PRAZO DA CONTRATAÇÃO**

O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados a partir da data da sua assinatura, podendo ser prorrogado pelo prazo máximo definido no Art. 107 da Lei 14.133/2021.





### 13. DA SUBCONTRATAÇÃO

Não será permitida a subcontratação do objeto principal deste Termo de Referência, tendo em vista tratar-se de locação de imóvel urbano, cuja execução depende diretamente da titularidade e da responsabilidade do locador sobre o bem.

Eventuais contratações acessórias necessárias ao funcionamento do imóvel, como serviços de limpeza, manutenção ou fornecimento de utilidades, quando aplicáveis, não caracterizam subcontratação do objeto e serão realizadas pela Administração por meio de procedimentos próprios, observada a legislação vigente.

### 14. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

**ÓRGÃO:** 03.03.00 - Sec. de Administração e Desenv. Econômico – Seade

**UNIDADE:** 03.03.01 - Sec. da Administração e Desenv. Econômico – Seade

03.52.04.122.1002.2.008 - MANUT DA SEC. MUN. DA ADMINISTRAÇÃO E DESENV. ECONÔMICO - SEADE

3.3.90.36 - Outros Serviços de Terceiros – P. Física.

**Ficha:** 000039

**Fonte:** 1.500.0000.00000

### 15. DA FISCALIZAÇÃO

A fiscalização da execução do contrato será exercida pelo Sr. **GUILHERME DA CONCEIÇÃO** Fiscal de Contratos, a qual competirá velar pela perfeita execução do objeto, em conformidade com o disposto neste Termo de Referência e na proposta da contratada;

Em caso de eventual irregularidade, inexecução ou desconformidade na execução do contratado, o agente fiscalizador dará ciência a contratada, por escrito, para adoção das providências necessárias para sanar as falhas apontadas;

O contratante reserva-se o direito de rejeitar, no todo ou em parte, o objeto da contratação, caso afaste-se das especificações deste Termo de Referência e da proposta da Contratada;

Correrá por conta da contratada toda e qualquer despesa e encargos com pessoal e demais ocorrências, para a perfeita execução do objeto deste instrumento, caso se faça necessário.





Augustinópolis – TO, 04 de fevereiro de 2026.



---

**JOSYELE DA CRUZ SILVA**  
Sec. Mun. de Administração e Desenvolvimento Econômico

