

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 11/2026

Processo nº 10034.003781/2026-06

Pregão Eletrônico nº 00011/2026 Processo SEI n.º 10034.003781/2026-06			Data de Abertura: 06/11/2026 às 10:00 no sítio https://www.gov.br/compras/pt-br/			
Objeto: Contratação de empresa especializada na prestação de serviços de gestão e intermediação comercial e acompanhamento do pós-venda, destinados à comercialização dos imóveis não de uso da EMGEA ou de seu interesse, com monitoramento e sustentação dos serviços por meio de ambiente tecnológico disponibilizado e mantido pela Contratada, em todo o território nacional.						
Registro de preços?	Modo de disputa	Vistoria	Instrumento Contratual	Forma de Adjudicação		
Não	Aberto	Não	Sim	Menor Preço Global		
DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO						
Requisitos Básicos: - SICAF ou documentos equivalentes; - Certidão do Conselho Nacional de Justiça (CNJ); - Certidão do Portal da Transparência; - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (TST); e - Índices de Liquidez (LG, LC, SG) superiores a 1.			Requisitos Específicos: - Atestado de Capacidade Técnica; e - Demais exigências do item 8 do Edital.			
Prazo para envio da proposta/documentação Até 2 horas após a convocação realizada pelo(a) Pregoeiro(a).						
Pedidos de Esclarecimento Até 03/11/2026 para o endereço: cl@emgea.gov.br			Impugnações Até 03/11/2026 para o endereço cl@emgea.gov.br			
Observações Gerais						
Grupo 1	Descrição	Exclusiva ME/EPP?	Cota ME/EPP?	Amostra?	Decreto 7.174?	Valor Estimado
1	Prestação de serviços de Gestão de Vendas (sustentação tecnológica).	Não	Não	Não	Não	Sigiloso (art. 34, Lei 13.303 / 2016)

Pregão Eletrônico nº 00011/2026 (Processo SEI n.º 10034.003781/2026-06)

Torna-se público, para conhecimento dos interessados, que a **Empresa Gestora de Ativos S.A. – Emgea**, mediante Pregoeiro (a), designado (a) pela Portaria SEI nº 94, de 5 de agosto de 2025, realizará licitação, na modalidade **PREGÃO**, na forma **ELETRÔNICA, DO TIPO MENOR PREÇO GLOBAL**, nos termos da Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016, da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, do Decreto nº 8.538, de 06 de outubro de 2015, aplicando-se o rito da modalidade “Pregão” previsto na Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, por força de seu art. 189 c/c o inciso IV do art. 32 da Lei nº 13.303/16, juntamente com a Instruções Normativas SEGES/ME nº 73, de 30 de setembro de 2022, que disciplina sua forma “Eletrônica”, nº 01, de 19 de janeiro de 2010, nº 05, de 26 de maio de 2017 e

alterações subsequentes, nº 03, de 26 de abril de 2018, e demais legislações pertinentes, além das exigências estabelecidas neste Edital.

Data da sessão: 06/11/2026.

Horário: 10h

Local: Portal de Compras do Governo Federal – <https://www.gov.br/compras/pt-br/>

1. DO OBJETO

1.1. Contratação de empresa especializada na prestação de serviços de gestão e intermediação comercial e acompanhamento do pós-venda, destinados à comercialização dos imóveis não de uso da EMGEA ou de seu interesse, com monitoramento e sustentação dos serviços por meio de ambiente tecnológico disponibilizado e mantido pela Contratada, em todo o território nacional, conforme condições e exigências estabelecidas neste Edital.

1.2. O escopo da prestação de serviço abrange:

1.2.1. **Gestão e Comercialização:** Gestão centralizada da carteira imobiliária, divulgação multicanal, disponibilização em ambiente digital especializado, gestão de *leads*, controle de propostas comerciais, apoio à formalização e acompanhamento integral da jornada do interessado (incluindo as etapas de pós-venda).

1.2.2. **Sustentação de ambiente tecnológico disponibilizado e mantido pela Contratada:** Implantação da solução, parametrização, hospedagem, integração com os sistemas corporativos da EMGEA, capacitação de usuários, suporte técnico e manutenção sistêmica (evolutiva e corretiva).

1.2.3. **Governança e Segurança:** Disponibilização de indicadores de desempenho, emissão de relatórios gerenciais, garantia de escalabilidade e alta disponibilidade, além do cumprimento rigoroso dos requisitos de continuidade operacional, segurança da informação e proteção de dados pessoais, de acordo com a criticidade da Companhia.

2. DA DESCRIÇÃO DO OBJETO

2.1. A prestação continuada será apoiada em plataforma própria ou legitimamente licenciada. A Contratada comprovará os direitos necessários à execução integral e à continuidade dos serviços. A tecnologia constitui meio de execução e não objeto autônomo. Os direitos de uso e a continuidade observarão o Anexo I do Termo de Referência, itens 1.2 e 7.2.

2.2. Serviços Especializados de Comercialização e Pós-Venda: A gestão e a comercialização abrangem organização da carteira liberada, divulgação autorizada, relacionamento com interessados, registro e acompanhamento das propostas, comunicação com os canais comerciais e apoio à formalização das vendas, conforme política e decisões da EMGEA.

2.3. O pós-venda compreende acompanhamento documental, comunicação com adquirentes e interlocutores, registro de pendências, diligências operacionais de acompanhamento da escrituração e do registro, e fornecimento de informações para tratamento de distratos e ocorrências. Não abrange representação judicial ou emissão de parecer jurídico em nome da EMGEA. O fluxo operacional seguirá o Anexo II do Termo de Referência, item 5, e os prazos e evidências do Anexo IV do Termo de Referência, item 2.

2.4. Disponibilização de ambiente tecnológico para execução dos serviços: A sustentação compreende planejamento, implantação, parametrização, migração, integrações especificadas, testes, homologação, capacitação, suporte, hospedagem, manutenção e atualizações necessárias ao escopo contratado. Evoluções incluídas no preço devem atender aos requisitos expressamente definidos; novos módulos, integrações não especificadas ou ampliação substancial não constituem obrigação ilimitada. O detalhamento observará o Anexo I do Termo de Referência, item 5, e o Anexo II do Termo de Referência, itens 1 a 4.

2.5. A solução abrangerá portal público, ambiente administrativo restrito, CRM imobiliário, fluxos comerciais e de pós-venda parametrizáveis, gestão documental, indicadores, relatórios e trilhas de auditoria. Os requisitos funcionais, a disponibilidade e a segurança observarão o capítulo 8 e os anexos técnicos. Aplicam-se as funções F01 a F10 e os controles S01 a S04 do Anexo I do Termo de Referência, itens 3 e 4.

2.6. Não integram o escopo avaliação imobiliária, laudos, pareceres jurídicos, regularização fundiária, representação judicial, pagamento de tributos ou administração patrimonial. A Contratada acompanhará e registrará pendências e encaminhará as providências à área competente.

2.7. Permanecem com a EMGEA as decisões sobre liberação de imóveis, política comercial, preços, descontos, aceitação de propostas e aprovação dos instrumentos de alienação. A Contratada não assumirá decisões reservadas à EMGEA.

2.8. As entregas abrangerão os planos de execução, ambiente homologado, base migrada e validada, documentação das integrações, materiais de capacitação, registros de suporte, relatórios periódicos, evidências de atendimento aos níveis de serviço e acervo de transição. As entregas e os registros de aceite observarão o Anexo II do Termo de Referência, itens 2 a 4 e 6, e o Anexo I do Termo de Referência, item 7.

2.9. Atividades sob demanda compreendidas no objeto serão acionadas formalmente e executadas nas condições contratadas, sem adicional por atividade já incluída. Necessidades fora do objeto dependem de prévia análise técnica, jurídica e econômica e da formalização cabível.

3. DA PARTICIPAÇÃO NO PREGÃO

3.1. Poderão participar deste Pregão interessados cujo ramo de atividade seja compatível com o objeto desta licitação, e que estejam com Credenciamento regular no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF, conforme disposto no art. 9º da IN SEGES/MP nº 3, de 2018.

3.2. Não poderão participar desta licitação os interessados:

3.2.1. Proibidos de participar de licitações e celebrar contratos administrativos, na forma da legislação vigente.

3.2.2. Que não atendam às condições deste Edital e seu(s) anexo(s).

3.2.3. Estrangeiros que não tenham representação legal no Brasil com poderes expressos para receber citação e responder administrativa ou judicialmente.

3.2.4. Que se enquadrem nas vedações previstas no artigo 38 da Lei nº 13.303, de 2016, e ou art. 14 da Lei nº 14.133 de 2021.

3.2.5. Que estejam sob falência, concurso de credores ou insolvência, em processo de dissolução ou liquidação.

3.2.6. Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público - OSCIP, atuando nessa condição (Acórdão nº 746/2014-TCU-Plenário).

3.3. Será permitida a participação de cooperativas, desde que apresentem modelo de gestão operacional adequado ao objeto desta licitação e atendam aos requisitos de habilitação, com compartilhamento ou rodízio das atividades de coordenação e supervisão da execução dos serviços, e desde que os serviços contratados sejam executados obrigatoriamente pelos cooperados, vedando-se qualquer intermediação ou subcontratação.

3.4. Em sendo permitida a participação de cooperativas, serão estendidas a elas os benefícios previstos para as microempresas e empresas de pequeno porte quando ela atenderem ao disposto no art. 34 da Lei nº 11.488, de 15 de junho de 2007.

3.5. Será permitida a participação de consórcio desde que atenda aos requisitos do item 17 do Termo de Referência.

3.6. Nos termos do art. 5º do Decreto nº 9.507, de 2018, é vedada a contratação de pessoa jurídica na qual haja administrador ou sócio com poder de direção, familiar de:

3.6.1. Detentor de cargo em comissão que atue na área responsável pela demanda ou contratação; ou

3.6.2. De autoridade hierarquicamente superior no âmbito do órgão CONTRATANTE;

3.7. Para os fins do disposto neste item, considera-se familiar o cônjuge, o companheiro ou o parente em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau (Súmula Vinculante/STF nº 13, art. 5º, inciso V, da Lei nº 12.813, de 16 de maio de 2013 e art. 2º, inciso III, do

Decreto n.º 7.203, de 04 de junho de 2010).

3.8. Nos termos do art. 7º do Decreto nº 7.203, de 2010, é vedada, ainda, a utilização, na execução dos serviços contratados, de empregado da futura CONTRATADA que seja familiar de agente público ocupante de cargo em comissão neste órgão CONTRATANTE.

3.9. Como condição para participação no Pregão, a licitante assinalará “sim” ou “não” em campo próprio do sistema eletrônico, relativo às seguintes declarações:

3.9.1. Que cumpre os requisitos estabelecidos no artigo 3º da Lei Complementar nº 123, de 2006, estando apto a usufruir do tratamento favorecido estabelecido em seus arts. 42 a 49.

3.9.2. A assinalação do campo “não” apenas produzirá o efeito de a licitante não ter direito ao tratamento favorecido previsto na Lei Complementar nº 123, de 2006, mesmo que microempresa ou empresa de pequeno porte.

3.9.3. Que está ciente e concorda com as condições contidas no Edital e seus anexos, bem como de que cumpre plenamente os requisitos de habilitação definidos no Edital;

3.9.4. Que inexistem fatos impeditivos para sua habilitação no certame, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores;

3.9.5. Que 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;

3.9.6. Que a proposta foi elaborada de forma independente.

3.9.7. Que não possui, em sua cadeia produtiva, 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.

3.9.8. Que os serviços são prestados por empresas que comprovem cumprimento de reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência ou para reabilitado da Previdência Social e que atendam às regras de acessibilidade previstas na legislação, conforme disposto no art. 93 da Lei nº 8.213, de 24 de julho de 1991.

