



TERMO DE REFERÊNCIA
Processo Administrativo nº 0647/2026

1. CONDIÇÕES GERAIS DE CONTRATAÇÃO

- 1.1. O objeto do presente instrumento é a locação de imóvel destinado à guarda, ao acondicionamento e à conservação do acervo documental e dos bens móveis temporariamente fora de uso da Câmara Municipal de Barro Alto/GO, nas condições e especificações constantes deste Termo conforme demonstrado na tabela a seguir:

Item	Descrição	Quant.	Unid.	V. Unitário	V. Total
1	Locação de imóvel, com no mínimo 2 (dois) ambientes internos distintos, destinado à guarda, ao acondicionamento e à conservação do acervo documental e dos bens móveis temporariamente fora de uso da Câmara Municipal de Barro Alto/GO, com função de arquivo e depósito, dotado de ventilação adequada, proteção contra umidade e área de circulação que permita a organização, a localização e a consulta ao acervo	12	Mês	R\$ 1.577,17	R\$ 18.926,04

- 1.2. O objeto recai sobre os 2 (dois) ambientes internos distintos, com área útil total de 23,65 m² (vinte e três metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados), situados no imóvel da Rua Laguna, esquina com a Rua Maranhão, Loteamento Bougainville, Barro Alto/GO, correspondente ao lote nº 01 da quadra nº 04, objeto da matrícula nº 5.192 do Cartório de Registro de Imóveis de Barro Alto/GO, identificado e motivado no Relatório de Vistoria, Avaliação e Motivação Técnica da Escolha do Imóvel que integra os autos, e delimitados no croqui constante do seu Apêndice III.

1.3. Classificação do objeto quanto à heterogeneidade ou complexidade

- 1.3.1. O objeto desta contratação é caracterizado como **comum** quanto à natureza da prestação, que se resume à disponibilização de espaço físico, sendo, contudo, singular quanto ao bem, em razão das características de instalações e de localização que tornam necessária a escolha do imóvel, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

1.4. Classificação do objeto quanto ao modelo de execução

- 1.4.1. O objeto é enquadrado como **continuado**, uma vez que a guarda do acervo demanda disponibilização permanente e ininterrupta do imóvel ao longo de toda a vigência contratual, tratando-se de necessidade de natureza permanente da Administração.

1.5. Prazo de vigência e prorrogação

- 1.5.1. O prazo de vigência do contrato será de **12 (doze) meses**, contados da data de sua assinatura, com início previsto para 1º de outubro de 2026;
- 1.5.2. O contrato poderá ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão no instrumento contratual e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, nos termos dos arts. 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021;
- 1.5.3. A cada exercício financeiro deverá haver instrução processual que verifique e motive a vantagem econômica, a disponibilidade de créditos orçamentários vinculados à contratação e a previsão no Plano Plurianual, na forma do parágrafo único do art. 21 da Instrução Normativa nº 09/2023 do TCM/GO.

1.6. Valor estimado

- 1.6.1. O valor total estimado da contratação é de **R\$ 18.926,04** (dezoito mil novecentos e vinte e seis reais e quatro centavos), correspondentes a 12 (doze) parcelas mensais de **R\$ 1.577,17** (mil quinhentos e setenta e sete reais e dezessete centavos), conforme a avaliação prévia do bem e o levantamento de preços do mercado local constantes do Relatório de Vistoria, Avaliação e Motivação Técnica



