

CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DO TOCANTINS

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 05/2024

(Processo Administrativo nº24.27.000003214-4)

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em (Palmas-TO), com vistas à futura locação (modelo facilities) de imóvel para guarda de bens do 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 Edital.

1.2. As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade de locação de imóvel na cidade de Palmas-TO, considerando as reformas em andamento na sede do CRM-TO. Durante esse período de reforma, todos os arquivos e atualmente armazenados na sede precisam ser realocados temporariamente para outro imóvel.

2.2. Com a locação ora proposta, pretende-se garantir a preservação e organização dos bens do âmbito do CRM-TO 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.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

3.1. A locação obedecerá a:

3.1.1. o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;

3.1.2. as orientações da Advocacia-Geral da União;

3.1.3. as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

3.1.4. o Decreto nº 8.540, de 10 de outubro de 2015, que estabelece, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços e na utilização de telefones celulares corporativos e outros dispositivos;

3.1.5. a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que estabelece os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal, direta, autárquica e fundacional; e

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

4.1. Os requisitos mínimos e desejáveis constam do Anexo 1 – Quadro de Requisitos do Imóvel deste Edital.

4.2. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

4.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do município.

5. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

5.1. As propostas serão recebidas até às 18 horas, horário de Brasília, do dia **14/10/2024**, enviada tempestivamente por e-mail licitacoes.crmto@gmail.com;

5.1.1. Não será considerada proposta encaminhada após a data e horário limites constantes do item 5.1 acima ou por meios que não os acima previstos.

5.1.2. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá encaminhar alteração/retificação da proposta já encaminhada anteriormente.

5.1.3. A proposta deverá ser encaminhada contendo os seguintes dados: descrição do imóvel, localização, área física, instalações existentes e atender as exigências mínimas do Edital, além de conter o valor para a locação mensal, sendo devidamente assinada e datada.

5.1.4. Juntamente com a proposta, deverá ser encaminhada a Certidão e/ou documento emitido pela prefeitura municipal do local do imóvel que conste a Inscrição Imobiliária e Área do Imóvel ou Indicação Fiscal do imóvel emitida nos últimos 30 (trinta) dias.

5.2. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.

5.3. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.

5.4. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

5.5. As propostas serão analisadas pela Superintendência do CRM-TO, observando o atendimento das condições de envio da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes do presente edital. Ao final, será elaborado Relatório com a lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do Mercado imobiliário.

5.6. Nas análises das propostas ofertadas a Superintendência do CRM-TO poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

5.7. O resultado do chamamento será publicado no PNCP e no sítio eletrônico do CRM-TO.

6. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

6.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel na forma da Instrução Normativa SPU nº 67, de 20 de setembro de 2022, custeado pelo CRM-TO, que será realizado por servidor habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no conselho de Arquitetura e Urbanismo- CAU) será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

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

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

6.4. Verificado que o imóvel atende o presente Edital, o proponente será comunicado por escrito.

6.5. O imóvel deverá ser definitivamente entregue 15 (quinze) dias após a assinatura do contrato, considerando a finalidade e justificativa do objeto deste chamamento.

6.5.1. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo órgão.

6.6. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

a) se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do

INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas; CEIS – Portal da Transparência; CADIN – no SIAFI; Certidão negativa com a Receita Municipal. Certidão negativa com a Receita Estadual.

- b) cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- c) contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
- d) Se for pessoa física, certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união, Carteira de Identidade e CPF.

6.7. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 6.5 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências do órgão.

6.7.1. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

7. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

7.1. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo acordado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pelo órgão.

7.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Anexo 1 deste Edital e na proposta da proponente.

7.2. Confirmadas as condições descritas nos itens 7.1 e 7.1.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pelo órgão, observado o disposto no subitem 6.6 deste Edital.

8. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

8.1. O órgão designará uma comissão para recebimento do imóvel, acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.

8.2. As decisões e providências que ultrapassem a competência do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

9. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

9.1. O órgão, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e expresso consentimento da proponente adjudicatária.

9.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pelo órgão, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

9.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pelo órgão, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria.

9.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pelo órgão, salvo os desgastes naturais do uso normal.

10. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

10.1. Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Edital.

10.2. O contrato decorrente da locação terá vigência de 12 (meses) anos, contada da data da assinatura, podendo ser prorrogada na forma da lei.

