

MODELO DE EDITAL - COMPRA

PREGÃO ELETRÔNICO

Conselho Regional de Contabilidade do Distrito Federal

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 90001/2025

Processo Administrativo nº 9079609110000274.000020/2025-38

Torna-se público, para conhecimento dos interessados, que o(a) Conselho Regional de Contabilidade do Distrito Federal , por meio do(a) Supervisão Administrativa , sediado(a) Quadra CRS 505 Bloco C, loja 45, bairro Asa Sul, na cidade de Brasília/DF , CEP 70350-530, realizará licitação, na modalidade Pregão Eletrônico, na forma Eletrônica, com critério de julgamento Menor Preço , [Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021](#), e demais legislação aplicável e, ainda, de acordo com as condições estabelecidas neste Edital.

Data da Sessão Pública: 30/06/2025

Hora Inicial : 09:00

1. DO OBJETO

1.1. O objeto da presente licitação é Contratação de serviço comum de locação de imóvel não residencial, com encargos de condomínio e tributos inclusos, destinado à instalação provisória da sede administrativa do Conselho Regional de Contabilidade do Distrito Federal – CRCDF, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, prorrogável conforme legislação vigente. conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Edital e seus anexos.

1.2. A licitação será realizada em grupo único, formado por 3 (três) itens, conforme tabela constante no Termo de Referência/Projeto Básico, devendo o licitante oferecer proposta para todos os itens que o compõem.

2. DA PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO

2.1. Poderão participar deste certame os interessados cujo ramo de atividade seja compatível com o objeto da licitação e que estiverem previamente credenciados no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores - SICAF e no Sistema de Compras do Governo Federal (www.gov.br/compras).

2.2. Os interessados deverão atender às condições exigidas no cadastramento no Sicafe até o terceiro dia útil anterior à data prevista para recebimento das propostas.

2.3. O licitante responsabiliza-se exclusiva e formalmente pelas transações efetuadas em seu nome, assume como firmes e verdadeiras suas propostas e seus lances, inclusive os atos praticados diretamente ou por seu representante, excluída a responsabilidade do provedor do sistema ou do órgão ou entidade promotora da licitação por eventuais danos decorrentes de uso indevido das credenciais de acesso, ainda que por terceiros.

2.4. É de responsabilidade do cadastrado conferir a exatidão dos seus dados cadastrais nos Sistemas relacionados no item anterior e mantê-los atualizados junto aos órgãos responsáveis pela informação, devendo proceder, imediatamente, à correção ou à alteração dos registros tão logo identifique incorreção ou aqueles se tornem desatualizados.

2.5. A não observância do disposto no item anterior poderá ensejar desclassificação no momento

da habilitação.

2.6. Será concedido tratamento favorecido para as microempresas e empresas de pequeno porte, para as sociedades cooperativas mencionadas no [artigo 16 da Lei nº 14.133, de 2021](#), para o agricultor familiar, o produtor rural pessoa física e para o microempreendedor individual - MEI, nos limites previstos da [Lei Complementar nº 123](#), de 2006 e do Decreto n.º 8.538, de 2015.

2.7. Não poderão disputar esta licitação:

- 2.7.1. aquele que não atenda às condições deste Edital e seu(s) anexo(s);
- 2.7.2. sociedade que desempenhe atividade incompatível com o objeto da licitação;
- 2.7.3. empresas estrangeiras que não tenham representação legal no Brasil com poderes expressos para receber citação e responder administrativa ou judicialmente;
- 2.7.4. autor do anteprojeto, do projeto básico ou do projeto executivo, pessoa física ou jurídica, quando a licitação versar sobre serviços ou fornecimento de bens a ele relacionados;
- 2.7.5. empresa, isoladamente ou em consórcio, responsável pela elaboração do projeto básico ou do projeto executivo, ou empresa da qual o autor do projeto seja dirigente, gerente, controlador, acionista ou detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital com direito a voto, responsável técnico ou subcontratado, quando a licitação versar sobre serviços ou fornecimento de bens a ela necessários;
- 2.7.6. pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar da licitação em decorrência de sanção que lhe foi imposta;
- 2.7.7. aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;
- 2.7.8. empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, concorrendo entre si;
- 2.7.9. pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista;

2.7.1. Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público - OSCIP, atuando nessa condição;

2.8. Não poderá participar, direta ou indiretamente, da licitação ou da execução do contrato agente público do órgão ou entidade contratante, devendo ser observadas as situações que possam configurar conflito de interesses no exercício ou após o exercício do cargo ou emprego, nos termos da legislação que disciplina a matéria, conforme [§ 1º do art. 9º da Lei nº 14.133, de 2021](#).

2.9. O impedimento de que trata o item 2.7.6. será também aplicado ao licitante que atue em substituição a outra pessoa, física ou jurídica, com o intuito de burlar a efetividade da sanção a ela aplicada, inclusive a sua controladora, controlada ou coligada, desde que devidamente comprovado o ilícito ou a utilização fraudulenta da personalidade jurídica do licitante.

2.10. A critério da Administração e exclusivamente a seu serviço, o autor dos projetos e a empresa a que se referem os itens 2.7.4. e 2.7.5. poderão participar no apoio das atividades de planejamento da contratação, de execução da licitação ou de gestão do contrato, desde que sob supervisão exclusiva de agentes públicos do órgão ou entidade.

2.11. Equiparam-se aos autores do projeto as empresas integrantes do mesmo grupo econômico.

2.12. O disposto nos itens 2.7.4. e 2.7.5. não impede a licitação ou a contratação de serviço que inclua como encargo do contratado a elaboração do projeto básico e do projeto executivo, nas contratações integradas, e do projeto executivo, nos demais regimes de execução.

2.13. Em licitações e contratações realizadas no âmbito de projetos e programas parcialmente financiados por agência oficial de cooperação estrangeira ou por organismo financeiro internacional com recursos do financiamento ou da contrapartida nacional, não poderá participar

pessoa física ou jurídica que integre o rol de pessoas sancionadas por essas entidades ou que seja declarada inidônea nos termos da [Lei nº 14.133/2021](#).

2.14. A vedação de que trata o item 2.8. estende-se a terceiro que auxilie a condução da contratação na qualidade de integrante de equipe de apoio, profissional especializado ou funcionário ou representante de empresa que preste assessoria técnica.

3. ORÇAMENTO ESTIMADO SIGILOSO

3.1. O orçamento estimado da presente contratação não será de caráter sigiloso.

4. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA E DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

4.1. Na presente licitação, a fase de habilitação sucederá as fases de apresentação de propostas e lances e de julgamento.

4.2. Os licitantes encaminharão, exclusivamente por meio do sistema eletrônico, a proposta com o preço, conforme o critério de julgamento adotado neste Edital, até a data e o horário estabelecidos para abertura da sessão pública.

4.3. No cadastramento da proposta inicial, o licitante declarará, em campo próprio do sistema, que:

4.3.1. está ciente e concorda com as condições contidas no edital e seus anexos, bem como de que a proposta apresentada compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de sua entrega em definitivo e que cumpre plenamente os requisitos de habilitação definidos no instrumento convocatório;

4.3.2. não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do [artigo 7º, XXXIII, da Constituição](#);

4.3.3. não possui empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos [incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal](#);

4.3.4. cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

4.4. O licitante organizado em cooperativa deverá declarar, ainda, em campo próprio do sistema eletrônico, que cumpre os requisitos estabelecidos no [artigo 16 da Lei nº 14.133, de 2021](#).

4.5. Não poderá se beneficiar do tratamento jurídico diferenciado estabelecido nos arts. 42 a 49 da Lei Complementar nº 123, de 2006, a pessoa jurídica:

4.5.1. de cujo capital participe outra pessoa jurídica;

4.5.2. que seja filial, sucursal, agência ou representação, no País, de pessoa jurídica com sede no exterior;

4.5.3. de cujo capital participe pessoa física que seja inscrita como empresário ou seja sócia de outra empresa que receba tratamento jurídico diferenciado nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, desde que a receita bruta global ultrapasse o limite de que trata o inciso II do art. 3º da referida lei;

4.5.4. cujo titular ou sócio participe com mais de 10% (dez por cento) do capital de outra empresa não beneficiada pela Lei Complementar nº 123, de 2006, desde que a receita bruta global ultrapasse o limite de que trata o inciso II do art. 3º da referida lei;

4.5.5. cujo sócio ou titular seja administrador ou equiparado de outra pessoa jurídica com fins lucrativos, desde que a receita bruta global ultrapasse o limite de que trata o inciso II do art. 3º da referida lei;

4.5.6. constituída sob a forma de cooperativas, salvo as de consumo;

4.5.7. que participe do capital de outra pessoa jurídica;

4.5.8. que exerça atividade de banco comercial, de investimentos e de desenvolvimento, de caixa econômica, de sociedade de crédito, financiamento e investimento ou de crédito imobiliário, de corretora ou de distribuidora de títulos, valores mobiliários e câmbio, de empresa de arrendamento mercantil, de seguros privados e de capitalização ou de previdência complementar;

4.5.9. resultante ou remanescente de cisão ou qualquer outra forma de desmembramento de pessoa jurídica que tenha ocorrido em um dos 5 (cinco) anos-calendário anteriores;

4.5.10. constituída sob a forma de sociedade por ações.

4.5.11. cujos titulares ou sócios guardem, cumulativamente, com o contratante do serviço, relação de pessoalidade, subordinação e habitualidade.

4.6. A falsidade da declaração de que trata os itens 4.4 sujeitará o licitante às sanções previstas na [Lei nº 14.133, de 2021](#), e neste Edital.

4.7. Os licitantes poderão retirar ou substituir a proposta ou, na hipótese de a fase de habilitação anteceder as fases de apresentação de propostas e lances e de julgamento, os documentos de habilitação anteriormente inseridos no sistema, até a abertura da sessão pública.

4.8. Não haverá ordem de classificação na etapa de apresentação da proposta e dos documentos de habilitação pelo licitante, o que ocorrerá somente após os procedimentos de abertura da sessão pública e da fase de envio de lances.

4.9. Serão disponibilizados para acesso público os documentos que compõem a proposta dos licitantes convocados para apresentação de propostas, após a fase de envio de lances.

4.10. Desde que disponibilizada a funcionalidade no sistema, o licitante poderá parametrizar o seu valor final mínimo ou o seu percentual de desconto máximo quando do cadastramento da proposta e obedecerá às seguintes regras:

4.10.1. a aplicação do intervalo mínimo de diferença de valores ou de percentuais entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação ao lance que cobrir a melhor oferta; e

4.10.2. os lances serão de envio automático pelo sistema, respeitado o valor final mínimo, caso estabelecido, e o intervalo de que trata o subitem acima.

4.11. O valor final mínimo parametrizado no sistema poderá ser alterado pelo fornecedor durante a fase de disputa, sendo vedado valor superior a lance já registrado pelo fornecedor no sistema.

4.12. O valor final mínimo ou o percentual de desconto final máximo parametrizado na forma do item 4.10. possuirá caráter sigiloso para os demais fornecedores e para o órgão ou entidade promotora da licitação, podendo ser disponibilizado estrita e permanentemente aos órgãos de controle externo e interno.

4.13. Caberá ao licitante interessado em participar da licitação acompanhar as operações no sistema eletrônico durante o processo licitatório e se responsabilizar pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de mensagens emitidas pela Administração ou de sua desconexão.

4.14. O licitante deverá comunicar imediatamente ao provedor do sistema qualquer acontecimento que possa comprometer o sigilo ou a segurança, para imediato bloqueio de acesso.

5. DO PREENCHIMENTO DA PROPOSTA

5.1. O licitante deverá enviar sua proposta mediante o preenchimento, no sistema eletrônico, dos seguintes campos:

5.1.1. Valor mensal do grupo expresso em Reais (R\$)

5.2. Todas as especificações do objeto contidas na proposta vinculam o licitante.

5.3. Nos valores propostos estarão inclusos todos os custos operacionais, encargos previdenciários, trabalhistas, tributários, comerciais e quaisquer outros que incidam direta ou indiretamente na execução do objeto.

5.4. Os preços ofertados, tanto na proposta inicial, quanto na etapa de lances, serão de exclusiva responsabilidade do licitante, não lhe assistindo o direito de pleitear qualquer alteração, sob alegação de erro, omissão ou qualquer outro pretexto.

5.5. Se o regime tributário da empresa implicar o recolhimento de tributos em percentuais variáveis, a cotação adequada será a que corresponde à média dos efetivos recolhimentos da empresa nos últimos doze meses.

5.5.1. No regime de incidência não-cumulativa de PIS e COFINS, a cotação adequada será a que corresponde à média das alíquotas efetivamente recolhidas pela empresa, comprovada, a qualquer tempo, por documentos de Escrituração Fiscal Digital da Contribuição (EFD-Contribuições) para o PIS/PASEP e COFINS dos últimos 12 (doze) meses anteriores à apresentação da proposta, ou por outro meio hábil.

5.6. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, no pagamento serão retidos na fonte os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

5.7. Na presente licitação, a Microempresa e a Empresa de Pequeno Porte poderão se beneficiar do regime de tributação pelo Simples Nacional.

5.8. A apresentação das propostas implica obrigatoriedade do cumprimento das disposições nelas contidas, em conformidade com o que dispõe o Termo de Referência/Projeto Básico, assumindo o proponente o compromisso de executar o objeto licitado nos seus termos, bem como de fornecer os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, em quantidades e qualidades adequadas à perfeita execução contratual, promovendo, quando requerido, sua substituição.

5.9. O prazo de validade da proposta não será inferior a 60 (sessenta) dias, a contar da data de sua apresentação.

5.10. Os licitantes devem respeitar os preços máximos estabelecidos nas normas de regência de contratações públicas federais, quando participarem de licitações públicas;

5.11. Os licitantes devem respeitar os preços máximos previstos no Termo de Referência/Projeto Básico;

5.12. O descumprimento das regras supramencionadas pode ensejar a responsabilização pelo Tribunal de Contas da União e, após o devido processo legal, gerar as seguintes consequências: assinatura de prazo para a adoção das medidas necessárias ao exato cumprimento da lei, nos termos do [art. 71, inciso IX, da Constituição](#); ou condenação dos agentes públicos responsáveis e da empresa contratada ao pagamento dos prejuízos ao erário, caso verificada a ocorrência de superfaturamento por sobrepreço na execução do contrato.

6. DA ABERTURA DA SESSÃO, CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS E FORMULAÇÃO DE LANCES

6.1. A abertura da presente licitação dar-se-á automaticamente em sessão pública, por meio de sistema eletrônico, na data, horário e local indicados neste Edital.

6.2. Os licitantes poderão retirar ou substituir a proposta ou os documentos de habilitação, quando for o caso, anteriormente inseridos no sistema, até a abertura da sessão pública.

6.3. O sistema disponibilizará campo próprio para troca de mensagens entre o Pregoeiro e os licitantes.

6.4. Iniciada a etapa competitiva, os licitantes deverão encaminhar lances exclusivamente por meio de sistema eletrônico, sendo imediatamente informados do seu recebimento e do valor consignado no registro.

6.5. O lance deverá ser ofertado pelo valor unitário do item

6.6. Os licitantes poderão oferecer lances sucessivos, observando o horário fixado para abertura da sessão e as regras estabelecidas no Edital.

6.7. O licitante somente poderá oferecer lance de valor inferior ao último por ele ofertado e registrado pelo sistema.

6.8. O intervalo mínimo de diferença de valores ou percentuais entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação à proposta que cobrir a melhor oferta deverá ser de R\$ 10,00 (dez reais)

6.9. O licitante poderá, uma única vez, excluir seu último lance ofertado, no intervalo de quinze segundos após o registro no sistema, na hipótese de lance inconsistente ou inexecutável.

6.10. O procedimento seguirá de acordo com o modo de disputa aberto.

6.11. No modo de disputa “aberto”, os licitantes apresentarão lances públicos e sucessivos, com prorrogações.

6.11.1. A etapa de lances da sessão pública terá duração de dez minutos e, após isso, será prorrogada automaticamente pelo sistema quando houver lance ofertado nos últimos dois minutos do período de duração da sessão pública.

6.11.2. A prorrogação automática da etapa de lances, de que trata o subitem anterior, será de dois minutos e ocorrerá sucessivamente sempre que houver lances enviados nesse período de prorrogação, inclusive no caso de lances intermediários.

6.11.3. Não havendo novos lances na forma estabelecida nos itens anteriores, a sessão pública encerrar-se-á automaticamente, e o sistema ordenará e divulgará os lances conforme a ordem final de classificação .

6.11.4. Definida a melhor proposta, se a diferença em relação à proposta classificada em segundo lugar for de pelo menos 5% (cinco por cento), o , auxiliado pela equipe de apoio, poderá admitir o reinício da disputa aberta, para a definição das demais colocações.

6.11.5. Após o reinício previsto no item supra, os licitantes serão convocados para apresentar lances intermediários.

6.12. Após o término dos prazos estabelecidos nos subitens anteriores, o sistema ordenará e divulgará os lances segundo a ordem crescente de valores.

6.13. Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmo valor, prevalecendo aquele que for recebido e registrado em primeiro lugar.

6.14. Durante o transcurso da sessão pública, os licitantes serão informados, em tempo real, do valor do menor lance registrado, vedada a identificação do licitante.

6.15. No caso de desconexão com o Pregoeiro, no decorrer da etapa competitiva do Pregão Eletrônico, o sistema eletrônico poderá permanecer acessível aos licitantes para a recepção dos lances.

