



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE GOIÁS
CREA-GO

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

1 - DO OBJETO

1.1 - O objeto deste instrumento é a aquisição de imóvel edificado, em área urbana, para o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás.

1.2 - O imóvel será destinado a abrigar estacionamento de veículos, guarda de mobiliário e arquivos de uso institucional visando atender ao público usuário do Edifício-Sede do Conselho exigidas pela legislação em vigor.

1.3 - O objeto desta contratação se enquadra como sendo de bem comum, conforme inciso XIII, do artigo 6º, da Lei Federal 14.133/2021.

2 - DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1 - Esta aquisição justifica-se por se tratar de um imóvel que proverá vagas para estacionamento de veículos, visando aliviar o atendimento da demanda, principalmente nos dias em que ocorrem reuniões plenárias e das câmaras, além da realização de eventos e cursos que corriqueiramente acontecem nas instalações do conselho. Assim, evita-se a disposição dos carros na via pública, expondo-os a sinistros e roubos.

2.2 - Além disso, visando atender a Lei Federal 8.159/91, que dispõe sobre a política nacional de arquivos públicos e privados, constatou-se que o Conselho deve manter a guarda de documentos de vários departamentos, tais como jurídico, cobrança, fiscalização, contabilidade e pessoal. Com isso, é necessário ter espaço físico para a guarda desses documentos, além de acomodar o mobiliário inservível (aguardando reparo ou leilão) da sede e das 28 inspetorias existentes no Estado.

2.3 - Outro ponto relevante, é o fato do imóvel a ser adquirido estar situado em área limítrofe aos lotes existentes do Crea-GO, facilitando o acesso, a vigilância e a segurança aos edifícios de forma totalmente integrada.

2.4 - Conforme inciso V, do artigo 74, da Lei Federal 14.133/2021, o presente objeto enquadra-se na Inexigibilidade de Licitação, com isso, segue o documento de justificativa de abstenção de mapa de risco e ETP considerando o art.56 da portaria n.007/2024 – Crea Go (Anexo I).

3 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1 - A solução escolhida e a ser adotada pelo CREA-GO é a aquisição do imóvel, através de inexigibilidade de licitação, em função das suas características e localização, que o tornam essencial para atender às necessidades do Conselho.

4 - DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

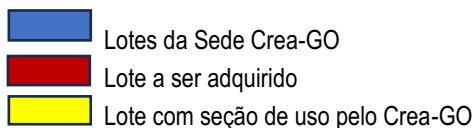
4.1 - O imóvel está localizado na 11ª Avenida, qd. 93, lote 10, Setor Leste Universitário, contendo as seguintes áreas: Área Terreno = 570,00 m², medindo 15,00 m de frente pela 11ª Avenida; 15,00 m de fundo com o lote 09; 38,00 m pelo lado direito com o lote 08; e 38,00 m pelo lado esquerdo com o lote 12; bem como no mesmo edificada a casa residencial, contendo 02 salas, 03 quartos, cozinha, banheiro, alpendre e garagem, com área total construída de 125 m². Conforme a Figura 2 abaixo apresentada:



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE GOIÁS
CREA-GO



Figura 2 - Localização do Imóvel e seus confrontantes



4.2 - O imóvel possui a Matrícula Nº 29.753 no Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição da Comarca de Goiânia – GO, designação cadastral n.101.069.0453.000.

5 - REQUISITOS LEGAIS

5.1 - De acordo com § 5º, inciso I do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, deve ser realizada a avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos; no inciso II, a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e no inciso III, justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

5.2 - Da avaliação prévia

5.2.1 - No dia 02 de maio de 2024, a empresa Tech Engenharia apresentou Laudo de Avaliação do imóvel, assinado pelo Eng. Civil Orlando da Silva Júnior, Crea GO RNP 101421643-5, Art. 102024123475, anotada em 09/05/2024, e pelo profissional Eng. Civil Igor Gilberti Gomes, RNP 1020668229, Art 1020240135091, anotado em 22/05/2024, com o objetivo de se obter o valor de mercado do imóvel.

5.2.2 - O método utilizado pelos profissionais foi o MDCCDM - Método Direto Comparativo de Dados de Mercado, como determina a Norma ABNT NBR 14.653-2:2011 item 8.2.1, com utilização de regressão linear múltipla e inferência estatística no tratamento dos dados para



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE GOIÁS
CREA-GO

definição do valor do terreno. A escolha do método ocorreu devido à existência de dados no mercado para comparação. Para custo final das benfeitorias foi utilizado o Método evolutivo que "Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Para a identificação do valor de mercado, foi considerado o fator de comercialização" como determina a Norma ABNT NBR 14.653-1:2019, item 8.2.3. Para a pesquisa de valores e tratamento de dados foi adotada a Metodologia Científica, com uso da estatística inferencial e regressão linear múltipla.

