



AGÊNCIA NACIONAL DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA E EXTENSÃO RURAL
Gerência de Logística e Contratações Administrativas
EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - ANATER

Processo nº 21490.001720/2025-54

1. OBJETO

1.1. Locação de imóvel urbano não residencial para instalação da Unidade Regional da ANATER no município de Linhares/ES, visando viabilizar a execução das ações previstas nos Anexos 3, 4, 5 e 6 do Acordo de Reparação do Rio Doce.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A fundamentação da contratação encontra-se pormenorizada no tópico 4 do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

3. ENQUADRAMENTO LEGAL

3.1. A presente contratação será realizada mediante **dispensa de licitação**, com fundamento no **art. 9º, inciso VI**, do Regulamento de Licitações e Contratos da ANATER (RLC), que prevê:

Art. 9º. A licitação poderá ser dispensada:

VI – Na aquisição, locação ou arrendamento de imóveis, sempre precedida de avaliação;

3.2. Trata-se de locação de imóvel urbano com características específicas quanto à localização, estrutura e funcionalidade, previamente definidas pela Gerência Extraordinária de Reparação do Rio Doce (Gerex), cuja contratação exige a compatibilidade com padrões não amplamente disponíveis no mercado, tornando inviável a competição em sentido estrito.

3.3. A contratação direta, portanto, está amparada em previsão normativa e respaldada por avaliação prévia de mercado e justificativa técnica da área demandante, conforme determina o RLC da ANATER, observados os princípios da legalidade, eficiência, finalidade e economicidade.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Os requisitos da contratação encontram-se pormenorizados no tópico 5 do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

5.1. A descrição da solução encontra-se pormenorizada no tópico 7 do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

6. DA CLASSIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS

6.1. Trata-se de contratação direta por dispensa de licitação para locação de imóvel não residencial, classificada como serviço comum, nos termos do Regulamento de Licitações e Contratos da ANATER, por possuir padrões objetivos de qualidade e características técnicas usuais no mercado imobiliário.

6.2. A presente contratação não envolve prestação de serviços com fornecimento de mão de obra em regime de dedicação exclusiva, tampouco implica vínculo de qualquer natureza entre a ANATER

e o locador ou eventuais terceiros por ele contratados.

6.3. A atividade de locação será formalizada por meio de contrato administrativo específico, cujas cláusulas observarão os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, impessoalidade e finalidade pública.

6.4. Não será admitida a participação de empresas em consórcio, qualquer que seja a forma de constituição, uma vez que o objeto não apresenta complexidade técnica que justifique tal permissão. Ao contrário, a permissão de consórcios poderia comprometer o princípio da vantajosidade e da competitividade, ao permitir a união de possíveis concorrentes.

6.5. A vedação à participação em consórcio não restringe a competitividade, considerando que o mercado imobiliário local dispõe de empresas ou proprietários individuais com capacidade plena para atender à demanda da ANATER, conforme especificações estabelecidas neste Termo de Referência.

7. DA ESPECIFICAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

7.1. O objeto da presente contratação consiste na **locação de imóvel urbano não residencial**, localizado no município de Linhares, estado do Espírito Santo, que será utilizado como sede da Unidade Regional da ANATER, com a finalidade de viabilizar a execução das ações previstas nos Anexos 3, 4, 5 e 6 do Acordo de Reparação do Rio Doce.

7.2. O imóvel deverá atender, no mínimo, às seguintes especificações:

7.2.1. Estar situado em região central do município de Linhares/ES, com fácil acesso e boa visibilidade pública;

7.2.2. Estar em bom estado de conservação, sem necessidade de reformas estruturais;

7.2.3. Possuir ambientes distintos e adequados para:

- a) Recepção;
- b) Sala da coordenação;
- c) Sala(s) para equipe técnica;
- d) Sala para atendimento aos atingidos;
- e) Sala de reuniões com possibilidade de uso presencial e virtual;
- f) Contar com banheiros e copa/cozinha em condições de uso;
- g) Dispor de garagem com capacidade mínima para dois veículos;
- h) Apresentar área externa que possa ser utilizada para pequenos eventos institucionais;
- i) Permitir a instalação de infraestrutura de rede lógica, elétrica e de internet compatível com as atividades administrativas da ANATER;
- j) Estar com a documentação regular e apto à formalização do contrato de locação.

