

## TERMO DE REFERÊNCIA

Processo nº 00251.000679/2025-41

### LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021

#### 1. DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel para instalação de anexo da sede administrativa do Conselho Regional de Enfermagem do Tocantins (COREN-TO), com localização na Av. Teotônio Segurado, Quadra ACSU S0 60 (601 Sul), Lote 12, Sala 02, Palmas/TO, por um período de 12 meses.

Item	Quant. Anual	Descrição	Valor Mensal Estimado	Valor Total Estimado
01	12 Meses	Locação de imóvel comercial por um período de 12 meses, conforme objeto acima.	R\$ 3.500,00	R\$ 42.000,00

#### Classificação do Objeto Quanto à Heterogeneidade ou Complexidade

1.2. Os serviços objeto desta contratação são caracterizados como **comuns**.

1.3. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto nº 10.818, de 27 de setembro de 2021.

#### Prazo de Vigência

1.4. O prazo de vigência do contrato será de **12 (doze) meses**, com início na data de **01/11/2025** e encerramento em **30/10/2026**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

1.5. Os efeitos financeiros (pagamentos) da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo de Vistoria, que deverá ser apresentado nos autos do processo.

#### 2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

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

2.1.1. A necessidade da contratação tem como objeto a locação do imóvel destinado à instalação e funcionamento de anexo da sede do Conselho Regional de Enfermagem do Tocantins - COREN/TO. Esta ação se torna imprescindível para que o Conselho possa dispor de um espaço adequado para o pleno desenvolvimento de suas atividades administrativas e institucionais.

2.1.2. O COREN/TO já se encontra localizado no imóvel objeto da contratação (imóvel ideal), possuindo um contrato vigente anterior (Processo SEI 00251.0180/2020-COREN-TO). No entanto, a necessidade de um novo procedimento de contratação decorre do fato de que o limite legal de renovações do contrato anterior foi atingido.

2.1.3. A manutenção da locação neste imóvel específico é crucial, uma vez que ele já atende às necessidades operacionais da autarquia, evitando os transtornos e custos de uma mudança de sede. Caso a necessidade envolvesse ampliação do espaço físico, o Estudo Técnico Preliminar (ETP) indica

a busca por um anexo para comportar setores administrativos e de atendimento, visando a melhoria da eficiência dos serviços e melhores condições de trabalho.

2.1.4. A continuidade da ocupação do imóvel, por ser considerado o local ideal e estratégico para o desenvolvimento das atividades do COREN/TO, exige que o novo processo licitatório ocorra por meio de inexigibilidade de licitação. O fundamento legal para essa modalidade de contratação direta encontra-se no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos). Conforme a Lei nº 14.133/2021, a licitação é inexigível quando for inviável a competição, em especial nos casos de: **"aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha"**.

2.1.5. Assim, a inviabilidade de competição é justificada em razão de as características de localização e instalação do imóvel já em uso tornarem necessária sua escolha para a continuidade das atividades da sede do COREN/TO. Portanto, o procedimento proposto, amparado no Art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, atende às normas vigentes e às orientações do Tribunal de Contas da União (TCU).

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

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

3.1.1. A solução consiste na contratação de **Locação de 01 (um) imóvel urbano** para ser o anexo da sede do COREN/TO em Palmas/TO;

3.1.2. **Necessidade e Alinhamento Estratégico:** A contratação visa suprir a insuficiência da estrutura atual para comportar o aumento das demandas e colaboradores, que compromete a eficiência operacional. O objetivo é garantir um espaço físico adequado e funcional, melhorando as condições de trabalho e a capacidade de atendimento ao público;

3.1.3. **Requisitos do Imóvel:** O anexo possui uma área mínima de sala com aproximadamente 178,62 m². Localizado em Palmas/TO, em região de fácil acesso (transporte público e particular) e, sala anexo, à sede atual facilitando a integração administrativa. O imóvel atende aos requisitos de acessibilidade e segurança (saídas de emergência e extintores), e deverá possuir regularidade jurídica (*Habite-se* e registro em cartório);

