



CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DO TOCANTINS

ANEXO 4 - **TERMO DE REFERÊNCIA (TR)**

Palmas, 09 de setembro de 2024

TERMO DE REFERÊNCIA AO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO (Chamamento Público - Prospeção do mercado imobiliário para futura locação tradicional de imóvel)

1. DO OBJETO

Prospeção do mercado imobiliário em Palmas-TO, com vistas à futura locação (modelo *facilities*) de imóvel para guarda de bens no âmbito CRM-TO durante a reforma da sede, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste anexo.

1.1. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

Em conformidade com a Instrução Normativa nº 103/2022 e o artigo 18, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, o Conselho Regional de Medicina do Estado do Tocantins (CRM-TO) justifica a necessidade de locação de imóvel na cidade de Palmas, considerando as reformas em andamento na sede do CRM-TO. Durante esse período de reforma, todos os arquivos atualmente armazenados na sede precisam ser realocados temporariamente para outro imóvel.

Foi locado uma sala para que sejam realizadas as atividades administrativas, como atividades cartorárias (inscrição de médicos e empresas médicas), atividades julgadoras (corregedoria) e a fiscalização. Contudo, o local não dispõe de espaço suficiente para armazenar os arquivos. Assim, torna-se imprescindível a locação de um imóvel exclusivamente para a guarda de bens do CRM-TO.

A locação desse espaço específico garante que as atividades administrativas possam ser conduzidas com eficiência, ao mesmo tempo que preserva e organiza os arquivos institucionais durante o período da reforma. A opção pela locação, em vez da compra ou construção de um novo imóvel, mostra-se economicamente mais viável,

atendendo aos princípios de economicidade e eficiência previstos na legislação vigente.

Dessa forma, a contratação da locação do imóvel para armazenamento de arquivos e a execução das atividades administrativas durante a reforma da sede é essencial para a continuidade dos serviços prestados pelo CRM-TO, sem comprometer o atendimento ao público e o andamento regular das atividades da instituição.

A. MODELO DE LOCAÇÃO.

A contratação utilizará a modalidade *facilities*:

II - Locação com *facilities*: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

Será pelo modelo *facilities*, pois o prédio disponibiliza, serviço de segurança eletrônica, recepcionista no térreo, limpeza condominial, administração de condomínio, em síntese, será no modelo de condomínio, onde o CRM-TO não contrata apenas a locação do espaço físico, mas também os serviços de condomínio como todo.

B. CONSULTA PÚBLICA HÁ ÓRGÃOS OU ENTIDADES PÚBLICAS.

Conforme o disposto no artigo 5º, incisos I e II, da Instrução Normativa nº 103/2022, o Conselho Regional de Medicina do Estado do Tocantins (CRM-TO) realizou as devidas consultas a outros órgãos e entidades da Administração Pública, com o objetivo de verificar a disponibilidade de imóveis que possam atender às suas necessidades temporárias durante o período de reforma da sua sede, situada em Palmas-TO. O imóvel em questão deve ser adequado para a guarda de arquivos.

Considerando os parâmetros legais estabelecidos pela referida Instrução Normativa, o CRM-TO realizou pesquisa no Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (Sisrei), plataforma administrada pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, vinculada à Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia. A consulta teve como finalidade verificar a existência de imóveis públicos vagos que pudessem atender à demanda do CRM-TO. No entanto, até a data de elaboração deste Estudo Técnico Preliminar, o sistema ainda não havia retornado resultados, não sendo possível identificar imóveis adequados por meio dessa ferramenta.

Adicionalmente, o CRM-TO realizou uma pesquisa local junto a outros órgãos públicos na tentativa de identificar imóveis que pudessem ser cedidos ou compartilhados temporariamente para o armazenamento de seus arquivos e execução de suas atividades. Porém, essas consultas também não resultaram na localização de espaços que atendam às necessidades específicas do CRM-TO.

Diante da ineficiência das consultas realizadas tanto no Sisrei quanto junto a órgãos locais, e considerando a necessidade urgente de guarda de bens oficiais do CRM-TO durante a reforma da sede, a instituição optará pela realização de **chamamento público**. Essa medida visa buscar, no mercado privado, imóveis que

possam atender adequadamente às necessidades do Conselho, seguindo os princípios de economicidade e eficiência previstos na legislação vigente.

Assim, o CRM-TO cumpre as exigências legais, demonstrando que todas as alternativas no âmbito da Administração Pública foram adequadamente consideradas antes de prosseguir com a contratação de imóvel por meio de locação no mercado privado, por meio de chamamento público.

1.2. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS:

O Conselho Regional de Medicina do Estado do Tocantins (CRM-TO), durante a reforma de sua sede em Palmas-TO, identificou a necessidade de locação temporária de um imóvel para o **armazenamento seguro de bens**. A solução adotada envolve a locação de um imóvel no mercado privado, tendo em vista a escassez de imóveis públicos disponíveis que atendam aos requisitos necessários, conforme verificado no **levantamento de mercado**.

