



## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

**OBJETO:** locação de imóvel comercial urbano localizado na Rua Tiradentes, Lote 04, Quadra 23, Centro, Augustinópolis-TO, para funcionamento temporário da Agência dos Correios do Município de Augustinópolis-TO.

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

### 2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A Agência dos Correios de Augustinópolis atualmente está localizada na Avenida Alagoas, Nº 187B, Centro, com contrato de locação vigente até 31/01/2025. No entanto, o imóvel enfrenta graves problemas estruturais e de insalubridade, que tornam inviável o investimento em adequações diante do curto prazo restante de vigência contratual. Essas questões comprometem diretamente a segurança e a qualidade do ambiente de trabalho, além de impactar o atendimento prestado à população.

Com o objetivo de garantir a continuidade dos serviços postais essenciais no município e evitar a descontinuidade do atendimento à população local, a gerência local dos Correios consultou o Município de Augustinópolis sobre a possibilidade de cessão temporária de um imóvel. A cessão seria por um período de 03 (três) meses, até que seja possível realocar a agência para uma nova sede definitiva.

Essa solução se mostra essencial, uma vez que os Correios desempenham um papel fundamental no atendimento à comunidade, oferecendo serviços de envio e recebimento de correspondências, encomendas e outros serviços postais, utilizados, inclusive, pelo Município. A interrupção desses serviços causaria grande prejuízo à população e ao comércio local.

### 3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução escolhida compreende a locação de imóvel comercial urbano localizado na Rua Tiradentes, Lote 04, Quadra 23, Centro, Augustinópolis-TO, para



funcionamento temporário da Agência dos Correios do Município de Augustinópolis-TO, conforme especificações e quantitativos estabelecidos neste termo de referência, por meio de contratação direta, fundamentada no Art. 75, da Lei 14.133/2021.

#### 4. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A locação do imóvel será realizada por meio de dispensa de licitação, conforme disposto no Art. 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, que permite a contratação direta para a locação de imóveis cujas características de localização e adequação sejam essenciais para atender o interesse público.

O processo de escolha do foi embasado em um laudo técnico de avaliação (doc. anexo), que avaliou aspectos estruturais, sanitários, de acessibilidade e localização, garantindo que o espaço selecionado atenda aos requisitos mínimos para o funcionamento adequado da Agência dos Correios, ainda que em caráter provisório.

Além disso, foram observados os seguintes critérios para a seleção:

- **Adequação do imóvel:** o imóvel deve ser compatível com as necessidades operacionais da agência, tanto em termos de espaço físico quanto de condições de segurança e higiene.
- **Localização estratégica:** a proximidade ao centro da cidade e facilidade de acesso ao público foram considerados para minimizar transtornos aos usuários dos serviços postais.
- **Viabilidade financeira:** o valor da locação foi considerado razoável e compatível com os preços praticados no mercado, conforme demonstrado no laudo de avaliação já realizado.

Dessa forma, o imóvel selecionado atende plenamente às necessidades temporárias dos Correios, garantindo a continuidade dos serviços sem interrupção e respeitando os princípios da economicidade e eficiência.

#### 5. QUANTITATIVO E VALOR ESTIMADO

Para fins de estimativas preliminares e de acordo com a necessidade do município, o quantitativo do objeto da contratação consta na planilha abaixo:



Item	Descrição	Unid.	Quant.	V. Unit.	V. Total.
1	Locação de imóvel comercial urbano localizado na Rua Tiradentes, Lote 04, Quadra 23, Centro, Augustinópolis-TO, para funcionamento temporário da Agência dos Correios do Município de Augustinópolis-TO, conforme laudo de avaliação anexo a esta formalização de demanda.	Mês	03	R\$2.500,00	R\$7.500,00

O valor total estimado da contratação é de **R\$7.500,00 (sete mil e quinhentos reais)**.

## 6. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Os preços propostos para a contratação se enquadram nos valores praticados pelo mercado, bem como nos valores anteriormente praticados em outros contratos desta natureza realizados pelo Município de Augustinópolis-TO.

O preço unitário considerado como estimativa foi determinado com base no laudo de avaliação de imóvel, anexo a este Termo de Referência.

## 7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

### 7.1 OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

- 7.1.1 Convocar o locador, dentro do prazo de eficácia de sua proposta, para a assinatura do termo contratual;
- 7.1.2 Publicar o extrato da Ata e/ou instrumento contratual, na forma da Lei;
- 7.1.3 Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelos empregados da(s) licitante(s);
- 7.1.4 Efetuar o pagamento dos valores acordados dentro dos prazos estipulados no contrato, observando os termos estabelecidos e em conformidade com a legislação aplicável;
- 7.1.5 Acompanhar e fiscalizar a contratação, aplicar as penalidades regulamentares e contratuais, atestar as notas fiscais e efetuar o pagamento;
- 7.1.6 Prestar todas as informações necessárias com clareza à Contratada para a execução da contratação;
- 7.1.7 Comunicar, imediatamente, à Contratada as irregularidades verificadas na contratação;
- 7.1.8 Informar imediatamente o locador sobre qualquer dano ou necessidade de reparo no imóvel que não seja de responsabilidade do contratante, possibilitando que o

locador tome as providências necessárias.