7.3. O imóvel será destinado exclusivamente ao uso institucional da Anater e deverá estar disponível para entrega em perfeitas condições de uso.

8. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

8.1. Obrigações da CONTRATADA:

- a) Entregar o imóvel à ANATER em perfeitas condições de uso, conservação, segurança, higiene e funcionamento, conforme especificações descritas neste Termo de Referência;
- b) Manter o imóvel em condições de uso durante toda a vigência do contrato, responsabilizando-se pelas manutenções estruturais e aquelas decorrentes do desgaste natural da edificação, salvo as de responsabilidade da locatária por uso direto;
- c) Apresentar toda a documentação necessária para a formalização contratual, inclusive certidões atualizadas, matrícula do imóvel, comprovantes de regularidade fiscal e demais

exigências legais;

d) Garantir a posse pacífica do imóvel à ANATER durante a vigência contratual;

e) Responsabilizar-se por eventuais ônus decorrentes de tributos de sua competência, salvo as obrigações expressamente atribuídas à locatária no contrato;

f) Permitir a vistoria do imóvel pela ANATER ou por seus representantes, sempre que necessário ao acompanhamento contratual.

8.2. Obrigações da ANATER:

a) Utilizar o imóvel exclusivamente para fins institucionais, conforme objeto previsto neste Termo de Referência e no contrato a ser celebrado;

b) Efetuar o pagamento do aluguel mensal e dos encargos assumidos (como IPTU e seguro fiança), nos prazos e condições estabelecidos no contrato;

c) Zelar pela boa conservação do imóvel durante o período de vigência do contrato, realizando as manutenções de rotina e de uso ordinário;

d) Restituir o imóvel ao final da vigência contratual, nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações naturais do uso regular;

e) Permitir, quando solicitado, a entrada da locadora ou de seus representantes no imóvel, mediante prévio aviso, para inspeção das condições de uso, desde que não prejudique o funcionamento das atividades institucionais;

f) Comunicar à locadora, com a devida antecedência, a ocorrência de quaisquer danos ou problemas estruturais no imóvel que demandem providências de sua responsabilidade.

8.3. A Contratante não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da Contratada, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

9. FORMA DE PAGAMENTO

9.1. O pagamento decorrente da presente contratação será efetuado mensalmente, referente ao aluguel do imóvel, acrescido dos encargos locatícios previstos contratualmente, tais como IPTU, além de seguro-caução equivalente a dois meses de aluguel, IPTU anual no valor de R\$ 435,86 (quatrocentos e trinta e cinco reais e oitenta e seis centavos) e taxa de pintura no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

9.2. O pagamento será realizado até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, mediante apresentação da respectiva Nota Fiscal e do atesto do Gestor do Contrato, por meio de processo formalizado pela Gerência Administrativa e Financeira, observada a regularidade da contratada junto às exigências legais.

9.3. Caso haja erro na apresentação da Nota Fiscal ou qualquer circunstância impeditiva à liquidação da despesa, o pagamento ficará suspenso até que a contratada adote as providências corretivas cabíveis. Nessa hipótese, o prazo para pagamento será contado a partir da regularização da pendência, sem geração de ônus à contratante.

9.4. Poderá ser aplicada glosa ou retenção proporcional ao valor do pagamento, conforme o grau de descumprimento verificado, sem prejuízo das sanções contratuais e legais cabíveis, nos casos em que a contratada:

a) não cumprir as obrigações contratuais assumidas;

b) deixar de manter o imóvel nas condições previstas no laudo de vistoria inicial;

c) não apresentar os comprovantes de quitação de tributos e encargos locatícios;

d) descumprir qualquer obrigação prevista nas cláusulas do contrato de locação.

9.5. Antes de cada pagamento, será realizada consulta cadastral para verificar a manutenção das condições de regularidade fiscal e trabalhista da contratada.