3.10. A declaração falsa relativa ao cumprimento de qualquer condição sujeitará a licitante às sanções previstas em lei e neste Edital.

4. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

4.1. As licitantes encaminharão, exclusivamente, por meio do sistema, a proposta com a descrição do objeto ofertado e o preço, até a data e o horário estabelecidos para abertura da sessão pública, quando, então, encerrar-se-á automaticamente a etapa de envio dessa documentação.

4.2. O envio da proposta, exigido neste Edital, ocorrerá por meio de chave de acesso e senha.

4.3. Incumbirá a licitante acompanhar as operações no sistema eletrônico durante a sessão pública do Pregão, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda de negócios, diante da inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo sistema ou de sua desconexão.

4.4. Até a abertura da sessão pública, as licitantes poderão retirar ou substituir a proposta anteriormente inserida no sistema.

4.5. Não será estabelecida, nessa etapa do certame, ordem de classificação entre as propostas apresentadas, o que somente ocorrerá após a realização dos procedimentos de negociação e julgamento da proposta.

5. DO PREENCHIMENTO DA PROPOSTA

5.1. As licitantes deverão enviar sua proposta mediante o preenchimento, no sistema eletrônico, dos seguintes campos:

5.1.1. Valor unitário e total do item;

5.1.2. Descrição detalhada do objeto, conforme especificações previstas no Termo de Referência e seus anexos.

- 5.1.3. Todas as especificações do objeto contidas na proposta vinculam a licitante.
- 5.2. Nos valores propostos estarão inclusos todos os custos operacionais, encargos previdenciários, trabalhistas, tributários, comerciais e quaisquer outros que incidam direta ou indiretamente na prestação dos serviços.
- 5.3. A empresa é a única responsável pela cotação correta dos encargos tributários. Em caso de erro ou cotação incompatível com o regime tributário a que se submete, serão adotadas as orientações a seguir:
- 5.3.1. Cotação de percentual menor que o adequado: o percentual será mantido durante toda a execução contratual;
- 5.3.2. Cotação de percentual maior que o adequado: o excesso será suprimido, unilateralmente, da fatura e haverá glosa, quando do pagamento.
- 5.4. 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, devendo a licitante apresentar ao Pregoeiro ou à fiscalização, a qualquer tempo, comprovação da adequação dos recolhimentos, para os fins do previsto no subitem anterior.
- 5.5. Independentemente do percentual de tributo inserido na fatura, no pagamento dos serviços, serão retidos na fonte os percentuais estabelecidos na legislação vigente.
- 5.6. A apresentação das propostas implica obrigatoriedade do cumprimento das disposições nelas contidas, em conformidade com o que dispõe o Termo de Referência, assumindo o proponente o compromisso de executar os serviços nos seus termos.
- 5.7. Os preços ofertados, tanto na proposta inicial, quanto na etapa de lances, serão de exclusiva responsabilidade da licitante, não lhe assistindo o direito de pleitear qualquer alteração, sob alegação de erro, omissão ou qualquer outro pretexto.
- 5.8. O prazo de validade da proposta não será inferior a 90 (noventa) dias, a contar da data de sua apresentação.
- 5.9. As licitantes devem respeitar os preços máximos estabelecidos nas normas de regência de contratações públicas federais, quando participarem de licitações públicas (Acórdão nº 1455/2018 -TCU - Plenário);
- 5.10. O descumprimento das regras supramencionadas pela Administração por parte dos contratados 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 sobre preço 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 em sessão pública, por meio de sistema eletrônico, na data, horário e local indicados neste Edital.
- 6.2. O Pregoeiro verificará as propostas apresentadas, desclassificando desde logo aquelas que não estejam em conformidade com os requisitos estabelecidos neste Edital, contenham vícios insanáveis, ilegalidades, ou não apresentem as especificações exigidas no Termo de Referência.
- 6.3. Também será desclassificada a proposta que identifique a licitante.
- 6.4. A desclassificação será sempre fundamentada e registrada no sistema, com acompanhamento em tempo real por todos os participantes.
- 6.5. A não desclassificação da proposta não impede o seu julgamento definitivo em sentido contrário, levado a efeito na fase de aceitação.
- 6.6. O sistema ordenará automaticamente as propostas classificadas, sendo que somente estas participarão da fase de lances.

- 6.7. O sistema disponibilizará campo próprio para troca de mensagens entre o Pregoeiro e as licitantes.
- 6.8. Iniciada a etapa competitiva, as licitantes deverão encaminhar lances exclusivamente por meio de sistema eletrônico, sendo imediatamente informados do seu recebimento e do valor consignado no registro.
- 6.9. O lance deverá ser ofertado por tipo de serviço.
- 6.10. As licitantes poderão oferecer lances sucessivos, observando o horário fixado para abertura da sessão e as regras estabelecidas no Edital.
- 6.11. As licitantes somente poderão oferecer lance de valor inferior ao último por ele ofertado e registrado pelo sistema.
- 6.12. O intervalo mínimo de diferença de valores entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação à proposta que cobrir a melhor oferta deverá ser de 0,5% (meio por cento).
- 6.13. O intervalo entre os lances enviados pela mesma licitante não poderá ser inferior a vinte (20) segundos e o intervalo entre lances não poderá ser inferior a três (3) segundos, sob pena de serem automaticamente descartados pelo sistema os respectivos lances.
- 6.14. Será adotado para o envio de lances no pregão eletrônico o modo de disputa “aberto”, em que as licitantes apresentarão lances públicos e sucessivos, com prorrogações.
- 6.15. 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.
- 6.16. A prorrogação automática da etapa de lances, de que trata o item anterior, será de dois minutos e ocorrerá sucessivamente sempre que houver lances enviados nesse período de prorrogação, inclusive no caso de lances intermediários.
- 6.17. Não havendo novos lances na forma estabelecida nos itens anteriores, a sessão pública encerrar-se-á automaticamente.
- 6.18. Encerrada a fase competitiva sem que haja a prorrogação automática pelo sistema, poderá o Pregoeiro, assessorado pela equipe de apoio, justificadamente, admitir o reinício da sessão pública de lances, em prol da consecução do melhor preço.
- 6.19. Em caso de falha no sistema, os lances em desacordo com os subitens anteriores deverão ser desconsiderados pelo Pregoeiro, devendo a ocorrência ser comunicada imediatamente à Secretaria de Gestão do Ministério da Gestão e Inovação.
- 6.20. Na hipótese do subitem anterior, a ocorrência será registrada em campo próprio do sistema.
- 6.21. Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmo valor, prevalecendo aquele que for recebido e registrado em primeiro lugar.
- 6.22. Durante o transcurso da sessão pública, as licitantes serão informados, em tempo real, do valor do menor lance registrado, vedada a identificação da licitante.
- 6.23. No caso de desconexão com o Pregoeiro, no decorrer da etapa competitiva do Pregão, o sistema eletrônico poderá permanecer acessível às licitantes para a recepção dos lances.
- 6.24. 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.
- 6.25. O critério de julgamento adotado será o menor preço global, conforme definido neste Edital e seus anexos.
- 6.26. Caso a licitante não apresente lances, concorrerá com o valor de sua proposta.
- 6.27. A ordem de apresentação pelas licitantes é utilizada como um dos critérios de classificação, de maneira que só poderá haver empate entre propostas iguais (não seguidas de lances).

6.28. Havendo empate entre propostas, o critério de desempate serão aqueles previstos no art. 60 da Lei nº 14.133, de 2021, quais sejam:

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

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

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

6.28.4. desenvolvimento pela licitante de programa de integridade, conforme orientações dos órgãos de controle.

6.28.5. Persistindo o empate, a proposta vencedora será sorteada dentre as propostas empatadas.

6.29. Encerrada a etapa de envio de lances da sessão pública, o Pregoeiro deverá encaminhar, pelo sistema eletrônico, contraproposta a licitante que tenha apresentado o melhor preço, para que seja obtida melhor proposta, vedada a negociação em condições diferentes das previstas neste Edital.

6.30. A negociação será realizada por meio do sistema, podendo ser acompanhada pelas demais licitantes.

6.31. O Pregoeiro solicitará a licitante melhor classificada 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.

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

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

7. DA ACEITABILIDADE DA PROPOSTA VENCEDORA

7.1. Encerrada a etapa de negociação, 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.

7.2. Será desclassificada a proposta ou o lance vencedor, nos termos do art. 59, da Lei nº 14.133/2021, que:

7.2.1. Contenha vício insanáveis;

7.2.2. Descumpram especificações técnicas constantes do instrumento convocatório;

7.2.3. Apresentem preços manifestamente inexequíveis ou permanecerem acima do orçamento estimado para a contratação;

7.2.4. Não tenham sua exequibilidade demonstrada, quando exigido pela empresa;

7.2.5. Apresentem desconformidade com outras exigências do edital, desde que insanável.

7.3. Quando a licitante não conseguir comprovar que possui ou possuirá recursos suficientes para executar a contento o objeto, será considerada inexequível a proposta de preços ou menor lance que:

7.3.1. For insuficiente para a cobertura dos custos da contratação, apresente preços global ou unitários simbólicos, irrisórios ou de valor zero, incompatíveis com os preços dos insumos e salários de mercado, acrescidos dos respectivos encargos, ainda que o ato convocatório da licitação não tenha estabelecido limites mínimos, exceto quando se referirem a materiais e instalações de propriedade da própria licitante, para os quais ele renuncie a parcela ou à totalidade da remuneração.

7.4. Será possível tornar público o orçamento estimado por ocasião da fase de negociação, quando o preço da proposta mais vantajosa se encontrar acima do valor orçado, inclusive para os valores por item.

- 7.5. Restando os valores ofertados acima no valor estimado e diante de impossibilidade de negociação por parte da licitante, esta terá sua proposta desclassificada.
- 7.6. Se houver indícios de inexequibilidade da proposta de preço, ou em caso da necessidade de esclarecimentos complementares, poderão ser efetuadas diligências, na forma do § 2º do art. 59, da Lei nº 14.133/2021.
- 7.7. Quando a licitante apresentar preço final inferior a 30% (trinta por cento) da média dos preços ofertados para o mesmo item, e a inexequibilidade da proposta não for flagrante e evidente pela análise da planilha de custos, não sendo possível a sua imediata desclassificação, será obrigatória a realização de diligências para aferir a legalidade e exequibilidade da proposta.
- 7.8. Qualquer interessado poderá requerer que se realizem diligências para aferir a exequibilidade e a legalidade das propostas, devendo apresentar as provas ou os indícios que fundamentam a suspeita.
- 7.9. Na hipótese de necessidade de suspensão da sessão pública para a realização de diligências, com vistas ao saneamento das propostas, a sessão pública somente poderá ser reiniciada mediante aviso prévio no sistema com, no mínimo, vinte e quatro horas de antecedência, e a ocorrência será registrada em ata.
- 7.10. O Pregoeiro poderá convocar a licitante para enviar documento digital complementar, por meio de funcionalidade disponível no sistema, no prazo de 02 (duas) horas, sob pena de não aceitação da proposta.
- 7.11. O prazo estabelecido poderá ser prorrogado pelo Pregoeiro por solicitação escrita e justificada da licitante, formulada antes de findo o prazo, e formalmente aceita pelo Pregoeiro.
- 7.12. Em nenhuma hipótese poderá ser alterado o teor da proposta apresentada, seja quanto ao preço ou quaisquer outras condições que importem em modificações de seus termos originais, ressalvadas apenas as alterações absolutamente formais, destinadas a sanar evidentes erros materiais, sem nenhuma alteração do conteúdo e das condições referidas, desde que não venham a causar prejuízos aos demais licitantes.
- 7.13. 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.
- 7.14. Se a proposta ou lance vencedor for desclassificado, o Pregoeiro examinará a proposta ou lance subsequente, e, assim sucessivamente, na ordem de classificação.
- 7.15. Havendo necessidade, o Pregoeiro suspenderá a sessão, informando no “chat” a nova data e horário para a continuidade da mesma.
- 7.16. Encerrada a análise quanto à aceitação da proposta, o Pregoeiro verificará a habilitação da licitante, observado o disposto neste Edital.