## 7.2 OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- 7.2.1 Entregar o imóvel ao contratante em condições adequadas de uso, conforme as especificações acordadas, garantindo que o imóvel esteja apto a ser utilizado para os fins previstos no contrato;
- 7.2.2 Assegurar que o imóvel esteja em conformidade com as normas de segurança, salubridade e urbanísticas, cumprindo todas as exigências legais e regulamentares para o seu uso;
- 7.2.3 Realizar reparos necessários ao imóvel, exceto os decorrentes do uso normal pelo contratante, garantindo que sua estrutura e funcionamento estejam adequados durante todo o período de locação;
- 7.2.4 Garantir o direito de uso pacífico do imóvel pelo contratante, sem interferências ou reivindicações de terceiros que possam prejudicar o cumprimento do contrato;
- 7.2.5 Permitir a realização de ajustes ou pequenas adaptações no imóvel, quando necessário, para a adequação ao uso previsto no contrato, desde que previamente acordado com o contratante;
- 7.2.6 Fornecer ao contratante as documentações necessárias relativas ao imóvel, como certidões negativas, comprovantes de regularidade fiscal e quaisquer outros documentos que se façam necessários para o pleno uso do imóvel;
- 7.2.7 Manter as condições contratuais acordadas durante todo o período de locação, garantindo que o imóvel continue apto para o uso estabelecido até a devolução;
- 7.2.8 Responder por quaisquer vícios ou defeitos ocultos no imóvel, que possam comprometer seu uso pelo contratante, responsabilizando-se por consertos ou medidas cabíveis, desde que não resultem do uso indevido pelo contratante;
- 7.2.9 Atender prontamente a quaisquer exigências da Prefeitura ou Secretaria solicitante, inerentes ao objeto do presente termo de referência;
- 7.2.10 Comunicar à Secretaria Municipal de Administração, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas que antecede a data da entrega, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação;
- 7.2.11 Os preços cotados devem incluir as despesas de custo, como: encargos fiscais, comerciais, sociais e trabalhistas ou de qualquer outra natureza;
- 7.2.12 Indenizar quaisquer danos ou prejuízos causados à Prefeitura ou a terceiros, por ação ou omissão no objeto do presente Contrato;
- 7.2.13 Havendo necessidade, aceitar os acréscimos ou supressões nos quantitativos que

se fizerem indispensáveis, sempre nas mesmas condições da proposta, na forma do preceituado do art. 125 da Lei Federal 14.133/2021.

## 8. DOCUMENTAÇÃO REQUERIDA

### 8.1 Habilitação Jurídica, Fiscal, Trabalhista e Econômica

- 8.1.1 Documento de identificação (RG e CPG) dos sócios/ proprietários;
- 8.1.2 Certidões que comprovem regularidade para com a Fazenda Federal e Ativa, Estadual e Municipal da sede do proponente;
- 8.1.3 Certidão de inteiro teor de matrícula;
- 8.1.4 Regularidade Trabalhista – Certidão Negativa de Débitos Trabalhista.
- 8.1.5 Regularidade com o FGTS

### 8.2 Qualificação econômico-financeira

- 8.2.1 Falência e concordata.

## 9. SUBCONTRATAÇÃO

É vedada a subcontratação total ou parcial do contrato.

## 10. DA FORMA DE PAGAMENTO

Os valores referenciados no respectivo termo contratual serão pagos em até 30 (trinta) dias após a entrega das notas fiscais devidamente atestadas pelo servidor competente, endereçada à Prefeitura Municipal, contendo valor unitário, valor total e menção ao presente procedimento licitatório de dispensa e ao respectivo contrato.

Para efeito de cada pagamento, a Nota Fiscal devera estar acompanhada das certidões de regularidade fiscal e trabalhista.

A administração Municipal reserva-se o direito de recusar do pagamento se, no ato da atestação, os serviços executados não tiverem em perfeitas condições de desempenho ou estiverem em desacordo com as especificações apresentadas e aceitas.

## 11. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Serão estabelecidas as sanções aplicáveis a empresa contratada no caso de não execução na íntegra dos serviços especificados conforme regras estabelecidas em instrumento contratual específico, **obedecente o previsto no Art. 156 da Lei Federal 14.133/2021.**



## 12. VIGÊNCIA DO CONTRATO

O prazo de vigência do contrato será de 03 (três) meses, contados a partir da data da assinatura, podendo ser prorrogado pelo prazo máximo definido no Art. 107 da Lei 14.133/2021.

## 13. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

ÓRGÃO: 03.03.00 - Sec. da Adm. e Desenv. Econômico – SEADE

UNIDADE: 03.03.01 - Sec. da Adm. e Desenv. Econômico – SEADE

Dotação: 04.122.0052.2.012 – Manutenção da Secretaria Municipal de Administração

Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00 - Outros Serviços De Terceiros - Pessoa Física.

Fonte: 1.500.000.000000

## 14. DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

A fiscalização da execução do contrato será exercida pelo Sr. **JONAS SILVA DE CASTRO**, Fiscal de Contrato, ao qual competirá velar pela perfeita execução do objeto, em conformidade com o disposto neste Termo de Referência e na proposta da contratada;

Em caso de eventual irregularidade, inexecução ou desconformidade na execução do contratado, o agente fiscalizador dará ciência a contratada, por escrito, para adoção das providências necessárias para sanar as falhas apontadas;

Ao contratante reserva-se o direito de rejeitar, no todo ou em parte, o objeto da contratação, caso afaste-se das especificações deste Termo de Referência e da proposta da Contratada;

Correrá por conta da contratada toda e qualquer despesa e encargos com pessoal e demais ocorrências, para a perfeita execução do objeto deste instrumento, caso se faça necessário.

Augustinópolis – TO, 23 de setembro de 2024.

**LANNA THAYLLANA OLIVEIRA DA SILVA**  
Sec. Mun. de Administração e Desenvolvimento Econômico