10.3. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo órgão, precedido de vistoria do imóvel.

10.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

10.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

11. DO PAGAMENTO

11.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento da União para o exercício de 2024, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

11.2. O órgão pagará aluguel mensal à proponente adjudicatária, além de efetuar o pagamento, mediante faturas de energia elétrica, IPTU, telefonia fixa e do condomínio, se houver tal previsão, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.

12. ANEXOS

12.1. Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

- a) Anexo 1 – Quadro de Requisitos do Imóvel;
- b) Anexo 2 – Modelo de Credencial;
- c) Anexo 3 – Modelo de Proposta;
- d) Anexo 4-Termo de Referência;
- e) Anexo 5-Estudo Técnico Preliminar;
- f) Anexo 6- Minuta de Contrato;

Palmas-TO , 20 de Setembro de 2024.

Ailton Junior Soares
Agente da Contratação
SECOL/CRM-TO

ANEXO 1 QUADRO DOS REQUISITOS DO IMÓVEL

1 - REQUISITOS MÍNIMOS DA PROPOSTA RELATIVOS À REGULARIDADE DO IMÓVEL

De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pelo órgão, as propostas deverão conter os seguintes requisitos e informações:

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
1.1	Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área útil;
1.2	Preço total da proposta de locação;
1.4	Preço médio mensal do condomínio em relação à área locada (especificar os serviços que o compõem) ou o preço previsto para a taxa de administração condominial, se for o caso.
1.5	Área útil/privativa disponível do empreendimento ofertado. Imóvel com pelo menos 40 m ² , destinado exclusivamente ao armazenamento de bens no âmbito do CRM-TO. Entende por área útil a efetivamente utilizada pelo órgão, excluindo-se garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum.
1.7	Certidão e/ou documento emitido pela prefeitura municipal do local do imóvel que conste a Inscrição Imobiliária e Área do Imóvel ou Indicação Fiscal do imóvel emitida nos últimos 30 (trinta) dias.
1.8	Imóvel deve atender, por meio de documento ou declaração, todas as prescrições estabelecidas nas normas federais e do Município (entre elas a do Corpo de Bombeiros Militar, o Plano Diretor de Ornamento Territorial – PDOT e Plano Diretor Local – PDL), normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia, e à legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais (norma técnica da ABNT NBR 9.050).
1.9	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: a) Energia elétrica; b) Segurança: Vigilância eletrônica ou presencial ininterrupta (24h), além de medidas adicionais de segurança, como sistemas de alarme e controle de acesso.
1.20	Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes desse caderno de Especificações.
1.22	Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.
1.23	Procuração ou outro instrumento legal dando poderes para que assina a proposta.

ANEXO 2
MODELO DE CREDENCIAL

Ao

CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DO TOCANTINS

ACSV 71 (704 Sul), Mr. Bull -, Av. LO 15, Lote 18, 1º Piso (Prédio do - Plano Diretor Sul, Palmas - TO, 77022-32

O(A) _____(pessoa física ou jurídica), com endereço no(a) _____, CPF (CNPJ) nº _____, pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem credenciar o(a) senhor(a) _____, portador(a) da cédula de identidade nº _____, da _____, e do CPF nº _____, para, na qualidade de representante legal, entregar proposta para o Edital de Chamamento Público, instaurado pelo órgão CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DO TOCANTINS-CRM-TO, que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário em Palmas-TO, com vistas à futura locação de imóvel,

outorgando-lhe poderes para, em nome da empresa _____ praticar os atos constantes do referido Edital.

Local, data e assinatura.

ANEXO 3
MODELO DE PROPOSTA

Ao

CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DO TOCANTINS

ACSV 71 (704 Sul), Mr. Bull - , Av. LO 15, Lote 18, 1º Piso (Prédio do - Plano Diretor Sul, Palmas - TO, 77022-32

Apresentamos ao CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DO TOCANTIN/CRM-TO proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em Palmas-TO, com vistas à futura locação de imóvel para