8. DA HABILITAÇÃO

- 8.1. A habilitação jurídica comprovará constituição e representação da licitante, com os registros e autorizações legalmente necessários à atividade. Serão admitidas as formas societárias vigentes e documentos equivalentes cabíveis.
- 8.2. A regularidade fiscal, social e trabalhista será comprovada pelos documentos legalmente exigidos e previstos no edital, admitida consulta aos sistemas oficiais, inclusive SICAF quando aplicável. A documentação deverá identificar corretamente a pessoa responsável pela execução.
- 8.3. A qualificação econômico-financeira será disciplinada no edital e compatibilizada pela área de contratação com o regime da EMGEA e o modelo de receitas dos adquirentes. Exigências de balanço, índices, fórmulas, patrimônio e tratamento da recuperação judicial serão expressas, proporcionais e motivadas, sem regras contraditórias.
- 8.4. O exame não presumirá capacidade financeira a partir de percentual calculado sobre proposta mensal zero. A demonstração de exequibilidade considerará o conjunto de custos e receitas, sem criar requisito de habilitação após a disputa.

8.5. A qualificação técnica será comprovada por um ou mais atestados de pessoas jurídicas de direito público ou privado que demonstrem experiência satisfatória nas parcelas relevantes: gestão e intermediação comercial de imóveis, acompanhamento de pós-venda e utilização ou sustentação de ambiente tecnológico de suporte.

8.6. Serão admitidos atestados distintos e experiências complementares, inclusive conjugação de capacidades em consórcio. Não se exigirá que todos os serviços tenham integrado um único contrato ou sido prestados exclusivamente a empresa pública.

8.7. Não se exigem históricos superiores a 1.000 vendas ou de 500 imóveis em leilões. Quantitativo mínimo somente poderá ser incluído mediante justificativa técnica expressa, vinculada ao porte e às parcelas relevantes, com memória e avaliação da competitividade.

8.8. Quando a execução utilizar leilão ou atividade regulamentada, serão observadas as habilitações profissionais e regras específicas da modalidade, sem exigir experiência desproporcional ou serviço estranho ao escopo.

8.9. A licitante apresentará compromisso de disponibilizar estrutura de coordenação contratual, intermediação comercial, acompanhamento documental e operacional do pós-venda e suporte tecnológico. Relação nominal e comprovação da equipe ocorrerão na mobilização, preservadas as habilitações legais na fase pertinente.

8.10. Serão admitidos recursos compartilhados e acumulação de funções compatíveis, desde que atendidos os prazos e níveis de serviço. Não se imporão dedicação exclusiva ou cargos específicos de TI sem justificativa.

8.11. A Contratada indicará preposto e responsáveis pelos fluxos comercial, de pós-venda e tecnológico. Substituições serão comunicadas e preservarão capacidade equivalente, sem interrupção.

8.12. A EMGEA poderá diligenciar para verificar autenticidade, escopo e execução dos atestados, sem exigir documento impossível de obter ou introduzir requisito novo. A licitante manterá as condições exigíveis durante a contratação.

9. DOS RECURSOS

9.1. O Pregoeiro declarará a vencedora e concederá o prazo de no mínimo trinta minutos, para que qualquer licitante manifeste a intenção de recorrer, exclusivamente por meio do sistema, observando-se os procedimentos operacionais estabelecidos na plataforma compras.gov.br.

9.2. A falta de manifestação motivada da licitante quanto à intenção de recorrer importará a decadência desse direito.

9.3. O recorrente terá, a partir de então, o prazo de três dias para apresentar as razões, pelo sistema eletrônico, ficando as demais licitantes, desde logo, intimadas para, querendo, apresentarem contrarrazões também pelo sistema eletrônico, em outros três dias, que começarão a contar do término do prazo do recorrente, sendo-lhes assegurada vista imediata dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

9.4. Os procedimentos citados nos subitens 9.1. e 9.2. serão realizados exclusivamente no âmbito do sistema eletrônico.

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

9.6. Os autos do processo permanecerão com vista franqueada aos interessados.

10. DA REABERTURA DA SESSÃO PÚBLICA

10.1. A sessão pública poderá ser reaberta:

10.1.1. Nas hipóteses de provimento de recurso que leve à anulação de atos anteriores à realização da sessão pública precedente ou em que seja anulada a própria sessão pública, situação em que serão repetidos os atos anulados e os que dele dependam.

10.1.2. Quando houver erro na aceitação do preço melhor classificado ou quando a licitante vencedora não comprovar a regularização fiscal, nos termos do art. 43, §1º da LC nº 123/2006. Nessas hipóteses, serão adotados os procedimentos imediatamente posteriores ao encerramento da etapa de lances.

10.2. Todos as licitantes remanescentes deverão ser convocadas para acompanhar a sessão reaberta.

10.3. A convocação se dará por meio do sistema eletrônico (“chat”) ou e-mail, de acordo com a fase do procedimento licitatório.

10.4. A convocação feita por e-mail dar-se-á de acordo com os dados contidos no SICAF, sendo responsabilidade da licitante manter seus dados cadastrais atualizados.

11. DA ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

11.1. Encerradas as fases de julgamento e habilitação, e esgotados os recursos administrativos, o processo licitatório será encaminhado à autoridade superior, que poderá adjudicar o objeto e homologar a licitação.

12. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO

12.1. Até 03 (três) dias úteis antes da data designada para a abertura da sessão pública, qualquer pessoa poderá impugnar este Edital.

12.2. A impugnação poderá ser realizada somente de forma eletrônica, pelo e-mail cl@emgea.gov.br.

12.3. Caberá ao (à) Pregoeiro (a), auxiliado pelos responsáveis pela elaboração deste Edital e seus anexos, decidir sobre a impugnação no prazo de até 3 (três) dias úteis contados da data de recebimento da impugnação.

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

12.5. Os pedidos de esclarecimentos referentes a este processo licitatório deverão ser enviados ao Pregoeiro, até 03 (três) dias úteis anteriores à data designada para abertura da sessão pública, exclusivamente por meio eletrônico via internet, no endereço cl@emgea.gov.br.

12.6. O Pregoeiro responderá aos pedidos de esclarecimentos no prazo de até 03 (três) dias úteis, contado da data de recebimento do pedido, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame, e poderá requisitar subsídios formais aos responsáveis pela elaboração do Edital e dos anexos.

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

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

12.9. Acolhida a impugnação contra o edital de licitação, será definida e publicada nova data para realização do certame, observados os prazos fixados no art. 17 da IN SEGES/ME nº 73, de 30 de setembro de 2022.

12.10. As respostas aos pedidos de esclarecimentos e impugnações serão divulgadas em sítio eletrônico da Emgea e no sistema, dentro do prazo estabelecido, e vincularão os participantes e a Administração.

13. DO CONTRATO

13.1. Após a homologação da licitação, será firmado o Contrato ou emitido instrumento equivalente.

13.2. O adjudicatário terá o prazo de até 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da data de sua convocação, para assinar o Contrato, sob pena de decair do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste Edital.

13.3. O prazo previsto no subitem anterior poderá ser prorrogado, por igual período, por solicitação justificada do adjudicatário e aceita pela Administração.

13.4. Previamente à contratação a Administração realizará consulta ao SICAF para identificar possível suspensão temporária de participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas, observado o disposto no art. 29, da Instrução Normativa nº 3, de 26 de abril de 2018, e nos termos do art. 6º, III, da Lei nº 10.522, de 19 de julho de 2002.

13.5. Na hipótese de irregularidade do registro no SICAF, o contratado deverá regularizar a sua situação perante o cadastro no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, sob pena de aplicação das penalidades previstas no edital e anexos.

13.6. Na assinatura do contrato, será exigida a comprovação das condições de habilitação consignadas no edital, que deverão ser mantidas pela licitante durante a vigência do contrato.

13.7. O(s) representante(s) legal(is) pela formalização do contrato deverão possuir Certificação Digital que viabilize a assinatura do contrato eletronicamente.

13.8. Na hipótese da licitante vencedora não comprovar as condições de habilitação consignadas no edital ou se recusar a assinar o contrato, a Administração, sem prejuízo da aplicação das sanções das demais cominações legais cabíveis a essa licitante, poderá convocar outra licitante, respeitada a ordem de classificação, para, após a comprovação dos requisitos para habilitação, analisada a proposta e eventuais documentos complementares e, feita a negociação, assinar o contrato.

14. DA FISCALIZAÇÃO

14.1. Os critérios da fiscalização estão previstos no item 20 do Termo de Referência, Anexo I deste Edital.

15. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE E DA CONTRATADA

15.1. As obrigações da CONTRATADA e da CONTRATANTE são as estabelecidas nos itens 10 e 11 do Termo de Referência, Anexo I deste Edital.

16. DO PAGAMENTO

16.1. As condições de pagamento estão previstas no item 22 do Termo de Referência, Anexo I deste Edital.

17. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

17.1. As sanções administrativas estão previstas no item 19 do Termo de Referência, Anexo I deste Edital.

18. DO REAJUSTE

18.1. O reajuste está previsto no item 23 do Termo de Referência, Anexo I deste Edital.

19. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

19.1. As despesas decorrentes da prestação dos serviços correrão à conta de dotação prevista no Programa de Dispêndios Globais – PDG da Emgea, conforme previsão contida na proposta do PDG para 2026, nas contas contábeis e rubricas orçamentárias a seguir:

Classificação Contábil e Orçamentária	
Decreto	Portaria MGI nº 3.277 de 15 de abril de 2026, que altera o Decreto nº 12.804, de 29 de dezembro de 2025, que aprova o Programa de Dispêndios Globais - PDG das empresas estatais federais para o exercício financeiro de 2026.
Rubrica Orçamentária	2.205.900.000 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS
Item Orçamentário	1514 - SERVIÇO COM PLATAFORMA DE GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS
Contas Contábeis	452.06.19 - DESPESA PREST. SERV. COM PLATAFORMA DE GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS
Centro de Resultado	03.01.04 - CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS – PESSOAS FÍSICAS 03.01.03 - IMOVEIS NÃO DE USO

20. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

20.1. Da sessão pública do Pregão divulgar-se-á Ata no sistema eletrônico.

20.2. 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.

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

20.4. A licitante será responsável por todas as transações que forem efetuadas em seu nome no sistema eletrônico, assumindo como firmes e verdadeiras suas propostas e lances.

20.5. Incumbirá a licitante acompanhar as operações no sistema eletrônico durante a sessão pública do Pregão, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda de negócios, diante da inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo sistema ou de sua desconexão.

20.6. No julgamento das propostas e da habilitação, o Pregoeiro poderá sanar erros ou falhas que não alterem a substância das propostas, dos documentos e sua validade jurídica, mediante despacho fundamentado, registrado em ata e acessível a todos, atribuindo-lhes validade e eficácia para fins de habilitação e classificação.

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

20.8. 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.

20.9. As 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.

20.10. 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.

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

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

20.13. O Edital está disponibilizado, na íntegra, no endereço eletrônico <https://www.gov.br/compras/pt-br/> e, também poderão ser lidos e/ou obtidos no endereço www.emgea.gov.br, no mesmo período no qual os autos do processo administrativo permanecerão com vista franqueada aos interessados.