da Escolha do Imóvel que integra os autos.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 2.1. A Câmara Municipal de Barro Alto/GO, instalada em 1º de janeiro de 1959, mantém acervo documental produzido desde então até o exercício de 2022, composto por folhas de pagamento, processos licitatórios e documentos parlamentares, além de bens móveis temporariamente fora de uso. Esta Casa não dispõe de imóvel próprio com área e configuração adequadas a essa guarda, necessidade de natureza permanente historicamente atendida mediante locação;
- 2.2. O imóvel até então utilizado, objeto do Contrato nº 0004/2025, foi contratado para finalidade diversa — acomodação provisória durante a obra de ampliação e reforma do prédio, concluída em 1º de maio de 2025 — e dispõe de 21,20 m² em cômodo único e retangular (6,95 m x 3,05 m), sem compartimentação interna, o que impõe empilhamento excessivo e impede a organização, a circulação e a consulta ao acervo. Aquele contrato foi extinto no Processo nº 0603/2026, com efeitos a partir de 1º de outubro de 2026;
- 2.3. A presente contratação destina-se a atender a mesma necessidade com objeto adequadamente delimitado, em imóvel compartimentado, assegurando a guarda e a preservação do acervo documental público, dever da Administração nos termos da Lei nº 8.159/1991, sem solução de continuidade;
- 2.4. O fundamento legal da contratação é o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, observados o art. 51 da mesma Lei, os requisitos do § 5º do art. 74 e o Anexo 3 da Instrução Normativa nº 09/2023 do TCM/GO.

3. PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA

- 3.1. A presente contratação não possui previsão no Plano de Contratações Anual (PCA) da Câmara Municipal de Barro Alto/GO para o exercício de 2026, por decorrer de necessidade superveniente, conforme motivado no item 12 do Estudo Técnico Preliminar;
- 3.2. A contratação alinha-se aos demais instrumentos de planejamento do exercício, quais sejam o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei Orçamentária Anual do Município de Barro Alto/GO.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

- 4.1. A descrição da solução como um todo encontra-se em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. Especificações do imóvel

5.1.1. O imóvel objeto da locação deverá atender cumulativamente às seguintes especificações:

- Área útil mínima de 20 m² (vinte metros quadrados), distribuída em, no mínimo, 2 (dois) ambientes internos distintos, permitindo a separação física entre o acervo documental e os bens móveis;
- Acesso independente e exclusivo da Contratante, dotado de porta e chave próprias, sem necessidade de trânsito por área de uso residencial ou de terceiros;
- Cobertura, paredes e piso em bom estado de conservação, sem sinais de infiltração, trincas estruturais ou umidade ascendente;
- Ventilação adequada e proteção contra intempéries, com aberturas dotadas de vedação suficiente para impedir a entrada de água de chuva e de poeira;
- Instalação elétrica em funcionamento, com iluminação suficiente para a localização e a consulta ao acervo;
- Área de circulação que comporte o estanteamento do acervo com corredores de acesso;
- Acesso que comporte a aproximação de veículo para carga e descarga de mobiliário e de caixas;
- Localização no perímetro urbano de Barro Alto/GO;
- Os ambientes locados estão delimitados em croqui com as medidas aferidas em vistoria pela Comissão de Avaliação de Imóveis, que integra



o Apêndice III do Relatório de Vistoria, Avaliação e Motivação Técnica da Escolha do Imóvel e passará a integrar o contrato como anexo.

- O imóvel identificado no item 1 atende cumulativamente às especificações acima, conforme quadro de confronto entre requisitos e atendimento constante do Relatório de Vistoria, Avaliação e Motivação Técnica da Escolha do Imóvel.

5.2. Cessão e sublocação

- 5.2.1. Não será admitida a cessão ou a sublocação, total ou parcial, do imóvel objeto do contrato.

5.3. Exigência de garantia de contratação

- 5.3.1. Não haverá exigência da garantia da contratação de que tratam os arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, em razão do valor e da natureza do objeto.

5.4. Vistoria

- 5.4.1. A vistoria do imóvel é obrigatória e foi realizada previamente pela Comissão de Avaliação de Imóveis, com registro fotográfico juntado aos autos, na forma do art. 51 da Lei nº 14.133/2021 e do Anexo 3 da Instrução Normativa nº 09/2023 do TCM/GO.

5.5. Benfeitorias

- 5.5.1. Qualquer modificação ou benfeitoria no imóvel dependerá de autorização prévia e escrita do locador;
- 5.5.2. As benfeitorias necessárias serão indenizáveis na forma da lei; as úteis, somente quando previamente autorizadas; e as voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela Contratante ao final da locação, desde que sem prejuízo ao imóvel.