6.16. Quando a desconexão do sistema eletrônico para o Pregoeiro persistir por tempo superior a dez minutos, a sessão pública será suspensa e reiniciada somente após decorridas vinte e quatro horas da comunicação do fato pelo Pregoeiro aos participantes, no sítio eletrônico utilizado para divulgação.

6.17. Caso o licitante não apresente lances, concorrerá com o valor de sua proposta.

6.18. Só poderá haver empate entre propostas iguais (não seguidas de lances).

6.19. Havendo eventual empate entre propostas ou lances, o critério de desempate será aquele previsto no [art. 60 da Lei nº 14.133, de 2021](#), nesta ordem:

6.19.1. disputa final, hipótese em que os licitantes empatados poderão apresentar nova proposta em ato contínuo à classificação;

6.19.2. avaliação do desempenho contratual prévio dos licitantes, para a qual deverão preferencialmente ser utilizados registros cadastrais para efeito de atesto de cumprimento de obrigações previstos nesta Lei;

6.19.3. desenvolvimento pelo licitante de ações de equidade entre homens e mulheres no ambiente de trabalho, conforme regulamento;

6.19.4. desenvolvimento pelo licitante de programa de integridade, conforme orientações dos órgãos de controle.

6.20. Persistindo o empate, será assegurada preferência, sucessivamente, aos bens e serviços produzidos ou prestados por:

6.20.1. empresas estabelecidas no território do Estado ou do Distrito Federal do órgão ou

entidade da Administração Pública estadual ou distrital licitante ou, no caso de licitação realizada por órgão ou entidade de Município, no território do Estado em que este se localize;

6.20.2. empresas brasileiras;

6.20.3. empresas que invistam em pesquisa e no desenvolvimento de tecnologia no País;

6.20.4. empresas que comprovem a prática de mitigação, nos termos da [Lei nº 12.187, de 29 de dezembro de 2009](#).

6.21. Esgotados todos os demais critérios de desempate previstos em lei, a escolha do licitante vencedor ocorrerá por sorteio, em ato público, para o qual todos os licitantes serão convocados, vedado qualquer outro processo.

6.22. Encerrada a etapa de envio de lances da sessão pública, na hipótese da proposta do primeiro colocado permanecer acima do preço máximo definido para a contratação, o Pregoeiro poderá negociar condições mais vantajosas, após definido o resultado do julgamento.

6.22.1. A negociação poderá ser feita com os demais licitantes, segundo a ordem de classificação inicialmente estabelecida, quando o primeiro colocado, mesmo após a negociação, for desclassificado em razão de sua proposta permanecer acima do preço máximo definido pela Administração.

6.22.2. A negociação será realizada por meio do sistema, podendo ser acompanhada pelos demais licitantes.

6.22.3. O resultado da negociação será divulgado a todos os licitantes e anexado aos autos do processo licitatório.

6.22.4. O Pregoeiro solicitará ao licitante mais bem classificado que, no prazo de 2 (duas) horas, envie a proposta adequada ao último lance ofertado após a negociação realizada, acompanhada, se for o caso, dos documentos complementares, quando necessários à confirmação daqueles exigidos neste Edital e já apresentados.

6.22.5. É facultado ao Pregoeiro prorrogar o prazo estabelecido, a partir de solicitação fundamentada feita no chat pelo licitante, antes de findo o prazo.

6.23. Após a negociação do preço, o Pregoeiro iniciará a fase de aceitação e julgamento da proposta.

7. DA FASE DE JULGAMENTO

7.1. Encerrada a etapa de negociação, o Pregoeiro verificará se o licitante provisoriamente classificado em primeiro lugar atende às condições de participação no certame, conforme previsto no art. 14 da Lei nº 14.133/2021, legislação correlata e no item 2.7. do edital, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

7.1.1. SICAF;

7.1.2. Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep>).

7.2. A consulta aos cadastros será realizada no nome e no CNPJ da empresa licitante.

7.2.1. A consulta no CNEP quanto às sanções previstas na [Lei nº 8.429, de 1992](#), também ocorrerá no nome e no CPF do sócio majoritário da empresa licitante, se houver, por força do art. 12 da citada lei.

7.3. Caso conste na Consulta de Situação do licitante a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o Pregoeiro diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas. ([IN nº 3/2018, art. 29, caput](#)).

7.3.1. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros. ([IN nº 3/2018, art. 29, §1º](#)).

7.3.2. O licitante será convocado para manifestação previamente a uma eventual desclassificação. ([IN nº 3/2018, art. 29, §2º](#)).

7.3.3. Constatada a existência de sanção, o licitante será reputado inabilitado, por falta de condição de participação.

7.4. Verificadas as condições de participação e de utilização do tratamento favorecido, o Pregoeiro examinará a proposta classificada em primeiro lugar quanto à adequação ao objeto e à compatibilidade do preço em relação ao máximo estipulado para contratação neste Edital e em seus anexos, observado o disposto no [artigo 29 a 35 da IN SEGES nº 73, de 30 de setembro de 2022](#).

7.5. Será desclassificada a proposta vencedora que:

7.5.1. contiver vícios insanáveis;

7.5.2. não obedecer às especificações técnicas contidas no Termo de Referência/Projeto Básico;

7.5.3. apresentar preços inexequíveis ou permanecer acima do preço máximo definido para a contratação;

7.5.4. não tiver sua exequibilidade demonstrada, quando exigido pela Administração;

7.5.5. apresentar desconformidade com quaisquer outras exigências deste Edital ou seus anexos, desde que insanável.

7.6. No caso de bens e serviços em geral, é indício de inexequibilidade das propostas valores inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor orçado pela Administração.

7.7. A inexequibilidade, na hipótese de que trata o item anterior, só será considerada após diligência do Pregoeiro, que comprove:

7.7.1. que o custo do licitante ultrapassa o valor da proposta; e

7.7.2. inexistirem custos de oportunidade capazes de justificar o vulto da oferta.

7.8. Em contratação de serviços de engenharia, além das disposições acima, a análise de exequibilidade e sobrepreço considerará o seguinte:

7.8.1. Nos regimes de execução por tarefa, empreitada por preço global ou empreitada integral, semi-integrada ou integrada, a caracterização do sobrepreço se dará pela superação do valor global estimado;

7.8.2. No regime de empreitada por preço unitário, a caracterização do sobrepreço se dará pela superação do valor global estimado.

7.8.3. No caso de serviços de engenharia, serão consideradas inexequíveis as propostas cujos valores forem inferiores a 75% (setenta e cinco por cento) do valor orçado pela Administração, independentemente do regime de execução.

7.9. Se houver indícios de inexequibilidade da proposta de preço, ou em caso da necessidade de esclarecimentos complementares, poderão ser efetuadas diligências, para que a empresa comprove a exequibilidade da proposta.

7.10. Caso o custo global estimado do objeto licitado tenha sido decomposto em seus respectivos custos unitários por meio de Planilha de Custos e Formação de Preços elaborada pela Administração, o licitante classificado em primeiro lugar será convocado para apresentar Planilha por ele elaborada, com os respectivos valores adequados ao valor final da sua proposta, sob pena de não aceitação da proposta.

7.10.1. Em se tratando de serviços de engenharia, o licitante vencedor será convocado a apresentar à Administração, por meio eletrônico, as planilhas com indicação dos quantitativos e dos custos unitários, seguindo o modelo elaborado pela Administração, bem como com detalhamento das Bonificações e Despesas Indiretas (BDI) e dos Encargos Sociais (ES), com os respectivos valores adequados ao valor final da proposta vencedora, admitida a utilização dos preços unitários, no caso de empreitada por preço global, empreitada integral, contratação semiintegrada e contratação integrada, exclusivamente para eventuais adequações indispensáveis no cronograma físico-financeiro e para balizar excepcional aditamento posterior do contrato.

7.10.2. Caso a produtividade seja diferente daquela utilizada pela Administração como referência, ou não estiver contida na faixa referencial de produtividade, mas admitida pelo ato convocatório, o licitante deverá apresentar a respectiva comprovação de exequibilidade;

7.10.3. Os licitantes poderão apresentar produtividades diferenciadas daquela estabelecida pela Administração como referência, desde que não alterem o objeto da contratação, não contrariem dispositivos legais vigentes e, caso não estejam contidas nas faixas referenciais de produtividade, comprovem a exequibilidade da proposta.

7.10.4. Para efeito do subitem anterior, admite-se a adequação técnica da metodologia empregada pela contratada, visando assegurar a execução do objeto, desde que mantidas as condições para a justa remuneração do serviço.

7.11. Erros no preenchimento da planilha não constituem motivo para a desclassificação da proposta. A planilha poderá ser ajustada pelo fornecedor, no prazo indicado pelo Pregoeiro, desde que não haja majoração do preço e que se comprove que este é o bastante para arcar com todos os custos da contratação;

7.11.1. O ajuste de que trata este dispositivo se limita a sanar erros ou falhas que não alterem a substância das propostas;

7.11.2. Considera-se erro no preenchimento da planilha passível de correção a indicação de recolhimento de impostos e contribuições na forma do Simples Nacional, quando não cabível esse regime.

7.12. Para fins de análise da proposta quanto ao cumprimento das especificações do objeto, poderá ser colhida a manifestação escrita do setor requisitante do serviço ou da área especializada no objeto.

7.13. Caso o Termo de Referência exija a apresentação de carta de solidariedade emitida pelo fabricante, que assegure a execução do contrato, no caso de licitante revendedor ou distribuidor, o licitante classificado em primeiro lugar deverá apresentá-la, sob pena de não aceitação da proposta.

7.14. Caso o Termo de Referência/Projeto Básico exija a apresentação de amostra, o licitante classificado em primeiro lugar deverá apresentá-la, conforme disciplinado no Termo de Referência, sob pena de não aceitação da proposta.

7.15. Por meio de mensagem no sistema, será divulgado o local e horário de realização do procedimento para a avaliação das amostras, cuja presença será facultada a todos os interessados, incluindo os demais licitantes.

7.16. Os resultados das avaliações serão divulgados por meio de mensagem no sistema.

7.17. No caso de não haver entrega da amostra ou ocorrer atraso na entrega, sem justificativa aceita pelo Pregoeiro, ou havendo entrega de amostra fora das especificações previstas neste Edital, a proposta do licitante será recusada.

7.18. Se a(s) amostra(s) apresentada(s) pelo primeiro classificado não for(em) aceita(s), o Pregoeiro analisará a aceitabilidade da proposta ou lance ofertado pelo segundo classificado. Seguir-se-á com a verificação da(s) amostra(s) e, assim, sucessivamente, até a verificação de uma que atenda às especificações constantes no Termo de Referência.

8. DA FASE DE HABILITAÇÃO

8.1. Os documentos previstos no Termo de Referência, necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, serão exigidos para fins de habilitação, nos termos dos [arts. 62 a 70 da Lei nº 14.133, de 2021](#).

8.1.1. A documentação exigida para fins de habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista e econômico-financeira, poderá ser substituída pelo registro cadastral no SICAF.

8.2. Quando permitida a participação de empresas estrangeiras que não funcionem no País, as exigências de habilitação serão atendidas mediante documentos equivalentes, inicialmente apresentados em tradução livre.

8.3. Na hipótese de o licitante vencedor ser empresa estrangeira que não funcione no País, para fins de assinatura do contrato ou da ata de registro de preços, os documentos exigidos para a habilitação serão traduzidos por tradutor juramentado no País e apostilados nos termos do

disposto no [Decreto nº 8.660, de 29 de janeiro de 2016](#), ou de outro que venha a substituí-lo, ou consularizados pelos respectivos consulados ou embaixadas.

8.4. Quando permitida a participação de consórcio de empresas, a habilitação técnica, quando exigida, será feita por meio do somatório dos quantitativos de cada consorciado e, para efeito de habilitação econômico-financeira, quando exigida, será observado o somatório dos valores de cada consorciado.

8.5. Os documentos exigidos para fins de habilitação poderão ser apresentados em original ou por cópia.

8.6. Os documentos exigidos para fins de habilitação poderão ser substituídos por registro cadastral emitido por órgão ou entidade pública, desde que o registro tenha sido feito em obediência ao disposto na Lei nº 14.133/2021.

8.7. Será verificado se o licitante apresentou declaração de que atende aos requisitos de habilitação, e o declarante responderá pela veracidade das informações prestadas, na forma da lei .

8.8. Será verificado se o licitante apresentou no sistema, sob pena de inabilitação, a declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

8.9. O licitante deverá apresentar, sob pena de desclassificação, declaração de que sua proposta econômica compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de entrega das propostas.

8.10. A habilitação será verificada por meio do Sicaf, nos documentos por ele abrangidos.

8.10.1. Somente haverá a necessidade de comprovação do preenchimento de requisitos mediante apresentação dos documentos originais não-digiais quando houver dúvida em relação à integridade do documento digital ou quando a lei expressamente o exigir.

8.11. É de responsabilidade do licitante conferir a exatidão dos seus dados cadastrais no Sicaf e mantê-los atualizados junto aos órgãos responsáveis pela informação, devendo proceder, imediatamente, à correção ou à alteração dos registros tão logo identifique incorreção ou aqueles se tornem desatualizados.

8.11.1. A não observância do disposto no item anterior poderá ensejar desclassificação no momento da habilitação. ([IN nº 3/2018, art. 7º, parágrafo único](#)).

8.12. A verificação pelo Pregoeiro, em sítios eletrônicos oficiais de órgãos e entidades emissores de certidões constitui meio legal de prova, para fins de habilitação.

8.12.1. Os documentos exigidos para habilitação que não estejam contemplados no Sicaf serão enviados por meio do sistema, em formato digital, no prazo de 2 (duas) horas, prorrogável por igual período, contado da solicitação do Pregoeiro.

8.13. A verificação no Sicaf ou a exigência dos documentos nele não contidos somente será feita em relação ao licitante vencedor.

8.13.1. Os documentos relativos à regularidade fiscal que constem do Termo de Referência somente serão exigidos, em qualquer caso, em momento posterior ao julgamento das propostas, e apenas do licitante mais bem classificado.

8.13.2. Respeitada a exceção do subitem anterior, relativa à regularidade fiscal, quando a fase de habilitação anteceder as fases de apresentação de propostas e lances e de julgamento, a verificação ou exigência do presente subitem ocorrerá em relação a todos os licitantes.

8.14. Encerrado o prazo para envio da documentação de que trata o item 8.12.1., poderá ser admitida, mediante decisão fundamentada do Pregoeiro/Agente de Contratação, a apresentação de novos documentos de habilitação ou a complementação de informações acerca dos documentos já apresentados pelos licitantes, em até 2 (duas) horas , para:

8.14.1. a aferição das condições de habilitação do licitante, desde que decorrentes de fatos

existentes à época da abertura do certame;

8.14.2. atualização de documentos cuja validade tenha expirado após a data de recebimento das propostas;

8.14.3. suprimimento da ausência de documento de cunho declaratório emitido unilateralmente pelo licitante;

8.14.4. suprimimento da ausência de certidão e/ou documento de cunho declaratório expedido por órgão ou entidade cujos atos gozem de presunção de veracidade e fé pública.

8.15. Findo o prazo assinalado sem o envio da nova documentação, restará preclusa essa oportunidade conferida ao licitante, implicando sua inabilitação.

8.16. Na análise dos documentos de habilitação, a comissão de contratação poderá sanar erros ou falhas, que não alterem a substância dos documentos e sua validade jurídica, mediante decisão fundamentada, registrada em ata e acessível a todos, atribuindo-lhes eficácia para fins de habilitação e classificação.

8.17. Na hipótese de o licitante não atender às exigências para habilitação, o Pregoeiro examinará a proposta subsequente e assim sucessivamente, na ordem de classificação, até a apuração de uma proposta que atenda ao presente edital, observado o prazo disposto no subitem

8.18. Somente serão disponibilizados para acesso público os documentos de habilitação do licitante cuja proposta atenda ao edital de licitação, após concluídos os procedimentos de que trata o subitem anterior.

9. DO TERMO DE CONTRATO

9.1. Após a homologação e adjudicação, caso se conclua pela contratação, será firmado termo de contrato, ou outro instrumento equivalente

9.2. O adjudicatário terá o prazo de 10 (dez) dias úteis, contados a partir da data de sua convocação, para assinar o termo de contrato ou instrumento equivalente, sob pena de decair o direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste Edital.

9.3. Alternativamente à convocação para comparecer perante o órgão ou entidade para a assinatura do Termo de Contrato ou instrumento equivalente, a Administração poderá:

a) encaminhá-lo para assinatura, mediante correspondência postal com aviso de recebimento (AR), para que seja assinado e devolvido no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da data de seu recebimento;

b) disponibilizar acesso a sistema de processo eletrônico para que seja assinado digitalmente em até 10 (dez) dias úteis; ou

c) outro meio eletrônico, assegurado o prazo de 10 (dez) dias úteis para resposta após recebimento da notificação pela Administração.

9.4. Os prazos dos itens 9.2. e 9.3. poderão ser prorrogados, por igual período, por solicitação justificada do adjudicatário e aceita pela Administração.

9.5. O prazo de vigência da contratação é o estabelecido no Termo de Referência.

9.6. Na assinatura do contrato ou instrumento equivalente será exigido o Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal - Cadin e a comprovação das condições de habilitação e contratação consignadas neste Edital, que deverão ser mantidas pelo fornecedor durante a vigência do contrato.

9.6.1. A existência do registro do Cadin constitui fator impeditivo para a contratação.

10. DOS RECURSOS

10.1. A interposição de recurso referente ao julgamento das propostas, à habilitação ou inabilitação de licitantes, à anulação ou revogação da licitação, observará o disposto no art. 165 da Lei nº 14.133, de 2021.

