

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo nº 00251.000443/2026-96

LOCAÇÃO IMÓVEL - SUBSEÇÃO DE GURUPI/TO

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

1. DO OBJETO

1.1. Constitui objeto da presente contratação a **locação de imóvel comercial**, composto por **02 (duas) salas comerciais integradas**, destinado à **instalação e funcionamento da Subseção de Gurupi do Conselho Regional de Enfermagem do Tocantins – COREN-TO**, situado na **Rua 19, esquina com a Avenida Ceará, nº 1692, Setor União IV, no município de Gurupi/TO**, a ser formalizada mediante **contratação direta por inexigibilidade de licitação**, com fundamento no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, em razão das características singulares de localização e instalações do imóvel que o tornam adequado às necessidades institucionais da Autarquia.

Item	Unidade de Medida	CATSER	Descrição	Valor Mensal Estimado	Valor Anual Estimado (12 meses)	Valor Total Estimado (60 meses)
01	Serviço / Mês	4316	Sala Comercial 1: locação de imóvel comercial, destinado à instalação e funcionamento da Subseção de Gurupi do Conselho Regional de Enfermagem do Tocantins – COREN-TO, situado na Rua 19, esquina com a Avenida Ceará, nº 1692, Setor União IV, no município de Gurupi/TO.	R\$ 1.100,00	R\$ 13.200,00	R\$ 66.000,00

Item	Unidade de Medida	CATSER	Descrição	Valor Mensal Estimado	Valor Anual Estimado (12 meses)	Valor Total Estimado (60 meses)
02	Serviço / Mês	4316	Sala Comercial 2: locação de imóvel comercial, destinado à instalação e funcionamento da Subseção de Gurupi do Conselho Regional de Enfermagem do Tocantins – COREN-TO, situado na Rua 19, esquina com a Avenida Ceará, nº 1692, Setor União IV, no município de Gurupi/TO.	R\$ 802,17	R\$ 9.626,04	R\$ 48.130,20
VALOR GLOBAL DA LOCAÇÃO				R\$ 1.902,17	R\$ 22.826,04	R\$ 114.130,20

Classificação do Objeto Quanto à Heterogeneidade ou Complexidade

- 1.2. Os serviços objeto desta contratação são caracterizados como **comuns**.
- 1.3. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto nº 10.818, de 27 de setembro de 2021.

Prazo de Vigência

- 1.4. O prazo de vigência do contrato será de **60 (sessenta) meses**, com início na data de **01/04/2026**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, bem como no art. 9º da Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103, de 30 de dezembro de 2022, podendo, por interesse das partes, **ser prorrogado por períodos sucessivos**, nos termos da Orientação Normativa Nº 93, de 17 de dezembro de 2024.
- 1.5. Os efeitos financeiros (pagamentos) da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo de Vistoria, que deverá ser apresentado nos autos do processo.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 2.1. A fundamentação da contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada nos Estudos Técnicos Preliminares (ETP), apêndice deste Termo de Referência, contudo, seguem abaixo informações adicionais:

2.1.1. A presente contratação fundamenta-se na necessidade de assegurar a continuidade das atividades administrativas e fiscalizatórias desenvolvidas pela Subseção de Gurupi do Conselho Regional de Enfermagem do Tocantins – COREN-TO, unidade responsável pelo atendimento aos profissionais de enfermagem da macrorregião sul do Estado, bem como pelo exercício das atribuições institucionais inerentes ao poder de fiscalização do exercício profissional.

2.1.2. O presente processo decorre do encerramento da vigência quinquenal do **Contrato nº 002/2021 (Processo SEI nº 00251.0158/2021-COREN-TO)**, cujo término está previsto para **31 de março de 2026**, o qual foi celebrado sob a égide da **Lei nº 8.666/1993**. Dessa forma, faz-se necessária a formalização de novo ajuste contratual, de modo a assegurar a continuidade da prestação

do serviço público e promover a adequada **transição contratual para o regime jurídico da Lei nº 14.133/2021**, atualmente vigente como diploma normativo geral que rege as licitações e contratações da Administração Pública.