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

20.14.1. Anexo I – Termo de Referência; e

20.14.2. Anexo II - Minuta do Contrato;

MARTVS ANTONIO ALVES DAS CHAGAS
DIRETOR

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA DA CONTRATAÇÃO

1. DO OBJETO

1.1. Contratação de empresa especializada na prestação de serviços de gestão e intermediação comercial e acompanhamento do pós-venda, destinados à comercialização dos imóveis não de uso da EMGEA ou de seu interesse, com monitoramento e sustentação dos serviços por meio de ambiente tecnológico disponibilizado e mantido pela Contratada, em todo o território nacional, conforme este Termo de Referência e seus anexos.

1.2. Gestão e Comercialização: O escopo compreende gestão centralizada da carteira, divulgação multicanal autorizada, relacionamento com interessados, controle de propostas, apoio à formalização, acompanhamento do pós-venda, implantação e sustentação do ambiente tecnológico, capacitação, relatórios, segurança da informação e governança da execução.

1.3. Os dois componentes remuneratórios integram grupo único, com adjudicação conjunta e responsabilidade coordenada. A separação entre pagadores não configura contratação autônoma de software nem autoriza cobrança duplicada da mesma atividade. Aplicam-se o Anexo V deste Termo de Referência, itens 1 e 3.

1.4. O preço mensal abrangerá capacidade de até 150 imóveis simultaneamente disponíveis para comercialização, além da guarda e gestão do cadastro completo e do histórico das operações. A base de 1.122 imóveis corresponde ao dimensionamento registrado no ETP não representa nova posição de estoque apurada nesta revisão. O dimensionamento observará o Anexo I deste Termo de Referência, itens 2.1 e 2.2, e o Anexo V deste Termo de Referência, item 1.4.

1.5. A projeção de 25 alienações mensais, ou 300 anuais, constitui estimativa de dimensionamento, sem garantia de vendas, receita, ticket médio ou remuneração variável mínima. As operações em pós-venda serão inventariadas separadamente, sem equipará-las ao número de imóveis ativos para venda.

1.6. Ampliação acima da capacidade contratada dependerá de avaliação e formalização regulares. Adicionais constantes apenas de propostas da pesquisa de mercado não integram o contrato. Aplicam-se os limites do Anexo I deste Termo de Referência, itens 2.2 e 5.3, e do Anexo V deste Termo de Referência, itens 1.3 e 1.4.

Grupo / item	Descrição	Unidade / dimensão	Remuneração
1 / 1	Serviços continuados de gestão e intermediação comercial, com monitoramento e sustentação em ambiente tecnológico disponibilizado e mantido pela Contratada.	Mensal; 12 competências.	EMGEA: valor mensal adjudicado, conforme medição.
1 / 2	Intermediação comercial e acompanhamento do pós-venda até o registro imobiliário.	Transação; projeção de 300 alienações em 12 meses.	Adquirente: percentual ofertado, limitado a 6% no total da operação.

2. DA DESCRIÇÃO E DOS LIMITES DO OBJETO

2.1. A prestação continuada será apoiada em plataforma própria ou legitimamente licenciada. A Contratada comprovará os direitos necessários à execução integral e à continuidade dos serviços. A tecnologia constitui meio de execução e não objeto autônomo. Os direitos de uso e a continuidade observarão o Anexo I deste Termo de Referência, itens 1.2 e 7.2.

2.2. Serviços Especializados de Comercialização e Pós-Venda: A gestão e a comercialização abrangem organização da carteira liberada, divulgação autorizada, relacionamento com interessados, registro e acompanhamento das propostas, comunicação com os canais comerciais e apoio à formalização das vendas, conforme política e decisões da EMGEA.

2.3. O pós-venda compreende acompanhamento documental, comunicação com adquirentes e interlocutores, registro de pendências, diligências operacionais de acompanhamento da escrituração e do registro, e fornecimento de informações para tratamento de distratos e ocorrências. Não abrange representação judicial ou emissão de parecer jurídico em nome da EMGEA. O fluxo operacional seguirá o Anexo II deste Termo de Referência, item 5, e os prazos e evidências do Anexo IV deste Termo de Referência, item 2.

2.4. Disponibilização de ambiente tecnológico para execução dos serviços: A sustentação compreende planejamento, implantação, parametrização, migração, integrações especificadas, testes, homologação, capacitação, suporte, hospedagem, manutenção e atualizações necessárias ao escopo contratado. Evoluções incluídas no preço devem atender aos requisitos expressamente definidos; novos módulos, integrações não especificadas ou ampliação substancial não constituem obrigação ilimitada. O detalhamento observará o Anexo I deste Termo de Referência, item 5, e o Anexo II deste Termo de Referência, itens 1 a 4.

2.5. A solução abrangerá portal público, ambiente administrativo restrito, CRM imobiliário, fluxos comerciais e de pós-venda parametrizáveis, gestão documental, indicadores, relatórios e trilhas de auditoria. Os requisitos funcionais, a disponibilidade e a segurança observarão o capítulo 8 e os anexos técnicos. Aplicam-se as funções F01 a F10 e os controles S01 a S04 do Anexo I deste Termo de Referência, itens 3 e 4.

2.6. Não integram o escopo avaliação imobiliária, laudos, pareceres jurídicos, regularização fundiária, representação judicial, pagamento de tributos ou administração patrimonial. A Contratada acompanhará e registrará pendências e encaminhará as providências à área competente.

2.7. Permanecem com a EMGEA as decisões sobre liberação de imóveis, política comercial, preços, descontos, aceitação de propostas e aprovação dos instrumentos de alienação. A Contratada não assumirá decisões reservadas à EMGEA.

2.8. As entregas abrangerão os planos de execução, ambiente homologado, base migrada e validada, documentação das integrações, materiais de capacitação, registros de suporte, relatórios periódicos, evidências de atendimento aos níveis de serviço e acervo de transição. As entregas e os registros de aceite observarão o Anexo II deste Termo de Referência, itens 2 a 4 e 6, e o Anexo I deste Termo de Referência, item 7.

2.9. Atividades sob demanda compreendidas no objeto serão acionadas formalmente e executadas nas condições contratadas, sem adicional por atividade já incluída. Necessidades fora do objeto dependem de prévia análise técnica, jurídica e econômica e da formalização cabível.

3. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

3.1. A contratação atende à necessidade de organizar a comercialização dos imóveis não de uso ou de interesse da EMGEA e de assegurar o acompanhamento documental e operacional das alienações, com rastreabilidade e informação tempestiva para decisão.

3.2. A execução por empresa especializada permite reunir capacidade comercial, acompanhamento de pós-venda e suporte tecnológico, reduzindo atividades manuais e interfaces operacionais e apoiando a atuação da estrutura interna da Companhia.

3.3. O procedimento será pregão e não se confunde com credenciamento de prestadores ou canais de venda. A definição do objeto e do modelo remuneratório decorre do ETP consolidado.

3.4. O agrupamento visa coordenar etapas comerciais, documentais e de pós-venda e permitir fiscalização integrada, com responsável pela execução. A motivação decorre da continuidade dos fluxos, sem afirmar impossibilidade absoluta de outros arranjos.

3.5. Será admitida participação em consórcio, nos termos do capítulo do edital, para conjugação de capacidades e preservação da responsabilidade pela execução integral.

3.6. A pesquisa de preços utiliza as fontes documentais disponíveis, com diferenças de escopo, pagador, volume e remuneração registradas na memória interna.

4. DO ENQUADRAMENTO E DA FORMA DE SELEÇÃO

4.1. Os serviços são enquadrados como comuns, com padrões de desempenho e qualidade objetivamente

definidos no TR e nos anexos. A seleção ocorrerá por pregão, pelo menor preço da parcela mensal de responsabilidade da EMGEA para o grupo único, ou seu equivalente anual para 12 meses, conforme unidade de disputa do edital.

4.2. A Prova de Conceito será comprobatória e eliminatória, destinada à primeira classificada. Não haverá pontuação técnica, ponderação de notas ou julgamento por técnica e preço.

4.3. A prestação não constitui fornecimento de mão de obra com dedicação exclusiva. Não se estabelecerá vínculo empregatício ou subordinação direta entre a EMGEA e os profissionais da Contratada. As instruções de execução serão dirigidas ao preposto.

5. DOS FUNDAMENTOS E DAS NORMAS APLICÁVEIS

5.1. A contratação observará a Lei nº 13.303/2016, o Regulamento Interno de Licitações e Contratos da EMGEA vigente, as normas internas aplicáveis e as disposições do edital e do contrato.

5.2. Serão observadas a Lei nº 13.709/2018, as normas de segurança da informação, as habilitações profissionais e as regras próprias das modalidades de alienação efetivamente utilizadas, sem inclusão de atividades estranhas ao objeto.

5.3. A execução adotará práticas de uso racional de recursos, priorização de documentos digitais, acessibilidade e redução de deslocamentos desnecessários, compatíveis com o serviço.

6. DOS RESULTADOS ESPERADOS

6.1. São esperados organização da carteira, ampliação da divulgação autorizada, melhor acompanhamento de interessados e propostas, redução de retrabalho, rastreabilidade documental e continuidade do pós-venda.

6.2. A solução deverá produzir informação confiável sobre imóveis, operações, pendências, providências, responsáveis e indicadores, apoiando a governança e a fiscalização.

6.3. O resultado comercial depende das condições dos imóveis e do mercado. A projeção de vendas não constitui meta garantida de receita nem obrigação de compensação financeira pela EMGEA.

7. DO LOCAL E DOS HORÁRIOS DE EXECUÇÃO

7.1. Os serviços serão prestados predominantemente de forma remota, na estrutura da Contratada. Reuniões e atividades presenciais na EMGEA em Brasília ocorrerão quando justificadas e previamente organizadas, conforme o plano de execução.

7.2. O atendimento humano e o suporte ordinário ocorrerão em dias úteis, de segunda a sexta-feira, das 8h às 18h, horário de Brasília. A contagem dos prazos observará o Anexo IV deste Termo de Referência, itens 1.1 e 1.2.

7.3. O portal permanecerá disponível continuamente, observado o índice mensal mínimo de 99,0% e as exclusões expressas do SLA. Incidentes críticos observarão os prazos e o escalonamento do Anexo IV. A classificação, os prazos e o cálculo da disponibilidade constam do Anexo IV deste Termo de Referência, itens 1 a 3.

8. DOS REQUISITOS FUNCIONAIS E OPERACIONAIS

8.1. A plataforma deverá operar em ambiente web, com interface responsiva e acessível e arquitetura capaz de sustentar a capacidade, as integrações, a segurança, a disponibilidade e a rastreabilidade exigidas. Não será imposta marca, linguagem, banco de dados ou provedor exclusivo quando solução equivalente demonstrar os resultados mínimos. Aplicam-se o Anexo I deste Termo de Referência, itens 1 a 4, e sua matriz de comprovação do item 6.

8.2. A disponibilidade mensal mínima será de 99,0%. A fórmula, o período de apuração, a fonte de evidência, a manutenção programada, as exclusões justificadas e o tratamento de indisponibilidades observarão o Anexo IV deste Termo de Referência, item 3. A infraestrutura contratada pela prestadora integra sua responsabilidade.

8.3. O portal público deverá apresentar os imóveis autorizados, com pesquisa e filtros, geolocalização e visualização em mapa quando disponíveis, características, condições de venda, fotografias e mídias, documentos liberados, links de compartilhamento e meios de manifestação de interesse e apresentação de propostas.

8.4. A divulgação respeitará a autorização da EMGEA e a proteção de dados. Documentos restritos e informações pessoais não serão publicados por padrão. A retirada ou alteração de anúncios deverá ser registrada e refletida nos canais sob gestão da Contratada.