, nos seguintes termos:

a) dados do imóvel:_____;

b) total da área privativa:_____ (____) metros quadrados;

c) total da área total (incluindo garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum): (_) metros quadrados;(se necessário)

d) valor mensal do aluguel: R\$_____ (____);

e) valor mensal do condomínio: R\$ (_); (observação: caso haja, devendo ser detalhados os serviços que serão prestados, sua periodicidade e condições)

f) valor do IPTU: R\$_____ (_);

g) Garagem:_____ (____) vagas
privativas.(Caso se aplique)

h) Declaramos que:

a) o imóvel ofertado estará disponível ao órgão conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial em até 15(quinze)dias a contar da data de assinatura do contrato;

b) nos preços cotados estão incluídas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do presente objeto, tais como gastos da empresa com suporte técnico e administrativo, impostos, seguros, taxas, ou quaisquer outros que possam incidir sobre gastos da empresa, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária e deduzidos os descontos eventualmente concedidos.

Validade da proposta:_____ (____) dias. (observação: não inferior a 60 dias)

Dados da empresa:

Razão Social

CNPJ (MF) nº:

Inscrição Estadual nº:

Inscrição Distrital nº:

Endereço:

Telefone:

Cidade:

Banco:

UF:

Agência:

Conta Corrente:

Dados do Representante para fim de apresentação da proposta e assinatura do contrato:

Nome:

CPF:

Carteira de Identidade:

Nacionalidade

Endereço:

Telefone:

Endereço Eletrônico:

Cargo/Função:

Expedido por:

Estado Civil:

Local, data e assinatura.

Anexos:

- a) tabela de requisitos mínimos e desejáveis, acompanhada da documentação comprobatória;
- b) documentos exigidos e outros julgados necessários.



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**.



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



CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DO TOCANTINS

ANEXO 5
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO

ETP - 012/2024, UASG 389183

CRM-TO/1ª SECRET/COADM/SECOL

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
ETP -012/2024, UASG 389183

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Número do processo: **24.27.000003214-4.**

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Locação (modelo *facilities*) de imóvel para guarda de bens do âmbito do 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.

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 para guarda de bens do âmbito 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 para guarda de bens do âmbito 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.

3. ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante: **Setor de Patrimônio e Almoxarifado -SEPAL**

Responsável: **Rubianne Cavalcante Borba.**

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com o inciso II, do artigo 7º da Instrução Normativa nº 40/2020, especificam-se a seguir os requisitos indispensáveis para a contratação de locação de imóvel, visando atender às necessidades do Conselho Regional de Medicina do Estado do Tocantins (CRM-TO), durante o período de reforma de sua sede. Esses requisitos são fundamentais para garantir a seleção da proposta mais vantajosa e assegurar que o imóvel atenda aos padrões mínimos de qualidade e segurança exigidos para o armazenamento e guarda de bens do âmbito do CRM-TO.

Requisitos Indispensáveis:

A. Área Mínima:

O imóvel a ser locado deve ter, no mínimo, **40 m²** de área útil, para garantir o armazenamento adequado e guarda de bens do âmbito do CRM-TO.

B. Finalidade:

O espaço será utilizado para Locação (modelo facilities) de imóvel para guarda de bens do âmbito do CRM-TO, sendo essencial que o ambiente seja protegido contra fatores de risco, como umidade e pragas, que possam comprometer a integridade dos materiais armazenados, e também contra a invasão de terceiros que possam causar algum tipo de dano ou até mesmo roubo de bens do CRM-TO.

C. Período de Locação:

O imóvel será locado pelo **período necessário para a conclusão das reformas** na sede do CRM-TO, em Palmas-TO. O contrato deve ser flexível, permitindo ajustes de prazo conforme o andamento das obras., o que até o presente momento é estimado em 18 (dezoito) meses.

D. Condições de Segurança:

O imóvel deve contar com **vigilância eletrônica ou presencial, 24 horas por dia**, de forma ininterrupta, a fim de garantir a segurança e a proteção dos bens armazenados. Adicionalmente, são desejáveis outros mecanismos de segurança, como sistemas de alarme e controle de acesso.

Critérios e Práticas de Sustentabilidade:

Em conformidade com as diretrizes de sustentabilidade estabelecidas na IN nº 40/2020, o imóvel a ser locado deve observar os seguintes critérios:

- **Eficiência Energética:** Preferência por imóveis que utilizem iluminação de baixo consumo (LED) e possuam ventilação natural, para reduzir o uso de sistemas de climatização artificial.

