SUPERINTENDENCIA REG ADMINISTRACAO DO MGI-GO

Termo de Referência 45/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
45/2026	170195-SUPERINTENDENCIA REG ADMINISTRACAO DO MGI-GO	GRASIELLE CELIAC VIEIRA BUENO	06/11/2026 15:02 (v 0.7)

Status

ASSINADO

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	53/2026	10180.000799/2026-64

1. TERMO DE REFERÊNCIA

DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Morrinhos, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas da Agência Regional do Trabalho de Morrinhos/GO, que será realizada, 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 contratação destina-se a assegurar a continuidade do funcionamento da Agência Regional do Trabalho de Morrinhos/GO, mediante locação tradicional de imóvel compatível com as necessidades administrativas, de atendimento ao público e de apoio às ações de fiscalização descritas no Programa de Necessidades do Órgão.

2.2. Considera-se ainda importante a adequação do contrato de locação para abrigar a Agência Regional do Trabalho de Morrinhos/GO à luz da Lei nº 14133/21.

2.3. Para fins de registro, informa-se que, conforme declaração da Superintendência do Patrimônio da União em Goiás – SPU/GO, não há imóvel da União disponível no município de Morrinhos/GO que atenda às necessidades de instalação da Agência Regional do Trabalho.

2.4. A contratação em tela foi elaborada a partir do Documento de Formalização da Demanda emitido pelo Superintendente Regional do Trabalho e Emprego em Goiás e dos demais documentos apresentados pela SRTE-GO para análise da viabilidade e levantamento dos elementos essenciais que serviram para compor este processo, em conformidade com o disposto no artigo 24 da IN Seges/MPDG n° 5 /2017.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1.GENERALIDADES

3.1.1. O imóvel deverá dispor de espaços compatíveis com as atividades da unidade, contemplando postos de trabalho para os servidores, atendimento ao público, área de espera, arquivo e guarda de materiais, além dos demais ambientes previstos no Programa de Necessidades do Órgão – PNO, inclusive área reservada para apoio às ações de fiscalização.

3.1.2. A unidade conta com 2 (dois) servidores e 1 (um) trabalhador responsável pelos serviços de limpeza. O dimensionamento deverá considerar ainda, a ocupação eventual pelas equipes participantes das ações de fiscalização.

3.1.2.1. Área Construída do Imóvel entre 50 - 90 m^2.

3.2. DO EDIFÍCIO

3.2.1. O imóvel ofertado, no momento da entrega das chaves, deverá estar com a infraestrutura adaptada aos padrões da ARTe e em condições de operação, devendo atender, ainda, às seguintes exigências:

3.2.1.1. Possuir área útil de expediente (escritório), com cabeamento de rede lógica e elétrica em toda estrutura, se for o caso, possibilidade de divisão de ambientes e instalação de banheiros/sanitários de uso privativo, pontos de energia, dados, iluminação, providos de acessibilidade.

3.2.1.2. Possuir área para instalação de arquivos, com previsão de rede elétrica, de telefonia e pontos de iluminação;

3.2.1.3. Possuir área para instalação de atendimento ao público;

3.2.1.4. A edificação deverá possuir acabamentos de rede lógica, elétrica e de telefonia, pontos de iluminação e possibilidade de instalação de sistema de climatização e totalmente acessível.

3.2.1.5. A área de expediente (escritório), nos locais de permanência prolongada, deve ser preferencialmente apresentada em vãos livres utilizando o mínimo de pilares.

3.2.1.6. Apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, mesmo que por intermédio de meios artificiais.

3.2.1.7. Possuir reservatórios de água superior com capacidade adequada e aprovada pelos órgãos fiscalizadores competentes.

3.2.1.8. O imóvel deverá atender todas as normas federais, estaduais, municipais, (entre elas a do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Goiás, Código de Zoneamento Municipal), nos normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, água e telefonia, e na legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais (Norma Técnica da ABNT NBR 9.050/2020) e estar localizado em:

1. Local de fácil acesso de veículos;
2. Local com acesso a vias pavimentadas;
3. Local não sujeito a alagamentos nas vias em torno do edifício;
4. Local atendido com infraestrutura de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e de coleta de lixo.

3.2.1.9. Possuir infraestrutura para instalação de sistema de ar-condicionado nos locais necessários.

3.3. DOS SISTEMAS DE INSTALAÇÕES E ACABAMENTOS

3.3.1. A edificação deverá estar com todos os acabamentos (forro, piso, pintura, luminárias e lâmpadas) em perfeito estado de conservação e prontos para uso.