6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

6.1. Condições gerais

- 6.1.1. O imóvel deverá ser entregue à Contratante em condições de uso imediato, limpo, desocupado e em plena conformidade com as especificações do item 5.1;
- 6.1.2. A entrega ocorrerá mediante recebimento das chaves, lavrando-se termo de vistoria e recebimento que descreverá o estado do imóvel no início da locação, acompanhado de relatório fotográfico;
- 6.1.3. O uso do imóvel será contínuo e ininterrupto durante toda a vigência, destinando-se exclusivamente à guarda de acervo documental e de bens móveis da Contratante;
- 6.1.4. Verificada, durante a vigência, a ocorrência de infiltração, umidade, dano estrutural ou qualquer vício que comprometa a integridade do acervo, o locador deverá promover o reparo no prazo de até 10 (dez) dias corridos contados da notificação, ou em prazo menor quando houver risco iminente ao acervo;
- 6.1.5. As obras e reparos decorrentes de vícios de construção, defeitos estruturais ou desgaste não imputável ao uso regular correrão por conta do locador.

6.2. Prazo e local

- 6.2.1. O imóvel objeto da locação situa-se no perímetro urbano de Barro Alto/GO, conforme identificação constante da certidão de matrícula;
- 6.2.2. A entrega das chaves deverá ocorrer até 1º de outubro de 2026, de modo a não haver solução de continuidade em relação ao contrato extinto.

6.3. Despesas de consumo e encargos

- 6.3.1. Não há medição individualizada de energia elétrica e de água nos ambientes locados, cujo consumo é aferido em conjunto com a edificação contígua;
- 6.3.2. As despesas de energia elétrica e de água e esgoto são de responsabilidade do locador e consideram-se incluídas no valor mensal da locação, vedada cobrança adicional a esse título;
- 6.3.3. O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), as taxas de propriedade e os



encargos incidentes sobre o imóvel são de responsabilidade do locador.

6.4. Devolução do imóvel

- 6.4.1. Ao término da locação, o imóvel será devolvido no estado em que foi recebido, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular, lavrando-se termo de devolução acompanhado de relatório fotográfico.

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 14.133/2021, respondendo cada parte pelas consequências de sua inexecução total ou parcial;
- 7.2. As comunicações entre a Câmara Municipal e o contratado serão realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

7.3. Preposto

- 7.3.1. Tratando-se de locação contratada com pessoas naturais, os próprios locadores atuarão como interlocutores da Contratante, podendo designar, por escrito, representante comum para os atos de execução contratual.

7.4. Gestão e fiscalização

- 7.4.1. A execução do contrato será acompanhada, fiscalizada e gerida pela Câmara Municipal de Barro Alto/GO, observadas as disposições dos arts. 117 a 119 da Lei Federal nº 14.133/2021;
- 7.4.2. Caberá à Administração adotar as medidas necessárias para assegurar o fiel cumprimento das obrigações assumidas, promovendo o acompanhamento da execução, a verificação do atendimento das especificações contratadas e a adoção das providências cabíveis em caso de descumprimento;
- 7.4.3. Fica responsável pela fiscalização do contrato a servidora **PAULA JULYANA SOUSA SANTOS FERREIRA**, portadora da matrícula funcional nº 198, designada pela Portaria nº 01, de 02 de janeiro de 2025;
- 7.4.4. Fica responsável pela gestão do contrato o servidor **JOSÉ BENTO DE SOUSA FILHO**, portador da matrícula funcional nº 187, designado pela Portaria nº 02, de 02 de janeiro de 2025;
- 7.4.5. Compete ao fiscal verificar mensalmente as condições de conservação do imóvel e do acondicionamento do acervo, registrando eventuais ocorrências em relatório próprio.

8. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

8.1. Liquidação

- 8.1.1. Para fins de liquidação, o setor competente verificará se a nota fiscal ou o recibo apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como data de emissão, dados do contrato e do órgão contratante, período de referência, valor a pagar e eventual destaque das retenções tributárias cabíveis;
- 8.1.2. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização, sem ônus para o contratante;
- 8.1.3. O documento de cobrança deverá ser acompanhado da comprovação de regularidade fiscal do locador, mediante Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, Certidão Negativa de Débitos Estaduais e Certidão Negativa de Débitos Municipais;
- 8.1.4. As competências mensais serão apuradas por mês calendário.

