



INEXIGIBILIDADE Nº 926395 - 18.2025

TERMO DE REFERÊNCIA - 102.2025.051

1.0 DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Contratação de empresa para **locação de imóvel comercial** destinado ao funcionamento da **Subsede do CREFITO-9 no município de Sinop/MT**, situado à **Rua das Andirobas, nº 41, Pátio Giardino, sala 18, Setor Comercial, Sinop/MT**, com área total de **58,47m²**, contendo 01 banheiro, infraestrutura para instalação de ar-condicionado, estacionamento no centro comercial e demais condições especificadas em contrato.

ITEM	DESCRIÇÃO	UND.	QTDE	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
01	Contratação de empresa para locação de imóvel comercial destinado à manutenção da Subsede do CREFITO-9 no município de Sinop/MT , situado à Rua das Andirobas, nº 41, Pátio Giardino, sala 18, Setor Comercial, Sinop/MT , com área total de 58,47m² , contendo 01 banheiro, infraestrutura para instalação de ar-condicionado, estacionamento no centro comercial e demais condições especificadas em contrato. (CATSER: 3697)	UND.	12	R\$ 2.455,47	R\$ 29.465,64
VALOR TOTAL: vinte e nove mil quatrocentos e sessenta e cinco e sessenta e quatro					



2.0 DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. Conselho Regional de Fisioterapia e Terapia Ocupacional da 9ª Região – CREFITO-9, autarquia federal criada pela Resolução COFFITO nº 160/1994, possui jurisdição em todo o Estado de Mato Grosso. Em razão da extensão territorial e da grande distância entre os municípios, tornou-se imprescindível a instalação de subsedes regionais para ampliar o acesso dos profissionais e descentralizar os serviços administrativos e de fiscalização.

2.2. O município de Sinop foi escolhido como sede da primeira subsede por ser a 4ª maior cidade do Estado, polo de desenvolvimento e referência em saúde para mais de 14 municípios vizinhos, abrangendo aproximadamente $\frac{1}{4}$ dos profissionais inscritos no Conselho.

2.3. Após estudos de viabilidade, pesquisas de mercado e visitas técnicas, o imóvel situado à **Rua das Andirobas, nº 41, Pátio Giardino, sala 18, Setor Comercial, Sinop/MT**, foi selecionado por atender plenamente aos critérios definidos: localização central, proximidade de clínicas, hospitais e universidades, facilidade de acesso, segurança proporcionada por estar em centro comercial e disponibilidade de vagas de estacionamento

2.4. Desde 2019, o CREFITO-9 ocupa este imóvel, que já se encontra **devidamente estruturado para o funcionamento da subsede**, com mobiliário, equipamentos e infraestrutura adequados. Ao longo dos anos, todos os aditivos contratuais legalmente permitidos foram realizados de forma que agora é necessária a celebração de novo contrato.

2.5. A **manutenção da subsede no mesmo imóvel** justifica-se pelos seguintes fatores:

- **Adequação já comprovada:** o espaço atende de forma plena as necessidades funcionais e administrativas da autarquia, sem necessidade de novos investimentos em adaptação.



- **Localização estratégica:** o imóvel situa-se em área central, de fácil acesso aos profissionais e em região consolidada de serviços de saúde, próxima ao Hospital Regional, à Unemat e a clínicas de referência.
- **Continuidade dos serviços públicos:** a mudança de endereço implicaria custos adicionais de instalação, reformas, transporte de mobiliário e sinalização, além de causar prejuízos à rotina de atendimentos e fiscalização.
- **Segurança e funcionalidade:** o imóvel está inserido em condomínio com monitoramento, serviços de manutenção, estacionamento e ambiente adequado ao atendimento dos profissionais.

2.6. Custo-benefício favorável:

2.6.1. Conforme pesquisa de preço realizada

2.6.2. o valor locatício está compatível com o mercado, dentro da previsão orçamentária e em condições mais vantajosas que outros imóveis similares na cidade.

2.7. Diante desses elementos, conclui-se que **não há viabilidade de competição para escolha de outro imóvel** que proporcione as mesmas condições técnicas, econômicas e funcionais, sendo imprescindível a manutenção da subsede no local atual. A contratação, portanto, enquadra-se na hipótese de **inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021**.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O SEU CICLO DE VIDA.

3.1. A descrição da solução consta no ETP deste processo.

4. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

4.1. A subsede de SINOP-MT do CREFITO-9 já funciona no local. Após a assinatura do contrato, será gerada ordem de serviço, que também será encaminhada a empresa, por formalidade.

LOCAL DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS



4.2. A prestação dos serviços será nas dependências do Crefito-9, unidade de Rua H, Qd 04, Setor A, Lote 02, s/n - Centro Político Administrativo, Cuiabá - MT, 78049-911.

5. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

5.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avançadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

5.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

5.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

5.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

7.6.1. A fiscalização será realizada por servidor indicado em Portaria.

5.5. O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VI);

5.6. O fiscal do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º e Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, II);

5.7. Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, III);

5.8. O fiscal do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para



que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, IV);

5.9. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, V).

5.10. O fiscal do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VII).

5.11. O fiscal do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário (Art. 23, I e II, do Decreto nº 11.246, de 2022).

5.12. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência; (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 23, IV)

5.13. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).

5.14. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).

5.15. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III).



5.16. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VIII).

5.17. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X).

5.18. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VI).

5.19. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

6. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

Liquidação

6.1. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §2º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022.

6.2. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, nos casos de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021.



6.3. Para fins de liquidação, o setor competente deve verificar se a Nota Fiscal ou Fatura apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- 6.3.1.** O prazo de validade;
- 6.3.2.** A data da emissão;
- 6.3.3.** Os dados do contrato e do órgão contratante;
- 6.3.4.** O período respectivo de execução do contrato;
- 6.3.5.** O valor a pagar; e
- 6.3.6.** Eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

6.4. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, 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 da situação, sem ônus à contratante;

6.5. A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta *on-line* ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133/2021.

6.6. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar (INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 3, DE 26 DE ABRIL DE 2018).

6.7. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

6.8. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade



fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

6.9. Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

6.10. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

Prazo de pagamento

6.11. O pagamento será efetuado todo décimo dia do mês.

6.12. No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice INPC de correção monetária.

Forma de pagamento

6.13. O Pagamento será realizado todo décimo dia do mês.

6.14. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

6.15. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

6.16. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará



condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

7. RESCISÃO

7.1. O não cumprimento de qualquer cláusula ou condição prevista neste contrato ou a inobservância das prescrições legais pertinentes aos contratos administrativos confere ao Contratante o direito de rescindi-lo, conforme previsto no Capítulo VIII, Art. 137 e 138 d0a Lei de Licitações nº 14.133/2021.

8. REAJUSTE

8.1. Os preços são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data limite para apresentação das propostas.

8.2. Poderá a Administração Pública renovar o contrato de serviço desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o Contratado.

8.3. Em caso de renovação contratual do serviço prestado, será utilizado o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC – IBGE) para reajustamento de preços.

Cuiabá-MT, 31 de outubro de 2025

Feito por:

ADRIANO MODESTO CÂNCIO
AGENTE ADMINISTRATIVO – CREFITO-9

Aprovado por:

DRA. JULIANA DALVA RODRIGUES CAOBIANCO
PRESIDENTE – CREFITO-9