2.1.3. Cumpre registrar que, embora a **Orientação Normativa AGU nº 6, de 01 de abril de 2009**, estabeleça que a vigência dos contratos de locação de imóveis nos quais a Administração Pública figure como locatária rege-se pelo **art. 51 da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato)**, não se submetendo ao limite máximo de 60 (sessenta) meses previsto no art. 57, inciso II, da Lei nº 8.666/1993, a Administração, no exercício de sua discricionariedade administrativa e em observância aos princípios da **legalidade, planejamento, eficiência e governança pública**, optou pela realização de **novo processo de contratação**, com vistas à adequação formal do vínculo contratual ao novo regime jurídico das contratações públicas.

2.1.4. A contratação pretendida será realizada por **inexigibilidade de licitação**, com fundamento no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, em razão da **inviabilidade de competição decorrente das características específicas de localização e instalações do imóvel**, circunstância que o qualifica como **imóvel ideal** para o atendimento das necessidades institucionais da Autarquia.

2.1.5. Ressalta-se que o imóvel objeto da contratação **já é utilizado pela Administração como sede da Subseção de Gurupi**, encontrando-se plenamente adequado às necessidades operacionais do Conselho, com infraestrutura consolidada e localização estratégica para o atendimento aos profissionais de enfermagem e ao público em geral da região. Tal circunstância evidencia a aderência técnica do imóvel às demandas institucionais, bem como a sua compatibilidade com os requisitos estruturais, logísticos e de acessibilidade necessários ao desempenho das atividades administrativas e fiscalizatórias do COREN-TO.

2.1.6. Ademais, a **proposta apresentada pela proprietária do imóvel encontra-se acompanhada de declaração de exclusividade**, documento que atesta as condições singulares de localização e infraestrutura do bem, reforçando a caracterização da inviabilidade de competição e a adequação do enquadramento da contratação na hipótese legal de inexigibilidade.

2.1.7. Importa destacar, ainda, que a **manutenção da locação do imóvel atualmente ocupado revela-se a solução administrativa mais eficiente, econômica e segura**, uma vez que eventual mudança de localidade acarretaria custos adicionais à Administração, tais como despesas com transporte de mobiliário e equipamentos, adequações estruturais em novo espaço físico, reinstalação de infraestrutura lógica e elétrica, bem como possíveis interrupções temporárias no atendimento ao público e nas atividades de fiscalização.

2.1.8. Nesse contexto, a permanência no imóvel atualmente utilizado preserva os investimentos já realizados na infraestrutura do espaço, assegura a continuidade ininterrupta dos serviços prestados pela Autarquia e materializa os princípios da **economicidade, eficiência e continuidade do serviço público**, previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada nos Estudos Técnicos Preliminares (ETP), apêndice deste Termo de Referência, todavia, seguem abaixo informações adicionais:.

3.1.1. A solução pretendida consiste na **locação de imóvel comercial**, composto por **02 (duas) salas comerciais integradas**, destinado à instalação e funcionamento da Subseção de Gurupi do Conselho Regional de Enfermagem do Tocantins – COREN-TO, com a finalidade de assegurar a continuidade das atividades administrativas, institucionais e fiscalizatórias desempenhadas pela Autarquia na região sul do Estado.

3.1.2. A contratação abrange não apenas a disponibilização do espaço físico, mas também o conjunto de condições necessárias para garantir o pleno funcionamento das atividades institucionais no local, compreendendo a disponibilização do imóvel em condições adequadas de uso, habitabilidade e segurança, bem como a manutenção das características estruturais que permitam a execução regular das atividades administrativas e de atendimento ao público.

3.1.3. Considerando o ciclo de vida do objeto, a solução contempla as seguintes etapas e elementos estruturantes:

3.1.4. Inicialmente, na **fase de disponibilização do imóvel**, o locador deverá entregar o bem em perfeitas condições de uso, com instalações elétricas, hidráulicas e estruturais em pleno funcionamento, livre de quaisquer impedimentos jurídicos ou físicos que possam comprometer sua utilização pela Administração Pública. O imóvel deverá atender às exigências mínimas de segurança, acessibilidade e habitabilidade necessárias ao desempenho das atividades institucionais da Autarquia.