9.6. Verificada qualquer irregularidade, a contratada será notificada por escrito para regularizar a situação no prazo de 5 (cinco) dias úteis, prorrogável uma vez, por igual período, a critério da

contratante. Persistindo a inadimplência ou sendo a justificativa considerada improcedente, a contratante adotará as providências cabíveis, inclusive a comunicação ao setor responsável e eventual rescisão contratual, com garantia do contraditório e da ampla defesa.

9.7. No ato do pagamento, serão realizadas as retenções tributárias previstas na legislação vigente, conforme o regime jurídico aplicável à contratada.

10. VIGÊNCIA

10.1. O prazo de vigência do contrato será por período inicial de 35 (trinta e cinco) meses, com início de vigência 10 (dez) dias após a assinatura do presente contrato, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, podendo do contrato ser renovado, por igual período, mediante prévio acordo, por escrito, entre as partes.

11. DO REAJUSTE

11.1. O valor do aluguel pactuado será fixo e irrevogável pelo período inicial de 12 (doze) meses de vigência contratual.

11.2. A recomposição do valor locatício será permitida após transcorrido o prazo mínimo de 12 (doze) meses, contado do início do contrato ou do último reajuste aplicado, nos termos da legislação vigente, mediante celebração de Termo Aditivo, com base na variação do índice contratualmente estabelecido.

11.3. O reajuste será calculado com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M/FGV) ou, na hipótese de sua não disponibilização, variação negativa ou aplicação inadequada, será utilizado o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), observado o acumulado dos últimos 12 (doze) meses.

11.4. Caso os índices mencionados deixem de ser publicados ou se tornem legalmente inaplicáveis, será adotado outro índice oficial que reflita a variação da inflação, mediante comum acordo entre as partes.

11.5. A fórmula de cálculo do novo valor será:

11.6. $Pr = P + (P \times V)$

Sendo:

Pr = preço reajustado (novo valor do aluguel);

P = valor atual do aluguel;

V = variação acumulada do índice de reajuste (IGP-M ou IPCA).

11.7. Eventuais encargos locatícios adicionais (IPTU, seguro, taxas, etc.) não estão sujeitos à fórmula de reajuste acima, sendo repassados conforme valores efetivamente praticados e documentados, nos termos do contrato de locação.

12. DOS ACRÉSCIMOS

12.1. Por interesse da ANATER, o objeto desta contratação poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do Contrato, nos termos art. 48 do Regulamento de Licitações e Contratos da ANATER, que deverá ser formalizada mediante celebração do respectivo Termo Aditivo.

13. DA SUBCONTRATAÇÃO

13.1. Não será admitida a subcontratação do objeto licitado, uma vez que a natureza do bem a ser adquirido não comporta tal instituto.

14. GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

14.1. Não haverá exigência de garantia contratual da execução, uma vez que o objeto ora adquirido não é complexo, é um objeto comum e, opta-se pela não exigência da garantia contratual uma vez que aumentaria o valor contratado.

15. FORMA DE CONTRATAÇÃO, CRITÉRIO DE JULGAMENTO E DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E REGIME DE EXECUÇÃO

15.1. Forma de contratação

15.1.1. A contratação será realizada por dispensa de licitação, com fundamento no art. 9º, inciso VI, do Regulamento de Licitações e Contratos da ANATER (RLC), que admite a locação de imóveis devidamente justificada e previamente avaliada quanto à compatibilidade com os valores de mercado, observando os princípios da legalidade, economicidade e eficiência.

15.2. Regime de execução

15.2.1. O regime de execução adotado será o de prestação continuada de serviço mediante locação, com preço mensal fixo previamente definido, durante o período contratual.

15.2.2. Este regime é justificado pela natureza do objeto – locação de imóvel – e visa garantir previsibilidade orçamentária, eficiência administrativa e segurança jurídica para ambas as partes, assegurando que o valor acordado será mantido independentemente de variações no mercado ou nas condições operacionais.

15.3. Critério de seleção do fornecedor

15.3.1. Por se tratar de contratação direta por dispensa de licitação, a seleção do imóvel será feita com base em levantamento de mercado, avaliação técnica e análise de compatibilidade com os requisitos definidos pela área demandante.

