

SUP.REGIONAL RECEITA FEDERAL 6A.RF/MG

Termo de Referência 20/2026**Informações Básicas**

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
20/2026	170088-SUP.REGIONAL RECEITA FEDERAL 6A.RF/MG	ISABELLA COSTA MELO	25/05/2026 15:35 (v 0.8)
Status			
ASSINADO			

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	67/2026	13031.554313/2025-24

1. TERMO DE REFERÊNCIA**DO OBJETO**

1. Prospecção do mercado imobiliário em Teófilo Otoni, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação Agência da Receita Federal do Brasil em Teófilo Otoni, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste anexo.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1 A Agência da Receita Federal do Brasil em Teófilo Otoni (ARF/TOI) funciona em imóvel locado, mas o proprietário manifestou não ter interesse na prorrogação do contrato.

2.2 Identificada a indisponibilidade de imóveis da União para ocupação integral, por meio de verificação junto à Superintendência de Patrimônio da União em Minas Gerais (SPU-MG), ou compartilhamento, conforme consulta junto a órgãos federais instalados no município, e diante da decisão da Delegacia da Receita Federal do Brasil em Governador Valadares (DRF/GVS), à qual a ARF/TOI é jurisdicionada, de se manter a unidade, faz-se necessário providenciar nova locação que tenha como objeto imóvel adequado aos parâmetros normativos vigentes e às peculiaridades da unidade, proporcionando ao órgão a infraestrutura física necessária para o atingimento de seus objetivos institucionais. e para a qual foi aberto processo de chamamento público.

2.3 A realização do chamamento público nos termos da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2020, e da IN Seges/ME, nº 103, de 2022, tem como objetivos atender aos princípios constitucionais de impessoalidade, publicidade e eficiência, proporcionar maior transparência à contratação da nova locação e permitir à Administração maiores chances de celebrar o melhor contrato para a ARF/TOI.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1 Os requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido, em termos de condições, características físicas e benfeitorias necessárias para atendimento da demanda e das necessidades específicas da unidade da RFB, estão estabelecidos a seguir.

3.2 São **condições gerais obrigatórias** para os imóveis objeto de proposta neste chamamento:

- 3.2.1 Imóvel não residencial, localizado em bairros centrais da cidade, em via de fácil acesso e pavimentada;
- 3.2.2 Edificação e todos os seus elementos construtivos e componente físicos, em conformidade com a legislação municipal, no que couber, em especial Plano Diretor e Código de Obras;
- 3.2.3 O local do imóvel deve ser atendido por infraestrutura de rede elétrica, de dados, de abastecimento de água, rede de esgoto, rede pluvial e coleta de lixo;
- 3.2.4 Atendimento às exigências do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais, com AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) vigente e equipamentos de prevenção e combate a incêndio, como extintores, sinalização de saída e iluminação de emergência;
- 3.2.5 Área construída, entre 140 e 176 m², sendo permitida a apresentação de área diferenciada, desde que, se comprove a exequibilidade da proposta por meio do estudo de leiaute e que não se onere possível contratação.
- 3.2.6 No caso de o imóvel possuir mais de um pavimento, a área ofertada para locação deve ocupar um único pavimento ou pavimentos consecutivos, sendo que todos os pavimentos utilizados para atividade administrativa e de atendimento devem observar as normas de acessibilidade vigentes;
- 3.2.7 Condições mínimas de iluminação e ventilação natural nos ambientes de permanência prolongada, por meio de janelas ou vãos voltados para espaços exteriores ou áreas abertas;
- 3.2.8 As fachadas e paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras);
- 3.2.9 Os revestimentos e acabamentos dos ambientes não devem possuir imperfeições ou patologias e estar de acordo com o uso do ambiente;
- 3.2.10 Esquadrias e portas devem estar em perfeito estado de funcionamento e não devem apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, ferrugem, empenamento, peças faltantes, trincas em vidros, entre outros;
- 3.2.11 Elementos de segurança patrimonial como, por exemplo, alarmes, grades, sistema de câmeras (CFTV) ou vigilância orgânica.
- 3.2.12 O proponente poderá se comprometer quanto à execução futura de reparos ou adequações, às suas expensas, de revestimentos, pisos, paredes demais elementos para atendimento aos subitens 5.5.8 a 5.5.11, se necessário.