- **Gestão de Resíduos:** O imóvel deve dispor de mecanismos adequados para a coleta e separação de resíduos, de acordo com as normas locais.

- **Uso de Materiais Sustentáveis:** Imóveis que utilizem materiais ecologicamente corretos ou que estejam adaptados a práticas de sustentabilidade serão considerados um diferencial.

Justificativa para Não Preenchimento de Outros Critérios:

Conforme o §2º do artigo 7º da IN nº 40/2020, não foram especificados outros requisitos além dos mencionados acima, pois eles abrangem de forma suficiente as necessidades específicas da locação do imóvel para fins de armazenamento e segurança dos bens do CRM-TO.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Conforme o inciso III do artigo 7º, combinado com o §1º do artigo 7º, da Instrução Normativa nº 40/2020, o Conselho Regional de Medicina do Estado do Tocantins (CRM-TO) realizou um levantamento de mercado com o objetivo de

identificar as melhores alternativas disponíveis para a locação do imóvel necessário durante o período de reforma de sua sede em Palmas-TO.

Metodologia do Levantamento de Mercado

O levantamento de mercado consistiu nas seguintes etapas:

1. Análise de Contratações Similares

Foram consideradas contratações similares realizadas por outros órgãos e entidades da Administração Pública, com o objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades do CRM-TO. Esta análise envolveu a revisão de contratos anteriores, avaliação de condições contratuais e identificação de boas práticas adotadas por outros órgãos públicos.

2. Consulta e Diálogo com Potenciais Contratadas

O CRM-TO realizou consultas formais e diálogos transparentes com potenciais contratadas, visando coletar contribuições e sugestões sobre as condições e especificações dos imóveis. Este processo incluiu reuniões com representantes do setor imobiliário e com possíveis fornecedores, com o intuito de obter um entendimento aprofundado das opções disponíveis no mercado.

Resultados do Levantamento de Mercado

Após a realização das etapas acima, constatou-se que a quantidade de fornecedores aptos a atender às especificações do CRM-TO é restrita. A análise indicou que há um número limitado de imóveis disponíveis que atendam aos requisitos mínimos estabelecidos, como área mínima de 40 m², condições de segurança adequadas e localização apropriada para armazenamento seguro de bens do CRM-TO.

Flexibilização dos Requisitos

Diante da quantidade restrita de fornecedores identificados, o CRM-TO avaliou a possibilidade de flexibilizar alguns dos requisitos que limitam a participação. Após análise criteriosa, verificou-se que os requisitos estabelecidos são indispensáveis para garantir a segurança e a integridade dos bens, bem como a eficiência das atividades administrativas do Conselho. Portanto, não foi possível flexibilizar os requisitos sem comprometer a qualidade e a segurança necessárias.

Decisão pelo Chamamento Público

Em conformidade com a Instrução Normativa nº 103/2022, artigo 05, inciso IV, e diante da ineficiência das consultas realizadas no levantamento de mercado, o CRM-TO optou por realizar um **chamamento público** para a locação do imóvel. Esta medida visa assegurar a seleção da proposta mais vantajosa no mercado privado, garantindo a economicidade e a eficiência na utilização dos recursos públicos, além de

atender às especificações técnicas e legais necessárias para a locação do imóvel.

O **Chamamento Público**, conforme descrito na Instrução Normativa nº 103/2022, é o procedimento utilizado pela Administração Pública para tornar público o interesse na contratação de determinados serviços ou aquisição de bens, de forma a obter propostas de potenciais fornecedores. No contexto de locação de imóveis, o chamamento público é utilizado para identificar e selecionar o imóvel que melhor atenda às necessidades específicas do órgão, com base em requisitos técnicos previamente estabelecidos, garantindo transparência e competitividade no processo.

Este processo permite que qualquer interessado apresente sua proposta, possibilitando a comparação de diferentes ofertas para assegurar a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, conforme os princípios de economicidade, eficiência e legalidade.

Requisitos Mínimos e Desejáveis do Imóvel Pretendido

De acordo com o inciso IV do artigo 05 da Instrução Normativa nº 103/2022, os requisitos mínimos e desejáveis para o imóvel pretendido são:

Requisitos Mínimos:

1. Área Mínima:

O imóvel a ser locado deve possuir, no mínimo, **40 m²** de área útil, para garantir o armazenamento adequado dos bens institucionais.