5.2.3 - O laudo de avaliação realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação, Pesquisa e Estatística - Seção Goiás (IBAPE), elaborado pelo Eng. Civil Orlando da Silva Junior, apresenta o imóvel com valor de mercado estimado em R\$ 928.000,00 (novecentos e vinte e oito mil reais) (Anexo II);

5.2.4 - Na reunião plenária ordinária, realizada dia 24 de junho de 2024, a aquisição do imóvel foi assunto de pauta onde chegou-se a definição da aquisição do bem no valor limite de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), conforme item XXVII, Art. 9º do Regimento interno do Crea-GO (Anexo III)

5.2.5 - Os trâmites de negociação entre o vendedor e o comprador estabeleceram o valor final para a aquisição do bem em R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais) (Anexo IV). Na negociação, foram ponderados fatores como: a avaliação de mercado estimada pelo laudo do Eng. Civil Orlando da Silva Junior, a localização do imóvel em uma avenida de grande movimento e importância para o bairro, a posição limítrofe da área negociada com a sede regional e também a possibilidade de instalação no imóvel de atividade comercial/industrial que pudesse vir a prejudicar ou incomodar as atividades realizadas no Crea-GO e na vizinhança. O incômodo poderia vir sob a forma de barulho, fuligem, poeira, trânsito intenso de pessoas e/ou veículos em horário inapropriado, etc.

5.3 - Da certificação da inexistência de imóveis públicos vagos

5.3.1 - Conforme apresentado na figura 02 o Crea-GO não possui outra área disponível para suprir a utilização para a que se pretende dar à área objeto da aquisição, uma vez que nos demais lotes de propriedade do Regional já estão edificadas os prédios que recebem toda as unidades administrativas do conselho.

5.4 - Justificativas que demonstrem sua singularidade

5.4.1 - A singularidade do imóvel foi devidamente demonstrada neste Termo de Referência, no item 2 - DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO.

6 - DA FORMALIZAÇÃO DO NEGÓCIO

6.1 - A Coordenadoria de Qualidade e Planejamento será a responsável pela concretização do negócio até a assinatura do Contrato de Compra e Venda.

6.2 - O Crea GO deverá redigir contrato administrativo de compra e venda do imóvel, no qual ficará estabelecido as condições necessárias: prazo para lavratura de Escritura de Compra e Venda; forma de pagamento; despesas com a escrituração e registro do imóvel; bem como outros gastos necessários com a expedição de certidões e documentos necessários. Posteriormente, será lavrada Escritura Pública de Compra e Venda de imóvel urbano, na qual as descrições do imóvel e demais dados jurídicos serão transcritos, com o fito de ser a Escritura Pública devidamente registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos que se fizer necessário.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE GOIÁS
CREA-GO

7 - DA DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR

7.1 - Para assinatura do contrato e posterior lavratura de Escritura de Compra e Venda do imóvel, se faz necessário que, antecipadamente, seja apresentado e entregue os documentos abaixo:

7.1.1 - Da documentação do imóvel:

- a) Certidão do registro de inteiro teor do imóvel, com data de expedição de até 30 (trinta) dias antes da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda;
- b) Certidão negativa de ônus real e gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias que possa pesar sobre o imóvel;
- c) Descrição completa da localização do imóvel, da área física, das instalações existentes, com apresentação de fotos visíveis do imóvel, se for o caso;
- d) Certidão de quitação do IPTU/Taxas Imobiliárias/Taxas condominiais e demais taxas relativas ao imóvel.
- e) Conjunto mínimo de três últimas contas das fornecedoras de água e energia elétrica, devidamente quitadas

7.1.2 - Da Documentação para Pessoa Física:

- a) Documentos do(s) proprietário(s), Carteira de Identidade e CPF (em se tratando de pessoa física), Comprovante de Residência, acompanhado de Termo de Anuência à aquisição nas formas propostas pelo CREA-GO, devidamente subscrito por cônjuge (se houver), acompanhado da certidão de casamento (em se tratando de vendedor casado);
- b) Certidão Conjunta Negativa de Débitos ou Positiva com efeitos de Negativa, relativos aos Tributos Federais e Dívida Ativa da União incluindo o Sistema de Seguridade Social (INSS) (Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1751 de 02/10/2014);
- c) Certidão Negativa de Débitos com as Fazendas Estadual e Municipal;
- d) Apresentação de CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitida pelo Poder Judiciário – Justiça do Trabalho, demonstrando situação regular, em plena validade;
- e) Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS - CRF), expedida pela Caixa Econômica Federal.
- f) Consulta ao Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União;
- g) Consulta ao Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça;
- h) Consulta a Lista de Inidôneos e o Cadastro Integrado de Condenações por Ilícitos Administrativos - CADICON, mantida pelo Tribunal de Contas da União – TCU;
- i) Certidão Negativa de Ações Cíveis e Ações Criminais expedida pelo distribuidor da sede do proponente.