15.3.2. O proponente deverá apresentar, no momento da formalização do contrato:

- a) Documentação de propriedade do imóvel, ou autorização expressa do proprietário para a locação, nos casos de proponentes que atuem como intermediários legalmente habilitados;
- b) Comprovação de que o imóvel atende aos requisitos técnicos mínimos definidos pela Gerência Extraordinária de Reparação do Rio Doce – Gerex, conforme despacho que fundamenta a demanda, incluindo localização, estrutura física, conservação, acessibilidade e demais critérios;
- c) Declaração de que tomou conhecimento de todas as condições e obrigações contratuais relativas à locação, incluindo responsabilidades legais, administrativas e operacionais;
- d) Prova de propriedade do imóvel: Escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis; Ou certidão atualizada de inteiro teor do imóvel (com validade de até 30 dias), constando como titular a pessoa física ou jurídica ofertante.
- e) Certidão negativa de ônus reais e ações reais e pessoais reipersecutórias;
- f) Certidão negativa de débitos de IPTU e taxas municipais;
- g) Certidão de “habite-se” ou documento equivalente (se aplicável);
- h) Comprovante de regularidade do imóvel perante o Corpo de Bombeiros (se aplicável);
- i) Laudo técnico ou relatório fotográfico do estado de conservação do imóvel (opcional, mas recomendável);
- j) Declaração de disponibilidade do imóvel para locação;

15.4. As exigências de habilitação jurídica e de regularidade fiscal e trabalhista são as usuais para a generalidade dos objetos.

16. DOCUMENTOS PARA HABILITAÇÃO

16.1. Para fins de formalização da contratação direta por dispensa de licitação, a locadora deverá apresentar os seguintes documentos.

16.2. Habilitação jurídica

- a) Registro comercial, no caso de empresa individual, acompanhado de Cédula de Identidade do empresário;

- b) Ato constitutivo, Contrato Social ou Estatuto, em vigor, devidamente registrado e atualizado para as sociedades comerciais em geral, acompanhado do documento de eleição de seu(s) administrador(es), quando for o caso;
- c) Inscrição no órgão competente do ato constitutivo, no caso de sociedades simples, acompanhada de prova de diretoria em exercício;
- d) Documento oficial no qual constem os dados do RG e inscrição no CPF do representante legal da pessoa jurídica.

16.3. **Qualificação Econômico-Financeira**

- a) Certidão negativa de falência ou recuperação judicial/extrajudicial expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, com data de emissão de no máximo 90 (noventa) dias anteriores à data fixada para a sessão de abertura da licitação.

16.4. **Regularidade fiscal**

- a) Prova de inscrição com situação ativa no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);
- b) Prova de inscrição no Cadastro de Contribuintes Estadual ou Municipal ou no Governo do Distrito Federal, da sede da licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto da licitação;
- c) Prova de regularidade perante a Fazenda Federal e a Seguridade Social, mediante a apresentação de certidão expedida pela Receita Federal do Brasil relativo a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, bem como contribuições previdenciárias e de terceiros (Certidão Conjunta Negativa ou Certidão Conjunta Positiva com efeitos de Negativa);
- d) Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual ou do Distrito Federal, da sede da licitante;
- e) Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal do local da sede da licitante (exceto pessoas jurídicas estabelecidas no Distrito Federal), mediante a apresentação de certidão expedida pelo órgão fazendário competente;
- f) Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CRF/FGTS);
- g) Prova de regularidade de débitos trabalhistas, expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho;
- h) As certidões acima poderão ser emitidas pela internet, desde que sua validade possa ser confirmada no sítio eletrônico do órgão responsável pela emissão.
- i) Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça (www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php);
- j) Consulta Consolidada emitida pelo Tribunal de Contas da União (TCU) e acessível por meio do endereço eletrônico: <https://certidoes-apf.apps.tcu.gov.br>.
- k) Certidão Negativa Correccional emitida pela Controladoria Geral da União (CGU) e acessível por meio do endereço eletrônico: <http://certidoes.cgu.gov.br>.
- l) Certidão Negativa - Inabilitados e Inidôneos emitida pelo Tribunal de Contas da União: <https://contas.tcu.gov.br/ords/f?p=704144:1:14647094415211>.