3.1.5. Na **fase de execução contratual**, o imóvel será utilizado como base administrativa da Subseção de Gurupi, possibilitando a realização de atendimento aos profissionais de enfermagem da região, o desenvolvimento das atividades de fiscalização do exercício profissional, a guarda de documentos institucionais e a execução das rotinas administrativas do Conselho. Durante esse período, a Administração realizará a gestão e fiscalização do contrato, com o acompanhamento das condições de uso do imóvel, verificação da regularidade documental do locador e controle dos pagamentos mensais relativos à locação.

3.1.6. No que se refere à **gestão contratual e manutenção das condições do objeto**, caberá à Administração designar servidor responsável pela fiscalização do contrato, incumbido de verificar a permanência das condições adequadas de funcionamento do imóvel, bem como atestar os serviços correspondentes à locação mensal. As responsabilidades relativas à manutenção estrutural do imóvel observarão as disposições contratuais e as normas da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), aplicável de forma subsidiária à contratação administrativa.

3.1.7. Durante a vigência contratual, o valor da locação estará sujeito a **reajuste anual**, conforme índice definido no instrumento contratual, com vistas à preservação do equilíbrio econômico-financeiro da avença.

3.1.8. Ao final do ciclo contratual, caso não haja interesse na prorrogação do ajuste ou na celebração de novo contrato, proceder-se-á à **fase de encerramento da contratação**, que compreenderá a desocupação do imóvel, a verificação das condições do bem e a formalização do encerramento contratual, observadas as disposições legais e contratuais pertinentes.

3.1.9. Ressalta-se que a solução adotada — consistente na manutenção da locação do imóvel atualmente utilizado pela Administração — revela-se tecnicamente adequada e economicamente vantajosa, uma vez que preserva a infraestrutura já instalada, evita custos indiretos decorrentes de eventual mudança de sede e assegura a continuidade ininterrupta das atividades administrativas e fiscalizatórias do COREN-TO na região de Gurupi.

3.1.10. Dessa forma, a solução proposta atende de maneira integral às necessidades institucionais da Autarquia, observando os princípios da eficiência, economicidade, planejamento e continuidade do serviço público previstos na Lei nº 14.133/2021.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Sustentabilidade

4.1. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis:

4.1.1. CONTRATADA compromete-se a observar e aplicar, na execução dos serviços objeto deste Contrato, os princípios e diretrizes de sustentabilidade, visando à eficiência e ao desenvolvimento nacional sustentável, conforme estabelecido no Art. 5º e no Art. 11, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021.

Requisitos Legais

4.2. O presente processo de contratação deve estar aderente à Constituição Federal, à Lei nº 14.133/2021, à Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, Instrução Normativa SEGES/ME nº 65, de 7 de julho de 2021, Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD), Lei Federal Nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e a outras legislações aplicáveis.

Subcontratação

4.3. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

Garantia da contratação

4.4. Não haverá exigência da garantia da contratação dos art. 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar.

Vistoria

4.5. Não há necessidade de realização de avaliação prévia do local de execução dos serviços.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Mecanismos formais de comunicação

5.1. A São definidos como mecanismos formais de comunicação, entre a Contratante e o Contratado, os seguintes:

- 5.1.1. Ordem de Serviço;
- 5.1.2. Ata de Reunião;
- 5.1.3. Ofício;
- 5.1.4. Sistema de abertura de chamados;
- 5.1.5. Correio Eletrônico (*e-mails*) e Cartas.

6. PAPÉIS E RESPONSABILIDADES

6.1. O LOCADOR obriga-se a:

6.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

6.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do **LOCATÁRIO**;

6.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

6.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

6.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

6.1.6. Auxiliar o **LOCATÁRIO** na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

6.1.7. Fornecer ao **LOCATÁRIO** recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

6.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, **se houver**, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

6.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

- 6.1.9.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- 6.1.9.2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- 6.1.9.3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- 6.1.9.4. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação.