2. Finalidade:

O espaço será utilizado **para a guarda de bens no âmbito do CRM-TO**, sendo essencial que o ambiente seja protegido contra fatores de risco, como umidade e pragas, que possam comprometer a integridade dos materiais armazenados.

3. Período de Locação:

O imóvel será locado pelo **período necessário para a conclusão das reformas** na sede do CRM-TO, em Palmas-TO. O contrato deve ser flexível, permitindo ajustes de prazo conforme o andamento das obras.

4. Condições de Segurança:

O imóvel deve contar com **vigilância eletrônica ou presencial, 24 horas por dia**, de forma ininterrupta, a fim de garantir a segurança e a proteção dos bens armazenados. Adicionalmente, são desejáveis outros mecanismos de segurança, como sistemas de alarme e controle de acesso.

Requisitos Desejáveis:

a. Proximidade de Serviços Disponíveis:

O imóvel deve estar localizado em uma área com fácil acesso a serviços essenciais,

como transporte público, segurança local e infraestrutura adequada para atender às demandas do CRM-TO.

b. Vida Útil e Benfeitorias:

O imóvel deve possuir uma boa vida útil e estar em boas condições de conservação, com benfeitorias que garantam a preservação dos bens e o bom funcionamento das atividades administrativas.

c. Especificidades do Mercado Local:

Considerar as particularidades do mercado imobiliário de Palmas-TO, como disponibilidade de imóveis com as características desejadas e preços compatíveis com o orçamento do CRM-TO.

d. Sustentabilidade:

O imóvel deve observar critérios e práticas de sustentabilidade, como eficiência energética, gestão de resíduos e uso de materiais sustentáveis, conforme especificado na seção anterior de critérios de sustentabilidade.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

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 do CRM-TO**. 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 guarda 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 dos bens, promovendo a economicidade no uso dos recursos públicos e o cumprimento das exigências legais.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS.

A real necessidade do CRM-TO, é a locação de sala para guarda de bens, evidenciando assim uma única locação.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Conforme pesquisa realizada para levantamento dos custos e balizamento das propostas o valor médio da contratação está em torno de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por mês, perfazendo a estimativa anual de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais).

Lembrando que esse valor é meramente estimativo, o valor real será contemplado após o **Chamamento Público**.

A. ESTIMATIVA DO CUSTO DE OCUPAÇÃO

a. Custos de desmobilização:

Para ser executado a mudança dos arquivos que estão na sede, que está em reforma, será necessário a contratação de empresa especializada para desmontagem de arquivos deslizantes e também será necessário apoio logístico para carregar as caixas dos arquivos, o que será suprido pela confecção de processo para tal contratação.

b. Custo de restituição do imóvel:

Quanto for o caso- Não haverá custo de restituição pois os arquivos não estão em sala alugada, e sim , na própria sede do CRM-TO que está em reforma, mas no que tange a devolução após a reforma e volta para a sede, o CRM-TO entende que deverá ser investido um valor para pintura da sala e tal vez algum reparo, estimasse que o CRM-TO deverá guardar para a devolução uma média de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) para ser investido na reforma da sala a ser alugada, para ser gasto em tinta, massa corrida e outras coisas relacionadas a pintura e restauração da sala a ser locada futuramente.

c. Custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos:

O CRM-TO estima que o valor do aluguel e outros gastos seguirão a seguinte expectativa:

Aluguel por volta de **R\$ 2.000,00** (dois mil reais) por mês;

IPTU por volta de **R\$ 500,00** (quinhentos reais) anual;

Condomínio (se houver) em torno de **R\$ 500,00** (quinhentos reais);

d. Custo de adaptação:

Não haverá necessidade de custos para adaptações para utilização

As despesas deste ano e dos anos seguintes estão alocadas no elemento de despesa: 6.2.2.1.1.33.90.39.005-LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Via de regra o parcelamento é o recomendado para a Administração Pública, desde que essa solução traga a economicidade e a vantajosidade e seja tecnicamente viável.

No caso concreto o parcelamento não traz economia por escala e tão pouco traz maior facilidade de gestão ou de administração, muito pelo contrário, neste caso a contratação de forma única produz maior efeito na administração do contrato e na rapidez no poder de dirimir vícios que possam ser apresentados.