3.3.1.1. Pisos - Nas áreas molhadas, como sanitários, copas, cozinhas, o piso deverá ser cerâmico ou de granito e deverão estar de acordo a NBR 13.753/1996 e NBR 15.844/2010 da ABNT respectivamente. Deverão ser observadas as sobrecargas a serem utilizadas em cada ambiente e sua compatibilização com as adotadas no projeto estrutural, promovendo-se reforços eventualmente necessários.

3.3.1.2. Paredes de alvenaria ou dry wall - As áreas molhadas, deverão ser preferencialmente revestidas com cerâmica ou outro material que resista à umidade. Nos demais ambientes as paredes não devem possuir imperfeições em sua superfície ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras). Devem ser pintadas com tinta lavável dos tipos PVA, acrílicas, lisas, em cores claras (branca preferencialmente) de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou possuírem outro revestimento de acordo com o projeto de arquitetura.

3.3.1.3. Esquadrias - As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.

3.3.1.4. Segurança - Fechamento de segurança com portas e portões com mecanismos de fechadura de segurança.

3.3.1.5. Fachadas - As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação.

3.3.1.6. Habite-se - A edificação deverá possuir “habite-se” ou o proprietário deverá providenciar a sua regularização, e emissão do Certificado de Quitação do ISS. Entenda-se como “habite-se” o documento emitido pela prefeitura da cidade onde o empreendimento ou imóvel encontra-se localizado. Enquanto o início da obra é autorizado por uma licença para construção, o “habite-se” atesta sua conclusão de acordo com a licença inicialmente dada, ou outros ajustes necessários ao longo da execução das obras.

3.3.1.7. Acessibilidade - A edificação deverá atender as normas em vigor, ou seja:

3.3.1.7.1. ABNT NBR 9050/2020 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços equipamentos urbanos;

3.3.1.7.2. ABNT NBR 9077/2001 - Saídas de emergência em edifícios;

3.3.1.7.3. Lei No 10.098, de 19/12/2000 - Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências;

3.3.1.7.4. Decreto-lei Nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004 - Regulamenta as Leis nos 10.048, de 8 de novembro de 2000, que dá prioridade de atendimento às pessoas que especifica (portadoras de deficiência, os idosos com idade igual ou superior a 60 (sessenta) anos, as gestantes, as lactantes e as pessoas acompanhadas por crianças de colo terão atendimento prioritário), e Nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências.

3.4. INSTALAÇÕES DE REFRIGERAÇÃO (Infraestrutura)

3.4.1. A edificação deverá ser dotada de sistema de refrigeração a fim de garantir o conforto ambiental desejado.

3.5. INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS

3.5.1. As instalações deverão ser executadas de acordo com as normas da ABNT e as premissas destas Especificações. Deverão ser previstos:

3.5.1.1. Banheiros em número compatível com a ocupação do prédio, dimensionados segundo exigências do Código de Obras do Município, inclusive os de acessibilidade;

3.5.1.2. Espelhos, papeleiras de papel higiênico, papeleiras de papel toalha, saboneteiras, tampas dos vasos sanitários, duchas e chuveiros;

3.5.1.3. Lavatórios com ou sem colunas, ou apoiados em tampos de mármore ou granito;

3.5.1.4. Balcão em aço inox, granito ou mármore, com comprimento mínimo de 1,20m, apoiado em armário de madeira revestido em fórmica, para a copa;

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.

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 Agência Regional do Trabalho de Morrinhos/GO, a Administração poderá optar pela inexigibilidade 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 Agência Regional do Trabalho de Morrinhos/GO, 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, 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 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, se aplicável;

7.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS, se aplicável;

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 Agência Regional do Trabalho de Morrinhos/GO 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. A Agência Regional do Trabalho de Morrinhos/GO pretende entrar no imóvel no prazo de 30 (trinta) dias ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura e documentos especificados neste Termo de Referência, além daqueles exigidos pela legislação específica.

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.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

Goiania, outubro de 2026.

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.

GRASIELLE CELIAC VIEIRA BUENO

Membro da Equipe de Planejamento

Assinou eletronicamente em 05/11/2026 às 14:33:39.

PATRICIA SANTOS DE SOUSA SILVA

Chefe da Seção de Licitações e Contratos SRA-GO/TO

Assinou eletronicamente em 06/11/2026 às 15:02:13.