7.2 - Outras Declarações:

- a) Declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de inviabilizar o processo de aquisição, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente.
- b) Declaração do proponente de que não pesa contra si, declaração de idoneidade, expedida por órgão da Administração Pública de qualquer esfera do governo;
- c) Declaração da proponente, afirmando a veracidade dos documentos apresentados, a sujeição aos termos do presente Termo de Referência;



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE GOIÁS
CREA-GO

7.3 - Os documentos referidos neste item deverão ser apresentados em 01 via, em cópia simples ou digitalizados.

8 - DAS OBRIGAÇÕES DO PROPONENTE (VENDEDOR)

8.1 - Além das obrigações resultantes da aplicação da Lei nº 14133/2021 e demais normas pertinentes, são obrigações do Vendedor:

- 8.1.1 - Fica o vendedor obrigado a assinar quaisquer documentos que sejam necessários para a realização da transferência do imóvel objeto deste instrumento;
- 8.1.2 - Entregar o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus e desimpedido de quaisquer coisas e/ou pessoas na data da celebração do contrato de compra e venda.
- 8.1.3 - Entregar o imóvel em estrita observância às especificações contidas no Termo de Referência imediatamente após a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda.
- 8.1.4 - Responsabilizar-se pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais decorrentes do imóvel;
- 8.1.5 - Permitir a vistoria do imóvel objeto deste instrumento ao Comprador, antes da imissão da posse;
- 8.1.6 - Responsabilizar-se pelos vícios ou defeitos anteriores à aquisição;
- 8.1.7 - Cumprir todos os itens e obrigações legais, independente de transcrição;
- 8.1.8 - Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 8.1.9 - Pagar todos os impostos, especialmente Imposto Territorial Urbano – IPTU e taxas incidentes sobre o imóvel até a data de entrega do mesmo com a escritura pública devidamente assinada e registrada;
- 8.1.10 - Manter, durante o contrato, todas as condições de habilitação e qualificações exigidas no processo de dispensa de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;
- 8.1.11 - Autorizar a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda no Cartório de Notas e posterior transcrição no Cartório de Registro de Imóveis na Comarca de Goiânia-GO em nome do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás – Crea-GO, inclusive com a entrega de todas as chaves, de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus;
- 8.1.12 - Realizar o pagamento de todas as despesas inerentes às certidões e documentos necessários para a lavratura da Escritura de Compra e Venda do imóvel objeto deste instrumento.

9 - DAS OBRIGAÇÕES DO CREA-GO

9.1 - Além das obrigações resultantes da aplicação da Lei nº 14.133/2021 e demais normas pertinentes, são obrigações do Crea-GO:

- 9.1.1 - Realizar vistoria no imóvel escolhido para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, de acordo com este instrumento, fazendo constar do Termo de Vistoria a aprovação ou reprovação do imóvel e aos eventuais defeitos existentes;
- 9.1.2 - Responsabilizar pela avaliação do imóvel escolhido, a fim de certificar que o valor do mesmo está de acordo com o praticado no mercado;



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE GOIÁS
CREA-GO

9.1.3 - Dar ao Proponente as condições necessárias a regular execução do Contrato;

9.1.4 - Efetuar o pagamento do valor correspondente à lavratura da Escritura de Compra e Venda do imóvel, bem como o pagamento da transcrição no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia-GO;

9.1.5 - Efetuar o pagamento do valor do bem imóvel adquirido em parcela única após a assinatura da Escritura Pública.

9.1.6 - Entregar ao Proponente os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada àquele imóvel.

10 - DA CONTRATAÇÃO E PRAZOS

10.1 - O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

10.2 - As obrigações decorrentes da presente inexigibilidade de licitação serão formalizadas através de contrato administrativo, com vigência de 12 (doze) meses, contados de sua assinatura, sendo considerado extinto tão logo ultimados todos os atos necessários à formalização do registro de propriedade do imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis.

10.3 - O prazo máximo para assinatura Escritura Pública é de 60 (sessenta) dias contados da assinatura do contrato.