10.2. O prazo recursal é de 3 (três) dias úteis, contados da data de intimação ou de lavratura da ata.

10.3. Quando o recurso apresentado impugnar o julgamento das propostas ou o ato de habilitação ou inhabilitação do licitante:

10.3.1. a intenção de recorrer deverá ser manifestada imediatamente, sob pena de preclusão;

10.3.2. o prazo para a manifestação da intenção de recorrer não será inferior a 10 (dez) minutos.

10.3.3. o prazo para apresentação das razões recursais será iniciado na data de intimação ou de lavratura da ata de habilitação ou inhabilitação;

10.4. Os recursos deverão ser encaminhados em campo próprio do sistema.

10.5. O recurso será dirigido à autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida, a qual poderá reconsiderar sua decisão no prazo de 3 (três) dias úteis, ou, nesse mesmo prazo, encaminhar recurso para a autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

10.6. Os recursos interpostos fora do prazo não serão conhecidos.

10.7. O prazo para apresentação de contrarrazões ao recurso pelos demais licitantes será de 3 (três) dias úteis, contados da data da intimação pessoal ou da divulgação da interposição do recurso, assegurada a vista imediata dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

10.8. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

10.9. O acolhimento do recurso invalida tão somente os atos insuscetíveis de aproveitamento.

10.10. Os autos do processo permanecerão com vista franqueada aos interessados no sítio eletrônico comprasnet.gov.br

11. DAS INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS E SANÇÕES

11.1. Comete infração administrativa, nos termos da lei, o licitante que, com dolo ou culpa:

11.1.1. deixar de entregar a documentação exigida para o certame ou não entregar qualquer documento que tenha sido solicitado pelo/a Pregoeiro/a durante o certame;

11.1.2. Salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado, não mantiver a proposta em especial quando:

11.1.2.1. não enviar a proposta adequada ao último lance ofertado ou após a negociação;

11.1.2.2. recusar-se a enviar o detalhamento da proposta quando exigível;

11.1.2.3. pedir para ser desclassificado quando encerrada a etapa competitiva; ou

11.1.2.4. deixar de apresentar amostra;

11.1.2.5. apresentar proposta ou amostra em desacordo com as especificações do edital;

11.1.3. não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

11.1.4. recusar-se, sem justificativa, a assinar o contrato ou a ata de registro de preço, ou a aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração;

11.1.5. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação

11.1.6. fraudar a licitação;

11.1.7. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza, em especial quando:

11.1.7.1. agir em conluio ou em desconformidade com a lei;

11.1.7.2. induzir deliberadamente a erro no julgamento;

11.1.7.3. apresentar amostra falsificada ou deteriorada;

11.1.8. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação

11.1.9. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei n.º 12.846, de 2013.

11.2. Com fulcro na [Lei nº 14.133, de 2021](#), a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar aos licitantes e/ou adjudicatários as seguintes sanções, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal:

11.2.1. advertência;

11.2.2. multa;

11.2.3. impedimento de licitar e contratar e

11.2.4. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

11.3. Na aplicação das sanções serão considerados:

11.3.1. a natureza e a gravidade da infração cometida.

11.3.2. as peculiaridades do caso concreto

11.3.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes

11.3.4. os danos que dela provierem para a Administração Pública

11.3.5. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

11.4. A multa será recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, a contar da comunicação oficial.

11.4.1. Para as infrações previstas nos itens 11.1.1, 11.1.2 e 11.1.3, a multa será de 0.5% a 15% do valor do contrato licitado.

11.4.2. Para as infrações previstas nos itens 11.1.4, 11.1.5, 11.1.6, 11.1.7 e 11.1.8, a multa será de 15% a 30% do valor do contrato licitado.

11.5. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não, à penalidade de multa.

11.6. Na aplicação da sanção de multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

11.7. A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada ao responsável em decorrência das infrações administrativas relacionadas nos itens 11.1.1, 11.1.2 e 11.1.3, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo o qual pertencer o órgão ou entidade, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

11.8. Poderá ser aplicada ao responsável a sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, em decorrência da prática das infrações dispostas nos itens 11.1.4, 11.1.5, 11.1.6, 11.1.7 e 11.1.8, bem como pelas infrações administrativas previstas nos itens 11.1.1, 11.1.2 e 11.1.3 que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção de impedimento de licitar e contratar, cuja duração observará o prazo previsto no art. 156, §5º, da Lei n.º 14.133/2021.

11.9. A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato ou a ata de registro de preço, ou em aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração, descrita no item 11.1.3, caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida e o sujeitará às penalidades e à imediata perda da garantia de proposta em favor do órgão ou entidade promotora da licitação, nos termos do art. 45, §4º da IN SEGES/ME n.º 73, de 2022.

11.10. A apuração de responsabilidade relacionadas às sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar demandará a instauração de processo de responsabilização a ser conduzido por comissão composta por 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante ou o adjudicatário para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

11.11. Caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis da aplicação das sanções de advertência,

multa e impedimento de licitar e contratar, contado da data da intimação, o qual será dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, que deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

11.12. Caberá a apresentação de pedido de reconsideração da aplicação da sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do seu recebimento.

11.13. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

11.14. A aplicação das sanções previstas neste edital não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral dos danos causados.

11.15. Para a garantia da ampla defesa e contraditório dos licitantes, as notificações serão enviadas eletronicamente para os endereços de e-mail informados na proposta comercial, bem como os cadastrados pela empresa no SICAF.

11.15.1. Os endereços de e-mail informados na proposta comercial e/ou cadastrados no Sicafe serão considerados de uso contínuo da empresa, não cabendo alegação de desconhecimento das comunicações a eles comprovadamente enviadas.

12. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO

12.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este Edital por irregularidade na aplicação da Lei nº 14.133, de 2021, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data da abertura do certame.

12.2. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgado em sítio eletrônico oficial no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

12.3. A impugnação e o pedido de esclarecimento poderão ser realizados por forma eletrônica, pelos seguintes meios: e-mail: administrativo@crcdf.org.br

12.4. As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no certame.

12.5. A concessão de efeito suspensivo à impugnação é medida excepcional e deverá ser motivada pelo agente de contratação, nos autos do processo de licitação.

12.6. Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização do certame.

13. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Será divulgada ata da sessão pública no sistema eletrônico.

13.2. Não havendo expediente ou ocorrendo qualquer fato superveniente que impeça a realização do certame na data marcada, a sessão será automaticamente transferida para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário anteriormente estabelecido, desde que não haja comunicação em contrário, pelo Pregoeiro.

13.3. Todas as referências de tempo no Edital, no aviso e durante a sessão pública observarão o horário de Brasília - DF.

13.4. A homologação do resultado desta licitação não implicará direito à contratação.

13.5. As normas disciplinadoras da licitação serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, desde que não comprometam o interesse da Administração, o princípio da isonomia, a finalidade e a segurança da contratação.

13.6. Os licitantes assumem todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e a Administração não será, em nenhum caso, responsável por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do processo licitatório.

13.7. Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital e seus Anexos, excluir-se-á o dia do

início e incluir-se-á o do vencimento. Só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente na Administração.

13.8. O desatendimento de exigências formais não essenciais não importará o afastamento do licitante, desde que seja possível o aproveitamento do ato, observados os princípios da isonomia e do interesse público.

13.9. Para fins de apresentação da proposta, julgamento, habilitação e assinatura do contrato, os interessados deverão observar não apenas as disposições deste Edital, mas também as informações e procedimentos estabelecidos no Estudo Técnico Preliminar (ETP) e no Termo de Referência (TR), os quais integram este certame como anexos e possuem caráter vinculante. Tais documentos complementam e detalham os requisitos técnicos, operacionais e jurídicos da contratação, devendo ser considerados integralmente pelos licitantes para efeito de cumprimento das condições do objeto e responsabilização contratual.

13.10. Em caso de divergência entre disposições deste Edital e de seus anexos ou demais peças que compõem o processo, prevalecerá as deste Edital.

13.11. O Edital e seus anexos estão disponíveis, na íntegra, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e endereço eletrônico <https://crcdf.org.br/licitacoes-crcdf/>

13.12. Integram este Edital, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:

13.11.1. ANEXO I - Termo de Referência.

13.11.1.1. Apêndice do Anexo I – Estudo Técnico Preliminar

Brasília , 30 de maio de 2025

AGU - Advocacia Geral da União / CGU - Consultoria-Geral da União / Câmara Nacional de Modelos de Licitações e Contratos da Consultoria-Geral da União

Atualização: ABR/2025

Edital modelo para Pregão Eletrônico - Lei nº 14.133, de 2021.

Aprovado pela Secretaria de Gestão e Inovação. Identidade visual pela Secretaria de Gestão e Inovação

Código de Identificação Ger@AGU: bff5fb1748388207679

Estudo Técnico Preliminar 8/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 9079609110000274.000020/2025-3

2. Descrição da necessidade

2.1. A presente contratação visa suprir, de forma temporária, a necessidade de espaço físico adequado para instalação da sede do Conselho Regional de Contabilidade do Distrito Federal – CRCDF, diante da impossibilidade de permanência no imóvel atualmente ocupado. A situação de urgência decorre das notificações expedidas pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal, que apontou a existência de não conformidades de segurança, exigindo intervenções corretivas com prazo definido para cumprimento, notadamente relacionadas ao sistema de combate a incêndio, reservatórios hidráulicos, e sistema de para-raios.

2.2. Considerando que a solução anteriormente em curso – locação na modalidade built to suit (BTS), objeto do Edital de Chamamento Público nº 006/2024 – foi suspensa por inviabilidade de execução imediata e por alteração na estratégia institucional (com a perspectiva de aquisição de sede própria), optou-se por nova abordagem, voltada à locação de espaço já edificado, com ocupação imediata, por meio de licitação na modalidade pregão eletrônico, com critério de julgamento de menor preço.

2.3. A locação a ser contratada tem caráter provisório e será dimensionada para atender à nova realidade de funcionamento do CRCDF, com estrutura física compatível com o modelo híbrido/remoto de trabalho e com as funções essenciais da instituição, inclusive atendimento ao público e guarda segura de bens patrimoniais e documentos.

2.4. A presente contratação será realizada **sem a reabertura de novo chamamento público**, uma vez que a natureza da contratação proposta — **locação tradicional de imóvel já edificado** — não exige a adoção desse procedimento preliminar. Nos termos do art. 5º, §1º da **Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022**, o chamamento público tem como “**raison d’être**” a **prospecção de mercado**, voltada à verificação da existência de imóveis aptos a atender as necessidades da Administração, especialmente nos casos em que se pretenda fundamentar futura contratação direta por **inexigibilidade de licitação**. Também é utilizado para garantir a **ampla publicidade** de uma contratação potencialmente restritiva.

2.4.1. No caso do CRCDF, a **existência de imóveis com características compatíveis com a nova necessidade institucional** restou devidamente comprovada por meio da **pesquisa de mercado e preços anexada ao processo administrativo**, a qual indicou a presença de diversas opções no mercado local que atendem aos requisitos técnicos definidos, especialmente após a simplificação das especificações técnicas anteriormente exigidas.

2.4.2. A **publicidade da contratação** restou igualmente garantida por meio de um processo de **solicitação direta de propostas**, com divulgação ampla junto ao setor imobiliário, abrangendo contatos com corretores, administradoras e proprietários. A amplitude dessa prospecção superou, inclusive, o realizado no chamamento anterior, sendo complementado, ainda, pela ampla divulgação prevista no rito do **pregão eletrônico**, conforme exige a **Lei nº 14.133/2021** e os normativos do sistema Compras.gov.br.

2.4.3. A **revisão dos critérios técnicos e operacionais** visou compatibilizar a contratação com o caráter **provisório e emergencial da necessidade**, razão pela qual foi retirada a exigência da modalidade **built to suit (BTS)**, bem como foi **reduzida a área mínima do imóvel**, de forma a ampliar a gama de opções viáveis no mercado e facilitar a instalação célere do CRCDF.

2.4.4. Para viabilizar essa redução e garantir que não haja prejuízo à continuidade das atividades institucionais, o CRCDF compromete-se a **transportar e reutilizar parte do mobiliário atualmente disponível**, promovendo eventuais ajustes logísticos, e a **regulamentar o regime de trabalho remoto/híbrido** para os servidores e empregados, permitindo que a **ocupação física seja racionalizada** conforme orientações dos manuais oficiais de planejamento de espaços da Administração Pública.

2.4.5. A simplificação do objeto exigiu, por outro lado, **maior rigor na verificação das condições básicas do imóvel**, de forma a garantir **ocupação imediata ou com adaptações mínimas**. Assim, o imóvel a ser contratado deverá dispor, no momento da vistoria e avaliação, de **piso instalado, rede elétrica e hidráulica funcional, climatização operacional, acabamento mínimo**

concluído, área técnica para instalação de CPD e infraestrutura de rede lógica (com cabeamento instalado ou, no mínimo, dutos e pontos preparados para passagem de cabos). Tais critérios são considerados essenciais à operacionalização imediata da sede temporária, diante do contexto emergencial enfrentado.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Coordenação Administrativa	David Domingos de Souza

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. Os requisitos mínimos e desejáveis para a locação do imóvel estão fundamentados nas diretrizes operacionais do CRCDF e nas recomendações técnicas constantes no Manual de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais. Foram também considerados os aprendizados obtidos durante a instrução do Chamamento Público nº 006/2024, cujas falhas e lacunas foram analisadas para assegurar maior eficiência e aderência à nova estratégia de contratação.

4.2. A área útil mínima requerida para o imóvel é de **330 m²**, com referência ideal de até **367,8 m²**, considerando o novo modelo de funcionamento híbrido/remoto e o número atual de colaboradores que atuarão presencialmente.

4.2.1. A delimitação geográfica estabelecida, embora possa configurar restrição à abrangência territorial da licitação, é medida **necessária, proporcional e devidamente justificada**. A escolha pelo **Plano Piloto**, em raio de até 2 km da Rodoviária, observa critérios objetivos de **eficiência administrativa, visibilidade institucional e racionalização logística**, alinhados aos princípios da economicidade e do interesse público.

4.2.1.1. Trata-se de região dotada de infraestrutura urbana consolidada, que assegura **acessibilidade por transporte público**, inclusive para pessoas com mobilidade reduzida, **facilidade de deslocamento de conselheiros e empregados**, bem como **proximidade a pontos estratégicos de articulação institucional**, como o **Conselho Federal de Contabilidade – CFC**, a **Junta Comercial, Industrial e de Serviços do Distrito Federal – JUCIS-DF**, a **Secretaria de Economia do Distrito Federal – SEFAZ-DF**, e demais órgãos da Administração Pública Federal e Distrital, além de entidades representativas da classe contábil.

4.2.1.2. A instalação da sede em local periférico ou descentralizado comprometeria a **eficiência operacional do CRCDF**, dificultaria o acesso dos usuários e aumentaria os custos com deslocamentos, representando **desvantagem administrativa e funcional**. Assim, a exigência de localização visa **assegurar o desempenho institucional com qualidade e segurança**, promovendo maior integração com a rede pública e o público-alvo da atuação do Conselho.

4.2.2. A área de abrangência estabelecida deve estar inserida em **zoneamento urbano que permita o uso institucional pretendido**, conforme o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, e contar com **infraestrutura urbana consolidada**, incluindo vias pavimentadas, redes de água, esgoto, energia elétrica, telefonia e dados, bem como **disponibilidade de serviços nas imediações**, como estacionamentos públicos, restaurantes, lanchonetes e agências bancárias.

4.2.3. Para reforço da justificativa, será anexado a este Estudo Técnico Preliminar **mapa com a geolocalização das propostas recebidas durante o Chamamento Público nº 006/2024**, demonstrando que **todas as ofertas então apresentadas se situam dentro do perímetro ora estabelecido**, o que corrobora a adequação técnica da exigência e afasta eventual alegação de restrição indevida à competitividade.

4.3. Com base na área e localização definidas nos itens anteriores, o espaço físico a ser locado deverá permitir, no mínimo, a instalação dos seguintes ambientes funcionais:

- Recepção e sala de espera;
- Sala de reuniões com capacidade para até 25 pessoas;
- Sala da Presidência com banheiro privativo;
- Copa funcional;
- Banheiros acessíveis (internos ou no mesmo pavimento);
- Sala técnica/CPD;

- Área de trabalho para cerca de 30 colaboradores, em planta aberta ou modular.