8.5. O ambiente administrativo manterá cadastro estruturado dos imóveis, situação comercial, documentos, pendências, responsáveis, histórico e vínculos com operações. Deverá distinguir a base histórica dos imóveis simultaneamente ativos e permitir atualização e consulta pelas áreas autorizadas.

8.6. O CRM registrará origem dos contatos, interessados, atendimentos, propostas, interações, responsáveis e próximos passos. O tratamento observará finalidade, minimização e controle de acesso.

8.7. O fluxo comercial será parametrizável, com etapas, autorizações, prazos, tarefas e alertas. Propostas e alterações manterão histórico rastreável, sem apagamento do registro original. Decisões e aprovações da EMGEA serão identificáveis.

8.8. O fluxo de pós-venda permitirá acompanhamento por operação da formalização, documentos, exigências, escrituração, registro, ocorrências, comunicação com adquirentes e conclusão ou transferência. Pendências de terceiros serão distinguidas das providências a cargo da Contratada.

8.9. A gestão documental deverá permitir organização, versionamento, vínculos, permissões, pesquisa e exportação. Documentos e registros da execução permanecerão acessíveis à EMGEA e não serão retidos como meio de cobrança.

8.10. Os relatórios e painéis abrangerão carteira ativa e histórica, contatos e propostas, alienações, pós-venda, pendências, atendimento, disponibilidade e cumprimento dos níveis de serviço, com possibilidade de conferência das informações de origem.

8.11. O controle de acesso utilizará identificação individual, perfis por função, revisão de permissões e desativação de acessos. A autenticação multifator será aplicada nos acessos indicados no Anexo I, especialmente os privilegiados. Os perfis e controles observarão F08 e S01 do Anexo I deste Termo de Referência e o teste T08 do Anexo III deste Termo de Referência, item 2.

8.12. As trilhas registrarão usuário, data, horário, ação, objeto e, quando tecnicamente aplicável, origem do acesso. O histórico deverá ser protegido contra alteração indevida e conservar a sequência das operações segundo a política de retenção.

8.13. Serão implementadas medidas de proteção das comunicações e dos dados, gestão de vulnerabilidades, backups, restauração, continuidade e controle de acessos administrativos, com documentação e evidências de testes proporcionais ao serviço. Aplicam-se S01 a S04 do Anexo I, item 4, e a verificação de implantação do Anexo II deste Termo de Referência, item 3.4.

8.14. As integrações incluídas no preço serão identificadas nos anexos com origem e destino, dados, sentido, periodicidade, autenticação, tratamento de erros, critérios de aceite e dependências. API ainda indisponível não será considerada integração já operacional. A delimitação das interfaces observará o Anexo I deste Termo de Referência, itens 5.1 e 5.2.

8.15. A EMGEA disponibilizará os acessos, ambientes e informações sob seu controle. A Contratada configurará ou desenvolverá as interfaces a seu cargo e documentará testes, reconciliações e falhas. Mudanças externas serão avaliadas conforme matriz de riscos e regras de alteração contratual.

8.16. O suporte manterá canal de registro de solicitações e incidentes, protocolo, classificação de criticidade, responsáveis, tempos e histórico de resolução. As metas de resposta e solução constarão do SLA, sem obrigação ilimitada não especificada. A classificação e os tempos de atendimento constam do Anexo IV deste Termo de Referência, itens 1 a 3.

8.17. A manutenção incluirá correção de falhas, prevenção, adaptação necessária ao escopo e atualização dos componentes sob responsabilidade da Contratada. Mudanças relevantes terão análise de impacto, teste, comunicação, autorização quando cabível e possibilidade de reversão.

8.18. A avaliação do pós-venda considerará atendimento, atualização de registros, encaminhamento de exigências e entrega de documentos sob controle da Contratada. Prazos de cartórios, adquirentes, CAIXA ou decisões judiciais serão monitorados como dependências, sem excluir responsabilidade por omissão própria. Os fluxos e as providências observarão o Anexo II deste Termo de Referência, item 5, e o Anexo IV deste Termo de Referência, itens 1.4, 2 e 4.

8.19. Incidentes de segurança serão comunicados à EMGEA imediatamente após a ciência, com informação inicial disponível e medidas de contenção. Informações complementares serão fornecidas em até 48 horas, sem retardar o aviso inicial ou comunicação legalmente obrigatória.

8.20. Os requisitos serão relacionados à fase de comprovação no Anexo I: proposta, PoC, implantação ou execução. A governança, a medição e os relatórios periódicos observarão o capítulo 20, evitando exigências duplicadas. A fase e a evidência básica de cada requisito constam da matriz do Anexo I, item 6; os testes eliminatórios constam do Anexo III deste Termo de Referência, item 2.

9. DA IMPLANTAÇÃO E DO RECEBIMENTO INICIAL

9.1. A implantação abrangerá mobilização, levantamento e validação funcional, parametrização, integrações, migração, testes, homologação, capacitação, entrada em produção e operação assistida.

9.2. Os prazos de apresentação do Plano Executivo Integrado e de disponibilização inicial dos serviços e do ambiente homologado observarão o Anexo II deste Termo de Referência, itens 1.2 e 1.3. As etapas, entregas, evidências e condições de prosseguimento observarão seu item 2, considerando a continuidade do serviço e o encerramento do contrato anterior. O plano executivo detalhará esse cronograma, sem criar obrigação essencial desconhecida das licitantes.

9.3. A migração terá plano com origem, destino, campos, tratamento de inconsistências, reconciliação, segurança, testes e critérios de aceite. A EMGEA disponibilizará as bases e validará os resultados; a Contratada executará as atividades sob sua responsabilidade e registrará exceções. Aplicam-se o inventário, a reconciliação e os critérios do Anexo II deste Termo de Referência, item 3.

9.4. As integrações serão homologadas por evidências de autenticação, transmissão, retorno, tratamento de falhas e consistência. Impedimentos imputáveis a ambiente externo serão registrados e tratados sem dispensar os testes possíveis. Aplicam-se o Anexo I deste Termo de Referência, item 5, e o Anexo II deste Termo de Referência, itens 3.4 e 3.5.

9.5. Os testes verificarão os requisitos previstos no TR e nos anexos e manterão evidências, defeitos, correções e resultados. A EMGEA homologará os marcos, com registro de pendências e indicação de sua repercussão sobre o uso. As etapas e os registros de aceite constam do Anexo II deste Termo de Referência, itens 2 e 3.

9.6. A capacitação abrangerá os perfis de usuários da EMGEA, materiais digitais, manuais e avaliação de aprendizagem. O conteúdo, forma de realização e as referências de carga horária observarão o Anexo II, itens 4.1 a 4.3, com público e dimensionamento definidos no conjunto técnico publicado.

9.7. A operação assistida terá duração mínima de 30 dias, com acompanhamento intensivo, suporte, registro de ocorrências e correções. O aceite definitivo da implantação dependerá da comprovação dos requisitos e da solução das falhas críticas que impeçam a utilização. A contagem após a entrada em produção e o encerramento da implantação observarão o Anexo II deste Termo de Referência, item 2; os registros de estabilização observarão seu item 4.4.

9.8. O aceite da implantação e o aceite mensal dos serviços são distintos. A aprovação na PoC não substitui homologação, medição ou recebimento contratual. Entregas incompletas serão registradas com providências e prazos de correção.

10. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

10.1. Executar integralmente o objeto, com qualidade, continuidade e observância do TR, anexos, proposta e contrato, mantendo preposto e estrutura compatível.

10.2. Disponibilizar plataforma, infraestrutura, licenças, equipe, canais, suporte e demais meios necessários, incluindo os custos correspondentes nos componentes remuneratórios.

10.3. Cumprir as autorizações e políticas da EMGEA, divulgar somente informações liberadas e manter atualizados os registros da carteira, propostas e pós-venda nos fluxos contratados.

10.4. Fornecer informações e relatórios solicitados em até dois dias úteis, salvo prazo específico do SLA ou justificativa aceita em razão do volume ou complexidade. Comunicar prontamente anomalias e impedimentos que afetem a execução.

10.5. Manter habilitações legais, profissionais e contratuais, substituir profissionais quando necessário por

capacidade equivalente e responder pela gestão de sua equipe, encargos, tributos e relações com parceiros.

10.6. Responder por danos comprovados decorrentes de ação ou omissão a ela imputável, observado o nexo causal e o procedimento aplicável. Perda documental não será equiparada automaticamente à totalidade dos créditos ou dos valores dos imóveis.

10.7. Cumprir os deveres de sigilo, segurança e proteção de dados dos capítulos 8 e 12, inclusive na atuação de empregados, parceiros e suboperadores.

10.8. Comunicar alterações societárias, cadastrais, bancárias e de representação que repercutam no contrato, com documentação e antecedência possível, sem interromper a execução.

10.9. Permitir fiscalização e auditoria dos elementos relacionados ao contrato, resguardados os direitos de terceiros e o sigilo, e corrigir falhas no prazo formalmente definido.

10.10. Manter o acervo, os registros e as trilhas segundo a política de retenção e disponibilizá-los na transição. A obrigação de guarda posterior não autoriza reutilização dos dados ou retenção indevida.

10.11. Não assumir compromissos ou emitir manifestações em nome da EMGEA sem autorização. A divulgação comercial autorizada não lhe confere representação institucional ou judicial.

10.12. Observar as normas aplicáveis de integridade, anticorrupção e conflito de interesses. Ressarcimentos decorrentes de passivos atribuídos à Contratada dependerão de comprovação, nexo e apuração regular, sem transferência automática de responsabilidade legal da EMGEA.

11. DAS OBRIGAÇÕES DA EMGEA

11.1. Designar gestores e fiscais, orientar a execução por meio dos responsáveis e disponibilizar as informações, bases, acessos e ambientes sob seu controle.

11.2. Definir a carteira liberada, política comercial, preços e condições de venda, analisar propostas e aprovar instrumentos e decisões reservadas à EMGEA.

11.3. Fornecer documentos e respostas em prazo compatível com o fluxo, preferencialmente em até cinco dias úteis, ressalvados pedidos urgentes, prazos específicos e justificativas registradas.

11.4. Acompanhar entregas, registrar ocorrências, medir e atestar os serviços, comunicar não conformidades e decidir sobre pedidos, alterações, recebimento e sanções pelos procedimentos competentes.

11.5. Efetuar os pagamentos devidos e assegurar a articulação das áreas internas e dos interlocutores sob sua responsabilidade, sem assumir a gestão dos empregados da Contratada.

12. DO SIGILO E DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

12.1. O tratamento de dados pessoais observará a LGPD e as instruções documentadas da EMGEA. No tratamento executado por sua conta, a EMGEA exercerá a função de controladora e a Contratada de operadora. Tratamentos necessários ao cumprimento de obrigações legais próprias serão identificados e comunicados.

12.2. A Contratada limitará o tratamento às finalidades e dados necessários ao objeto, manterá registro das operações e aplicará medidas de segurança e confidencialidade proporcionais aos riscos.

12.3. O acesso será limitado a pessoas autorizadas e sujeitas a dever de sigilo. Compartilhamento com parceiros e suboperadores observará a necessidade da execução, autorização cabível, controles de segurança e responsabilidade contratual.

12.4. A Contratada colaborará no atendimento a titulares, auditorias, requisições e determinações da EMGEA ou de autoridades, fornecendo as informações solicitadas em até 48 horas, salvo prazo legal menor ou prazo específico justificado.

12.5. O aviso inicial de incidente será imediato e a complementação ocorrerá em até 48 horas, conforme o capítulo 8. A EMGEA coordenará as comunicações sob sua responsabilidade. A cláusula não impede comunicação exigida por lei ou autoridade.