16.5. **Qualificação técnica**

- a) Devido a natureza da contratação (locação de imóvel) não haverá necessidade de comprovação de qualificação técnica.

17. **DAS SANÇÕES**

- 17.1. O descumprimento das obrigações estabelecidas neste Termo de Referência e no contrato

de locação, por parte da contratada, ensejará a aplicação das sanções cabíveis, de forma proporcional à gravidade da infração, observados o contraditório e a ampla defesa.

17.2. As sanções passíveis de aplicação incluem:

- a) **Advertência por escrito**, nos casos de infrações de menor gravidade, passíveis de correção imediata;
- b) **Glosa proporcional no valor do aluguel**, nos casos de descumprimento parcial das condições contratuais, especialmente quando comprometida a usabilidade do imóvel;
- c) **Suspensão temporária do pagamento**, até a regularização da situação, nos casos em que o imóvel estiver indisponível ou em desacordo com as condições pactuadas;
- d) **Rescisão contratual por descumprimento injustificado**, quando verificada infração grave ou reiterada, que comprometa a finalidade da contratação.

17.3. As penalidades aqui previstas não afastam a responsabilidade civil da contratada pela reparação de eventuais danos causados à Anater ou a terceiros.

17.4. A aplicação de sanção será formalizada por despacho da autoridade competente, com base em relatório do Gestor do Contrato, após regular processo administrativo.

18. DO SIGILO

18.1. A Contratada obriga-se a manter sigilo com relação às informações e dados de interesse da Contratante dos quais venha a tomar conhecimento no decorrer da contratação.

18.2. Demais itens de sigilo e tratamento de dados pessoais constarão de item específico no Contrato.

19. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

19.1. A gestão e fiscalização da execução contratual serão exercidas por colaboradores designados formalmente como Gestor e Fiscal do Contrato, nos termos do Regulamento de Licitações e Contratos da Anater.

19.2. Caberá ao Gestor/Fiscal do Contrato:

- a) Acompanhar a entrega do imóvel e sua conformidade com os requisitos especificados;
- b) Atestar as notas fiscais mensais de pagamento;
- c) Verificar as condições de conservação do imóvel durante a vigência;
- d) Comunicar à autoridade competente quaisquer irregularidades ou descumprimentos;
- e) Manter registros atualizados em sistema próprio de gestão contratual.

19.3. O acompanhamento será realizado mediante visitas periódicas, checklist de conformidade contratual e relatórios circunstanciados, com periodicidade mínima semestral ou sempre que houver necessidade.

19.4. As comunicações entre as partes devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

20. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

20.1. As despesas decorrentes desta licitação serão contabilizadas no Contrato de Gestão firmado entre a Anater e o governo federal por meio do Ministério do Desenvolvimento Agrário e Agricultura Familiar - MDA, na Meta 9 B.1.

21. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

21.1. O custo total da contratação para o período inicial de 12 (doze) meses é estimado em **R\$ 75.435,86 (setenta e cinco mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e oitenta e seis centavos)**, correspondente ao valor do aluguel no montante de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), acrescido dos encargos locatícios, quais sejam: seguro-caução, em parcela única, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais); taxa de pintura, igualmente em parcela única, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais); e IPTU anual, no valor de R\$ 435,86 (quatrocentos e trinta e cinco reais e oitenta e seis centavos), conforme

[documento assinado eletronicamente]

LETICIA ALMEIDA ALBUQUERQUE

MATRICULA: 268

[documento assinado eletronicamente]

EMERSON FELIPE LESSA

MATRICULA: 0087

[documento assinado eletronicamente]

CLEITON CUNHA BORGES

MATRICULA: 0230



Documento assinado eletronicamente por **Emerson Lessa Felipe, Membro EPC**, em 11/02/2026, às 15:37, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, § 3º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Letícia Almeida Albuquerque, Membro EPC**, em 11/02/2026, às 15:40, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, § 3º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Cleiton Cunha Borges, Membro EPC**, em 11/02/2026, às 17:18, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, § 3º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site:

[https://sei.agro.gov.br/sei/controlador_externo.php?](https://sei.agro.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](https://sei.agro.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **50378498** e o código CRC **51EFC036**.