4.4. O imóvel deverá apresentar infraestrutura técnica e predial compatível com o uso institucional administrativo, contemplando, no mínimo:

a) **Instalações elétricas dimensionadas para uso corporativo**, com quadros de distribuição adequadamente localizados, circuitos independentes para áreas técnicas e administrativas, distribuição lógica de tomadas e iluminação em padrão LED;

b) **Sistema de climatização central**, com operação vinculada ao condomínio ou já plenamente instalado no imóvel, de modo que todos os ambientes possam ser climatizados de forma homogênea e contínua, sem necessidade de instalação de unidades individuais ou evaporadoras aparentes. A exigência fundamenta-se na necessidade de ocupação imediata, que inviabiliza intervenções estruturais prolongadas; na ausência de equipe técnica interna para manutenção de aparelhos; e na superior eficiência do sistema central em ambientes de layout aberto, evitando a formação de zonas de calor ou frio excessivo. Além disso, a inexistência de evaporadoras expostas contribui para um ambiente esteticamente mais limpo, silencioso e funcional, fator essencial diante da significativa redução da área locada e da intensificação da ocupação por metro quadrado, garantindo conforto térmico e bem-estar tanto para os empregados quanto para os visitantes;

c) **Infraestrutura para cabeamento lógico e rede estruturada**: o imóvel deverá dispor, obrigatoriamente, de sistema de dutos, shafts ou eletrocalhas tecnicamente dimensionados e instalados, que permitam a passagem de cabos de dados e energia desde a área reservada ao Centro de Processamento de Dados (CPD) até os demais ambientes de trabalho do CRCDF, seja por meio de piso elevado, seja por forro técnico rebaixado. Os dutos devem ser contínuos, acessíveis e compatíveis com a demanda estimada de usuários e equipamentos, conforme definido no programa de necessidades. Embora não seja exigida a entrega do imóvel com cabeamento e pontos de rede já instalados, estes, contudo, serão considerados desejáveis e serão considerados positivos na avaliação técnica da proposta, a título de requisito desejável.

d) **Ambiente técnico exclusivo para funcionamento do Centro de Processamento de Dados (CPD)**, com as seguintes características:

- Espaço reservado e de acesso restrito, com controle físico por chave ou dispositivo eletrônico;
- Circuito elétrico dedicado, com capacidade para instalação de UPS (nobreak) e quadro independente;
- Piso nivelado e resistente ao peso de racks e equipamentos, preferencialmente sem carpetes;
- Sistema de climatização adequado ao funcionamento contínuo de equipamentos de TI, podendo ser suplementar à climatização central;
- Vedação contra poeira, umidade e intempéries, com ausência de infiltrações;
- Pontos de aterramento e tomadas técnicas adequadas;
- Caminhos técnicos (eletrocalhas, shafts, dutos) que possibilitem a distribuição do cabeamento aos demais ambientes;
- Proximidade funcional das áreas administrativas, para facilitar manutenção e monitoramento.

e) **Revestimentos e acabamentos internos** em bom estado de conservação, com pintura íntegra, pisos nivelados (porcelanato, vinílico comercial ou similar), e ausência de infiltrações, mofo ou danos estruturais aparentes;

f) **Sistema hidráulico funcional**, com banheiros em condições adequadas de uso e pontos para instalação de copa equipada.

g) **Iluminação natural**: o espaço locado deverá dispor de abertura para entrada de luz natural em pelo menos parte dos ambientes de permanência prolongada (áreas de trabalho, recepção ou salas de reunião). A exigência justifica-se pela necessidade de mitigar a percepção de enclausuramento, especialmente relevante diante da redução da área física total, bem como por contribuir para o conforto visual, a qualidade do ambiente laboral e a eficiência energética. A presença de iluminação natural harmoniza-se com o conceito de ocupação racionalizada, promovendo bem-estar, produtividade e melhor aproveitamento do espaço disponível.

h) **Mobiliário**: não será exigido do proponente o fornecimento de qualquer tipo de mobiliário como condição para habilitação ou contratação. Entretanto, caso o imóvel disponha de mobiliário remanescente de inquilinos anteriores ou outros elementos fixos, e o locador esteja disposto a incluí-los na proposta sem qualquer custo adicional à locação, esses bens poderão ser relacionados e considerados na avaliação, desde que expressamente indicados e descritos na proposta técnica. Tal possibilidade é especialmente relevante no caso de móveis planejados ou embutidos, os quais podem proporcionar melhor aproveitamento do espaço físico disponível. Ressalta-se que o CRCDF se reserva o direito de recusar total ou parcialmente o mobiliário ofertado. Em caso de recusa, caberá ao locador providenciar a retirada dos itens, sem ônus para a Administração, observando o cronograma

previamente acordado entre as partes.

i) Altura mínima do pé-direito: O imóvel deverá possuir pé-direito livre mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), considerando a possibilidade de instalação de piso elevado e/ou forro técnico rebaixado, conforme diretrizes da NBR 15.575. Essa exigência visa assegurar padrões adequados de conforto ambiental e bem-estar para colaboradores e visitantes, especialmente em ambientes com layout aberto, nos quais pé-direito reduzido pode provocar sensação de confinamento ou desconforto visual.

4.5. A existência de infraestrutura que permita pequenas adaptações (como divisórias removíveis ou ajustes de layout) será considerada favorável, desde que não inviabilize a ocupação no prazo necessário. A utilização do mobiliário existente será considerada na adaptação ao novo espaço.

4.5.1. Como condição contratual mínima, será exigida a **concessão de, no mínimo, 1 (um) mês de carência locatícia**, contada a partir da assinatura do contrato, durante o qual **não incidirá cobrança de aluguel**. Esse prazo destina-se à execução, pelo CRCDF, de **intervenções não estruturais** eventualmente necessárias para a ocupação do imóvel, como a **passagem de cabeamento lógico, a instalação de divisórias, sinalização interna e ajustes ergonômicos**. A carência deverá constar expressamente na minuta contratual, como cláusula obrigatória, sendo considerada critério eliminatório caso não aceite pelo proponente.

4.6. O imóvel deverá dispor de, no mínimo, **7 (sete) vagas de garagem cobertas**, localizadas no mesmo edifício da unidade locada e com acesso direto, por elevador ou rampa, ao pavimento de instalação da sede. As vagas deverão ser privativas, demarcadas e destinadas ao uso exclusivo do CRCDF durante toda a vigência contratual.

4.6.1. A definição da quantidade mínima de vagas justifica-se com base na estrutura organizacional e nas necessidades operacionais do Conselho. Até o ano de 2024, o CRCDF possuía uma frota de **6 (seis) veículos institucionais**, utilizada majoritariamente no exercício da fiscalização de profissionais e organizações contábeis. Com a redução do número de fiscais e a adoção crescente de **procedimentos de fiscalização eletrônica**, houve momentânea redução dessa frota. No entanto, **com a realização de novo concurso público e a possibilidade de ampliação da equipe de fiscalização**, é plausível a retomada gradual do uso de veículos físicos. Assim, a **reserva de ao menos 7 (sete) vagas** visa garantir a **disponibilidade futura**, evitando a necessidade de contratação adicional de estacionamentos externos ou deslocamentos logísticos ineficientes.

4.6.2. As vagas eventualmente não utilizadas em caráter permanente poderão ser temporariamente alocadas para uso de colaboradores em regime de rodízio, bem como destinadas ao atendimento de visitantes institucionais e autoridades, **maximizando sua ocupação de forma racional, sem comprometer a finalidade institucional da reserva**.

4.7. Como medida de aprimoramento do processo, **foi realizada a verificação da disponibilidade de imóvel público**, conforme dispõe o art. 5º da IN SEGES/ME nº 103/2022, por meio do sistema **Racionaliza**, da Secretaria de Patrimônio da União (SPU/DF), do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos. Contudo, **não houve resposta tempestiva aos pedidos de análise**, conforme documentação administrativa acostada ao processo, razão pela qual se mantém a contratação de imóvel privado como única solução viável no prazo requerido.

4.8. Outra possibilidade internamente avaliada foi a utilização das salas nºs 328 a 333 do Ed. Venâncio VI, atualmente sob domínio do CRCDF e localizadas no 3º andar (7º pavimento). Contudo, essa hipótese foi descartada por dois motivos principais:

a) A metragem total das salas é de **156,88 m²**, muito inferior ao mínimo necessário para acomodação da estrutura operacional mínima;

b) As referidas salas estão atualmente sendo utilizadas para guarda de **arquivos físicos** institucionais, cuja transferência demandaria tempo e recursos financeiros para transporte especializado e realocação, os quais não se mostram compatíveis com a urgência da contratação e com a limitação orçamentária vigente.

4.9. A priorização de imóveis que adotem práticas sustentáveis será observada na avaliação, com ênfase em eficiência energética, iluminação natural, reuso de água e medidas compatíveis com o Plano de Logística Sustentável (PLS) do CRCDF.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Após a realização do Chamamento Público nº 006/2024, e no curso da reformulação da estratégia de contratação, foi identificada a possibilidade de cadastramento do CRCDF no **Sistema de Registro de Imóveis da União – SISREI**, mesmo não sendo o Conselho integrante do Sistema de Serviços Gerais (SISG). A informação foi trazida ao conhecimento da Diretoria Executiva, que prontamente providenciou o cadastramento institucional no sistema.

5.2. Esse aprimoramento processual permite que, **antes da formalização de nova contratação no mercado privado**, seja realizada a verificação da eventual **disponibilidade de imóvel público** que atenda às necessidades operacionais do CRCDF, em conformidade com o disposto no art. 5º, inciso I, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022.

5.3. Contudo, **considerando a urgência da saída da sede atual** e os riscos operacionais e legais envolvidos, a verificação da disponibilidade de imóveis públicos ficará **condicionada à liberação célere do acesso ao SISREI**. Caso o acesso seja autorizado em tempo hábil, a verificação será realizada antes da conclusão do processo de contratação.

5.4. Caso não haja resposta ou autorização tempestiva, o CRCDF dará prosseguimento à contratação de imóvel no mercado privado, por meio de pregão eletrônico, **a fim de evitar prejuízos administrativos, operacionais e financeiros à continuidade das atividades institucionais**.

5.5. Como parte do planejamento prévio à contratação, o CRCDF realizou pesquisa ativa de mercado, a qual envolveu tanto a obtenção direta de propostas junto a fornecedores do ramo imobiliário quanto levantamento em plataformas eletrônicas especializadas. Essa abordagem permitiu verificar, de forma clara e documentada, a existência de diversos imóveis com potencial de atender às necessidades da Administração, especialmente após a redefinição das especificações técnicas e operacionais da nova sede provisória.

5.6. Diante desse cenário, concluiu-se pela **dispensa da realização de novo chamamento público**, por se tratar de medida desnecessária e ineficiente. A razão de ser do chamamento — nos termos da IN SEGES/ME nº 103/2022 — é a prospecção inicial de mercado em contextos de contratação por inexigibilidade ou em situações que demandem publicidade ampliada, o que não se aplica à presente contratação. A **existência de oferta suficiente e compatível foi demonstrada pela pesquisa de mercado anexada**, e a devida **publicidade foi garantida** por meio do envio de solicitações a dezenas de fornecedores e pela posterior divulgação da licitação em modalidade pregão eletrônico. Além disso, a **simplicificação das exigências técnicas**, como a retirada do formato built to suit (BTS) e a redução da área locável, ampliou significativamente a atratividade da demanda. Assim, mantém-se a viabilidade do processo licitatório direto, com critério de menor preço, sem prejuízo à competitividade ou à transparência.

5.7. Ressalta-se que as propostas anteriormente recebidas no Chamamento Público não se aplicam para fins de definição do preço de referência, uma vez que se referiam a imóveis com metragem significativamente superior e padrão diferenciado, incompatíveis com as novas necessidades operacionais e orçamentárias do CRCDF.

5.8. Para fins de definição do valor estimado da contratação, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021, serão utilizados os seguintes critérios:

a) **Pesquisa direta com fornecedores do ramo imobiliário**, mediante reenvio da solicitação de proposta aos participantes do Chamamento nº 006/2024, especialmente àqueles que apresentaram proposta válida, com adaptação dos parâmetros às novas condições de área e infraestrutura;

b) **Consultas em portais especializados em locação corporativa e comercial**, como DFI Imóveis, Wimóveis e similares, com ênfase em anúncios de imóveis corporativos localizados no Plano Piloto, com área útil entre 280 m² e 380 m², e características compatíveis com o uso administrativo pretendido;

5.9 O valor de referência da locação deverá considerar, além do aluguel mensal, as despesas condominiais ordinárias e demais encargos obrigatórios associados ao uso do imóvel, como climatização central e segurança predial, caso existam, de modo a assegurar uma estimativa realista e economicamente vantajosa para a Administração.

6. Descrição da solução como um todo

6. Descrição da Solução como um Todo

6.1. A solução adotada consiste na locação, por meio de pregão eletrônico, de imóvel não residencial, já construído, em condições de uso imediato, com área útil mínima de 330 m², destinado à instalação temporária da sede administrativa do CRCDF, com infraestrutura compatível com o funcionamento institucional em regime híbrido/remoto.

6.2. O imóvel deverá estar obrigatoriamente localizado no **Plano Piloto**, em **raio de até 2 km da Rodoviária do Plano Piloto**, com acesso facilitado ao transporte público e infraestrutura urbana consolidada, de forma a garantir a continuidade da prestação dos serviços públicos e a adequada recepção de profissionais da contabilidade e demais usuários.

6.3. A estrutura física deverá comportar, no mínimo, os seguintes ambientes: recepção e sala de espera, sala de reuniões, sala da presidência com banheiro privativo, copa funcional, banheiros acessíveis, sala técnica/CPD e área de trabalho para até 30

colaboradores. O imóvel deverá dispor de sistema de climatização central, infraestrutura para cabeamento estruturado, instalações elétricas adequadas, e estar em bom estado de conservação, pronto para ocupação.

6.4. A contratação abrangerá, também, o uso de no mínimo 7 (sete) vagas de garagem cobertas, no mesmo edifício, com acesso direto ao elevador que conduza ao pavimento do imóvel, de forma a garantir conforto, segurança e acessibilidade.

6.5. A solução será implementada por meio de licitação na modalidade pregão eletrônico, com critério de julgamento por menor preço global, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, por tratar-se de contratação comum, de solução padronizada e disponível em mercado competitivo, com ampla oferta.

6.6. O prazo contratual será inicialmente de 24 (vinte e quatro) meses, prorrogável conforme legislação vigente e conveniência da Administração.

6.7. Essa solução confere celeridade, racionalidade administrativa e flexibilidade à gestão patrimonial do CRCDF, assegurando a continuidade dos serviços enquanto se desenvolvem estudos de viabilidade para definição da solução definitiva de sede própria ou reforma do imóvel institucional atual.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. A presente contratação contempla a **locação de imóvel não residencial**, com área útil mínima requerida de **330 m²** e referência ideal de até **367,8 m²**, admitindo-se margens de variação que não comprometam a plena funcionalidade da ocupação, desde que tecnicamente justificadas. A metragem foi dimensionada com base no novo modelo de funcionamento híbrido/remoto adotado pelo CRCDF, levando em conta o número de colaboradores com atuação presencial e as diretrizes operacionais extraídas do Manual de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais. A experiência acumulada no Chamamento Público nº 006/2024 também contribuiu para o aprimoramento dos parâmetros. Além da área útil, será exigida a disponibilização de, no mínimo, **7 (sete) vagas de garagem cobertas**, vinculadas à unidade locada e localizadas no mesmo edifício, com acesso direto ao pavimento de instalação da sede.

7.2. O prazo inicial de vigência do contrato será de **24 (vinte e quatro) meses**, contados da data de início da ocupação do imóvel. Essa definição resulta da **análise de mercado** realizada durante a etapa de planejamento, na qual se identificou que prazos contratuais inferiores, ainda que compatíveis com a natureza emergencial da demanda, **podem restringir a atratividade das propostas**, reduzindo a competitividade e dificultando a obtenção de condições vantajosas para a Administração.

7.2.1. Além disso, o prazo de 24 meses revela-se mais **razoável e compatível com o cronograma institucional do CRCDF**, que inclui:

- a) a conclusão dos estudos técnicos sobre a estrutura da sede atual;
- b) a definição, junto ao Conselho Federal de Contabilidade, sobre a possibilidade de alienação do imóvel próprio;
- c) a **eventual aquisição de novo imóvel**; e
- d) a **realização de reformas estruturais** no imóvel atual ou futuro.

7.2.2. O contrato poderá ser rescindido antecipadamente, a qualquer tempo, sem ônus para o CRCDF, desde que previsto em cláusula contratual específica e mediante aviso prévio com a antecedência mínima legal.

7.3. A escolha por contrato de curta duração foi, inclusive, um dos fundamentos que motivaram a retirada da modalidade **built to suit (BTS)**, anteriormente prevista no Chamamento Público nº 006/2024, por se tratar de modelo que exige prazos contratuais mais longos, a fim de viabilizar a amortização dos investimentos em benfeitorias incorporadas ao imóvel, o que se mostrou incompatível com a expectativa de transição para um novo espaço próprio.

7.4. A contratação será formalizada por meio de **contrato de locação regido pela Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato)**, não se tratando de contrato administrativo típico. Assim, embora o prazo inicial seja de 24 meses, é intenção do CRCDF, caso necessário, **prorrogar o contrato dentro dos limites legais**, desde que conste cláusula contratual expressa prevendo que, após esse período inicial, a locação poderá ser rescindida unilateralmente pelo CRCDF, **sem incidência de multa**, mediante aviso prévio com antecedência mínima legal, vinculado à **disponibilidade do imóvel a ser adquirido futuramente**.

7.5. Essa solução assegura flexibilidade contratual e equilíbrio entre continuidade administrativa, economicidade e planejamento estratégico patrimonial, evitando oneração desnecessária em caso de transição para sede definitiva durante o curso do contrato.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 740.016,00

8.1. Metodologia aplicada

8.1.1. Para fins de definição do valor estimado da contratação, foi realizada ampla pesquisa de mercado, estruturada nos moldes da Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021, com base nos seguintes métodos autorizados:

- a) Consulta direta a fornecedores especializados, por meio de envio de comunicação técnica a aproximadamente 130 corretores e imobiliárias, com base em levantamento feito junto ao Banco de Preços e às empresas que participaram do Chamamento Público nº 006/2024;
- b) Levantamento em plataformas especializadas de locação corporativa (Wimóveis e DF Imóveis), com aplicação de filtros relacionados à localização, metragem e tipologia;
- c) Análise técnica das informações recebidas, com exclusão de valores destoantes e aplicação da mediana como critério de cálculo, nos termos do art. 6º da IN nº 65/2021, para mitigação de distorções provocadas por valores extremos.