3.1.4. **Modelo de Locação:** O objeto é um serviço de natureza continuada. Pela descrição contida no ETP, o modelo mais provável é a locação tradicional (inciso I do art. 3º da IN 103/2022), onde o espaço físico é locado sem contemplar serviços acessórios (*facilities*), que seriam contratados de forma independente, o que se enquadra no regime de prestação de serviços sem investimentos. A escolha deste modelo deve ser justificada no ETP, demonstrando sua vantagem e viabilidade jurídica e econômica;

3.1.5. **Estimativa de Preço:** O valor estimado da locação foi inicialmente apurado em **R\$ 2.718,00 (dois mil setecentos e dezoito reais)** mensais, totalizando **R\$ 32.616,00 (trinta e dois mil seiscentos e dezesseis reais)** por ano, com base na **média dos últimos recibos de aluguel referentes ao contrato anterior (PAD nº 180/2020)**, considerado meio idôneo para comprovação da razoabilidade do preço;

3.1.6. **Atualização do Valor:** A empresa **Vale Imóveis Ltda.** encaminhou proposta formal (em anexo), atualizando o valor mensal da locação para **R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais)**. Conforme informado pela administradora Vale Imóveis e pela proprietária do imóvel, o novo valor reflete reajuste compatível com os preços atualmente praticados no mercado, servindo como parâmetro atualizado para a instrução do novo processo de contratação, cuja justificativa permanece amparada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 (inexigibilidade de licitação);

3.1.7. **Prazo Máximo de Vigência:** O contrato de locação tradicional (prestação de serviços sem investimentos) terá prazo inicial previsto de 12 meses, mas pode ter a vigência máxima inicial de até 5 (cinco) anos, sendo permitida a prorrogação sucessiva, respeitada a vigência máxima decenal (10 anos), desde que as condições e os preços permaneçam vantajosos para a Administração.

## **4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

### **Sustentabilidade**

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

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

### **Requisitos Legais**

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

### **Subcontratação**

4.3. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

### **Garantia da contratação**

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

### **Vistoria**

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

## **5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**

### **Mecanismos formais de comunicação**

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

- 5.1.1. Ordem de Serviço;
- 5.1.2. Ata de Reunião;
- 5.1.3. Ofício;
- 5.1.4. Sistema de abertura de chamados;
- 5.1.5. E-mails e Cartas.

## **6. PAPÉIS E RESPONSABILIDADES**

### **6.1. O LOCADOR obriga-se a:**

- 6.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 6.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;
- 6.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 6.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 6.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 6.1.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

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

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

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

6.1.9.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

6.1.9.2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

6.1.9.3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

6.1.9.4. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação.

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

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

6.1.12. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de **até 30 (trinta) dias** contados da notificação; e

6.1.13. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

## 6.2. **O LOCATÁRIO obriga-se a:**

6.2.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

6.2.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

6.2.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

6.2.3. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

6.2.3.1. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

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

6.2.5. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do art. 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

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

6.2.7. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas

atividades;

6.2.8. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

6.2.9. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás e água e esgoto;

6.2.10. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

6.2.11. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado;

6.2.12. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

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

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

## 7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

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

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

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

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

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

### Preposto

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

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

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

### Rotinas de Fiscalização

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

### Fiscalização Técnica

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

7.11. O fiscal técnico do contrato anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as

ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

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

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

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

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

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

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

### **Fiscalização Administrativa**

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

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

### **Gestor do Contrato**

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

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

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

8.1.1.1. Não produzir os resultados acordados;

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

8.1.1.3. Deixar de utilizar materiais e recursos humanos exigidos para a execução do serviço, ou utilizá-los com qualidade ou quantidade inferior à demandada.