3.3 Quanto ao **programa de necessidades** da ARF/TOI, a ser confirmado em estudo de leiaute elaborado pela área técnica da RFB, conforme padrão utilizado pela SRRF06:

- 3.3.1 O espaço do imóvel deve ser, obrigatoriamente, suficiente para o programa de necessidades mínimo da ARF/TOI:
- 3.3.2 Sala para recepção e espera de contribuintes com, pelo menos, 06 cadeiras de espera, 01 cadeira de obeso, espaço especial para 01 pessoa em cadeira de rodas, 03 estações de trabalho para triagem/ recepção e 02 estações de trabalho para autoatendimento.
- 3.3.3 Sala para atendimento com capacidade para 04 estações de trabalho, para servidores em jornada presencial;
- 3.3.4 Sala para chefia com 01 estação de trabalho com espaço suficiente para, pelo menos, 02 cadeiras de interlocutor, e no máximo 20 m²;
- 3.3.5 Sala técnica para equipamentos de TI;
- 3.3.6 Copa para uso interno;
- 3.3.7 Sanitário acessível para público externo e interno (pelo menos 01, unissex).
- 3.3.8 Em complemento ao programa de necessidades mínimo, em atendimento a programa de necessidades desejável para a ARF/TOI, o espaço deve, preferencialmente, comportar ainda:
 - 3.3.8.1 Sanitário exclusivo para uso interno (pelo menos 01, unissex)
- 3.3.9 Sala de expediente, reservada, para 2 estações de trabalho compartilhada entre os servidores em teletrabalho. Sendo possível atender a esta demanda, é possível prever apenas 03 estações de trabalho no atendimento.
- 3.3.10 Eventual adequação de sanitários e copa e a divisão dos ambientes a serem criados, por meio da instalação de divisórias do tipo drywall, correrão por conta do locador, às suas expensas.

3.4 Quanto às **instalações** do imóvel:

- 3.4.1 O imóvel deve possuir instalações hidrossanitárias e de águas pluviais em perfeito estado de funcionamento, com elementos e equipamentos íntegros, sem defeitos como vazamentos, trincas, peças faltantes, entre outros;
- 3.4.2 O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas, por meio de relógio medidor e instalação elétrica com capacidade adequada às cargas instaladas, aprovado pela Concessionária.
- 3.4.3 As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender à norma técnica da ABNT NBR 5410: 2004 Versão Corrigida: 2008;
- 3.4.4 O imóvel deverá possuir instalação elétrica com capacidade adequada às cargas instaladas, aprovado pela Concessionária, contemplando alimentação dos quadros do imóvel, circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/ microcomputadores integrados e equalizados com a malha de terra do sistema da edificação; capacidade de expansão da carga futura do sistema elétrico
- 3.4.5 Eventuais adequações das instalações e condições acima mencionadas, correrão por conta do locador, às suas expensas.
- 3.4.6 Deverá ser permitido à SRRF06 promover as adaptações necessárias para instalação de quadros e circuitos de rede estabilizada e circuitos exclusivos.
- 3.4.7 Deverá ser permitido à SRRF06 promover as adaptações necessárias para instalação de rede lógica própria, de Categoria 6 (CAT-6), certificada e em conformidade com a ABNT NBR 14.565:2019 – Cabeamento estruturado para edifícios comerciais e data centers.
- 3.4.8 Deverá ser permitido à SRRF06 eventual instalação de equipamentos de CFTV e alarme.
- 3.4.9 É desejável que o imóvel conte com equipamentos de climatização; se não houver, deverá ser permitido à SRRF06 instalação de equipamentos próprios.