8.1.2. Os valores obtidos por ambas as abordagens demonstraram convergência, o que reforça a confiabilidade da amostra e a adequação da metodologia utilizada. A mediana foi considerada o parâmetro mais adequado à realidade do mercado imobiliário, dada a variação de preços em função de localização, padrão do edifício, estado de conservação e serviços condominiais.

8.2. Composição do valor estimado mensal

8.2.1. A partir da análise consolidada, obteve-se o seguinte valor mensal estimado da locação, incluindo os encargos ordinários a cargo do locatário:

Item	Mensal (R\$)	Semestral (6 meses)	Anual (12 meses)	Bianual (24 meses)
Aluguel	20.000,00	120.000,00	240.000,00	480.000,00
Condomínio	5.034,00	30.204,00	60.408,00	120.816,00
IPTU/TLP	5.800,00	34.800,00	69.600,00	139.200,00
Total	30.834,00	185.004,00	370.008,00	740.016,00

8.2.2. Esses valores servirão como referência para definição do critério de aceitabilidade de preços no futuro pregão eletrônico, assegurando o equilíbrio entre vantajosidade, exequibilidade e economicidade.

8.3. Encargos adicionais a serem considerados

8.3.1. Além do valor do aluguel, condomínio e IPTU, o CRCDF poderá assumir encargos operacionais acessórios, a depender das condições específicas do imóvel e do contrato, tais como:

- a) Serviços não incluídos na taxa condominial, como recepção, segurança, limpeza, manutenção predial e controle de acesso;
- b) Custos com consumo de energia elétrica, água e esgoto, conforme contrato e padrão de medição do edifício;
- c) Taxas ou tributos eventuais atribuídos contratualmente ao locatário.

8.4. Ganhos operacionais e racionalização de custos

8.4.1. A nova locação tem, entre seus objetivos, a racionalização de custos operacionais hoje suportados na sede própria do CRCDF, cuja estrutura é obsoleta e demanda gastos recorrentes com manutenção predial, consumo excessivo de energia e serviços autônomos (portaria, elevadores, etc.).

8.4.2. Espera-se, com a mudança, a **eliminação ou diluição** de despesas atualmente arcadas isoladamente pelo Conselho, que passarão a ser incorporadas à taxa condominial ou otimizadas por meio da infraestrutura mais moderna e eficiente do novo imóvel.

8.5. Aplicação da estimativa

8.5.1. A consolidação das estimativas acima permitirá a fixação do **valor global mensal de referência da contratação**, o qual será utilizado como **base comparativa no julgamento das propostas**, observado o disposto na legislação vigente e nos princípios da economicidade e da busca pela proposta mais vantajosa.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9. Justificativa para o Parcelamento ou Não da Solução

9.1. A solução proposta – locação de imóvel não residencial para instalação da sede administrativa do CRCDF – **não comporta parcelamento**, tendo em vista a **indivisibilidade física, técnica e funcional do objeto**.

9.2. O parcelamento da contratação, com a eventual separação de ambientes ou funções institucionais entre diferentes imóveis, comprometeria diretamente a **unidade operacional e administrativa do CRCDF**, gerando ineficiência, aumento de custos logísticos, fragmentação das atividades, dificuldades de gestão e riscos à segurança e integridade documental e patrimonial.

9.3. A própria natureza do objeto – a ocupação de um único espaço físico com ambientes integrados, infraestrutura compartilhada e localização estratégica – exige que a contratação seja realizada de forma única e integral, sob pena de comprometer o atendimento ao público, o funcionamento de áreas essenciais e o cumprimento dos objetivos institucionais do Conselho.

9.4. Além disso, os ambientes mínimos exigidos (salas administrativas, recepção, reuniões, presidência, CPD, copa, banheiros acessíveis e vagas de garagem vinculadas) são interdependentes e complementares, e foram dimensionados de forma racional em um espaço contínuo e coeso, visando à economicidade e à funcionalidade.

9.5. Portanto, **não há viabilidade técnica, operacional ou jurídica para o parcelamento do objeto**, sendo plenamente justificável a contratação unitária, nos termos do art. 40, §1º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021 e do art. 9º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. A presente contratação refere-se exclusivamente à locação de imóvel não residencial, pronto para uso, com infraestrutura adequada ao funcionamento administrativo do CRCDF, não havendo, neste momento, **contratações formalmente vinculadas ou interdependentes**.

10.2. No entanto, a depender das condições do imóvel a ser efetivamente contratado, poderão ser **realizadas contratações acessórias**, de caráter eventual e complementar, para garantir a adequada instalação da sede, tais como:

- a) **Serviços de mudança e transporte de mobiliário, equipamentos e documentos;**
- b) **Adequações pontuais de layout**, como instalação de divisórias, sinalização visual e ajustes ergonômicos, desde que não comprometam a ocupação imediata do imóvel e possam ser absorvidas por carência contratual ou abatimento no valor da locação;
- c) **Contratação de serviços técnicos especializados de cabeamento lógico e configuração de rede**, caso não seja possível a reutilização da infraestrutura existente ou caso não estejam incluídos na taxa condominial.

10.3. Tais contratações, se efetivamente necessárias, serão conduzidas de forma **autônoma e independente**, mediante planejamento específico, com observância das normas legais pertinentes, sem prejuízo à execução da locação principal ora tratada.

10.4. Registra-se, por fim, que os serviços ordinários de recepção, segurança, limpeza e manutenção predial, quando integrados à taxa condominial do edifício, não constituem contratações correlatas, por já estarem abarcados pela própria locação.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. A presente contratação está em consonância com o planejamento institucional do Conselho Regional de Contabilidade do Distrito Federal – CRCDF, inserindo-se no contexto de reestruturação da sede administrativa e de reavaliação da política patrimonial da entidade, diante da necessidade de desocupação do imóvel atualmente utilizado, que apresenta limitações estruturais, operacionais e legais, conforme apontado em laudos técnicos e notificações oficiais.

11.2. A locação emergencial ora proposta constitui **medida provisória estratégica**, que assegura a continuidade dos serviços públicos prestados pelo CRCDF com eficiência, segurança e economicidade, enquanto são conduzidos os estudos e tratativas para aquisição de sede própria ou eventual reforma do imóvel institucional.

11.3. A contratação está prevista no **Plano de Contratações Anual do CRCDF para o exercício de 2025 no item 2**, estando alinhada às diretrizes de planejamento definidas pelos órgãos de governança interna, em especial pela Presidência, Diretoria Executiva e pela Coordenação Administrativa, unidade demandante da solução.

11.4. Adicionalmente, a locação em modelo simplificado, com especificações adequadas ao novo regime híbrido de trabalho, promove **alinhamento com a política de modernização administrativa**, com redução de espaços físicos subutilizados, racionalização de custos operacionais e melhoria da ambiência de trabalho, em conformidade com os princípios da eficiência e sustentabilidade.

11.5. Assim, a contratação ora planejada encontra-se devidamente justificada e respaldada no contexto estratégico, orçamentário e operacional da entidade, demonstrando aderência entre o objeto pretendido e os objetivos institucionais de curto e médio prazo do CRCDF.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. A contratação de novo espaço físico para instalação da sede administrativa do CRCDF trará uma série de benefícios institucionais, operacionais e financeiros, contribuindo diretamente para a melhoria da gestão, da qualidade dos serviços prestados e da ambiência organizacional. Entre os principais benefícios esperados, destacam-se:

- a) **Continuidade ininterrupta das atividades institucionais**, evitando riscos de paralisação decorrentes da desocupação do imóvel atual, cuja manutenção tornou-se insustentável do ponto de vista técnico, econômico e normativo;
- b) **Maior eficiência operacional**, com ambientes otimizados à nova realidade de trabalho híbrido/remoto, o que permitirá melhor aproveitamento da área locada e redução de espaços ociosos;
- c) **Redução de despesas recorrentes**, especialmente com manutenção predial, segurança, portaria e elevadores, cujos custos atualmente são assumidos diretamente pelo CRCDF no imóvel próprio, e que passarão a estar incluídos na taxa condominial do novo edifício;
- d) **Economia nos consumos de água, esgoto e energia elétrica**, uma vez que o novo imóvel deverá apresentar sistemas mais modernos e eficientes, eliminando perdas e desperdícios identificados na sede atual, cuja infraestrutura encontra-se defasada;
- e) **Melhoria da ambiência organizacional e da imagem institucional**, ao proporcionar aos colaboradores, conselheiros e público externo um ambiente acessível, seguro, confortável e bem localizado, próximo a órgãos públicos e entidades da classe contábil;
- f) **Flexibilidade contratual**, com possibilidade de rescisão sem multa após o prazo inicial, caso se concretize a aquisição de sede própria, permitindo uma transição patrimonial estratégica sem comprometer a continuidade das operações;
- g) **Adequação legal e institucional**, com imóvel plenamente regularizado, acessível e em conformidade com as normas técnicas e de segurança, evitando riscos jurídicos e operacionais à Administração.

12.2. Dessa forma, a contratação proposta representa medida alinhada ao interesse público, pautada na busca pela economicidade, pela eficiência administrativa e pela sustentabilidade, com impacto positivo direto na prestação dos serviços e na gestão patrimonial do CRCDF.

13. Providências a serem Adotadas

13. Providências a Serem Adotadas

13.1. Para viabilizar a efetivação da contratação ora planejada, deverão ser adotadas as seguintes providências administrativas e operacionais:

- a) **Conclusão da pesquisa de preços**, com base nos critérios definidos no item 5 deste Estudo Técnico Preliminar, consolidando-se os valores de mercado para imóveis com as especificações exigidas, a fim de fixar o valor de referência da contratação, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021;
- b) **Verificação da disponibilidade de imóveis públicos no SISREI**, desde que seja concedido o acesso ao sistema em tempo hábil, conforme solicitado pela Diretoria Executiva. Caso não haja retorno célere, a Administração dará prosseguimento à contratação no mercado privado, em razão da urgência de desocupação da sede atual;
- c) **Elaboração do Termo de Referência**, com base neste Estudo Técnico Preliminar, detalhando as especificações do imóvel, os critérios de julgamento, as obrigações do locador e demais condições contratuais;
- d) **Instrução do processo de contratação**, com juntada dos documentos obrigatórios, incluindo o planejamento da contratação, mapa de georreferenciamento das propostas do chamamento anterior, orçamento estimado, parecer jurídico e minuta contratual;
- e) **Realização do procedimento licitatório**, na modalidade pregão eletrônico, com critério de julgamento pelo menor preço, conforme autorizado pela Lei nº 14.133/2021 e pelas disposições da IN SEGES/ME nº 103/2022;
- f) **Planejamento da transição física e administrativa para a nova sede**, incluindo eventual contratação complementar de serviços de mudança, cabeamento de rede e ajustes internos, se necessários, observando-se sempre os princípios da economicidade e da eficiência.

13.2. A execução dessas providências será coordenada pela Coordenação Administrativa do CRCDF, com o apoio das áreas técnicas e da Diretoria Executiva, garantindo a conformidade legal, a celeridade processual e a efetividade da solução contratada.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. A contratação objeto deste Estudo Técnico Preliminar está alinhada às diretrizes de responsabilidade socioambiental previstas na legislação vigente, em especial na **Lei nº 14.133/2021** (art. 11, inciso IV) e nas políticas públicas de sustentabilidade aplicáveis à Administração Pública.

14.2. Por tratar-se de **locação de imóvel já construído**, não se antevê a geração de impactos ambientais significativos decorrentes da contratação em si, considerando que não haverá construção civil, supressão vegetal, movimentação de solo ou intervenções de larga escala no meio ambiente.

14.3. No entanto, a seleção do imóvel observará, sempre que possível, **critérios de sustentabilidade** associados à eficiência energética, racionalização do uso de recursos naturais e adequação ambiental, tais como:

- a) Existência de **sistemas de iluminação e climatização eficientes**, com uso de tecnologia LED e ar-condicionado central de baixo consumo energético;
- b) Instalações hidráulicas compatíveis com o uso racional da água e a prevenção de perdas e vazamentos;
- c) Possibilidade de coleta seletiva de resíduos no edifício e adesão a práticas de logística reversa;
- d) Incentivo à **mobilidade sustentável**, por meio de localização em área com acesso facilitado a transporte público e disponibilidade de bicicletários ou estacionamento de curta duração para visitantes.

14.4. Ao migrar para um imóvel mais moderno e eficiente, o CRCDF espera **reduzir sua pegada ambiental**, com menor consumo de energia elétrica, menor desperdício de água e menor necessidade de manutenção corretiva de sistemas antigos, contribuindo assim para um uso mais sustentável dos recursos públicos e para a mitigação de impactos indiretos sobre o meio ambiente.

14.5. A adoção de critérios ambientais será considerada tanto na **especificação do imóvel** quanto na **avaliação das propostas**, sempre que possível, respeitando os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e vantajosidade da contratação.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

15.1.1. A presente contratação mostra-se **plenamente viável** do ponto de vista técnico, jurídico, orçamentário e operacional, considerando-se o cenário atual do CRCDF, a urgência de desocupação do imóvel atualmente utilizado e a necessidade de assegurar a continuidade das atividades institucionais em sede adequada.

15.1.2. A opção por locação de imóvel já edificado, com área reduzida e infraestrutura compatível com o regime híbrido de trabalho, representa uma **solução racional e exequível**, sobretudo diante da inviabilidade da modalidade *built to suit* anteriormente prevista, a qual exigiria maior prazo contratual e maior comprometimento financeiro.

15.1.3. A **estrutura de mercado existente no Distrito Federal**, confirmada por meio do chamamento público anterior e de pesquisas exploratórias, demonstra a existência de múltiplos imóveis aptos a atender às especificações técnicas exigidas, situados em localização estratégica (Plano Piloto, raio de até 2 km da Rodoviária), com infraestrutura predial moderna e disponibilidade imediata de ocupação.

15.1.4. A contratação, por meio de **pregão eletrônico**, respeita os princípios da ampla competitividade, da transparência e da seleção da proposta mais vantajosa, permitindo que o CRCDF atenda às suas necessidades operacionais com celeridade, segurança jurídica e controle de custos.

15.1.5. A solução também se mostra viável **do ponto de vista orçamentário**, uma vez que o valor estimado preliminar é compatível com a previsão financeira da entidade e será refinado por meio de pesquisa de mercado. Além disso, a mudança propiciará **redução de despesas recorrentes**, como portaria, manutenção de elevadores e consumo de utilidades públicas, contribuindo para o equilíbrio orçamentário.

15.1.6. Por fim, a contratação é viável também sob o ponto de vista **institucional e estratégico**, pois permitirá que o CRCDF mantenha sua operação de forma digna, eficiente e alinhada aos padrões de acessibilidade, segurança e sustentabilidade, enquanto desenvolve os estudos voltados à futura aquisição ou reforma de sede própria.

16. 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](#).

GUILHERME DE VASCONCELLOS ARAGAO

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 11/06/2025 às 12:37:35.

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - PROGRAMA DE NECESSIDADES.pdf (274,45 KB)

Termo de Referência 20/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
20/2025	383505-CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE-DF	GUILHERME DE VASCONCELLOS ARAGAO	11/06/2025 12:55 (v 3.0)
Status	ASSINADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		9079609110000274000020202538

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

(Processo Administrativo nº 9079609110000274.000020/2025-38)

TERMO DE REFERÊNCIA

1.1. Contratação de **serviço comum de locação de imóvel não residencial**, com encargos de condomínio e tributos inclusos, destinado à instalação provisória da sede administrativa do Conselho Regional de Contabilidade do Distrito Federal – CRCDF, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, prorrogável conforme legislação vigente, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR MENSAL ESTIMADO (R\$)	VALOR TOTAL ESTIMADO (R\$)
1	Locação de imóvel não residencial com encargos (condomínio e IPTU inclusos)	4316	Mês	24	30.834,00	740.016,00

Observação: O valor acima representa o custo global mensal da locação, considerando aluguel, condomínio e IPTU. A composição detalhada desses itens será exigida na proposta comercial dos licitantes, para verificação da conformidade, sem prejuízo do critério de julgamento de **menor preço global mensal**.

1.6. O prazo de vigência da contratação é de **24 (vinte e quatro) meses** contados da assinatura do contrato, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

1.7. O serviço é enquadrado como **continuado**, tendo em vista que se trata de **locação de imóvel essencial à manutenção das atividades institucionais do CRCDF**, cuja interrupção comprometeria a continuidade do serviço público prestado. A vigência plurianual é mais vantajosa considerando **a natureza do objeto, o contexto de emergência e transição institucional, bem como as análises constantes do Estudo Técnico Preliminar**, o qual detalha a necessidade de assegurar a permanência da entidade em sede provisória adequada enquanto se definem soluções de médio prazo para sua instalação definitiva.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1. A presente contratação visa viabilizar, de forma **provisória**, a locação de imóvel não residencial para sediar a estrutura administrativa e operacional do Conselho Regional de Contabilidade do Distrito Federal – CRCDF, diante da **impossibilidade de**

permanência no imóvel atualmente ocupado, situado na SHCS CR Quadra 505 Bloco C Loja 45 – Asa Sul – Brasília/DF. A urgência decorre de notificações emitidas pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal (CBMDF), que apontaram **não conformidades técnicas relevantes**, especialmente no sistema de combate a incêndio, para-raios e reservatórios hidráulicos, com prazos específicos para correção e risco iminente de interdição.

2.2. A contratação é imprescindível para garantir a **continuidade das atividades institucionais do CRCDF** em ambiente físico seguro, acessível e adequado, enquanto se concluem os estudos para definição de solução definitiva de médio prazo, seja mediante aquisição de sede própria ou reforma do imóvel atual. A medida encontra respaldo direto no objetivo estratégico institucional de "**assegurar a infraestrutura necessária ao funcionamento eficiente da entidade**", constante no Planejamento Estratégico do CRCDF.