6.1.10. **Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;**

- 6.1.11. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 6.1.12. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 6.1.13. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- 6.1.14. Notificar o **LOCATÁRIO**, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de **até 30 (trinta) dias** contados da notificação; e
- 6.1.15. Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

6.2. **O LOCATÁRIO obriga-se a:**

- 6.2.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 6.2.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 6.2.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do **LOCADOR**;
- 6.2.3. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 6.2.3.1. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o **LOCATÁRIO** poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do **LOCADOR**, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.
- 6.2.4. Comunicar ao **LOCADOR** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 6.2.5. 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 **10 (dez) dias**, nos termos do art. 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 6.2.6. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 6.2.7. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- 6.2.8. Entregar imediatamente ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao **LOCATÁRIO**;
- 6.2.9. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás e água e esgoto;
- 6.2.10. 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 art. 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 6.2.11. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado;
- 6.2.12. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
- 6.2.13. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

6.3. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo **LOCADOR**, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

7.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

7.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

7.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e o Contratado devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

7.4. O órgão ou entidade poderá convocar o preposto da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

7.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade **poderá** convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterà informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução do Contratado, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

Preposto

7.6. O Contratado designará formalmente o preposto da empresa, antes do início da prestação dos serviços, indicando no instrumento os poderes e deveres em relação à execução do objeto Contratado.

7.7. O Contratado **não necessitará** manter preposto da empresa no local da execução do objeto durante o período de execução contratual.

7.8. O Contratante poderá recusar, desde que justificadamente, a indicação ou a manutenção do preposto da empresa, hipótese em que o Contratado designará outro para o exercício da atividade.

Rotinas de Fiscalização

7.9. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.

Fiscalização Técnica

7.10. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

7.11. O fiscal técnico do contrato anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

7.12. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

7.13. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

7.14. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

7.15. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual.

7.16. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do Contratado, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade do Contratante ou de seus agentes, gestores e fiscais, de

conformidade.

7.17. As disposições previstas neste Termo de Referência não excluem o disposto no Anexo VIII da Instrução Normativa SEGES/MP nº 05, de 2017, aplicável no que for pertinente à contratação, por força da Instrução Normativa Seges/ME nº 98, de 26 de dezembro de 2022.

Fiscalização Administrativa

7.18. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

7.19. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

Gestor do Contrato

7.20. **Cabe ao gestor do contrato:**

7.20.1. Coordenar a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

7.20.2. Acompanhar os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

7.20.3. Acompanhar a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

7.20.4. Emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo Contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

7.20.5. Tomar providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

7.20.6. Elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

7.20.7. Enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

8.1. A avaliação da execução do objeto utilizará o disposto neste item:

8.1.1. Será indicada a retenção ou glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada, sem prejuízo das sanções cabíveis, caso se constate que a Contratada:

8.1.1.1. Não produzir os resultados acordados;

8.1.1.2. Deixar de executar, ou não executar com a qualidade mínima exigida as atividades contratadas; ou

8.1.1.3. Deixar de utilizar materiais e recursos humanos exigidos para a execução do

serviço, ou utilizá-los com qualidade ou quantidade inferior à demandada.

Liquidação

8.2. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de **10 (dez) dias úteis** para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, § 3º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

8.3. O prazo de que trata o item anterior **será reduzido à metade**, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o [inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021](#).

8.4. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o **LOCADOR** providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o **LOCATÁRIO**.

8.5. O recibo locatício ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta *on-line* ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no [art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021](#).

8.6. O recibo locatício ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser encaminhado acompanhado da documentação comprobatória da regularidade fiscal, conforme disposto na cláusula anterior, para os seguintes endereços eletrônicos:

a) financeiro2@corentocantins.org.br;

b) administrativo@corentocantins.org.br.

8.7. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para:

a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação;

b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas ([Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 3, de 2018](#)).

8.8. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de **5 (cinco) dias úteis**, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado **1 (uma) vez**, por igual período, a critério do contratante.

8.9. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o **LOCATÁRIO** deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

8.10. Persistindo a irregularidade, o **LOCATÁRIO** deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

8.11. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

Prazo de Pagamento

8.12. O pagamento será efetuado no prazo máximo de **até 10 (dez) dias úteis**, contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

8.13. No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do **IPCA - ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS DO CONSUMIDOR AMPLO (IBGE)** de correção monetária.

