

## DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA- ALTO PURUS

## Termo de Referência 111/2025

## Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
111/2025	257022-DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA- ALTO PURUS	IDELMAR FRANCISCO SANDAS DOS ANJOS	08/10/2025 14:56 (v 0.8)
Status	ASSINADO		

## Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	33/2026	25033.001057/2025-36

## 1. DO OBJETO

1.1 Prospecção do mercado imobiliário em **Santa Rosa do Purus/AC**, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do **Distrito Sanitário Especial Indígena - Alto Rio Purus**, 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 Considerando que o processo anterior foi instruído com fundamento na Lei nº 8.666/93, por prazo indeterminado, por meio de Dispensa de Licitação, tendo resultado no Contrato nº 15/2013;

2.2 Considerando que a vigência do Contrato nº 15/2013 foi prorrogada para o período de 16/04/2025 a 15/04/2026;

2.3 Considerando que, em razão da entrada em vigor da nova Lei nº 14.133/2021, faz-se necessária a instrução de novo processo para contratação de imóvel, sendo a locação ora proposta voltada à continuidade no município atualmente na sede do Polo no município de Santa Rosa do Purus/AC, a fim de assegurar condições adequadas de trabalho, com melhorias nas dependências, salas administrativas, áreas destinadas ao corpo diretivo, servidores e terceirizados, bem como espaços apropriados para reuniões, eventos, depósito e arquivo de documentos e materiais, garantindo a otimização das atividades técnico-administrativas desenvolvidas no âmbito de Santa Rosa do Purus/AC.

2.4 Diante do exposto, justifica-se a abertura de novo processo administrativo de locação de imóvel, nos termos da Lei nº 14.133/2021, de modo a garantir a continuidade das atividades do Polo em Santa Rosa do Purus/AC, preservando a eficiência, a qualidade e a regularidade da gestão pública.

## 3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVA

3.1 O imóvel objeto da locação é de natureza urbana, construído em alvenaria, localizado na Rua do Aeroporto, s/nº, Bairro Cidade Nova, no município de Santa Rosa do Purus/AC, com área total construída de **273 m²**.

3.2 Possui a seguinte divisão interna: **5 quartos, sala de estar, sala de jantar, cozinha, 2 banheiros em alvenaria, área frontal, área de serviço, dispensa e garagem.**

#### **4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO**

4.1 O valor estimado anual de **R\$ 34.016,64 (trinta e quatro mil dezesseis reais e sessenta e quatro centavos)** , considerando a totalidade da área construída.

4.2 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).

4.3 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.

4.2 O valor estimado anual de **R\$ 34.016,64 (trinta e quatro mil dezesseis reais e sessenta e quatro centavos)** , considerando a totalidade da área construída.

#### **5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO**

5.1 Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o **Distrito Sanitário Especial Indígena - Alto Rio Purus** , a Administração poderá optar pela **inexigibilidade de licitação**, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021.

##### **5.2 Da Contratação por Inexigibilidade**

5.2.1 Caso se verifique, por meio de pesquisa de mercado e análise técnica, que exista apenas um imóvel apto a atender às necessidades do Distrito Sanitário Especial Indígena – Alto Rio Purus, a Administração poderá adotar o procedimento de **inexigibilidade de licitação**, com fundamento no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, por se tratar de situação em que há inviabilidade de competição em razão das características do imóvel e de sua localização.

5.4 Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender **Distrito Sanitário Especial Indígena - Alto Rio Purus** 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 possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência, Caderno de Especificações, prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas, identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.

6.2 Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e das especificações contidas no Caderno de Especificações e demais apêndices. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do terreno, planta baixa da benfeitoria e cópia do registro de imóveis.