12.6. Transferências internacionais e hospedagem envolvendo tratamento no exterior dependerão de avaliação e atendimento aos requisitos legais, de segurança e das instruções documentadas da EMGEA.

12.7. É vedada reutilização dos dados do objeto para publicidade própria, formação de base comercial autônoma, treinamento de modelos ou produtos alheios à execução sem fundamento específico e autorização cabível.

12.8. A Contratada entregará dados, documentos, vínculos, histórico de propostas, registros do pós-venda e trilhas em formato interoperável, com documentação que permita uso e validação, incluindo operações em andamento. A portabilidade e a entrega do acervo observarão F10 do Anexo I, seus itens 7.2 e 7.3, e o Anexo II, item 6.

12.9. A devolução e a eliminação ocorrerão conforme instruções documentadas, política de retenção e obrigações legais. Não haverá eliminação automática pelo silêncio da EMGEA após 30 dias. Retenção legal será justificada, limitada e protegida contra uso indevido. Aplicam-se S04 do Anexo I, item 4.4, e as regras de transição do Anexo II, item 6.3.

12.10. O recebimento registrará integridade, completude, formatos e pendências. Não extinguirá responsabilidade por falhas, confidencialidade, proteção de dados ou obrigações remanescentes.

12.11. Os deveres de sigilo e proteção subsistirão ao término. Eventual responsabilidade será apurada segundo a conduta, o nexa e o regime legal aplicável, preservados os direitos da EMGEA e dos titulares.

13. DA PROPOSTA COMERCIAL

13.1. A proposta identificará o valor mensal a cargo da EMGEA, seu equivalente para 12 meses e o percentual total devido pelo adquirente, limitado a 6%, com declaração de atendimento integral ao objeto e demonstrativo de custos e receitas conforme o modelo do edital. O modelo de preenchimento consta do Anexo V deste Termo de Referência, item 3.

13.2. O preço mensal incluirá pessoal, infraestrutura, hospedagem, suporte, manutenção, implantação, migração, integrações delimitadas, capacitação, tributos e demais despesas compreendidas nesse componente. A distribuição dos custos não autoriza cobrança adicional de atividade já incluída.

13.3. A validade será de 90 dias. Não haverá preço mensal mínimo. Mensalidade zero será examinada quanto à exequibilidade e ao atendimento das obrigações, consideradas as receitas lícitas do modelo, sem garantia de vendas. A avaliação observará o Anexo V deste Termo de Referência, itens 1.3 e 3.2 a 3.3.

13.4. Não serão admitidos preços negativos, pisos remuneratórios ao adquirente, adicional que exceda a comissão agregada ou parcela de performance paga pela EMGEA. Premissas comerciais não modificam o objeto nem vinculam a EMGEA a volumes projetados.

14. DO JULGAMENTO E DA PROVA DE CONCEITO

14.1. O julgamento observará a ordem crescente do preço mensal de responsabilidade da EMGEA para o grupo único, ou do equivalente anual para 12 meses, conforme unidade do edital. O percentual do adquirente será condição da proposta, limitado a 6%, sem pontuação classificatória.

14.2. A proposta deverá atender aos requisitos mínimos publicados. Não haverá nota técnica, ponderação, normalização ou vantagem por característica não prevista no edital.

14.3. A exequibilidade da proposta mais bem classificada será verificada, com diligência quando necessária, considerando implantação, execução comercial, sustentação, pós-venda, receitas e premissas de volume. Mensalidade zero não acarretará desclassificação automática nem dispensará demonstração de viabilidade.

14.4. A PoC será comprobatória e eliminatória para a licitante provisoriamente classificada em primeiro lugar, com resultado aprovado ou reprovado. Não altera a ordem de preços nem substitui habilitação ou recebimento.

14.5. A convocação, a preparação, a duração, o ambiente, a equipe de avaliação e os dados de teste observarão o Anexo III, item 1. Os testes e as evidências constam de seu item 2, e as ocorrências, a reapresentação e o relatório seguem seu item 3. O edital deverá reproduzir condições compatíveis com esse roteiro, que não poderá ser criado ou ampliado após as propostas.

14.6. A demonstração abrangerá cadastro, publicação autorizada, propostas, fluxo comercial e pós-venda, documentos, perfis, auditoria, segurança e relatórios. Requisitos dependentes de dados ou sistemas da EMGEA terão fase de verificação definida, sem exigir ambiente corporativo não disponibilizado. Os

cenários e testes obrigatórios T01 a T09 constam do Anexo III deste Termo de Referência, itens 1.3, 1.4 e 2, relacionados à matriz do Anexo I deste Termo de Referência, item 6.

14.7. Serão utilizados dados de teste e condições equivalentes. Não será aceita demonstração fictícia de requisito essencial. Interface de teste para integração será admitida quando prevista no roteiro, preservada a comprovação efetiva na implantação.

14.8. A avaliação registrará testes, evidências, não conformidades e conclusão fundamentada. Reavaliação prevista limitar-se-á a falha formal, configuração ou complemento da demonstração de requisito já existente, em condições isonômicas, sem permitir substituição da plataforma ou desenvolvimento de requisito essencial inexistente. A reapresentação e os registros observarão o Anexo III, itens 3.1 a 3.3.

14.9. Reprovada a proposta, será convocada a subsequente, respeitadas a ordem e as regras de manifestação e recurso. A aprovação na PoC não constitui aceite definitivo da implantação. Aplica-se o Anexo III deste Termo de Referência, item 3.4.

14.10. Empates, inclusive entre mensalidades zero, observarão o art. 55 da Lei nº 13.303/2016 e o RILC vigente, conforme edital. Não se utilizará nota técnica, percentual de comissão ou avaliação qualitativa da PoC como novo desempate. Avaliação de desempenho prévio pressupõe sistema objetivo aplicável.

14.11. A seleção exigirá cumulativamente menor preço após disputa e desempate regulares, exequibilidade, requisitos mínimos, aprovação na PoC e habilitação, observadas as fases, a negociação e os recursos.

15. DA MATRIZ DE RISCOS

15.1. A matriz abaixo integra o TR. A alocação considera a capacidade de gestão e a origem do evento. A ocorrência será registrada com evidências, nexos, providências e repercussão, sem transferência automática de todo risco à Contratada.

15.2. A materialização de risco ordinário alocado à parte não gera compensação automática. Alteração ou recomposição dependerá de demonstração e enquadramento legal e contratual, preservado o equilíbrio econômico-financeiro quando cabível.

Evento	Alocação	Prevenção e tratamento / efeito
Baixa venda ou receita inferior à projeção.	Contratada quanto à sua receita; EMGEA quanto às decisões comerciais.	Dimensionamento e plano viável; não há garantia de vendas ou compensação pela projeção frustrada.
Falha de implantação, migração ou operação sob controle da prestadora.	Contratada.	Planejamento, testes, reconciliação, backup e correção; custos de correção a seu cargo quando imputável.
Base, documento ou acesso da EMGEA indisponível ou inconsistente.	EMGEA quanto ao fornecimento; Contratada quanto à identificação e tratamento contratado.	Registrar dependência, comunicar, ajustar sequência e avaliar efeito comprovado; não dispensar entregas possíveis.
Falha de interface ou alteração de sistema externo.	Conforme domínio da causa.	Documentação e teste; correção própria ou disponibilização pelo responsável; mudança de escopo depende de análise formal.

Evento	Alocação	Prevenção e tratamento / efeito
Indisponibilidade da plataforma ou infraestrutura contratada.	Contratada.	Redundância proporcional, continuidade, restauração e SLA; não excluir provedor próprio como terceiro estranho.
Incidente de dados ou acesso indevido.	Conforme causa e obrigações de cada parte.	Controles, aviso imediato, contenção e investigação; responsabilização por nexo e regime aplicável.
Atraso de cartório, adquirente, CAIXA ou decisão judicial.	Dependência externa; cada parte responde por sua providência.	Acompanhamento, registro e escalonamento; distinguir prazo externo de omissão própria.
Encerramento com pós-venda pendente ou perda de continuidade.	Compartilhada na transição; Contratada quanto à entrega do acervo.	Inventário, plano, acesso e transferência; sem cobrança duplicada nem prorrogação tácita.
Mudança normativa, força maior ou evento extraordinário.	Conforme lei, causa e consequências.	Comprovar evento, mitigar e avaliar ajuste; sem exclusão genérica de obrigações ou compensação automática.

16. DA HABILITAÇÃO

16.1. A habilitação jurídica comprovará constituição e representação da licitante, com os registros e autorizações legalmente necessários à atividade. Serão admitidas as formas societárias vigentes e documentos equivalentes cabíveis.

16.2. A regularidade fiscal, social e trabalhista será comprovada pelos documentos legalmente exigidos e previstos no edital, admitida consulta aos sistemas oficiais, inclusive SICAF quando aplicável. A documentação deverá identificar corretamente a pessoa responsável pela execução.

16.3. A qualificação econômico-financeira será disciplinada no edital e compatibilizada pela área de contratação com o regime da EMGEA e o modelo de receitas dos adquirentes. Exigências de balanço, índices, fórmulas, patrimônio e tratamento da recuperação judicial serão expressas, proporcionais e motivadas, sem regras contraditórias.

16.4. O exame não presumirá capacidade financeira a partir de percentual calculado sobre proposta mensal zero. A demonstração de exequibilidade considerará o conjunto de custos e receitas, sem criar requisito de habilitação após a disputa.

16.5. A qualificação técnica será comprovada por um ou mais atestados de pessoas jurídicas de direito público ou privado que demonstrem experiência satisfatória nas parcelas relevantes: gestão e intermediação comercial de imóveis, acompanhamento de pós-venda e utilização ou sustentação de ambiente tecnológico de suporte.

16.6. Serão admitidos atestados distintos e experiências complementares, inclusive conjugação de capacidades em consórcio. Não se exigirá que todos os serviços tenham integrado um único contrato ou sido prestados exclusivamente a empresa pública.

16.7. Não se exigem históricos superiores a 1.000 vendas ou de 500 imóveis em leilões. Quantitativo mínimo somente poderá ser incluído mediante justificativa técnica expressa, vinculada ao porte e às

parcelas relevantes, com memória e avaliação da competitividade.

16.8. Quando a execução utilizar leilão ou atividade regulamentada, serão observadas as habilitações profissionais e regras específicas da modalidade, sem exigir experiência desproporcional ou serviço estranho ao escopo.

16.9. A licitante apresentará compromisso de disponibilizar estrutura de coordenação contratual, intermediação comercial, acompanhamento documental e operacional do pós-venda e suporte tecnológico. Relação nominal e comprovação da equipe ocorrerão na mobilização, preservadas as habilitações legais na fase pertinente.

16.10. Serão admitidos recursos compartilhados e acumulação de funções compatíveis, desde que atendidos os prazos e níveis de serviço. Não se imporão dedicação exclusiva ou cargos específicos de TI sem justificativa.

16.11. A Contratada indicará preposto e responsáveis pelos fluxos comercial, de pós-venda e tecnológico. Substituições serão comunicadas e preservarão capacidade equivalente, sem interrupção.

16.12. A EMGEA poderá diligenciar para verificar autenticidade, escopo e execução dos atestados, sem exigir documento impossível de obter ou introduzir requisito novo. A licitante manterá as condições exigíveis durante a contratação.

17. DA PARTICIPAÇÃO EM CONSÓRCIO

17.1. Será admitida participação em consórcio, mediante compromisso de constituição, indicação de líder e definição das responsabilidades, conforme o edital.

17.2. As consorciadas comprovarão individualmente os requisitos jurídicos e de regularidade pertinentes. A conjugação de capacidades técnicas e econômico-financeiras observará as regras expressas e proporcionais do edital.