A análise realizada demonstra que a locação de imóvel pelo CRM-TO não pode ser parcelada em múltiplos imóveis. A necessidade de um imóvel único também se justifica pela interdependência de todos os bens no mesmo local contribui para o melhor funcionamento solução como todos. A dispersão dos bens em diferentes locais poderia prejudicar significativamente a eficiência e a eficácia dos serviços oferecidos pelo CRM-TO, contrariando o interesse público.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Juntamente a este processo será confeccionado processo de contratação de empresa especializada para realizar a mudança e transporte dos arquivos, e também a desmontagem dos arquivos deslizantes.

11. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

Planejamento Estratégico do CRM-TO contempla os serviços no campo 7.4 PLANO DE AÇÃO:

O Plano de Ação deve ser composto pelas principais ações que, na verdade, representam um esforço necessário para que o resultado seja alcançado, Fonte:

https://crmto.org.br/images/Arquivos_Soltos/PlanejamentoEstrategico2020_2024.pdf

O presente processo está em conformidade com o Planejamento Anual de Contratação -PAC/2024, pagina 05.

fonte: blob:<https://crm-to.implanta.net.br/bdd29913-f112-4b3b-ae96-f7285fc33d7e>

12. RESULTADOS PRETENDIDOS

Considerando as contratações correlatadas, as únicas providências a serem adotadas serão o cumprimento das ações relacionadas no ITEM 10 desse Estudo Técnico Preliminar.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Considerando as contratações correlatadas, as únicas providências a serem adotadas serão o cumprimento das ações relacionadas no ITEM 10 desse Estudo Técnico Preliminar.

14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Com relação a sustentabilidade ambiental, recomenda-se selecionar materiais com baixo impacto ambiental e baixo consumo de energia, materiais reciclados ou recicláveis, com otimização dos produtos ou das técnicas, de forma a obter maior eficiência no uso de energia e menor desperdício de materiais, otimização dos sistemas de distribuição e logística, para redução do consumo de energia de transporte, redução dos impactos ambientais durante o uso das técnicas de construção (maior eficiência de energia ou uso de energia ambientalmente compatível)

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

Considerando os levantamentos realizados para a contratação do imóvel para tal ocupação, o modelo de contratação atende a necessidade;

Recomenda-se a utilização da Chamamento Público para a melhor e mais vantajosa contratação.

SIDNEI JOSE SCHMITHI

Equipe de apoio



Documento assinado eletronicamente por **Sidnei José Schmith, Assistente Administrativo**, em 20/09/2024, às 14:13, 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 **1514934** e o código CRC **EE328565**.



CRM-TO
CONSELHO REGIONAL DE PSICOLOGIA DO ESTADO DE 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



MINUTA

CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DO TOCANTINS

MINUTA DE CONTRATO

*** MINUTA DE DOCUMENTO**

Palmas, 11 de setembro de 2024

*** MINUTA DE DOCUMENTO**

MODELO DE TERMO DE CONTRATO

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

LOCAÇÃO

CONTRATO ADMINISTRATIVO QUE FAZEM ENTRE SI O
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DO
TOCANTINS E

O CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DO TOCANTINS, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob o nº 01.677.981/0001-79, com sede (em reforma) na Avenida Teotônio Segurado, Quadra 702 Sul, conjunto 01, lote 01, centro, em Palmas/TO, neste ato representado por seu Presidente; EDUARDO PINTO GOMES, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, e empresa XXXXXXXXXXXX, inscrita no CNPJ sob o nº XXXXXXXXXXXXX domiciliada na com sede na XXXXXXXXXXXXX, a qual doravante denominar-se-á **LOCADOR**, neste ato representado pela XXXXXXXXXXXX, tendo em vista o que consta no Processo SEI 24.27.000003214-4, em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da (Inexigibilidade de Licitação ou Licitação), mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço, bairro, no Município de, objeto da matrícula nº, doº Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de, para abrigar as instalações do (nome do locatário).

1.2. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso da Lei nº 14.133, de 2021, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.

