

## TERMO DE REFERENCIA

### 1. DO OBJETO

O presente TERMO tem por objeto a AQUISIÇÃO do imóvel urbano.

#### 1.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

##### 1.2.1. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel situado Rua da Praça Cívica nº 38, Qd 02, Centro, Ceres-GO.

##### 1.2.2. ESPECIFICAÇÕES

Um Lote nº 38 da Quadra 02 situado na Praça Cívica, Centro, Ceres-GO, matrícula nº 5.735: com área total de **525,64m<sup>2</sup>**; limites e confrontações com 20,50 metros de frente, confrontando com a Praça Cívica; fundo, com 27,28 metros, confrontando com o lote número 02; lado direito, com 22 metros, confrontando com o 37, todos da mesma quadra, com **área construída de 270,43m<sup>2</sup>**. Características do imóvel: Edifício Comercial contendo 01(um) pavimento, três salas, uma cozinha uma copa, uma dispensa, um quarto, dois banheiros, uma suíte, duas varandas, uma garagem, uma área, um lavabo e uma lavanderia, telha plan, piso cerâmica, forro em laje, com instalações elétricas e hidráulicas.

**1.2.3. DADOS COMPRADOR:** Instituto de Previdência Social dos Servidores Públicos do Município de Ceres – GO (PREVCERES), pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 00.663.808/0001-59, com sede no CNPJ (MF) 00.663.808.0001-59 Paço da Integração Profª. Théa s/nº Praça Cívica Centro CEP.: 76.300-000 Ceres-GO, representado pela Gestora Dinah da Conceição França de Moraes, CPF 644.089.651-20, RG 5152830 PC/GO.

**1.2.4. DADOS DO VENDEDOR:** Empresa **T.M.O. Gestão e Administração LTDA**, inscrito no CNPJ(MF) 43.466.711/0001-69, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Goiás – JUCEG sob o NIRE nº 52 20529753-9, com sede e foro na Avenida JK, Quadra 11, Lote 02, Jardim Hirman, São Luiz do Norte-GO, Cep 76.365-000, representada pela administradora THAMIRES MOREIRA OLIVEIRA, nascida em 11/12/2001, na cidade de Ceres-GO, CPF 084.762.061-19, RG 7062282 PC/GO.

### 2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. A presente aquisição destina-se a instalação da sede do Instituto de Previdência Social dos Servidores Públicos do Município de Ceres – GO (PREVCERES).

### 3. ESCOLHA DO IMÓVEL

3.1. O imóvel escolhido possui localização que o torna único para a satisfação da necessidade da Administração do PREVCERES. Inicialmente, pode-se atestar que as instalações estão em boas condições, não havendo necessidade de reparos estruturais, conforme laudo de avaliação emitido pela Comissão de Avaliação de Imóveis do Município. A área construída mostra-se suficiente e adequada ao atendimento das exigências relativas à salubridade do ambiente, instalação, guarda e segurança de equipamentos, alcançando 270,43m<sup>2</sup> (duzentos e setenta e quarenta e três metros quadrados), divididos em uma parte edificada e na lateral do terreno livre, disponível para construção. A localização da edificação representa caractere fundamental para a escolha. Situado estrategicamente no centro da cidade na Praça Cívica, próximo a Prefeitura, Forun e Câmara Municipal, a contiguidade do prédio proporciona, dentre outros aspectos positivos: maior nível de segurança, evitando-se grandes deslocamentos; possibilidade de interligação direta com os setores administrativos e jurisdicionais; menor dispêndio de recursos com utilização de automóveis para deslocamento de equipes; guarda segura dos equipamentos. O somatório desses fatores leva à conclusão de que o imóvel escolhido atende perfeitamente à necessidade da Administração do PREVCERES. Outro ponto importante: investimento.

### 4. CLASSIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS

4.1 – Essa aquisição enquadram-se na classificação de **inexigibilidade de licitação** nos termos do art. 74, V, da Lei nº 14.133 de 2021 e suas alterações posteriores.

### 5 - DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

Item	DESCRIÇÃO/ ESPECIFICAÇÃO	Unid. de Med.	Qtd
1	AQUISIÇÃO do imóvel urbano para instalações da sede do Instituto de Previdência Social dos Servidores Públicos do Município de Ceres – GO (PREVCERES).	1	1

## 6 – DO VALOR

6.1 - O valor da presente contratação é de:

Item	Qt	Objeto	Média	Total
1	1	<b>AQUISIÇÃO do imóvel urbano para instalações da sede do Instituto de Previdência Social dos Servidores Públicos do Município de Ceres – G0 (PREVCERES).</b>	1.320.000,00	1.320.000,00
<b>TOTAL</b>				1.320.000,00

6.3. De acordo com o do art. 74, V, da Lei nº 14.133 de 2021 e suas alterações posteriores, é imprescindível que o valor da aquisição do imóvel guarde compatibilidade com o valor praticado no mercado.

6.4. Dessa forma, para o devido atendimento do comando legal, procedeu-se à prévia avaliação do imóvel escolhido, nos termos do parecer técnico de avaliação emitido pela Comissão de Avaliação de Imóveis do Município, calculando-se, também, os valores referentes à desvalorização.