17.3. A responsabilidade pela execução será solidária nos termos aplicáveis, sem fragmentação das obrigações perante a EMGEA. A constituição e o registro exigíveis serão comprovados antes da assinatura.

17.4. As regras de representação, impedimentos de participação simultânea e alterações da composição constarão do edital e do contrato, sem acréscimo de exigências não motivadas.

18. DO MODELO REMUNERATÓRIO

18.1. A remuneração compreenderá exclusivamente a parcela mensal de responsabilidade da EMGEA e a remuneração de intermediação e acompanhamento do pós-venda suportada pelo adquirente.

18.2. A parcela mensal corresponderá ao valor adjudicado e remunerará os serviços continuados e os meios necessários, inclusive capacidade de até 150 imóveis simultaneamente ativos, conforme medição e aceite. A exigibilidade não dependerá do número de vendas.

18.3. A remuneração do adquirente incidirá sobre o valor da alienação efetivamente realizada, pelo percentual ofertado, observado limite agregado de 6% por operação, incluindo canais comerciais e pós-venda até o registro, sem duplicidade. O limite e a composição observarão o Anexo V deste Termo de Referência, itens 1.1 e 1.2.

18.4. Não serão admitidos pisos monetários, taxas de pós-venda, tarifas de plataforma ou adicionais que excedam o limite ou remunerem novamente atividade incluída. A divisão entre corretores, imobiliárias, leiloeiros e parceiros será responsabilidade da Contratada, respeitadas as regras da modalidade.

18.5. Não haverá performance paga pela EMGEA, garantia de receita mínima proveniente dos adquirentes ou compensação pela ausência das vendas projetadas.

18.6. Os documentos de venda informarão previamente percentual, responsável pela cobrança, serviços, marco de exigibilidade e cancelamento e restituição. Apresentação ou aprovação preliminar de proposta não constitui alienação consumada. Não se imporá perda automática de valores por serviço não prestado. Aplicam-se as diretrizes de cobrança, cancelamento e restituição do Anexo V, itens 2.1 a 2.4.

18.7. A cobrança não extinguirá o acompanhamento até o registro ou a solução expressa de transferência e encerramento. O Anexo V estabelece diretrizes; o contrato e os instrumentos de alienação concretizarão marcos e prazos de cobrança, cancelamento anterior à formalização, distrato posterior, impedimento

documental, cobrança indevida, atraso imputável e operação pendente no término, distinguindo responsabilidades e restituições. As operações pendentes observarão também o Anexo V deste Termo de Referência, item 2.5, e o Anexo II deste Termo de Referência, item 6.

18.8. A comissão não será faturada contra a EMGEA. Os controles permitirão verificar valores cobrados, repasses e observância do limite por operação.

19. DAS SANÇÕES E DA GARANTIA CONTRATUAL

19.1. Infrações e inadimplementos serão apurados pelo procedimento aplicável à EMGEA, com contraditório, ampla defesa, motivação e proporcionalidade, nos termos da Lei nº 13.303/2016 e do RILC vigente.

19.2. Na execução contratual, poderão ser aplicadas advertência, multa na forma previamente definida e suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a entidade sancionadora, por prazo não superior a dois anos, observados os arts. 82 e 83 da Lei nº 13.303/2016.

19.3. Será assegurada defesa prévia no prazo legal aplicável, inclusive dez dias úteis nas hipóteses do art. 83, § 2º, da Lei nº 13.303/2016, sem aplicação automática de prazos ou alcance próprios de outro regime.

19.4. A multa não será calculada automaticamente sobre o valor dos imóveis sob gestão. Antes da publicação, a área de contratação consolidará no edital e no contrato tabela aprovada, com infrações, base, valor ou percentual, limites e hipóteses de incidência, proporcional ao serviço e aplicável também à mensalidade zero. Este texto não fixa nova taxa sem decisão fundamentada.

19.5. O ajuste da medição pelo IMR e as sanções possuem finalidades distintas. Sua aplicação conjunta dependerá do enquadramento e da fundamentação, evitando duplicidade indevida. A mensalidade zero não afasta dever de correção ou sanção validamente prevista. O ajuste de qualidade observará o Anexo IV, item 5, preservados o enquadramento e o procedimento próprios das sanções.

19.6. A exigência de garantia ou sua dispensa motivada será objeto de decisão expressa da autoridade competente e refletida no edital e no contrato antes da publicação, à luz dos riscos e do art. 70 da Lei nº 13.303/2016. Não será utilizada automaticamente base correspondente ao valor dos imóveis nem fórmula inócua fundada apenas em mensalidade zero.

20. DA GESTÃO, FISCALIZAÇÃO E MEDIÇÃO

20.1. A EMGEA designará gestor e fiscais com atribuições formalizadas, responsáveis por acompanhamento, registro de ocorrências, verificação das evidências, medição e encaminhamento das decisões às autoridades competentes.

20.2. A fiscalização não exclui a responsabilidade da Contratada e não implica direção de sua equipe. As comunicações e determinações serão registradas e dirigidas ao preposto.

20.3. A governança terá reuniões semanais durante a implantação, quinzenais na rotina e adicionais quando necessárias, com atas e acompanhamento de providências. A Contratada produzirá relatório operacional semanal e relatório executivo trimestral, sem duplicar informação já validada. Os prazos de entrega e o conteúdo dos relatórios observarão o Anexo IV deste Termo de Referência, itens 2 e 6.1, e a consolidação documental do Anexo II, item 5.5.

20.4. A medição mensal reunirá execução comercial, pós-venda, entregas, chamados, incidentes, disponibilidade, indicadores e pendências. Os registros deverão permitir conferência pela EMGEA. Aplicam-se os indicadores, a memória de cálculo e as evidências do Anexo IV deste Termo de Referência, itens 4 a 6.

20.5. Os níveis de serviço, as fontes de evidência, a contagem e as exclusões observarão o Anexo IV, itens 1 a 3. Os indicadores, as metas e os pesos do IMR constam de seu item 4; as notas, a fórmula da Nota Mensal de Desempenho e as faixas de ajuste constam do **item 5**; a memória de medição e o procedimento de manifestação constam do item 6. Esses critérios deverão integrar o conjunto publicado, sem definição unilateral posterior.

20.6. Desempenho e glosa considerarão obrigação sob controle da Contratada. Evento externo não afasta o dever próprio de acompanhar, comunicar e mitigar. Infraestrutura e prestadores por ela contratados não serão excluídos genericamente.

20.7. O IMR ajustará o pagamento mensal à qualidade efetivamente entregue. Com mensalidade zero, continuará medindo os serviços, sem desconto monetário inexistente, preservadas correções e sanções regularmente previstas. As notas, faixas de pagamento, tratamento de indicadores não aplicáveis e limite de ajuste constam do Anexo IV deste Termo de Referência, item 5.

20.8. Não conformidades serão notificadas com evidências e prazo de correção; a manifestação da Contratada será apreciada antes da decisão de medição ou sanção pelo rito pertinente. A manifestação sobre a memória preliminar observará o prazo e o procedimento do Anexo IV deste Termo de Referência, item 6.2.

20.9. O recebimento observará entregas e critérios objetivos. Pendências serão registradas e tratadas, e o ateste não extinguirá responsabilidades por falhas posteriormente verificadas.

21. DA VIGÊNCIA

21.1. A vigência inicial será de 12 meses, contados da assinatura do contrato. A implantação, o início da medição e a transição obedecerão aos marcos expressos do contrato e do Anexo II deste Termo de Referência. Os marcos de mobilização, disponibilização inicial e estabilização constam do Anexo II deste Termo de Referência, itens 1.2, 1.3, 2 e 4.4.

21.2. Prorrogações dependerão de justificativa, interesse e vantagem para a EMGEA, disponibilidade orçamentária, avaliação de desempenho e formalização, observados os limites da Lei nº 13.303/2016 e do RILC vigente. Não haverá prorrogação tácita.

22. DO FATURAMENTO E DO PAGAMENTO

22.1. O pagamento mensal pela EMGEA ocorrerá em até oito dias úteis após a apresentação regular do documento fiscal e o ateste da competência, observados a medição, o IMR e o procedimento contratual.

22.2. O faturamento será apresentado após a competência executada e acompanhado de relatório mensal, evidências dos serviços e indicadores, memória de medição e documentos exigíveis para pagamento. O início da remuneração observará os marcos do contrato, sem pagamento de período não executado. O relatório de medição e suas evidências observarão o Anexo IV, deste Termo de Referência, itens 2 e 6.1.

22.3. A parcela mensal não será condicionada ao registro de todas as vendas. A comissão do adquirente terá cobrança separada conforme o capítulo 18 e o Anexo V deste Termo de Referência.

22.4. Erro ou ausência de documento indispensável será comunicado para correção, com indicação de sua repercussão no prazo. A parcela incontroversa de serviço recebido será tratada conforme o procedimento aplicável, sem retenção automática de todo crédito por pendência alheia.

22.5. Retenções tributárias, ISS, identificação do emitente e documentos eletrônicos observarão a legislação e a incidência efetivas. Não se presumirá incidência de todo serviço remoto no Distrito Federal. Forma de faturamento do consórcio, quando houver, será previamente compatibilizada com o contrato.

22.6. Irregularidade cadastral será tratada pelos procedimentos cabíveis e não implicará, por si só, retenção de pagamento de serviço efetivamente recebido. As condições de habilitação permanecerão exigíveis.

22.7. Atraso de pagamento imputável à EMGEA observará os encargos legal e contratualmente aplicáveis, com termo inicial no vencimento e cálculo pelo período de mora, sem duplicidade de atualização ou incidência anterior à exigibilidade.

23. DO REAJUSTE E DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

23.1. A parcela mensal poderá ser reajustada pelo IPCA após o interregno mínimo de um ano contado da data-limite de apresentação da proposta, observadas as regras aplicáveis. Os reajustes posteriores respeitarão a periodicidade anual e a formalização.

23.2. O reajuste incide sobre valor monetário mensal e não autoriza elevação automática do percentual de comissão do adquirente. Mensalidade zero permanece zero por simples aplicação de índice.

23.3. Pedidos de recomposição serão instruídos com evento, nexos e demonstração do impacto, apreciados segundo a lei, o contrato e a matriz de riscos. Baixa venda projetada ou custo ordinário alocado à Contratada não gera reequilíbrio automático.

23.4. O requerimento e sua apreciação observarão os prazos e procedimentos aplicáveis, inclusive sua identificação antes de prorrogações quando cabível, sem cláusula genérica de renúncia a direito legal.

24. DAS ALTERAÇÕES SUBJETIVAS

24.1. Fusão, cisão, incorporação ou reorganização que repercuta na execução dependerá de comunicação, análise e aprovação cabíveis, com comprovação da manutenção dos requisitos e da capacidade de cumprimento.

24.2. A alteração não poderá afastar responsabilidade, prejudicar a execução ou substituir irregularmente o resultado da licitação. A modificação será formalizada segundo o regime aplicável.

25. DA SUBCONTRATAÇÃO E DOS CANAIS COMERCIAIS

25.1. Subcontratação de parcela será admitida quando prevista e autorizada, preservadas a coordenação, a responsabilidade integral e as obrigações essenciais da Contratada. Não será transferido integralmente o objeto.

25.2. A atuação de corretores, imobiliárias e outros canais observará as habilitações da atividade, autorização e controles contratuais, proteção de dados e limite agregado de remuneração. Sua participação não cria cobrança adicional ao adquirente. Aplicam-se o Anexo V, deste Termo de Referência itens 1.1, 1.2 e 2.1, e os controles de acesso do Anexo I deste Termo de Referência.

25.3. Licenciamento legítimo da plataforma e contratação de infraestrutura ou suporte especializado não dispensam a comprovação dos direitos, da continuidade e da segurança, nem afastam a responsabilidade da prestadora.