OU

2.1 O presente Termo de Contrato é formalizado com base na Concorrência .../20XX, conforme art. 21 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, por haver mais de um imóvel apto a atender as necessidades da Administração Pública.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1. O LOCADOR obriga-se a:

- 3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 3.1.2. 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;
- 3.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 3.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.1.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 3.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

- 3.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 3.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
- 3.1.10. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- 3.1.11. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- 3.1.12. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- 3.1.13. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- 3.1.14. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- 3.1.15. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- 3.1.16. Constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 3.1.17. Fornecer, quando solicitado, ao LOCATÁRIO, informações sobre a composição da taxa condominial paga;
- 3.1.18. 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;
- 3.1.19. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;
- 3.1.20. Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas;

3.2. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

- 3.2.1. 1.6.1. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 3.2.2. 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;
- 3.2.3. 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;
- 3.2.4. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

- 4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 4.1.2. 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;
- 4.1.3. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- 4.1.4. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 4.1.5. 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;
- 4.1.6. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.
- 4.1.7. 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.

4.1.8. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.1.9. 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 dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.10. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

4.1.11. 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;

4.1.12. 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;

4.1.13. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

4.1.14. O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

4.1.15. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

4.1.16. 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 artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.17. 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

4.1.18. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

4.1.19. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.2. 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.

5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

5.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

5.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris,

biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de **R\$ [0,00]** (valor por extenso), perfazendo o valor total de **R\$ [0,00]** (valor por extenso).

6.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

6.2.1. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

Da Liquidação

7.1. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de 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.

7.2. 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.

7.3. 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.

7.4. A nota fiscal 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.

7.5. 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).

7.6. 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 uma vez, por igual período, a critério do contratante.

7.7. 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.

7.8. 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.

7.9. 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.

Do Pagamento

7.10. O pagamento será efetuado no prazo 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.

7.11. No caso de atraso pelo LOCATÁRIO, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IGP-M (Índice Geral de Preços-Mercado) de correção monetária.

7.12. pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

7.13. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.14. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

7.15. 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.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, com início na data de assinatura do contrato, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

8.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

8.1.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

a. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;

b. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;

c. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação;

d. Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

8.1.3. O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

8.1.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

8.1.5. O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

8.1.6. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DO REAJUSTE

10.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel, em __/__/__ (DD/MM/AAAA).

10.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contrato, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice _____ (Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

10.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

10.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

10.5. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

10.6. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

10.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

10.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

10.9. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Elemento de Despesa: 6.2.2.1.1.33.90.39.005-LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

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

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.1.1. O fiscal anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

12.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

12.1.3. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

13. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

13.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

13.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

(1) Multa Moratória de 1 % (um por cento) sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIA do aluguel, até o limite de 30 (trinta)

dias;

(2) Multa Compensatória de 1% (um por cento) sobre o valor do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite do item (1);

(3) Multa Compensatória 1% a 1,5% do valor do Contrato em razão de descumprimento de obrigação contratual, por ocorrência, salvo no caso de atraso no pagamento de aluguel, objeto das multas dos itens 1 e 2.

14.1.1. A aplicação da multa do item 2 acima afasta a do item 1.

14.2. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

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

14.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

14.5. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de 30 dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

14.6. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

14.7. Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e
- d) os danos que dela provierem.

14.8. 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 (art. 159).

14.9. Os débitos do LOCADOR 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

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

15.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

15.2. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

15.2.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

15.2.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

15.2.3. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

15.3. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

15.3.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

15.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.3.3. Indenizações e multas.

15.4. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

15.5. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas

administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - PUBLICAÇÃO

17.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

18.1. 1.59. Fica eleito o foro da Seção Judiciária de Palmas/TO - Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

Palmas/TO....., de de 2024.

REPRESENTANTE LEGAL DO **LOCATÁRIO**

REPRESENTANTE LEGAL DO **LOCADOR**

TESTEMUNHAS:

1-Nome: Nelci Pereira Lima
CPF: 0xx.xxx.xxx-x2

2-Nome: Sidnei José Schmith
CPF: 9xx.xxx.xxx-x8



Documento assinado eletronicamente por **Sidnei José Schmith, Assistente Administrativo**, em 11/09/2024, às 09:24, 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?](https://sei.cfm.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](https://sei.cfm.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código
verificador **1523014** e o código CRC **B150A2C3**.



CRM-TO
CONSELHO REGIONAL DE IMÓVEIS 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: 11/09/2024