#### **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 O **Distrito Sanitário Especial Indígena - Alto Rio Purus** 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 contratação de **12 (Doze) meses indicar o prazo, limitado a 5 anos** contados do(a) **16/04/2026 a 15/04/2027**, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

- 8.1.1 cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
  - 8.1.2. cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
  - 8.1.3. certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
  - 8.1.4. certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
  - 8.1.5. certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;
  - 8.1.6. cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
  - 8.1.7. contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
  - 8.1.8. declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
  - 8.1.9. relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual /Distrital, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos);
- 8.2 Polo Base Santa Rosa do Purus pretende entrar no imóvel no prazo de 30 a 60 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 (item 7.1.1; 7.1.2; 7.1.3; 7.1.4; 7.1.5; 7.1.6; 7.1.7; 8.2.1; 8.2.2; 8.2.3; 8.2.4; 8.2.5; 8.2.6; 8.2.7; 8.2.8; 8.2.9; 8.2.10), Estudo Técnico Preliminar e edital, além daqueles exigidos pela legislação específica.

- 8.2.1 cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- 8.2.2. cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- 8.2.3. certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- 8.2.4. certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
- 8.2.5. certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;
- 8.2.6. cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;

8.2.7. contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;

8.2.8. declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;

8.2.9. relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual/Distrital, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos);

8.2.10. alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local;

8.5 Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos nas especificações do objeto As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Anexo I (Estudo Técnico item 14) deste Termo de Referência.

~~8.3 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.~~

### OU

8.4 *Não incidem critérios de sustentabilidade na presente contratação, conforme justificativa abaixo/anexo:* 8.4.1 Na presente contratação de **locação de imóvel**, não se aplicam critérios de sustentabilidade, uma vez que se trata da utilização de edificação já existente, não havendo possibilidade de interferência significativa nas condições estruturais ou de eficiência energética do bem.

8.4.2 Diferentemente de contratações de obras, serviços ou aquisições de bens, em que podem ser estabelecidos parâmetros ambientais (como exigência de materiais sustentáveis, eficiência energética de equipamentos, reciclagem de resíduos, entre outros), na locação de imóveis o objeto é restrito ao uso de espaço físico pronto, sem margem para imposição de requisitos construtivos ou de adequação ambiental pelo locador.

8.4.3 Ademais, a escolha do imóvel está condicionada a critérios técnicos e operacionais de atendimento da população indígena local, priorizando a localização, acessibilidade e adequação funcional às atividades do Distrito Sanitário Especial Indígena – Alto Rio Purus, não sendo viável exigir adaptações estruturais para atendimento de critérios de sustentabilidade.

## 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].

## 10. ACESSO A INFORMAÇÃO

10.1 A Lei n.º 12.527, de 2011 (Lei de Acesso à Informação - LAI) é a legislação brasileira que regulamenta o direito constitucional de acesso a informações públicas, garantindo que qualquer pessoa possa, sem necessidade de apresentar motivo, solicitar informações dos órgãos e entidades públicas. A Instrução Normativa (IN) n. 81/2022 é um ato normativo que implementa e orienta o cumprimento de outras leis, mas o artigo 10, específico da LAI, não é mencionado em nenhuma das pesquisas.

10.2 Incumbirá ao Contratante - nos termos da Lei Federal nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, conhecida como Lei de Acesso a Informação - assegurar o direito fundamental do acesso à informação, que deve ser executado em conformidade com os princípios básicos da administração pública e em observância da publicidade como preceito

geral, e do sigilo como exceção; sendo que a divulgação de informações, principalmente das normas que regem o Poder Público, são de interesse público, e devem estar disponíveis independentemente de solicitações por quem quer que seja.

## **Câmara Nacional de Modelos de Licitações e Contratos da Consultoria-Geral da União**

### **Modelo de Termo de Referência - Chamamento Público - Locação de Imóvel - Lei nº 14.133, de 2021**

**Aprovado pela Secretaria de Gestão e Inovação**

**Identidade visual pela Secretaria de Gestão e Inovação**

**Atualização: AGO/2025**

## **11. 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](#).

**IDELMAR FRANCISCO SANDAS DOS ANJOS**

Equipe de apoio



*Assinou eletronicamente em 08/10/2025 às 14:55:08.*

**EDNALDO DE MELO SILVA**

Equipe de apoio



*Assinou eletronicamente em 08/10/2025 às 14:56:25.*