8.2. Prazo de pagamento

- 8.2.1. O pagamento será efetuado no prazo de até 5 (cinco) dias contados da liquidação.

8.3. Forma de pagamento



- 8.3.1. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado, considerando-se data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária;
- 8.3.2. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável, observada a natureza dos rendimentos de locação auferidos por pessoa natural;
- 8.3.3. Havendo mais de um locador, o pagamento observará a proporção da titularidade indicada no contrato e na certidão de matrícula.

8.4. Reajuste

- 8.4.1. Os preços são fixos e irreajustáveis no prazo de 1 (um) ano contado da data do orçamento estimado;
- 8.4.2. Após o interregno de 1 (um) ano, os preços serão reajustados mediante aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), acumulado nos últimos 12 (doze) meses, observado o art. 24 da Instrução Normativa nº 09/2023 do TCM/GO;
- 8.4.3. Extinto o índice ou impossibilitada a sua utilização, as partes elegerão novo índice oficial mediante termo aditivo.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

9.1. Forma de seleção e justificativa de preço

- 9.1.1. A contratação será direta, por INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão das características de instalações e de localização do imóvel que tornam necessária a sua escolha, recaindo sobre os titulares do domínio do imóvel identificado no item 1, qualificados na certidão de matrícula e no Relatório de Vistoria, Avaliação e Motivação Técnica da Escolha do Imóvel;
- 9.1.2. A escolha será formalizada na razão da escolha do contratado, nos termos do art. 72, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021, e no ato de declaração de inexigibilidade, ratificado pela autoridade competente na forma do art. 72, inciso VIII, da mesma Lei;
- 9.1.3. A justificativa de preço observa o art. 72, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021 e está demonstrada no Relatório de Vistoria, Avaliação e Motivação Técnica da Escolha do Imóvel, elaborado pela Comissão de Avaliação de Imóveis, que reúne a avaliação prévia do bem e o levantamento de preços do mercado local, na forma do art. 23, § 1º, da mesma Lei.

9.2. Documentos de habilitação

Habilitação jurídica

- 9.2.1. Documento oficial de identificação com foto e inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) do locador;
- 9.2.2. Comprovante de residência atualizado.

Habilitação fiscal, social e trabalhista

- 9.2.3. Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;
- 9.2.4. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
- 9.2.5. Certidão Negativa de Débitos Estaduais, quando o locador possuir inscrição estadual;
- 9.2.6. Certidão Negativa de Débitos Municipais.

Habilitação relativa ao imóvel

- 9.2.7. Certidão de matrícula do imóvel atualizada, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, demonstrando que o bem se encontra livre, desimpedido e registrado em nome do locador, na forma do Anexo 3, art. 2º, inciso IV, da Instrução Normativa nº 09/2023 do TCM/GO;
- 9.2.8. Comprovante de inscrição do imóvel no cadastro imobiliário municipal e certidão negativa de débitos de IPTU;



9.2.9. Habite-se ou certidão de conclusão de obra, quando existente.

Declarações complementares

- 9.2.10. Declaração de que não emprega menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, nem menor de 16 (dezesesseis) anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz a partir dos 14 (quatorze) anos, nos termos do art. 7º, inciso XXXIII, da Constituição Federal e do art. 68, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021;
- 9.2.11. Declaração de que não incide nas vedações do art. 14 e do parágrafo único do art. 48 da Lei nº 14.133/2021, inexistindo vínculo funcional ou de parentesco entre o locador e agentes públicos da Câmara Municipal de Barro Alto/GO;
- 9.2.12. Declaração de cumprimento integral dos requisitos de habilitação exigidos neste Termo de Referência;
- 9.2.13. Declaração de cumprimento da reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, nos termos do art. 63, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021, quando o locador se enquadrar na condição de empregador sujeito à exigência;
- 9.2.14. Declaração de ciência e concordância com as condições estabelecidas neste Termo de Referência.

Disposições gerais sobre a habilitação

- 9.2.15. Os documentos exigidos deverão estar válidos na data da assinatura do contrato, admitindo-se a verificação da autenticidade e da validade das certidões diretamente nos sítios eletrônicos oficiais dos órgãos emissores;
- 9.2.16. As declarações previstas no item anterior poderão ser apresentadas em instrumento único, conforme modelo constante do Apêndice I deste Termo de Referência.

10. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- 10.1. Efetuar o pagamento do aluguel no prazo, na forma e nas condições estabelecidos neste Termo e no contrato;
- 10.2. Utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade contratada;
- 10.3. Zelar pela conservação do imóvel, respondendo pelos danos que der causa, ressalvado o desgaste natural do uso regular;
- 10.4. Permitir ao locador, mediante prévio agendamento, a vistoria do imóvel;
- 10.5. Comunicar ao locador, por escrito, a ocorrência de vícios, defeitos ou danos que demandem reparo de sua responsabilidade;
- 10.6. Restituir o imóvel, ao final da locação, no estado em que o recebeu, ressalvado o desgaste natural;
- 10.7. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato por meio dos agentes designados.

11. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- 11.1. Entregar o imóvel em condições de uso imediato, limpo, desocupado e em conformidade com as especificações do item 5.1, na data apazada;
- 11.2. Assegurar o acesso independente e exclusivo da Contratante aos ambientes locados, abstendo-se de permitir o ingresso de terceiros;
- 11.3. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação e pelos reparos decorrentes de vícios de construção ou de desgaste não imputável ao uso regular, no prazo do item 6.1.4;
- 11.4. Arcar com o IPTU, as taxas de propriedade e os demais encargos incidentes sobre o imóvel;
- 11.5. Manter, durante toda a vigência do contrato, as condições de habilitação exigidas neste Termo;
- 11.6. Promover, durante a vigência do contrato, a averbação da construção na matrícula do imóvel, apresentando à Contratante a certidão atualizada;
- 11.7. Comunicar previamente à Contratante qualquer intenção de alienação do imóvel, assegurado o direito de preferência na forma da lei;
- 11.8. Emitir mensalmente o documento de cobrança acompanhado das certidões de regularidade fiscal exigidas no item 8.2.3;
- 11.9. Não ceder nem transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes do contrato sem prévia anuência da Contratante.



12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 12.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos próprios consignados no Orçamento da Câmara Municipal para o ano em exercício, conforme codificação orçamentária detalhada expedida por certificação do Departamento Contábil.

Barro Alto/GO, 29 de setembro de 2026.

José Bento de Sousa Filho
Coordenador de Licitações e Contratos
Matrícula nº 187





APÊNDICE I – MODELO DE DECLARAÇÃO CONJUNTA

DECLARAÇÃO CONJUNTA

Processo Administrativo nº 0647/2026

Eu, ..., (*nacionalidade*), (*estado civil*), (*profissão*), portador (a) da Cédula de Identidade nº e inscrito (a) no CPF sob o nº, residente e domiciliado (a) em, na condição de locador (a) do imóvel objeto do processo em epígrafe, DECLARA, sob as penas da lei, para os fins do art. 63, inciso IV, e do art. 68, inciso VI, da Lei Federal nº 14.133/2021:

a) que não emprega menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, nem menor de 16 (dezesesseis) anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz a partir dos 14 (quatorze) anos, nos termos do art. 7º, inciso XXXIII, da Constituição Federal;

b) que não incide nas vedações do art. 14 e do parágrafo único do art. 48 da Lei Federal nº 14.133/2021, inexistindo vínculo funcional ou de parentesco entre o(a) declarante e agentes públicos da Câmara Municipal de Barro Alto/GO, bem como não se encontrando impedido(a) de contratar com a Administração Pública por decisão administrativa ou judicial;

c) que cumpre integralmente os requisitos de habilitação exigidos no Termo de Referência que instrui o processo, comprometendo-se a manter tais condições durante toda a vigência contratual;

d) que cumpre a reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, caso se enquadre na condição de empregador sujeito à exigência do art. 63, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/2021; e

e) que tem plena ciência e concordância com todas as condições estabelecidas no Termo de Referência e na minuta contratual que integram os autos.

Por ser expressão da verdade, firma a presente declaração.

Barro Alto/GO, DATA.

NOME DO DECLARANTE
Nº CPF