

## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

**OBJETO:** Locação de imóvel urbano com área construída de **471,00 m<sup>2</sup>**, situado na **Rua Dom Pedro I nº 126, Lote 08, Quadra 49, Centro, Augustinópolis – TO**, destinado ao funcionamento de almoxarifado para arquivo morto, visando à guarda, organização, conservação e armazenamento de documentos, processos administrativos e demais arquivos pertencentes à Prefeitura Municipal de Augustinópolis – TO.

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

### 2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação será realizada por **inexigibilidade de licitação**, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, considerando a inviabilidade de competição, em razão das características específicas do imóvel quanto à localização, dimensão e estrutura.

### 3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na **locação de imóvel urbano com área construída de 471,00 m<sup>2</sup>**, situado na Rua Dom Pedro I nº 126, Centro, em Augustinópolis – TO, destinado ao funcionamento de almoxarifado para arquivo morto da Prefeitura Municipal.

O imóvel será utilizado para a guarda, organização, conservação e armazenamento de documentos públicos, processos administrativos e demais arquivos, proporcionando ambiente adequado para preservação documental e acesso controlado às informações.

A contratação abrange exclusivamente a cessão do uso do imóvel, cabendo à Administração a organização interna do espaço e gestão do acervo, enquanto o locador permanecerá responsável pelas condições estruturais do imóvel.

A solução foi definida em razão da adequação do imóvel às necessidades administrativas, considerando sua localização, dimensão e condições físicas, configurando-se como a alternativa mais eficiente e viável para atendimento da demanda, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

#### 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 Dom Pedro I nº126, Lote 08, Quadra 49, Centro, Augustinópolis-TO, de propriedade da Sr., **OSMAR GONÇALVES PACHECO** inscrito no CPF nº **135.623.391-00**, 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 da Prefeitura Municipal. 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 <b>471,00 m²</b> , situado na <b>Rua Dom Pedro I nº 126, Lote 08, Quadra 49, Centro, Augustinópolis – TO</b> , destinado ao funcionamento de almoxarifado para arquivo morto, visando à guarda, organização, conservação e armazenamento de documentos, processos administrativos e demais arquivos pertencentes à Prefeitura Municipal de Augustinópolis-TO.	Mês.	12	R\$ 1.500,00	<b>R\$ 18.000,00</b>

Página 2

## 6. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor total estimado da contratação é de **R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais)**.

O valor mensal de R\$ 1.500,00 foi definido a partir de laudo de avaliação imobiliária emitido por profissional habilitado. O documento estará anexo ao processo.

O valor da locação do imóvel foi estabelecido com base em **laudo de avaliação imobiliária**, elaborado por profissional habilitado, considerando os preços praticados no mercado local para imóveis com características semelhantes.

Na avaliação, serão observados critérios como:

- Localização do imóvel (área central do município);
- Área construída (471,00 m<sup>2</sup>);
- Estado de conservação e condições estruturais;
- Finalidade de uso institucional;
- Valores de imóveis similares na região.

Dessa forma, busca-se assegurar que o preço contratado esteja **compatível com o valor de mercado**, atendendo ao princípio da economicidade e às exigências da Lei nº 14.133/2021.

## 7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

### 7.1. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

7.1.1 Convocar o lacedor, 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,



Página 4

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

**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, 19 de março de 2026.

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