2.3. A solução proposta está compatível com a estratégia de racionalização de espaços e recursos, refletindo também os princípios da **eficiência administrativa**, do **interesse público** e da **logística sustentável**, conforme diretrizes do Plano de Logística Sustentável (PLS).

2.4. O objeto da contratação está previsto no **Plano de Contratações Anual – PCA**, sob o **Item 09 – Locação de Imóvel para comportar a Sede do CRCDF**, e será custeado por meio da **conta contábil 6.3.1.3.02.01.027 – Locação de Bens Imóveis**, com previsão complementar das contas **6.3.1.3.02.01.028 – Condomínios** e **6.3.1.6.01.01.002 – Impostos e Taxas**, conforme descrito no DFD.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A solução contratual compreende a **locação de imóvel não residencial já edificado**, com infraestrutura mínima pronta para uso institucional e ocupação imediata, devendo atender aos requisitos funcionais e operacionais definidos pelo CRCDF, com vistas à instalação provisória da sede administrativa, enquanto se define solução definitiva de médio prazo.

3.2. A escolha pela locação tradicional, em substituição ao modelo anteriormente cogitado na modalidade **built to suit**, decorre da **necessidade de resposta célere à situação emergencial**, aliada à existência comprovada de imóveis no mercado local que atendem aos parâmetros atualizados da demanda, conforme identificado em pesquisa de mercado e preços.

3.3. O imóvel deverá apresentar condições adequadas de acessibilidade, segurança, infraestrutura elétrica, hidráulica, lógica e de climatização, com ambientes compatíveis com a nova configuração híbrida/remota de trabalho do CRCDF. Deve dispor, no momento da ocupação ou com adaptações mínimas, de:

- Piso instalado;
- Rede elétrica e hidráulica funcional;
- Climatização operacional;
- Cabeamento estruturado ou previsão de dutos e pontos;
- Copa funcional;
- Sala técnica para CPD;
- Sanitários acessíveis;
- Recepção, salas de reunião e presidência;
- Mínimo de 7 (sete) vagas de garagem cobertas com acesso ao pavimento ocupado.

3.4. A locação será formalizada mediante contrato administrativo, cuja vigência inicial será de 24 (vinte e quatro) meses, prorrogável nos termos da legislação vigente. Ao término da vigência contratual, o imóvel será devolvido ao locador nas mesmas condições em que foi entregue, ressalvadas as deteriorações naturais decorrentes do uso regular.

3.5. A solução adotada atende ao princípio da economicidade, minimizando custos com reformas ou instalações complexas, e assegura a **continuidade do serviço público**, considerando o ciclo de vida completo do objeto desde a instalação até a desmobilização da unidade provisória.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O imóvel a ser locado deverá atender, no momento da ocupação ou com adaptações mínimas, aos seguintes **requisitos mínimos obrigatórios**, que visam assegurar a continuidade das atividades institucionais do CRCDF com segurança, acessibilidade, funcionalidade e eficiência:

- a) Localização no Plano Piloto – Brasília/DF, em raio de até 2 km da Rodoviária do Plano Piloto, com inserção em zoneamento urbano compatível com o uso institucional, conforme o Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT);
- b) Área útil mínima de **330 m²**, com referência ideal de até 367,8 m², conforme o novo modelo de funcionamento híbrido/remoto;
- c) Piso instalado e em bom estado de conservação;
- d) Rede elétrica e hidráulica funcional, devidamente dimensionada para atender à demanda de uso contínuo dos ambientes administrativos e operacionais, conforme levantamento constante do programa de necessidades do CRCDF, incluindo pontos suficientes para alimentação de estações de trabalho, equipamentos de informática, iluminação, climatização, copa e demais instalações essenciais ao funcionamento regular da sede provisória;
- e) Sistema de climatização operacional, com equipamentos instalados e em funcionamento;
- f) Cabeamento lógico estruturado ou, no mínimo, infraestrutura preparada com dutos e pontos para rede de dados;
- g) Copa funcional;
- h) Sala técnica para instalação de CPD (Centro de Processamento de Dados), com infraestrutura mínima;
- i) Sanitários adequados e acessíveis conforme a NBR 9050;
- j) Ambientes internos compatíveis com os usos de recepção, áreas de trabalho, salas de reunião, presidência e atendimento ao público;
- k) Mínimo de **7 (sete) vagas de garagem cobertas**, com acesso ao pavimento ocupado pelo CRCDF;
- l) Acessibilidade arquitetônica e urbanística, inclusive para pessoas com mobilidade reduzida;
- m) Sistema de combate a incêndio em conformidade com a legislação vigente e com a aprovação do CBMDF;
- n) Infraestrutura urbana consolidada no entorno, com acesso facilitado por transporte público e disponibilidade de serviços (restaurantes, estacionamentos, bancos etc.);
- o) Ausência de restrições legais ou urbanísticas para uso do imóvel como sede administrativa.

4.2. Os requisitos deverão ser comprovados mediante **vistoria técnica e apresentação de documentação**, conforme exigências editalícias. Eventuais pendências ou dúvidas quanto ao atendimento dos requisitos poderão ser objeto de diligência, nos termos da legislação.

4.3. É vedada a oferta de imóvel que exija obras de grande vulto ou reformas estruturais, devendo as adaptações necessárias ser pontuais e realizáveis antes da ocupação, sem comprometer a urgência da contratação.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. A execução do objeto dar-se-á mediante a celebração de **contrato de locação de imóvel não residencial**, em conformidade com a Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), aplicada de forma supletiva à Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), observando-se as cláusulas e condições estipuladas neste Termo de Referência e no edital da licitação.

5.2. O contrato terá como partes o CRCDF (locatário) e o proprietário do imóvel ou seu representante legal (locador), e reger-se-á pelas seguintes premissas:

- a) O imóvel deverá ser entregue em condições plenas de uso, atendendo a todos os requisitos mínimos estabelecidos neste instrumento;
- b) O início da vigência contratual estará condicionado à **efetiva entrega do imóvel desocupado e apto à ocupação imediata**, precedida de vistoria técnica;
- c) A ocupação será precedida de **lavratura de laudo de vistoria inicial**, que integrará o contrato, com descrição minuciosa do estado do imóvel;
- d) Os pagamentos mensais ocorrerão mediante apresentação de nota fiscal/fatura e após a **certificação da execução contratual pela unidade gestora**, nos termos da Lei nº 14.133/2021;
- e) Será concedido ao CRCDF um período de **carência mínima de 30 (trinta) dias**, contado da entrega formal do imóvel, durante o qual **não incidirão quaisquer encargos de locação**, incluindo aluguel, condomínio e tributos (como IPTU ou taxa equivalente), a fim de viabilizar a instalação administrativa e a logística de mudança.
- f) Durante a vigência do contrato, caberá ao locador a responsabilidade por **manutenção da estrutura física, segurança predial e infraestrutura básica do imóvel**, salvo ajustes pontuais acordados previamente;
- g) Ao final da contratação, será realizada nova vistoria, com emissão de **laudo de desocupação**, para fins de verificação do estado de conservação do imóvel;
- h) É vedada a sublocação ou cessão do imóvel, total ou parcial, sem anuência expressa do CRCDF;
- i) O contrato poderá ser **rescindido por interesse da Administração**, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias, conforme previsto em lei.

5.3. Durante a vistoria técnica inicial, será avaliada a **possibilidade de aproveitamento de mobiliário e estruturas existentes no imóvel**, tais como divisórias, mesas, cadeiras, armários ou bancadas. Caso verificada a adequação e o bom estado desses itens, sua **utilização poderá ser autorizada pela Administração**, sem que isso gere acréscimos contratuais ao valor mensal pactuado.

5.3.1. Caso o CRCDF opte, no momento da vistoria ou após a assinatura do contrato, por **não manter total ou parcialmente o mobiliário existente**, caberá ao locador providenciar a **retirada dos itens recusados no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos**, contados da notificação formal, ressalvada a possibilidade de negociação de prazo inferior, se necessário à instalação da unidade administrativa.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, respondendo cada parte pelas consequências da inexecução total ou parcial de suas obrigações, na forma da legislação vigente.

6.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão da execução contratual, devidamente formalizada, o prazo de vigência será automaticamente prorrogado pelo período correspondente, mediante simples apostilamento, sem prejuízo de outras medidas que se façam necessárias à preservação do interesse público.

6.3. As comunicações entre o CRCDF e o contratado deverão ser realizadas por escrito, sempre que o ato exigir tal formalidade, sendo admitido o uso de correio eletrônico institucional como meio válido de correspondência oficial para fins de registro, ciência e resposta.

6.4. O CRCDF poderá convocar o representante legal ou preposto do contratado sempre que necessário à adoção de providências imediatas, inclusive para prestar esclarecimentos, ajustar condutas ou cumprir determinações relacionadas à execução do contrato.

6.5. Após a assinatura do contrato, o CRCDF poderá convocar o contratado para reunião inicial, com o objetivo de apresentar o **plano de fiscalização**, contendo orientações acerca das obrigações contratuais, mecanismos de controle e acompanhamento, estratégias para execução do objeto, plano complementar de execução do contratado (se houver), métodos de aferição de resultados e hipóteses de aplicação de sanções administrativas.

Preposto

6.6. O contratado deverá designar formalmente **preposto responsável pela interlocução com o CRCDF**, antes do início da vigência contratual, indicando no instrumento os poderes conferidos e os deveres atribuídos, especialmente no que se refere à comunicação, cumprimento de obrigações e solução de eventuais não conformidades na execução do contrato.

6.7. O contratado **não necessitará manter preposto da empresa no local da execução do objeto**, dada a natureza do contrato de locação, sendo suficiente que o representante designado esteja disponível para contato e atendimento presencial sempre que convocado pelo CRCDF, inclusive durante a vistoria inicial e final.

6.8. O CRCDF poderá recusar, mediante justificativa formal, a indicação ou a permanência do preposto designado, hipótese em que o contratado deverá promover sua substituição no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, a contar da notificação.

Rotinas de Fiscalização

6.9. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por **empregado(s) designado(s) como fiscal(is) do contrato**, ou por seus respectivos substitutos formalmente indicados, cujas atribuições constarão do ato de designação e observarão o disposto na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas aplicáveis.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

7.1. A avaliação da execução do objeto utilizará **o disposto nesta seção**, sendo **inaplicável a adoção de Instrumento de Medição de Resultado (IMR)**, em razão da natureza do objeto contratual — locação de imóvel não residencial — cuja execução se dá mediante a disponibilidade contínua do bem em conformidade com os requisitos técnicos previamente definidos.

7.2. Será admitida a **retenção ou glosa no pagamento**, proporcional à irregularidade constatada, sem prejuízo da aplicação de sanções cabíveis, caso se verifique que o contratado:

7.2.1. não disponibilizou o imóvel nas condições pactuadas;

7.2.2. deixou de manter a infraestrutura do imóvel conforme exigido, ou permitiu sua degradação por omissão de manutenção;

7.2.3. não atendeu às exigências legais relativas à segurança, acessibilidade e regularidade documental do imóvel;

7.2.4. descumpriu, total ou parcialmente, as obrigações contratuais assumidas, inclusive quanto à carência e encargos iniciais.

7.3. A não utilização de IMR **não impede a aplicação concomitante de mecanismos ordinários de fiscalização e controle**, como vistorias técnicas, laudos de conformidade, registro de ocorrências, relatórios de fiscalização e eventuais notificações administrativas.

7.4. A aferição da execução contratual para fins de pagamento considerará os seguintes critérios:

7.4.1. Apresentação tempestiva da nota fiscal/fatura pelo contratado, contendo a discriminação do valor total, com destaque dos encargos incluídos (condomínio, IPTU, se houver);

7.4.2. Atesto da conformidade contratual pelo empregado fiscal ou gestor, com base em relatório de acompanhamento da execução;

7.4.3. Ausência de pendências, descumprimentos ou ocorrências impeditivas relacionadas ao cumprimento das cláusulas contratuais.

Do recebimento

7.5. Os pagamentos devidos ao contratado serão realizados **mensalmente**, após a apresentação da nota fiscal/fatura correspondente, devidamente **atestada pelo fiscal do contrato**, nos termos da legislação vigente.

7.6. A nota fiscal/fatura deverá apresentar de forma **discriminada** os seguintes componentes:

a) o valor correspondente ao **aluguel mensal** do imóvel;

b) o valor proporcional referente ao **Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU** ou taxa equivalente, se houver;

c) observação quanto ao pagamento do **condomínio**, conforme previsto neste Termo de Referência.

7.7. A cobrança relativa às **despesas ordinárias de condomínio** será de responsabilidade exclusiva do locatário (CRCDF), podendo ser **realizada diretamente pela administração condominial**, mediante apresentação de boleto ou equivalente. O locador deverá fornecer os dados e documentos necessários à vinculação do CRCDF junto ao condomínio.

7.8. Ficam expressamente excluídas da responsabilidade do CRCDF as **despesas extraordinárias de condomínio**, tais como melhorias, reformas estruturais, benfeitorias voluptuárias, fundo de obras, indenizações ou encargos trabalhistas do síndico. Tais valores, se incidentes, **correrão exclusivamente por conta do locador**.

7.9. O pagamento será realizado **preferencialmente por meio de boleto bancário** emitido em nome do contratado. Caso o contratado opte por outras formas de pagamento, como **transferência bancária ou PIX**, eventuais **custos bancários ou taxas de serviço cobradas pela instituição financeira poderão ser descontados do valor devido**, mediante prévia ciência do contratado.

7.10. O CRCDF poderá suspender o pagamento quando:

- a) o imóvel não estiver disponível ou não atender às condições contratuais;
- b) forem identificadas pendências ou irregularidades contratuais;
- c) a documentação fiscal apresentada estiver incompleta ou inválida.

7.11. O restabelecimento do pagamento ficará condicionado à **regularização integral da pendência** e à emissão de novo atesto pela fiscalização contratual.

7.12. Na hipótese de glosa, o CRCDF comunicará formalmente o contratado, apresentando **justificativa fundamentada**, assegurando-lhe o contraditório e a ampla defesa.

7.13. Valores pagos indevidamente ou em duplicidade deverão ser **restituídos ao CRCDF**, corrigidos monetariamente, ou compensados nas faturas subsequentes, conforme decisão da Administração.

7.14. O contratado deverá manter, durante toda a vigência do contrato, **regularidade fiscal, previdenciária, trabalhista e cadastral**, sob pena de suspensão dos pagamentos e demais medidas cabíveis.

7.15. O pagamento mensal, mesmo após o atesto da fatura, **não exime o contratado de responder por vícios, defeitos, omissões ou descumprimentos contratuais** eventualmente constatados após sua efetivação, os quais deverão ser regularizados sem ônus adicional para o CRCDF.

7.16. O CRCDF poderá, a seu critério, **reter valores da fatura mensal** para compensar débitos do contratado relacionados ao contrato, desde que previamente justificados e formalmente comunicados.

7.17. O descumprimento parcial ou total das obrigações contratuais, de forma reiterada ou grave, poderá ensejar **rescisão contratual unilateral por parte do CRCDF**, bem como a aplicação das penalidades cabíveis nos termos da Lei nº 14.133/2021.

7.18. A unidade gestora do contrato manterá registro atualizado e organizado de todas as **faturas, comprovantes de pagamento, laudos de vistoria, atestos de conformidade e demais documentos relacionados à execução contratual**, com vistas à transparência e ao controle interno.

7.19. O contratado será responsável pela **apresentação tempestiva da fatura e demais documentos exigidos** para processamento do pagamento, não sendo admitido atraso na entrega como justificativa para requerimento de pagamento retroativo fora dos prazos normais.

7.20. Eventuais **divergências ou questionamentos sobre os valores cobrados** ou sobre a execução do contrato serão analisados pela unidade gestora, com o apoio da fiscalização, sendo assegurada a ampla defesa ao contratado.

7.21. Aplicam-se, no que couber, as disposições da Lei nº 14.133/2021, do edital, do contrato e dos normativos internos do CRCDF, especialmente no que se refere aos pagamentos públicos, regularidade contratual e responsabilidade fiscal.

Liquidação

7.22. Recebida a nota fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de **10 (dez) dias úteis** para fins de **liquidação da despesa**, na forma prevista nesta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, § 3º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

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

7.24. Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou fatura apresentada expressa todos os elementos essenciais do documento fiscal, incluindo:

- I) prazo de validade;
- II) data da emissão;
- III) número do contrato e identificação do CRCDF;
- IV) período de execução do contrato a que se refere;
- V) valor a pagar, com discriminação entre aluguel e IPTU proporcional;
- VI) eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

7.25. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará **sobrestada até a regularização** pelo contratado, reiniciando-se o prazo de liquidação após a comprovação da correção, sem ônus ao CRCDF.

7.26. A nota fiscal ou fatura deverá ser acompanhada da comprovação da **regularidade fiscal do contratado**, preferencialmente por meio de **consulta on-line ao SICAF** ou, na impossibilidade, mediante verificação em sítios eletrônicos oficiais ou apresentação da documentação exigida pelo art. 68 da Lei nº 14.133/2021.

7.27. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para:

7.27.1. verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação;

7.27.2. identificar a existência de impedimentos legais para contratar com o setor público, tais como penalidades de inidoneidade ou suspensão.

7.28. Constatada a situação de irregularidade junto ao SICAF, o contratado será **notificado por escrito**, para que, no prazo de **5 (cinco) dias úteis**, promova a regularização ou apresente defesa. O prazo poderá ser **prorrogado uma vez, por igual período**, a critério do CRCDF.