3.5 Quanto às **condições de acessibilidade**:

- 3.5.1 O imóvel deve atender à ABNT NBR 9050/2020 (Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos) e à ABNT NBR 16537/2016 (Acessibilidade – Sinalização tátil no piso – Diretrizes para elaboração de projetos e instalação). Caso o imóvel não atenda integralmente aos principais itens detalhados a seguir, a viabilidade de adequação futura deverá ser verificada para ser posteriormente executada pelo locador, às suas expensas.
- 3.5.2 A entrada da edificação deve ser acessível e o acesso ao imóvel deve ser vinculado à circulação principal e de emergência por meio de rota acessível;
- 3.5.3 Devem ser observadas as inclinações máximas e a largura mínima admitidas para rampas, bem como as larguras mínimas e a presença de corrimãos, guarda-corpos e guias de balizamento adequados nas escadas e rampas.
- 3.5.4 As portas, quando abertas, devem ter vão livre com no mínimo 0,80 m de largura e 2,10 m de altura.
- 3.5.5 Os sanitários devem estar localizados em rotas acessíveis e possuir entrada independente. Nas edificações existentes, deve haver no mínimo um sanitário acessível por pavimento, onde houver sanitários. As medidas do sanitário devem possibilitar o giro de 360° de uma cadeira de rodas e o espaço necessário para a transferência lateral, perpendicular e diagonal à bacia sanitária. O piso deve ser antiderrapante, não ter desníveis junto à soleira e ter grelhas e ralos fora das áreas de manobra e transferência. A porta deve abrir para o lado externo do sanitário e possuir puxador do lado interno. Deve haver barras de apoio instaladas junto ao lavatório e à bacia sanitária. Peças, louças e metais devem atender às alturas e especificações da norma.
- 3.5.6 Deve ser verificada a disponibilidade de 01 (uma) vaga de estacionamento para pessoa com deficiência na via pública ou em recuo de jardim, cujo percurso até o acesso à edificação ou aos elevadores esteja vinculado à rota acessível e seja de no máximo 50m, e cuja sinalização seja conforme Resoluções Nº 965 /2022 e 973/2022 do CONTRAN, e de 01 (uma) vaga de estacionamento para uso exclusivo de idoso em via pública ou em recuo de jardim, cuja posição seja próxima da entrada, garantindo o menor percurso de deslocamento, e cuja sinalização seja conforme Resoluções Nº 965/2022 e 973/2022 do CONTRAN.

3.6 O edital estabelecerá documentos específicos para assinatura do contrato. No entanto, já na apresentação da proposta, para verificação da regularidade do imóvel, deverão ser entregues:

- 3.6.1 Cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- 3.6.2 Cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- 3.6.3 Certidão negativa de débito do imóvel junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica.

3.7 Além dos requisitos indicados neste documento, os proponentes poderão oferecer outras condições, igualmente adequadas ao funcionamento da ARF/TOI, que possibilitem maior vantajosidade para a SRRF06.

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

4.1. 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 Caderno de Especificações (Apêndice I).

4.2. 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.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.1. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a RFB, a Administração poderá optar pela inexistência de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021.

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

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1 A proposta deverá conter a identificação completa do imóvel e os responsáveis legais para assinatura do contrato, e indicar, expressamente, o atendimento às especificações do objeto, por meio do preenchimento do Quadro de Requisitos do Imóvel para Proposta de Locação de Imóvel para a ARF Teófilo Otoni, anexo deste Termo de Referência.

6.2 A proposta deverá conter fotos do imóvel (externas, de fachadas, inclusive calçada e laterais, e internas, por pavimento e por ambiente) e estar acompanhada do projeto arquitetônico (plantas baixas, corte longitudinal e transversal, quadro de esquadrias, fachadas e calçadas com cotas de nível) em arquivo em formato compatível com o programa AutoCAD 2025, e de demais documentos e informações que possam subsidiar a análise, entregues em meio digital

6.3 Para complementação das informações, a SRRF06 poderá realizar diligências ou mesmo a vistoria do imóvel.

6.4 Após o recebimento da proposta, examinados os documentos de regularidade do imóvel e o atendimento às condições gerais obrigatórias indicados no item 3.2 deste TR, será elaborado, pela equipe técnica da SRRF06, estudo de leiaute para avaliação do imóvel quanto a programa de necessidades, instalações e acessibilidade. A partir do estudo de leiaute, as propostas serão avaliadas e classificadas.