## Liquidação

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

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

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

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

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

a) [financeiro2@corentocantins.org.br](mailto:financeiro2@corentocantins.org.br);

b) [administrativo@corentocantins.org.br](mailto:administrativo@corentocantins.org.br).

8.7. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para:

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

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

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

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

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

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

#### **Prazo de Pagamento**

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

8.13. No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do *Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M* de correção monetária.

#### **Forma de Pagamento**

8.14. 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](#).

8.15. 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 *[indicar o índice]* de correção monetária.

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

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

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

8.18.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

### **9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E REGIME DE EXECUÇÃO**

#### **Forma de Seleção e Critério de Julgamento da Proposta**

9.1. A contratação direta do imóvel destinado à instalação e funcionamento da sede do Conselho Regional de Enfermagem do Tocantins (COREN/TO) é fundamentada na hipótese de **inexigibilidade de licitação**, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição verificada para o objeto em questão.

9.2. A inexigibilidade ocorre quando a competição se mostra inviável. No contexto da locação de imóveis, esta inviabilidade está explicitamente tratada no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que estabelece ser inexigível a licitação para a: "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha".

9.3. O COREN/TO já se encontra estabelecido no imóvel objeto da contratação (imóvel ideal), sendo a renovação do processo de locação necessária devido ao limite legal de prorrogações ter sido atingido. A manutenção da sede neste local específico justifica-se, portanto, pelas características de localização e instalação que o tornam indispensável para a continuidade das atividades administrativas e institucionais.

9.4. É importante notar que, sob a égide da Lei nº 14.133/2021, a hipótese de locação de imóvel com características que tornam sua escolha necessária foi deslocada para as situações de inexigibilidade, enquanto na Lei nº 8.666/1993 era tratada como dispensa de licitação.

9.5. Em conclusão, a contratação por inexigibilidade da locação do imóvel sede é legalmente justificada pelo **Art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021**, em virtude da necessidade de escolha imposta pelas características do imóvel. A justificativa de preços atende às exigências legais e do TCU ao utilizar um



meio idôneo (recibos de aluguel anteriores) para demonstrar a compatibilidade do valor estimado com os preços praticados no mercado. Deve-se ressaltar que a contratação direta por inexigibilidade é **vedada** caso a justificativa de preços demonstre a possibilidade de competição

### **Exigências de Habilitação**

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

### **Habilitação Jurídica**

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

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

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

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

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

9.12. **Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária:** inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz;

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

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

### **Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista**

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

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

9.17. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

9.18. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

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

9.20. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu

domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

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

10. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. O valor estimado total anual da contratação é de **R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais)**.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

11.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

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

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

12. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

Palmas/TO, 13 de outubro de 2025.

Elaborado por:

**FREDERICO SOARES SEIXAS**  
*Comissão Permanente de Licitação – CPL*  
COREN-TO

Revisado por:

**LUZIMAR ALVES NORONHA DA SILVA**  
*Comissão Permanente de Licitação – CPL*  
COREN-TO

Autorizado por:

**CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO TOCANTINS**  
Adeilson José dos Reis | *Presidente*  
**CNPJ: 26.753.715/0001-09**



Documento assinado eletronicamente por **ADEILSON JOSÉ DOS REIS – COREN-TO 199.491-ENF, Presidente**, em 13/10/2025, às 17:04, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **FREDERICO SOARES SEIXAS - Matr. 000128, Assistente Administrativo**, em 14/10/2025, às 08:18, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **LUZIMAR ALVES NORONHA DA SILVA - Matr. 000101, Chefe da Comissão Permanente de Licitação**, em 14/10/2025, às 12:05, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site

[https://sei.cofen.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?](https://sei.cofen.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

[acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.cofen.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **1131419** e o código CRC **804D4D8A**.

---

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

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

- [www.corentocantins.org.br](http://www.corentocantins.org.br)

---

**Referência:** Processo nº 00251.000679/2025-41

SEI nº 1131419