7.29. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o CRCDF deverá **comunicar os órgãos competentes**, inclusive para que sejam acionados mecanismos de retenção ou compensação dos créditos públicos.

7.30. Persistindo a irregularidade, a Administração adotará as medidas necessárias à **rescisão contratual**, observando-se o devido processo legal e o direito ao contraditório e à ampla defesa.

7.31. Até que se decida pela rescisão, **havendo a efetiva execução do objeto**, os pagamentos serão mantidos regularmente, sem prejuízo da apuração de responsabilidades.

Prazo de Pagamento

7.32. O pagamento será efetuado no prazo máximo de **10 (dez) dias úteis**, contados da **finalização da liquidação da despesa**, conforme disciplinado nos itens anteriores, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

7.33. No caso de atraso por parte do CRCDF, os valores devidos ao contratado serão **atualizados monetariamente entre o término do prazo legal de pagamento e a data de sua efetiva quitação**, mediante aplicação do **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA** ou outro índice legal que venha a substituí-lo, nos termos da legislação vigente.

Forma de Pagamento

7.34. O pagamento será realizado **preferencialmente por meio de boleto bancário**, nos termos já previstos neste Termo de Referência. Alternativamente, poderá ser efetuado por **ordem bancária ou transferência eletrônica (PIX ou TED)**, para conta de titularidade do contratado, observadas as condições pactuadas quanto à responsabilidade por eventuais taxas bancárias.

7.35. Será considerada como data de pagamento aquela em que constar a emissão da ordem bancária ou a compensação do boleto bancário.

7.36. No ato do pagamento, será procedida a **retenção tributária cabível**, nos termos da legislação fiscal vigente, inclusive quanto às contribuições federais, estaduais e municipais incidentes sobre o objeto contratual.

7.36.1. Independentemente de eventual indicação de alíquotas pelo contratado, serão retidos na fonte os percentuais exigidos pela legislação vigente à época da quitação, conforme as normas expedidas pela Receita Federal e demais órgãos competentes.

7.37. O contratado optante pelo **Simples Nacional**, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, estará dispensado da retenção dos tributos abrangidos por esse regime, **desde que comprove formalmente sua condição de optante regular**, mediante apresentação de documento hábil emitido por autoridade fiscal ou sistema oficial de consulta.

Antecipação de Pagamento

7.38. Considerando a natureza da presente contratação – **locação de imóvel não residencial** – e a forma de contraprestação prevista, **não se admite a antecipação de pagamento**, total ou parcial, a qualquer título, anteriormente à efetiva disponibilização do imóvel em condições de uso e ao início da contagem do período contratual útil.

7.39. O contrato preverá a concessão de **carência mínima de 30 (trinta) dias corridos**, contados da data de entrega formal do imóvel, durante a qual **não incidirão quaisquer encargos locatícios**, incluindo aluguel, condomínio e tributos (como IPTU ou taxa equivalente), com o objetivo de viabilizar a instalação da sede e a transição operacional do CRCDF.

7.40. A carência mencionada não configura forma de antecipação de pagamento, mas sim cláusula contratual de isenção temporária, **sem geração de obrigação pecuniária para a Administração durante o período**, e será considerada no cálculo do prazo contratual e no planejamento da execução.

7.41. Os pagamentos ao contratado somente serão processados **após o encerramento do período de carência** e mediante o cumprimento das condições estabelecidas neste Termo de Referência, especialmente a lavratura do **laudo de vistoria inicial** e o **atesto da conformidade do imóvel** por parte do fiscal do contrato.

Reajuste

7.42. Os preços inicialmente contratados são **fixos e irredutíveis no prazo de 12 (doze) meses**, contados da **data de assinatura do contrato administrativo**.

7.43. Após esse período, poderá ser aplicado **reajuste anual**, conforme índice de atualização monetária previamente definido no contrato, em consonância com o art. 134 da Lei nº 14.133, de 2021, observando-se o intervalo mínimo de 12 (doze) meses entre as alterações.

7.44. O índice a ser utilizado para o reajuste será o **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE)** ou outro que venha a substituí-lo oficialmente.

7.45. O reajuste será processado **mediante solicitação expressa do contratado**, instruída com planilha de reequilíbrio e proposta de aditivo contratual, e dependerá de análise e aprovação da Administração.

7.46. A aplicação do reajuste não poderá retroagir à data da solicitação e será incorporada ao valor contratual por meio de **termo aditivo**, com efeitos a partir do mês subsequente à formalização.

Cessão de Crédito

7.47. As cessões de crédito dependerão de prévia aprovação do Contratante.

7.47.1. A eficácia da cessão de crédito, em relação à Administração, está condicionada à celebração de termo aditivo ao contrato administrativo.

7.47.2. Sem prejuízo do regular atendimento da obrigação contratual de cumprimento de todas as condições de habilitação por parte do Contratado (cedente), a celebração do aditamento de cessão de crédito e a realização dos pagamentos respectivos também se condicionam à regularidade fiscal e trabalhista do cessionário, bem como à certificação de que o cessionário não se encontra impedido de licitar e contratar com o Poder Público, conforme a legislação em vigor, ou de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, conforme o art. 12 da Lei nº 8.429, de 1992, nos termos do Parecer JL-01, de 18 de maio de 2020.

7.47.3. O crédito a ser pago à cessionária é exatamente aquele que seria destinado à cedente (Contratado) pela execução do objeto contratual, restando absolutamente incólumes todas as defesas e exceções ao pagamento e todas as demais cláusulas exorbitantes ao direito comum aplicáveis no regime jurídico de direito público incidente sobre os contratos administrativos, incluindo a possibilidade de pagamento em conta vinculada ou de pagamento pela efetiva comprovação do fato gerador, quando for o caso, e o desconto de multas, glosas e prejuízos causados à Administração.

7.47.4. A cessão de crédito não afetará a execução do objeto contratado, que continuará sob a integral responsabilidade do Contratado.

7.48. O disposto nesta seção não afeta as operações de crédito de que trata a Instrução Normativa SEGES/MGI nº 82, de 21 de fevereiro de 2025, as quais ficam por esta regidas.

8. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

8.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o Contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

8.2. Serão aplicadas ao Contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

8.2.1. Advertência, quando o Contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

8.2.2. Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

8.2.3. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave.

8.2.4.1. **Moratória**, para as infrações descritas na alínea “d”, de **0,5% (meio por cento)** por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de **15 (quinze) dias**.

8.2.4.2. **Moratória**, de **0,07% (sete centésimos por cento)** por dia de atraso injustificado sobre o valor total do contrato, até o máximo de **2% (dois por cento)**, pela inobservância do prazo fixado para apresentação, suplementação ou reposição da garantia.

8.2.4.2.1. O atraso superior a **25 (vinte e cinco) dias** para apresentação, suplementação ou reposição da garantia autoriza a Administração a promover a **extinção do contrato por descumprimento contratual**, nos termos do inciso I do art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021.

8.2.4.3. **Compensatória**, para as infrações descritas nas alíneas “e” a “h”, de **2% (dois por cento)** a **5% (cinco por cento)** do valor total da contratação.

8.2.4.4. **Compensatória**, para a **inexecução total do contrato** prevista na alínea “c”, de **5% (cinco por cento)** a **10% (dez por cento)** do valor da contratação.

8.2.4.5. **Compensatória**, para a infração descrita na alínea “b”, de **3% (três por cento)** a **6% (seis por cento)** do valor da contratação.

8.2.4.6. **Compensatória**, em substituição à multa moratória para a infração descrita na alínea “d”, de **2% (dois por cento)** a **5% (cinco por cento)** do valor da contratação.

8.2.4.7. **Compensatória**, para a infração descrita na alínea “a”, de **1% (um por cento)** a **3% (três por cento)** do valor da contratação.

8.2.4.7.1. Não se identificam infrações específicas de inexecução parcial que justifiquem penalidade diversa para este objeto.

8.3. A aplicação das sanções previstas neste Termo de Referência **não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado** ao CRCDF.

8.4. Todas as sanções previstas neste Termo de Referência poderão ser **aplicadas cumulativamente com a multa**, conforme a gravidade e a extensão da infração.

8.5. Antes da aplicação da multa será facultada **ampla defesa ao contratado**, no prazo de **15 (quinze) dias úteis**, contados da data de sua intimação formal.

8.6. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido, além da perda desse valor, a diferença será descontada da **garantia prestada**, se houver, ou será **cobrada judicialmente**.

8.7. A multa poderá ser **recolhida administrativamente** no prazo máximo de **10 (dez) dias úteis**, contados da data do recebimento da comunicação formal expedida pela autoridade competente.

8.8. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

8.8.1. Para a garantia da ampla defesa e contraditório, as notificações serão enviadas eletronicamente para os endereços de e-mail informados na proposta comercial, bem como os cadastrados pela empresa no SICAF.

8.8.2. Os endereços de e-mail informados na proposta comercial e/ou cadastrados no SICAF serão considerados de uso contínuo da empresa, não cabendo alegação de desconhecimento das comunicações a eles comprovadamente enviadas.

8.9. Na aplicação das sanções serão considerados:

8.9.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;

8.9.2. as peculiaridades do caso concreto;

8.9.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

8.9.4. os danos que dela provierem para o Contratante; e

8.9.5. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

8.10. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei.

8.11. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Termo de Referência ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

8.12. O Contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal.

8.12.1. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

8.13. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133, de 2021.

8.14. Os débitos do Contratado para com a Administração Contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o Contratado possua com o mesmo órgão ora Contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 13 de abril de 2022.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

9.1. O fornecedor será selecionado por meio de procedimento de **licitação**, na modalidade **Pregão**, sob a **forma eletrônica**, com adoção do critério de julgamento pelo **menor preço**, conforme previsto no inciso I do art. 33 da Lei nº 14.133, de 2021.

9.2. O critério de julgamento será o de **menor valor global mensal** referente ao item único da contratação, que compreende a **locação do imóvel com encargos ordinários de condomínio e IPTU ou taxa equivalente inclusos**.

9.3. Os licitantes deverão apresentar suas propostas financeiras por meio do **modelo disponibilizado pela Administração**, no qual deverão constar, de forma obrigatória e discriminada:

- a) o valor mensal do aluguel;
- b) o valor mensal estimado do condomínio (caso não cobrado diretamente pelo administrador condominial);
- c) o valor mensal proporcional do IPTU ou taxa equivalente.

9.4. A ausência de discriminação dos valores conforme o modelo de proposta poderá acarretar a **desclassificação da proposta** por desconformidade com o edital, nos termos do art. 59 da Lei nº 14.133, de 2021.

9.5. A avaliação das propostas será realizada com base **exclusivamente no valor global mensal ofertado (soma dos itens), sendo este o critério objetivo de julgamento**. Os valores discriminados serão utilizados para verificação da exatidão da composição e para fins de análise de vantagem.

Análise Documental e Vistoria Técnica Preliminar

9.6. Após o encerramento do prazo de recebimento das propostas e a classificação provisória da proposta mais bem classificada, a Administração realizará análise documental prévia, com o objetivo de verificar o atendimento aos requisitos mínimos do imóvel e à conformidade da proposta com as exigências deste Termo de Referência.

9.7. Caso sejam identificadas omissões ou dúvidas quanto à completude das informações, poderão ser promovidas diligências para complementação, conforme autorizado pelo art. 64 da Lei nº 14.133/2021.

9.8. Concluída a etapa de análise documental, e se necessário, será agendada visita técnica ao imóvel ofertado para verificação in loco de suas características. O proponente deverá permitir o acesso integral às instalações do imóvel proposto, em data e horário previamente definidos, respeitado o prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis contados da solicitação formal da Administração.

9.9. A visita técnica poderá ser acompanhada por equipe técnica designada pelo CRCDF. Havendo necessidade de avaliação técnica mais detalhada, o procedimento poderá ser suspenso temporariamente, assegurando-se a ampla transparência e a continuidade do processo licitatório, conforme os princípios da legalidade, eficiência e isonomia.

Exigências de habilitação

9.10. Para fins de habilitação, deverá o interessado comprovar os seguintes requisitos:

Habilitação jurídica

9.11. Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

9.12. Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

9.13. Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no site <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

9.14. Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

9.15. Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.

9.16. Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

9.17. Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz;

9.18. Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.

9.19. Consórcio de empresas: contrato de consórcio devidamente arquivado no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis (art. 279 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976) ou compromisso público ou particular de constituição, subscrito pelos consorciados, com a indicação da empresa líder, responsável por sua representação perante a Administração (art. 15, caput, I e II, da Lei nº 14.133, de 2021).

9.20. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

Habilitação fiscal, social e trabalhista

9.24. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

9.22. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

9.23. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

9.24. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

9.25. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes Distrital ou Municipal relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

9.26. Prova de regularidade com a Fazenda Distrital ou Municipal do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;[A12]

9.27. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

9.28. O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n. 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.[A13]

Qualificação Econômico-Financeira

9.29. Certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do interessado, no caso de pessoa física ou sociedade simples, desde que admitida sua participação.

9.30. Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor, no caso de pessoa jurídica.

9.31. Balanço patrimonial, demonstração do resultado do exercício (DRE) e demais demonstrações contábeis **dos dois últimos exercícios sociais**, já exigíveis e apresentados na forma da lei, comprovando os seguintes índices:

- **Liquidez Geral (LG):**

$$LG = (\text{Ativo Circulante} + \text{Realizável a Longo Prazo}) \div (\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante})$$

- **Solvência Geral (SG):**

$$SG = \text{Ativo Total} \div (\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante})$$

- **Liquidez Corrente (LC):**

$$LC = \text{Ativo Circulante} \div \text{Passivo Circulante}$$

9.32. Caso a empresa apresente resultado **igual ou inferior a 1,0** em qualquer dos índices acima, será exigido, para fins de habilitação:

- a) Capital circulante líquido de, no mínimo, **16,66%** do valor estimado da contratação; e
- b) Patrimônio líquido mínimo de **10%** do valor estimado da contratação.

9.33. Os índices econômicos-financeiros deverão ser atingidos em **cada um dos dois últimos exercícios sociais**, sob pena de inabilitação.

9.34. No caso de empresas constituídas há menos de 2 (dois) anos, a exigência limitar-se-á ao **último exercício social**.

9.35. Os documentos exigidos observarão os critérios da Receita Federal para obrigatoriedade de entrega da **Escrituração Contábil Digital (ECD)** ao SPED, conforme o porte da empresa.

9.36. O cumprimento dos requisitos deverá ser atestado por **declaração assinada por profissional habilitado da área contábil**, com CRC ativo, acompanhada das demonstrações e respectivas **Notas Explicativas**, nos termos das normas NBC TG 1000, 1001 e 1002.

9.37. Empresas constituídas no exercício da licitação deverão apresentar **balanço de abertura** e demais documentos compatíveis.

Tabela: Demonstrações Contábeis Obrigatórias por Porte da Empresa

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	NBCT TG 1002 RECEITA BRUTA ATÉ R\$ 4.800.000,00	NBCT TG 1001 RECEITA BRUTA R\$ 4.800.000,00 ATÉ R\$ 78.000.000,00	NBC TG 1000 RECEITA BRUTA R\$ 78.000.000,00 ATÉ R\$ 300.000.000,00	ACIMA DE 300 MILHÕES - NORMAS COMPLETAS
BALANÇO PATRIMONIAL	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	Obrigatório	-	-	Obrigatório
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO DE DIVULGAÇÃO	-	Obrigatório	Obrigatório	-
DEMONSTRAÇÃO DOS LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	Obrigatório	-	-	-
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE	-	-	Obrigatório	Obrigatório
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
NOTAS EXPLICATIVAS	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO (Quando exigido por órgão regulador)	-	-	-	Obrigatório
DECLARAÇÃO DA ATIVIDADE OPERACIONAL E DE CONFORMIDADE	Obrigatório	-	-	-

Qualificação Técnica

9.38. Em razão da natureza do objeto contratual – **locação de imóvel não residencial previamente edificado**, sem exigência de execução de obra, serviço técnico especializado ou fornecimento de bens com especificações técnicas complexas – **não será exigida qualificação técnica** para fins de habilitação.

9.39. A verificação da aptidão do proponente será realizada por meio da **vistoria técnica do imóvel ofertado**, acompanhada da documentação comprobatória das condições mínimas exigidas neste Termo de Referência, nos termos do art. 67, § 1º, da Lei nº 14.133, de 2021.

9.40. As condições operacionais e estruturais do imóvel, bem como sua conformidade com os requisitos de acessibilidade, segurança, infraestrutura e localização, substituem, com eficácia, os documentos tradicionalmente exigidos como prova de capacidade técnica.

Disposições Gerais sobre Habilitação

9.41. Quando permitida a participação na licitação de empresas estrangeiras que não funcionem no País, as exigências de habilitação poderão ser atendidas mediante apresentação de documentos equivalentes, **inicialmente em tradução livre**.

9.42. Para fins de assinatura do contrato, empresa estrangeira que não funcione no País deverá apresentar os documentos de habilitação **traduzidos por tradutor juramentado no Brasil e apostilados**, nos termos do Decreto nº 8.660, de 29 de janeiro de 2016, ou da norma que o substitua, ou ainda consularizados pelos respectivos consulados ou embaixadas.

9.43. Não serão aceitos documentos de habilitação com **divergência de CNPJ ou CPF**, salvo nos casos em que a legislação expressamente permita, mediante justificativa formal e comprovação da validade jurídica do vínculo entre as pessoas jurídicas envolvidas.

9.44. Caso o fornecedor seja a **matriz**, todos os documentos deverão estar em nome da matriz; se for a **filial**, os documentos deverão estar em nome da filial, **exceto para documentos que, por sua natureza, sejam emitidos exclusivamente em nome da matriz**, como determinados atestados e certidões.