Solução Proposta: Locação de Imóvel

Características da Solução:

- **Área Mínima:** Imóvel com pelo menos 40 m², destinado exclusivamente ao armazenamento de bens no âmbito do CRM-TO.
- **Finalidade:** O imóvel servirá como depósito seguro de bens, além de garantir a continuidade das atividades administrativas essenciais do CRM-TO.
- **Período de Locação:** Corresponde ao tempo necessário para a conclusão das reformas na sede do CRM-TO, com flexibilidade de prazos.
- **Condições de Segurança:** Vigilância eletrônica ou presencial ininterrupta (24h), além de medidas adicionais de segurança, como sistemas de alarme e controle de acesso.
- **Sustentabilidade:** Preferência por imóveis com eficiência energética (uso de iluminação LED, ventilação natural) e gestão adequada de resíduos.

Justificativa Técnica

A escolha pela locação de imóvel no mercado privado foi justificada pela ausência de imóveis públicos disponíveis que atendessem às necessidades do CRM-TO, conforme pesquisa realizada no **Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (Sisrei)** e consultas locais a outros órgãos públicos. O chamamento público foi definido como o meio mais adequado para garantir a transparência e a ampla participação de fornecedores, com base nos requisitos técnicos previamente estabelecidos. A área mínima, segurança 24h e a proteção adequada contra umidade e pragas são condições indispensáveis para assegurar a integridade dos arquivos.

Justificativa Econômica

A decisão pela locação de um imóvel no mercado privado apresenta **vantagens econômicas**. Em primeiro lugar, evita a interrupção das atividades essenciais do CRM-TO, que poderiam gerar custos adicionais e transtornos. Além

disso, ao optar pelo chamamento público, a instituição garante a obtenção da proposta mais vantajosa, promovendo uma comparação justa entre ofertas e assegurando a **economicidade** do processo. A flexibilidade contratual também evita gastos desnecessários caso a reforma da sede seja concluída antes do previsto.

Exigências Relacionadas à Manutenção e Assistência Técnica

O imóvel a ser locado deverá estar em boas condições estruturais e de conservação, sendo exigido do locador a responsabilidade por eventuais serviços de manutenção corretiva ou preventiva necessários durante o período de locação. O contrato deverá prever a **manutenção técnica das instalações de segurança**, como câmeras, alarmes e sistemas de vigilância eletrônica, de modo a garantir a eficácia das medidas de proteção dos bens do CRM-TO.

Considerações Finais

A escolha pela solução de locação de imóvel foi baseada em critérios técnicos e econômicos sólidos, que garantem a continuidade das operações do CRM-TO durante o período de reforma de sua sede. As exigências estabelecidas visam assegurar a segurança, a sustentabilidade e a eficiência no armazenamento de bens, promovendo a economicidade no uso dos recursos públicos e o cumprimento das exigências legais.

1.3. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, e do processo de Chamamento Público. Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar.

A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e caso aceito pelo órgão público proponente, o imóvel será submetido ao laudo de avaliação. Em seguida, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

1.4. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o CRM-TO, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender o CRM-TO o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

1.5. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência, prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas, identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.

Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas

deste Termo de Referência e das especificações contidas no Estudo Técnico Preliminar (anexo I) e demais apêndices. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do imóvel e cópia do registro de imóveis.

1.6. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO PESSOA JURÍDICA

I. Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos:

II. Certidão de Regularidade do FGTS;

III. Certidão negativa de Débito com o INSS;

IV. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;

V. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

VI. CEIS – Portal da Transparência;

VII. CADIN – no SIAFI;

VIII. Certidão negativa com a Receita Municipal. Certidão negativa com a Receita Estadual.

1.6.1 CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO PESSOA FÍSICA

I. Certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união se o locador for pessoa física;

II. Carteira de Identidade e CPF, se pessoa física.

1.7. PRAZOS

O CRM-TO poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de 18 (meses).

O CRM-TO pretende entrar no imóvel no prazo de 15 (quinze) dias ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência e Estudo Técnico Preliminar, além daqueles exigidos pela legislação específica.

Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos nas especificações do objeto e/ou obrigações da contratada e/ou no edital como requisito previsto em lei especial.

1.8. DISPOSIÇÕES FINAIS

As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Anexo I (Estudo Técnico Preliminar) deste Termo de Referência.

As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital.

SIDNEI JOSE SCHMITH

Equipe de apoio

Anexo I - Estudo Técnico Preliminar



Documento assinado eletronicamente por **Sidnei José Schmith, Assistente Administrativo**, em 20/09/2024, às 14:16, com fundamento no art. 5º da [RESOLUÇÃO CFM nº2.308/2022, de 28 de março de 2022](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.cfm.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **1516425** e o código CRC **0646D809**.



CRM-TO
CONSELHO REGIONAL DE PSICOLOGIA DO TOCANTINS

ACSV 71 (704 Sul), Av. LO 15, Lote 18, 1º piso - Bairro Plano Diretor Sul |
CEP 77022-322 | Palmas/TO - <http://www.crmto.org.br/>

Referência: Processo SEI nº 24.27.000003214-4 | data de inclusão: 09/09/2024