6.5 Para seleção e avaliação das propostas será considerado o seguinte:

6.5.1 Atendimento às condições gerais obrigatórias, inclusive quanto às exigências do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais;

6.5.2 Atendimento ao programa de necessidades mínimas e ao programa de necessidades desejável, considerando: otimização, conforto e organização dos espaços, de acordo com as atividades internas e externas da unidade; acesso e circulação de pessoas, especialmente do público externo (mobilidade urbana); condições de acessibilidade; nível de adequação exigido.

6.5.3 Possibilidade de atendimento aos requisitos relacionados a instalações e acessibilidade, ainda que a partir da adequação do imóvel pelo proponente;

6.5.4 Regularidade do imóvel conforme documentação apresentada por ocasião da proposta.

6.6 Para classificação das propostas serão considerados:

6.6.1 Atendimento ao programa de necessidades conforme critérios supracitados;

- 6.6.2 Menor nível de adequação exigido para a ocupação pela ARF/TOI, ainda que às expensas do locador;
- 6.6.3 Menor dispêndio para a SRRF06 quanto a adequações, sem comprometimento dos requisitos estabelecidos;
- 6.6.4 Outras condições que venham a ser apresentadas pelo proponente, adequadas ao funcionamento da ARF/TOI, que representem maior vantajosidade para a SRRF06;
- 6.6.5 Referencial orçamentário da SRRF06 para locação de imóvel para a ARF/TOI.

7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

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

7.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;

7.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;

7.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;

7.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

7.1.5. CEIS – Portal da Transparência;

7.1.6. CADIN – no SIAFI; e

7.1.7. Certidões que comprovem a regularidade perante as Fazendas Estadual, Distrital e Municipal do domicílio ou sede do Contratado.

8. PRAZOS

8.1 A RFB 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 60 (sessenta) meses.

8.2 Previamente à assinatura do contrato, em prazo a ser definido entre as partes, a SRRF06 fornecerá ao proponente do imóvel selecionado relatório, estudo de leiaute e outras informações para que ele execute, às suas expensas, intervenções que se fizerem necessárias ao pleno atendimento dos requisitos da contratação, relativas a:

8.2.1 instalação de divisórias do tipo drywall para configuração dos ambientes indicados no programa de necessidades;

8.2.2 adequações físicas e instalação de itens e equipamentos de acessibilidade, conforme ABNT NBR 9050/2020 e ABNT NBR 16537/2016;

8.2.3 adequações de acabamentos, revestimentos e outros elementos construtivos da edificação, conforme requisitos estabelecidos neste ETP e normas técnicas aplicáveis;

8.2.4 reparos e adequações em instalações hidrossanitárias, elétricas e, quando houver, de segurança e de climatização, conforme requisitos estabelecidos neste ETP;

8.2.5 adequações de equipamentos de prevenção e combate a incêndio;

8.2.6 outras adequações específicas para a unidade da RFB, com as quais tenha se comprometido por ocasião da proposta.

8.3 Para assinatura do contrato o proponente deverá se comprometer quanto à execução das intervenções do item anterior.

8.4 Caberá ao proprietário o desenvolvimento dos projetos de arquitetura e de engenharia cabíveis e, após aprovação da área técnica da SRRF06, a respectiva execução das intervenções, considerando as normas técnicas aplicáveis e as melhores práticas do mercado.

8.5 A RFB pretende entrar no imóvel no prazo de 90 (noventa) 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 Caderno Técnico de Especificações, além daqueles exigidos pela legislação específica.

8.6 A entrega definitiva do imóvel ocorrerá após vistoria e validação por representantes da ARF/TOI e/ou da SRRF06.

8.7 Os efeitos financeiros do contrato de locação iniciar-se-ão apenas após o recebimento definitivo do imóvel pela RFB

8.8 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.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Anexo I (Caderno de Especificações) deste Termo de Referência.

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

9.3. As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas [exceto o custo estimado da contratação, que possui caráter sigiloso até o julgamento das propostas].*[A2]*

9.4.

[Local], [dia] de [mês] de [ano].

Identificação e assinatura do servidor (ou equipe) responsável

Anexos:

ANEXO I - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

10. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

TATIANA DE SOUZA MONTEIRO DE BARROS

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 25/05/2026 às 15:35:40.

ISABELLA COSTA MELO

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 25/05/2026 às 15:10:12.