9.45. Serão aceitos documentos (como CND e CRF/FGTS) com numeração distinta entre matriz e filial quando for comprovada a **centralização do recolhimento de tributos ou contribuições** em uma das unidades, nos termos da legislação vigente.

9.46. A habilitação será **precedida de vistoria técnica do imóvel ofertado**, a ser realizada por equipe designada pelo CRCDF, com o objetivo de verificar o cumprimento das **condições técnicas, estruturais, funcionais, de acessibilidade, localização e segurança** exigidas neste Termo de Referência e no edital.

9.47. Caso, no momento da vistoria, o imóvel ainda **não atenda integralmente às condições exigidas**, o proponente poderá apresentar, no local, **termo de compromisso firmado pelo locador**, assumindo a obrigação de realizar os ajustes necessários **no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos**, a contar da notificação da Administração, sob pena de **desclassificação da proposta**.

9.48. O cumprimento integral dos requisitos verificados em vistoria será **condição para a assinatura do contrato**, que dependerá da emissão de laudo técnico confirmando a regularização dos aspectos pendentes, quando houver.

9.49. Para fins de assinatura do contrato, será exigida a apresentação de laudo de avaliação do bem imóvel, elaborado por profissional legalmente habilitado, em conformidade com a NBR 14.653 e com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018, ou norma que vier a substituí-la, com o objetivo de atestar a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado.

9.49.1. Tal exigência não foi prevista para a fase de habilitação, de modo a evitar ônus excessivo aos proponentes e estimular a competitividade, conforme orientação da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022.

Documentação complementar para cooperativas

9.50. Caso admitida a participação de cooperativas, será exigida a seguinte documentação complementar:

9.50.1. A relação dos cooperados que atendem aos requisitos técnicos exigidos para a contratação e que executarão o contrato, com as respectivas atas de inscrição e a comprovação de que estão domiciliados na localidade da sede da cooperativa, respeitado o disposto nos arts. 4º, inciso XI, 21, inciso I e 42, §§2º a 6º da Lei n. 5.764, de 1971;

9.50.2. A declaração de regularidade de situação do contribuinte individual – DRSCI, para cada um dos cooperados indicados;

9.50.3. A comprovação do capital social proporcional ao número de cooperados necessários à prestação do serviço;

9.50.4. O registro previsto na Lei n. 5.764, de 1971, art. 107;

9.50.5. A comprovação de integração das respectivas quotas-partes por parte dos cooperados que executarão o contrato;

9.50.6. Os seguintes documentos para a comprovação da regularidade jurídica da cooperativa:

9.50.6.1. ata de fundação;

9.50.6.2. estatuto social com a ata da assembleia que o aprovou;

9.50.6.3. regimento dos fundos instituídos pelos cooperados, com a ata da assembleia;

9.50.6.4. editais de convocação das três últimas assembleias gerais extraordinárias;

9.50.6.5. três registros de presença dos cooperados que executarão o contrato em assembleias gerais ou nas reuniões seccionais;

9.50.6.6. ata da sessão que os cooperados autorizaram a cooperativa a contratar o objeto da contratação; e

9.50.6.7. última auditoria contábil-financeira da cooperativa, conforme dispõe o art. 112 da Lei n. 5.764, de 1971, ou uma declaração, sob as penas da lei, de que tal auditoria não foi exigida pelo órgão fiscalizador.

10. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. O valor estimado da presente contratação foi apurado com base em pesquisa de mercado conduzida em conformidade com a Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021, mediante coleta de propostas junto a fornecedores do ramo imobiliário e consulta a plataformas especializadas, como Wimóveis e DF Imóveis.

10.2. Em razão das particularidades do mercado de locação de imóveis comerciais, e considerando a heterogeneidade dos dados coletados, adotou-se como parâmetro de cálculo a **mediana dos valores obtidos**, conforme previsto no art. 6º da referida Instrução Normativa.

10.3. Com base nessa metodologia, obteve-se a seguinte **composição do custo mensal estimado**:

- **Aluguel:** R\$ 20.000,00
- **Condomínio:** R\$ 5.034,00
- **IPTU:** R\$ 5.800,00
- **Total mensal estimado:** R\$ 30.834,00

10.4. A estimativa de custo para os períodos contratuais é a seguinte:

Período	Aluguel (R\$)	Condomínio (R\$)	IPTU (R\$)	Total (R\$)
----------------	----------------------	-------------------------	-------------------	--------------------

Mensal	20.000,00	5.034,00	5.800,00	30.834,00
12 meses	240.000,00	60.408,00	69.600,00	370.008,00
24 meses	480.000,00	120.816,00	139.200,00	740.016,00

10.5. Os valores acima refletem a estimativa global da contratação, que abrange **aluguel, condomínio e IPTU**, sendo o custo total mensal adotado como critério de julgamento na fase de licitação, conforme disposto neste Termo de Referência.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União, alocados ao Conselho Regional de Contabilidade do Distrito Federal – CRCDF.

11.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação orçamentária, conforme previsto no DFD:

I) Gestão/Unidade: CRCDF

II) Fonte de Recursos: Recursos próprios

III) Projeto: 5001 – Serviços Administrativos

IV) Contas Contábeis:

- 6.3.1.3.02.01.027 – Locação de Bens Imóveis
- 6.3.1.3.02.01.028 – Condomínios
- 6.3.1.6.01.01.002 – Impostos e Taxas

11.3. A dotação orçamentária referente aos exercícios financeiros subsequentes será indicada oportunamente, após a aprovação da respectiva Lei Orçamentária Anual e a liberação dos créditos correspondentes, mediante simples apostilamento contratual.

12. DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. As informações contidas neste Termo de Referência **não possuem caráter sigiloso**, estando disponíveis para conhecimento dos interessados e dos órgãos de controle, **excetuando-se o valor estimado da contratação**, que será **mantido em sigilo até a fase de julgamento das propostas**, nos termos do art. 24, § 2º, da Lei nº 14.133, de 2021, e da Instrução Normativa SEGES/ME nº 65, de 2021.

12.2. Este Termo de Referência foi elaborado com base nos princípios da **transparência, planejamento, eficiência e vantajosidade**, assegurando o cumprimento da legislação vigente, em especial a Lei nº 14.133, de 2021, e os normativos complementares aplicáveis às contratações públicas.

12.3. Eventuais omissões serão supridas pelas disposições do edital, da legislação aplicável e, subsidiariamente, pelos princípios gerais do direito público.

13. 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](#).

GUILHERME DE VASCONCELLOS ARAGAO

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 11/06/2025 às 12:55:00.

PROGRAMA DE NECESSIDADES – NOVA CONTRATAÇÃO

1. Áreas computáveis: Áreas Úteis passíveis de contabilização para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel.					
Nº	Ambiente	Nº de Pessoas	Área Estimada (m²)	Categoria	Observações
1	Estações de trabalho - postos integrais para empregados e estagiários (área p/ trabalho individual, expediente contínuo, carga horária diária igual ou superior a 6 horas, uso de estação de trabalho exclusiva, em tipologia escritório aberto)	20	140 a 180	Escritório	Escritório aberto, 7 a 9 m² por pessoa, conforme manual
2	Salas de chefia – Presidência (área p/ trabalho individual, expediente contínuo, carga horária diária igual ou superior a 6 horas, uso de estação de trabalho exclusiva, em tipologia escritório fechado)	1	20		Para reduzir o tamanho, utilizamos a metragem recomendada para Chefes de Gabinete, de até 20 m².
3	Sala de reuniões (25 lugares)	25	62,5	Escritório (trabalho coletivo)	2,5 m²/pessoa, conforme manual
4	Copa/refeitório	-	10 a 15	Apoio	O manual não define metragens padrão para esses itens. Assim, as dimensões podem variar, desde que a metragem total correspondente às áreas de apoio esteja próxima do intervalo estabelecido no manual, que é de 18% a 30% da área computável total.

5	Banheiros (M/F e PCD)	-	20 a 30	Apoio	O manual não define metragens padrão para esses itens. Assim, as dimensões podem variar, desde que a metragem total correspondente às áreas de apoio esteja próxima do intervalo estabelecido no manual, que é de 18% a 30% da área computável total.
6	Sala de atendimento externo (atendimento presencial)	2 a 4	5 a 10	Escritório (coletivo)	2,5 m²/pessoa, conforme manual
Área Computável Total			257,5 a 317,5		
2. Áreas não computáveis: Áreas Úteis que, por atender demanda específica do órgão, legislação ou norma atinente à edificação, não são contabilizadas para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel.					
7	Área de recepção	-	10 a 15	Específica	Reduzida, sem necessidade de fluxo intenso
8	Áreas Técnicas: áreas não computáveis destinadas à circulação principal e infraestrutura do imóvel, tais como hall, foyers, corredores, escadas, saídas de incêndio, elevadores, reservatórios, barriletes, shafts, switches, medidores, subestação, gerador, quadros técnicos, sala cofre, garagens etc.	-	±30% da área útil	Técnica	Área Técnica = 30% x áreas úteis totais
Área Não Computável Total			110,3 a 136,1		
Área total do Imóvel			367,8 a 453,6		

Resumo e Observações

- **Área Computável total estimada:**
 - Para 30 empregados: 327,5 a 407,5 m² ;
 - Para 20 empregados: 257,5 a 337,5 m².
- **Área Não Computável total estimada:**
 - Para 30 empregados: 140,3, a 174,6 m²;
 - Para 20 empregados 110,3 a 144,6 m².
- **Proporção Escritório x Apoio:** Mantida dentro da faixa recomendada (70 a 82% Escritório / 18 a 30% Apoio)
- **Área total do Imóvel:**
 - Para 30 empregados: 467,8 a 582,1 m²;
 - Para 20 empregados 367,8 a 453,6 m².
- **Ambientes eliminados:**
 - Auditório (substituído por sala de reuniões)
 - Sala da diretoria (ocupação áreas comuns)
 - Sala de podcast
 - Áreas de trabalho compartilhado e descompressão
 - Arquivo físico (migração para meio digital)
 - Sala técnica de ar-condicionado (sob responsabilidade do condomínio)



CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO DISTRITO FEDERAL
SHCS CR QUADRA 505 Bl. C Lojas 45, - Bairro Asa Sul, Brasília/DF, CEP 70350-530
Telefone: (61) 3321-1757 - www.crcdf.org.br E-mail: crcdf@crcdf.org.br

MINUTA DE CONTRATO

Processo nº 9079609110000274.000020/2025-38

Unidade Gestora: COADM

CONTRATO DE **LOCAÇÃO** QUE CELEBRAM
ENTRE SI A CONSELHO REGIONAL DE
CONTABILIDADE DO DISTRITO FEDERAL E A
[DIGITE AQUI O NOME DA EMPRESA].

De um lado, o **CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO DISTRITO FEDERAL – CRCDF**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.113.035/0001-37, com endereço em Brasília/DF, na SHCS CR Quadra 505, Bloco “C”, Loja 45, Asa Sul, CEP 70.350-530, doravante denominado **LOCATÁRIO**, por intermédio do seu **Presidente**, Senhor **Darlan de Lima Barbosa**.

E, de outro lado, O **[DIGITE AQUI O NOME DA EMPRESA]**, pessoa jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **[DIGITE AQUI O CNPJ DA EMPRESA]**, com sede em **[DIGITE AQUI O ENDEREÇO DA EMPRESA]** **CEP: [DIGITE AQUI O CEP DA EMPRESA]**, neste ato, por seu **[DIGITE AQUI O CARGO DO REPRESENTANTE DA EMPRESA]**, **[DIGITE AQUI O NOME DO REPRESENTANTE DA EMPRESA]** doravante denominado **LOCADOR**. O LOCADOTÁRIO e o LOCADOR, quando referidos em conjunto, serão denominados PARTES.

As PARTES celebram o presente Contrato de Locação (doravante denominado “CONTRATO”), que será regido pelo que consta no **Processo nº 9079609110000274.000020/2025-38** e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 2021, e demais legislações aplicáveis. Resolvem celebrar o presente contrato, decorrente da **Licitação**, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Este contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço, bairro, objeto da matrícula nº, doº Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, para abrigar as instalações da Sede do Conselho Regional de Contabilidade do Distrito Federal - CRCDF.

1.2. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

2.1. O presente contrato é formalizado com base no Pregão Eletrônico/2025, conforme art. 21 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, por haver mais de um imóvel

apto a atender as necessidades da Administração Pública.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1. O LOCADOR obriga-se a

3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

3.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;

3.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

3.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.1.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

3.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

3.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

3.1.9.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

3.1.9.2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

3.1.9.3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

3.1.9.4. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

3.1.9.5. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

3.1.9.6. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

3.1.9.7. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

3.1.10. Fornecer, quando solicitado, ao LOCATÁRIO, informações sobre a composição da taxa condominial paga;

3.1.11. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;

3.1.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

3.1.13. Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas;

3.2. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

3.2.1. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

3.2.2. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do

prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

3.2.3. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espaco físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

3.2.4. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

4.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

4.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

4.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

4.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

4.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

4.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

4.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

4.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

4.1.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

4.1.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos,

mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

4.1.10.1. O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

4.1.11. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

4.1.12. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.13. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado

4.1.14. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

4.2. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste contrato.

5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

5.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

5.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ [0,00] (valor por extenso), perfazendo o valor total de R\$ [0,00] (valor por extenso).

6.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

6.2.1. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

Da Liquidação

7.1. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §3º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

7.1.1. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso 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.

7.2. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

7.3. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado 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, de 2021.

7.4. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 3, de 2018).

7.5. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do LOCADOR, 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 LOCATÁRIO.

7.6. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o LOCATÁRIO deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do LOCADOR, 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.

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

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

Do Pagamento

7.9. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

7.10. No caso de atraso pelo LOCATÁRIO, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IGP-M de correção monetária.

7.11. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo LOCADOR.

7.12. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.13. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

7.13.1. 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.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do presente contrato será de 24 (vinte e quatro) meses, com início na data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por períodos sucessivos, por interesse das partes e mediante termo aditivo, nos termos do art. 105 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e do art. 3º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

8.1.1. Os efeitos financeiros da contratação terão início somente após o decurso do prazo de carência fixado no processo administrativo, contado da assinatura do contrato, e condicionado à entrega das chaves ao LOCATÁRIO, mediante lavratura de Termo de Entrega, precedido de vistoria técnica do imóvel.

8.1.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

- a) Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;
- b) Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;
- c) Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação;
- d) Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

8.1.2.1. O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

8.1.2.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

8.1.2.3. O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

8.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrealizáveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel, em __/__/__ (DD/MM/AAAA).

10.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contrato, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo LOCATÁRIO, do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

10.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

10.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

10.5. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

10.6. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

10.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

10.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

10.9. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento do Conselho Regional de Contabilidade do Distrito Federal (CRCDF) para o **exercício de 2025**, conforme aprovado no Plano de Contratações Anual (PCA). A despesa será alocada na **6.3.1.3.02.01.027 - Locação de Bens Imóveis**.

11.2. O projeto vinculado a essa contratação é o **5001 - Serviços Administrativos**, cujo objetivo é dar suporte às atividades administrativas do CRCDF, garantindo a execução eficiente dos serviços previstos no contrato.

11.3. O valor total da contratação dos serviços é de **R\$..... (.....)**.

11.3.1. A presente contratação está de acordo com a **Nota de Empenho Orçamentária nº xxxxx, emitida em xxx/xxxx/2025**.

11.4. Para os exercícios financeiros subsequentes, a dotação orçamentária será consignada nos respectivos orçamentos internos do CRCDF.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.1.1. O fiscal anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

12.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

12.1.3. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

13.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do LOCATÁRIO, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

13.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

I - Multa Moratória de 0,5% (meio por cento) sobre o valor da parcela inadimplida

por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIA do aluguel, até o limite de 15 (quinze) dias;

II - Multa Compensatória de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite do item (1);

III - Multa Compensatória 0,5% a 30% do valor do Contrato em razão de descumprimento de obrigação contratual, por ocorrência, salvo no caso de atraso no pagamento de aluguel, objeto das multas dos itens 1 e 2.

14.1.1. A aplicação da multa do item 2 acima afasta a do item 1.

14.2. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

14.3. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

14.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

14.5. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

14.6. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

14.7. Na aplicação das sanções serão considerados:

a) a natureza e a gravidade da infração cometida;

b) as peculiaridades do caso concreto;

c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e

d) os danos que dela provierem. 14.8. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

14.8. Os débitos do LOCADOR para com a Administração LOCATÁRIA, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o LOCADOR possua com o mesmo órgão ora LOCATÁRIO, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 2022

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

15.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

15.2. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

15.2.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

15.2.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

15.2.2.1. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

- 15.3. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:
- 15.3.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- 15.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- 15.3.3. Indenizações e multas.
- 15.4. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).
- 15.5. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o LOCADOR mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade LOCATÁRIO ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

- 16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

- 17.1. Incumbirá ao LOCATÁRIO divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

- 18.1. Para dirimir quaisquer questões decorrentes do presente CONTRATO que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/2021, **as Partes elegem o Foro Federal de Brasília-DF, com exclusão expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.**
- 18.2. E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Município de, de de

REPRESENTANTE LEGAL DO LOCATÁRIO

REPRESENTANTE LEGAL DO LOCADOR

TESTEMUNHAS



Documento assinado eletronicamente por **Guilherme de Vasconcellos Aragão, Assistente**, em 11/06/2025, às 14:25, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0885257** e o código CRC **F2D34A43**.

Referência: Processo nº 9079609110000274.000020/2025-38

SEI nº 0885257