Forma de Pagamento

- 8.14. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.
- 8.15. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 8.16. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- 8.16.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

9. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 9.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o Contratado que:
- a) Der causa à inexecução parcial do contrato;
 - b) Der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
 - c) Der causa à inexecução total do contrato;
 - d) Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
 - e) Apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
 - f) Praticar ato fraudulento na execução do contrato;
 - g) Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
 - h) Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
- 9.2. Serão aplicadas ao Contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:
- 9.2.1. **Advertência**, quando o Contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- 9.2.2. **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas **alíneas “b”, “c” e “d”** do subitem acima, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- 9.2.3. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas **alíneas “e”, “f”, “g” e “h”** do subitem acima, bem como nas **alíneas “b”, “c” e “d”**, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave.
- 9.2.4. **Multa:**
- 9.2.4.1. Moratória, para as infrações descritas no **item “d”**, de **0,5% (cinco décimos por cento)** por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de **15 (quinze) dias**.
 - 9.2.4.2. Compensatória, para as infrações descritas acima **alíneas “e” a “h”** de **5% (cinco por cento) a 10% (dez por cento)** do valor da contratação.
 - 9.2.4.3. Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista acima na **alínea “c”**, de **15% (quinze por cento) a 20% (vinte por cento)** do valor da contratação.
 - 9.2.4.4. Compensatória, para a infração descrita acima na **alínea “b”**, de **5% (cinco por cento) a 10% (dez por cento)** do valor da contratação.
 - 9.2.4.5. Compensatória, em substituição à multa moratória para a infração descrita acima na **alínea “d”**, de **2% (dois por cento) a 5% (cinco por cento)** do valor da contratação.
 - 9.2.4.6. Compensatória, para a infração descrita acima na **alínea “a”**, de **5% (cinco por cento) a 10% (dez por cento)** do valor da contratação.
- 9.3. A aplicação das sanções previstas neste Termo de Referência não exclui, em hipótese

alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante.

9.4. Todas as sanções previstas neste Termo de Referência poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa.

9.5. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de **15 (quinze) dias úteis**, contado da data de sua intimação.

9.6. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

9.7. A multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de **10 (dez) dias**, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

9.8. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

9.8.1. Para a garantia da ampla defesa e contraditório, as notificações serão enviadas eletronicamente para os endereços de e-mail informados na proposta comercial, bem como os cadastrados pela empresa no SICAF.

9.8.2. Os endereços de e-mail informados na proposta comercial e/ou cadastrados no SICAF serão considerados de uso contínuo da empresa, não cabendo alegação de desconhecimento das comunicações a eles comprovadamente enviadas.

9.9. Na aplicação das sanções serão considerados:

9.9.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;

9.9.2. As peculiaridades do caso concreto;

9.9.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

9.9.4. Os danos que dela provierem para o Contratante; e

9.9.5. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

9.10. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei.

9.11. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Termo de Referência ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

9.12. O Contratante deverá, no prazo máximo de **15 (quinze) dias úteis**, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal.

9.12.1. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

9.13. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133, de 2021.

9.14. Os débitos do Contratado para com a Administração Contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros

contratos administrativos que o Contratado possua com o mesmo órgão ora Contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 13 de abril de 2022.

10. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO LOCADOR E REGIME DE EXECUÇÃO

Forma de Seleção e Critério de Julgamento da Proposta

10.1. A seleção do contratado dar-se-á por **contratação direta mediante inexigibilidade de licitação**, com fundamento no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021**, aplicável às hipóteses de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha.

10.2. No caso concreto, restou demonstrado nos autos do processo administrativo que o imóvel objeto da contratação possui **características específicas de localização, infraestrutura e adequação funcional** que o qualificam como **imóvel ideal para o atendimento das necessidades institucionais do COREN-TO na cidade de Gurupi/TO**, circunstância que inviabiliza a competição entre potenciais interessados.

10.3. A inviabilidade de competição encontra-se devidamente fundamentada nos documentos técnicos constantes do processo, em especial no Estudo Técnico Preliminar e na proposta comercial apresentada pela proprietária do imóvel, a qual foi acompanhada de **declaração de exclusividade**, atestando as condições singulares do bem que o tornam o único apto a atender, de forma imediata e adequada, às necessidades administrativas da Autarquia.