6.5. Diante das informações analisadas e da metodologia adotada, conclui-se que o valor acima indicado representa o valor estimado de mercado do imóvel, sendo compatível com suas características, localização e condições atuais, podendo ser utilizado como referência para fins de aquisição pelo Instituto de Previdência Social de Ceres – PREVCERES.

## 7. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

7.1. - As despesas oriundas do presente contrato da seguinte dotação orçamentária correrão, por conta de verbas codificadas sob o número adiante descrito:

7.2 - Recurso: **04.0401.09.272.0038.2256.4.4.90.61 -ADMINISTRAÇÃO DO PREVCERES.**

**20260643(103) – AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS**

## 8. PREÇO

8.1. O Comprador pagará à Vendedor. pela realização do objeto do presente contrato, o preço total de R\$ 1.320.000,00 (hum milhão, trezentos e vinte mil reais).

§ 1º O valor acima mencionado será fixo e irrevogável.

## **9. VIGÊNCIA**

9.1. O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados de sua assinatura, sendo considerado extinto tão logo ultimados todos os atos necessários à formalização do registro de propriedade do imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis do Município de Ceres.

## **10. PAGAMENTO**

10.1. No ato da assinatura do contrato, deverá ser emitida Nota de empenho no valor total da transação.

10.2. O pagamento deverá ser efetuado após assinatura da escritura em cartório, à vista, em moeda corrente nacional, mediante depósito identificado/finalidade na Conta-Corrente nº 75524-1, Agência 0914, Banco Cooperativo SICREDI (748), em nome da Empresa T. M. O Gestão de Administração LTDA, CNPJ 43.466.711/0001-69.

## **11. DAS OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR**

11.1 Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo vendedor de acordo com os termos de sua proposta;

11.2. Pagar ao vendedor o valor, no prazo e condições estabelecidas neste Termo de Referência.

11.3. Nomear gestor e fiscais e definir respectivas responsabilidades, para acompanhamento e fiscalização da execução do objeto contratual.

11.4. Realizar o pagamento de todas as despesas e tributos necessários à formalização, escrituração, registro e averbação do negócio jurídico nos órgãos e cartórios competentes;

11.5 Assinar a Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, a ser lavrada por Tabelião em Cartório de Notas, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados da assinatura do contrato;

11.6. Arcar com todas as despesas relativas ao imóvel após a imissão na posse, como, Imposto Predial Urbano (IPTU), tarifas de serviços públicos de energia elétrica, água, telefonia.

## **12. DAS OBRIGAÇÕES DO VENDEDOR**

12.1. Disponibilizar o imóvel adquirido devidamente pronto para uso, com pintura, pisos, energia, água e esgoto em funcionamento;

12.2. Reparar, corrigir, remover ou substituir, às suas expensas, eventual defeito no imóvel;

12.3. Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação,

12.4. Fornecer todos os documentos e informações necessárias para transferência do imóvel;

12.5. Entregar o imóvel devidamente escriturado e registrado livre de quaisquer gravames, débitos de natureza fiscal, trabalhista ou cível, entre eles impostos, taxas, emolumentos, dentre outros, até a imissão do COMPRADOR na posse do imóvel, respondendo, inclusive, pelos efeitos de eventual evicção;

12.6. Permitir a vistoria do imóvel objeto do contrato ao COMPRADOR, antes da imissão da posse;

12.7. Transferir a posse do imóvel, com a entrega das chaves, na data estipulada no contrato;

12.8. Assinar a Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, a ser lavrada por Tabelião em Cartório de Notas, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados da assinatura do Contrato;

12.9. Permitir que o COMPRADOR realize obras durante o íterim entre a assinatura do contrato e a entrega do bem, desde que não impactem nas atividades do VENDEDOR, tais como: alterações do layout externo (calçada, pintura externa, instalação de elevador externo), e alterações no layout interno, no 3º piso (paredes de drywall, instalações elétricas, e afins).

### **13. DAS RETENÇÕES DE IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES NA FONTE**

13.1. Matrícula atualizada do imóvel (inteiro teor e ônus).

13.2. Certidões negativas de débitos fiscais municipal, federal e trabalhistas do imóvel.

13.3. Documentos pessoais/jurídicos do proprietário.

### **14. INADIMPLEMENTO E SANÇÕES**

14.1. A recusa injustificada do COMPRADOR em realizar o pagamento do preço do imóvel previsto caracteriza descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando-o ao pagamento de multa no percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor do contrato.

14.2. O descumprimento do prazo previsto nos itens 11.5 sujeitará o VENDEDOR ao pagamento de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do contrato.

### **15 – DO GESTOR E DO FISCAL DO CONTRATO.**

15.1 Fica nomeada como GESTORA e FISCAL do contrato a Sra. REGIANE FRANCA COSTA inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Física (CPF/MF) sob o n.º. 703.793.861-00, lotada no PREVCERES.

### **16 – DO RESPONSÁVEL PELA ESPECIFICAÇÃO**

Ceres/Goiás, 13 de março de 2026.

---

*Dinah da Conceição França de Moraes*

**Gestora**