11 - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1 - A recusa da contratada em assinar a escritura dentro do prazo estabelecido no contrato caracterizará o descumprimento da obrigação assumida, ficando a mesma sujeita a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor global da venda do imóvel, além de decair do direito à contratação.

11.2 - Além das sanções administrativas já especificadas neste instrumento sujeitam-se a proponente inadimplente as demais penalidades previstas nos artigos 155 da Lei nº 14.133, de 2021 sem prejuízo de outras medidas cabíveis preconizadas no Código de Defesa do Consumidor, Lei Federal nº 8.078/90.

12 - DO PAGAMENTO

12.1 - O pagamento será realizado em parcela única por meio de transferência bancária, após a assinatura da Escritura Pública, conforme Art. 134 da Portaria 007/2024 do Crea GO, sendo limitados aos prazos abaixo:

I – até 15 (quinze dias) úteis para a liquidação da despesa, a contar do recebimento da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente pela Administração;

II – até 15 (quinze dias) úteis para pagamento, a contar da liquidação da despesa.

12.2 - Fica desde já esclarecido que o CREA-GO não pagará despesas de intermediação ou corretagem.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE GOIÁS
CREA-GO

13 - DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

13.1 - Estando o imóvel escolhido efetivamente disponível para ocupação, uma vez confirmado que está de acordo com as características previstas no Termo de Referência, o CREA-GO emitirá o TERMO DEFINITIVO de recebimento do imóvel em até 30 (trinta) dias após a assinatura da escritura.

14 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 - O CREA-GO reserva-se o direito de visitar o imóvel ofertado, que deverá estar à disposição para visitas, perícias e avaliações.

14.2 - No processo de aquisição do imóvel, o CREA-GO reserva-se o direito de dispensar algumas características e/ou especificações mínimas do imóvel a ser comprado, exceto aquelas previstas em lei e aplicáveis ao imóvel a ser adquirido, e que atenda às necessidades mínimas para o funcionamento do órgão.

14.3 - Caso o imóvel não apresente todas as características aqui descritas, mas, mesmo assim, seja a escolhido, o CONTRATADO/VENDEDOR terá o prazo de 90 (noventa) dias corridos contados da assinatura do contrato para adaptá-lo e/ou para a realização dos serviços para a entrega do terreno. Neste caso, deverá apresentar termo se responsabilizando pelas adequações junto com a proposta, conforme solicitações a serem apresentados pelo Crea-GO.

14.4 - Casos omissos serão resolvidos pelo Departamento de Licitação e Departamento Administrativo, que decidirá com base na legislação vigente.

14.5 - Considerando que existe o contrato de locação nº 036/2019, vigente por força do Terceiro Termo Aditivo, Processo nº 35951/2024, no qual o CREA-GO atualmente é o locatário do imóvel em negociação, com a finalização dos procedimentos e efetivação da assinatura da escritura pública do imóvel, o contrato de locação deverá ser extinto sem que haja a aplicação de multas ou quaisquer penalidades que possam estar previstas no contrato de locação.

15 - DO REAJUSTE CONTRATUAL

15.1 - Os preços inicialmente contratados são fixos e irredutíveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado.

15.2 - Após o interregno de 01 ano, e independentemente de pedido do contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

15.3 - Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de 01 ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

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

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

15.6 - 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.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE GOIÁS
CREA-GO

15.7 - 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.

16 - DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

16.1 - As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do CREA – GO, para o exercício 2024.

16.2 - Nos termos do art. 86, da Portaria nº 007/2024 segue abaixo a manifestação da Área de Contabilidade a respeito da disponibilidade ou previsão orçamentária para atender à contratação.

16.3 - Conforme submetido ao Pleno desse Federal por meio da PL nº 274/2024 em 24/06/2024, consta na dotação orçamentária para exercício de 2024, as despesas com a aquisição do imóvel na rubrica da conta da dotação orçamentária 5.2.2.2.2.01.04 –Aquisição de Imóveis.

17 - DA ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

17.1 - O valor acordado para a aquisição do imóvel é de R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais).

17.2 - Fica desde já designada a Área de Apoio às Contratações para realização da justificativa de preços durante a instrução processual.

18 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1 - Este Termo de Referência foi elaborado pela Coordenadoria de Planejamento e Qualidade do Crea-GO, na pessoa da servidora abaixo identificada, em conformidade com a legislação específica e com a necessidade da Administração.

Goiânia-GO, 09 de julho de 2024.

Assinado de forma digital por
KRISTINNE RODRIGUES DA
SILVA/53328462320
Dados: 2024.07.09 16:47:36 -03'00'

Kristinne Rodrigues da Silva
Coordenadoria de Planejamento e Qualidade