10.4. Dessa forma, por se tratar de hipótese de **inexigibilidade de licitação**, não haverá disputa competitiva entre propostas nem aplicação de critérios de julgamento típicos dos procedimentos licitatórios. A escolha do contratado decorre da **comprovação da singularidade do objeto e da inviabilidade de competição**, bem como da **compatibilidade do valor proposto com os preços praticados no mercado imobiliário local**, conforme demonstrado por meio da justificativa de preços constante dos autos, em observância ao disposto no **art. 23, § 4º, da Lei nº 14.133/2021** e nas orientações da **Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021**.

10.5. Assim, a formalização da contratação ficará condicionada à **verificação da regularidade jurídica do imóvel e da locadora, bem como à comprovação da vantajosidade econômica da proposta**, elementos que asseguram a observância dos princípios da legalidade, economicidade, eficiência e interesse público que regem a Administração Pública.

Exigências de Habilitação

10.6. Para fins de habilitação, deverá o interessado comprovar os seguintes requisitos:

Habilitação Jurídica

10.7. **Empresário individual:** inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

10.8. **Microempreendedor Individual - MEI:** Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

10.9. **Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI:** inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

10.10. **Sociedade empresária estrangeira:** portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.

10.11. **Sociedade simples:** inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

10.12. **Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária:** inscrição do ato

constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz;

10.13. **Consórcio de empresas:** contrato de consórcio devidamente arquivado no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis (art. 279 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976) ou compromisso público ou particular de constituição, subscrito pelos consorciados, com a indicação da empresa líder, responsável por sua representação perante a Administração (art. 15, caput, I e II, da Lei nº 14.133, de 2021).

10.14. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista

10.15. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

10.16. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional.

10.17. Prova de regularidade com a Fazenda Distrital ou Municipal do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

10.18. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

10.19. O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n. 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

11. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

11.1. O valor mensal da locação é de **R\$ 1.902,17 (um mil novecentos e dois reais e dezessete centavos)**, perfazendo o valor anual de **R\$ 22.826,04 (vinte e dois mil oitocentos e vinte e seis reais e quatro centavos)**, totalizando o valor de **R\$ 114.130,20 (cento e quatorze mil cento e trinta reais e vinte centavos)**, para o período de **60 (sessenta) meses**.

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Conselho Regional de Enfermagem do Tocantins (COREN/TO).

12.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

I. GESTÃO/UNIDADE:	Conselho Regional de Enfermagem do Tocantins – COREN/TO
II. RUBRICAS:	6.2.2.1.1.01.33.90.039.002.012.001
III. ELEMENTOS DE DESPESAS:	Locação de Bens Imóveis

12.3. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

13. DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1. As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas.

Palmas/TO, 18 de março de 2026.

Elaborado por:

FREDERICO SOARES SEIXAS - Matrícula: 000128

Comissão Permanente de Licitação

Revisado por:

AUGUSTO CÉSAR BATISTA ALENCAR - Matrícula: 000112

Chefe da Comissão Permanente de Licitação

14. AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE

Autorizado por:

ADEILSON JOSÉ DOS REIS

Coren-TO nº 199.491-ENF

Presidente



Documento assinado eletronicamente por **ADEILSON JOSÉ DOS REIS – COREN-TO 199.491-ENF, Presidente**, em 18/03/2026, às 10:09, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **FREDERICO SOARES SEIXAS - Matr. 000128, Assistente Administrativo**, em 18/03/2026, às 10:49, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **AUGUSTO CÉSAR BATISTA ALENCAR - Matr. 000112, Chefe da Comissão Permanente de Licitação**, em 18/03/2026, às 10:51, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cofen.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1588635** e o código CRC **48A87163**.

Avenida Joaquim Teotônio Segurado, Quadra ACSU SO 60, Conjunto 1, Lote 12 - Bairro Plano Diretor Sul, Palmas/TO

CEP 77016-330 Telefone: (63) 3215-5505

- www.corentocantins.org.br

Referência: Processo nº 00251.000443/2026-96

SEI nº 1588635