25.4. O uso de parceiros não autoriza acesso indiscriminado a dados ou mudança do escopo. As condições e os responsáveis deverão ser identificados à fiscalização.

26. DA EXTINÇÃO E DA TRANSIÇÃO

26.1. A extinção observará as hipóteses, os procedimentos e os efeitos previstos na lei, no RILC e no contrato, com motivação e apuração de obrigações. Não haverá desligamento abrupto por disputa de pagamento ou pendência de terceiro.

26.2. Na rescisão, no vencimento ou na finalização, a Contratada entregará dados e documentos, com inventário e operações em andamento, em até dez dias úteis, sem prejuízo das entregas preparatórias. Não reterá informação ou bloqueará acesso como forma de cobrança. Aplicam-se os requisitos de inventário e entrega do Anexo II deste Termo de Referência, itens 6.1 e 6.2.

26.3. A entrega incluirá carteira, propostas, documentos, vínculos, histórico, trilhas, chamados, pendências, contatos autorizados e documentação de uso, em formatos interoperáveis, com validação de integridade e completude.

26.4. O plano identificará por operação estágio do pós-venda, documentos, pendências, valores cobrados, responsável pelo atendimento e eventual transferência ao novo prestador. Não haverá segunda cobrança pelo mesmo serviço ou prorrogação tácita. O acompanhamento e a transferência observarão o Anexo II, item 6, e o Anexo V, item 2.5.

26.5. Acompanhamento que ultrapasse a vigência observará solução contratual expressa, compatível com as regras comunicadas ao comprador. A transição não institui obrigação indefinida de nova execução sem cobertura contratual.

26.6. Eliminação e guarda observarão o **capítulo 12** e a política de retenção. O aceite do acervo não afasta obrigações remanescentes e responsabilidades regularmente apuradas.

27. DA INTEGRIDADE

27.1. A Contratada observará as normas anticorrupção, os deveres de integridade e a prevenção de conflito de interesses, vedada a concessão de vantagem indevida relacionada ao contrato.

27.2. Declarará e comunicará situações relevantes de conflito e adotará providências proporcionais para prevenção e correção. Exigências específicas de programa ou certificação dependerão de fundamento e previsão expressa, sem barreira não motivada à competição.

28. DOS PLANOS E DOS CONTROLES DOCUMENTAIS

28.1. A execução manterá Plano Executivo Integrado, registros de teste e aceite, materiais de capacitação, controles de segurança, medição e inventário de transição, conforme os Anexos I, II e IV, deste Termo de

Referência Admite-se documentação consolidada, com conteúdo, responsáveis, versões e evidências preservados. O Plano Executivo Integrado e o registro integrado de aceite observarão o Anexo II deste Termo de Referência, itens 1.2 e 2; a documentação tecnológica observará o Anexo I, deste Termo de Referência, item 7.

28.2. Os planos detalharão obrigações publicadas e serão submetidos à EMGEA. Sua aprovação não altera objeto, preço, prazo essencial ou matriz de riscos sem formalização cabível.

28.3. Os requisitos, as entregas e os testes serão rastreáveis ao TR e aos anexos. Inconsistências serão resolvidas formalmente conforme a ordem de prevalência do edital e do contrato, sem criação posterior de critério de julgamento. A rastreabilidade será registrada na matriz de comprovação do Anexo I, deste Termo de Referência, item 6, no roteiro do Anexo III, deste Termo de Referência, item 2, e no registro integrado de aceite do Anexo II deste Termo de Referência, item 2.

29. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

29.1. A classificação registrada no processo compreende rubrica 2.205.900.000 — Outros Serviços, item 1514, conta 452.06.19 e centros de responsabilidade 03.01.04 — Créditos PF e 03.01.03 — Imóveis não de uso.

29.2. A área competente informou a adequação da reserva e das dotações ao objeto consolidado e aos exercícios abrangidos. Referências ao PDG e aos atos orçamentários observarão o exercício e os documentos efetivamente vigentes.

29.3. A reserva orçamentária não substitui a análise de suficiência da metodologia e da estimativa, nem constitui preço mínimo de disputa.

30. DA ESTIMATIVA E DO ORÇAMENTO DE REFERÊNCIA

30.1. A estimativa e a memória de cálculo constam de documento separado destinado à instrução interna, vinculado ao ETP consolidado, com análise das condições e limitações das referências utilizadas. A suficiência da metodologia e da estimativa para o orçamento de aceitabilidade dependerá de aprovação fundamentada da autoridade competente.

30.2. O orçamento observará o tratamento de acesso adotado no processo, preservadas as informações sobre escopo, quantidades, capacidade, remuneração do adquirente e requisitos necessários à formulação das propostas.

30.3. Não será estabelecido preço mensal mínimo ou garantia de receita comercial. Julgamento e negociação observarão o orçamento aprovado e a exequibilidade prevista no edital.

RELAÇÃO DOS ANEXOS

Integram este Termo de Referência os cinco anexos revisados, juntados separadamente ao processo:

I — Requisitos mínimos do ambiente tecnológico;

II — Mobilização, execução e transição dos serviços;

III — Roteiro eliminatório da Prova de Conceito;

IV — Níveis de serviço e medição de resultados; e

V — Modelo remuneratório e proposta comercial. As remissões deste TR utilizam essa numeração consolidada, que substitui a relação dos treze anexos da versão original.

ANEXO II DO EDITAL

MINUTA DO CONTRATO

A **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. – EMGEA**, empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto nº 3.848, de 26 de junho de 2001, conforme autorização prevista no art. 7º da Medida Provisória nº 2.155, de 22 de junho de 2001, atual Medida Provisória nº 2.196-3, de 24 de agosto de 2001, regendo-se pelo Estatuto Social aprovado pela Ata da 34ª Assembleia Geral Extraordinária, de 07 de outubro de 2026, publicado no Diário Oficial da União de 16 de outubro de 2026, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 02, Bloco J, Salas nº 401, 501, 701, 801 e 1001, Edifício Carlton Tower, Asa Sul - Brasília/DF, CEP: 70070-120, cadastrada sob o CNPJ/MF nº 04.527.335/0001-13 e Inscrição Estadual nº 07.423.948/001-92, representada por seu Diretor-Presidente, **Sr. FERNANDO DAMATA PIMENTEL**, conforme Ata nº 154, com prazo de gestão unificado de 24 de dezembro de 2025 a 8 de abril de 2027, e Termo de Posse de 24 de dezembro de 2025, e pelo Diretor Comercial, **Sr. JOSÉ CARLOS ALVES**, conforme Ata nº 140 da Reunião Extraordinária realizada em 9 de abril de 2025, e Termo de Pose de 9 de abril de 2025, doravante denominada de **CONTRATANTE**, e de outro lado, cadastrada(o) no CNPJ/MF sob o nº, estabelecida(o) na, bairro, ...-....., CEP:, neste ato representada(o) pelo Sr., daqui por diante denominada(o) **CONTRATADA**, resolvem celebrar o presente Contrato, para atender às necessidades da **CONTRATANTE**, em conformidade com o que consta do **Processo SEI nº 10034.003781/2026-06** referente ao **Pregão Eletrônico nº 000xx/2026**, que tem por objeto a contratação de Solução Tecnológica e Gestão de Vendas de Imóveis Não de Uso com o objetivo de atender, de maneira centralizada e automatizada, as demandas existentes nos processos de alienação dos imóveis não de uso de propriedade da Emgea ou de seu interesse, localizados em todo o território nacional, vinculados ao Edital do Pregão nº 000xx/2026, passando a proposta da **CONTRATADA**, independentemente de sua transcrição, a fazer parte integrante e complementar deste Contrato, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Contratação de empresa especializada na prestação de serviços de gestão e intermediação comercial e acompanhamento do pós-venda, destinados à comercialização dos imóveis não de uso da EMGEA ou de seu interesse, com monitoramento e sustentação dos serviços por meio de ambiente tecnológico disponibilizado e mantido pela Contratada, em todo o território nacional, conforme o Termo de Referência e seus anexos.

1.2. Gestão e Comercialização: O escopo compreende gestão centralizada da carteira, divulgação multicanal autorizada, relacionamento com interessados, controle de propostas, apoio à formalização. Os dois componentes remuneratórios integram grupo único, com adjudicação conjunta e responsabilidade coordenada. A separação entre pagadores não configura contratação autônoma de software nem autoriza cobrança duplicada da mesma atividade. Aplicam-se o Anexo V do Termo de Referência do Edital, itens 1 e 3.

1.3. O preço mensal abrangerá capacidade de até 150 imóveis simultaneamente disponíveis para comercialização, além da guarda e gestão do cadastro completo e do histórico das operações. A base de 1.122 imóveis corresponde ao dimensionamento registrado no ETP não representa nova posição de estoque apurada nesta revisão. O dimensionamento observará o Anexo I, itens 2.1 e 2.2, e o Anexo V, item 1.4, do Termo de Referência do Edital.

1.4. A projeção de 25 alienações mensais, ou 300 anuais, constitui estimativa de dimensionamento, sem garantia de vendas, receita, ticket médio ou remuneração variável mínima. As operações em pós-venda serão inventariadas separadamente, sem equipará-las ao número de imóveis ativos para venda.

1.5. Ampliação acima da capacidade contratada dependerá de avaliação e formalização regulares. Adicionais constantes apenas de propostas da pesquisa de mercado não integram o contrato. Aplicam-se os limites do Anexo I, itens 2.2 e 5.3, e do Anexo V, itens 1.3 e 1.4, do Termo de Referência do Edital.

Grupo / item	Descrição	Unidade / dimensão	Remuneração
1 / 1	Serviços continuados de gestão e intermediação comercial, com monitoramento e sustentação em ambiente tecnológico disponibilizado e mantido pela Contratada.	Mensal; 12 competências.	EMGEA: valor mensal adjudicado, conforme medição.
1 / 2	Intermediação comercial e acompanhamento do pós-venda até o registro imobiliário.	Transação; projeção de 300 alienações em 12 meses.	Adquirente: percentual ofertado, limitado a 6% no total da operação.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DESCRIÇÃO DO OBJETO

2.1. A prestação continuada será apoiada em plataforma própria ou legitimamente licenciada. A Contratada comprovará os direitos necessários à execução integral e à continuidade dos serviços. A tecnologia constitui meio de execução e não objeto autônomo. Os direitos de uso e a continuidade observarão o Anexo I do Termo de Referência do Edital, itens 1.2 e 7.2.

2.2. Serviços Especializados de Comercialização e Pós-Venda: A gestão e a comercialização abrangem organização da carteira liberada, divulgação autorizada, relacionamento com interessados, registro e

2.3. O pós-venda compreende acompanhamento documental, comunicação com adquirentes e interlocutores, registro de pendências, diligências operacionais de acompanhamento da escrituração e do registro, e fornecimento de informações para tratamento de distratos e ocorrências. Não abrange representação judicial ou emissão de parecer jurídico em nome da EMGEA. O fluxo operacional seguirá o Anexo II, item 5, e os prazos e evidências do Anexo IV do Termo de Referência do Edital, item 2.

2.4. Disponibilização de ambiente tecnológico para execução dos serviços: A sustentação compreende planejamento, implantação, parametrização, migração, integrações especificadas, testes, homologação, capacitação, suporte, hospedagem, manutenção e atualizações necessárias ao escopo contratado. Evoluções incluídas no preço devem atender aos requisitos expressamente definidos; novos módulos, integrações não especificadas ou ampliação substancial não constituem obrigação ilimitada. O detalhamento observará o Anexo I, item 5, e o Anexo II, itens 1 a 4, do Termo de Referência do Edital.

2.5. A solução abrangerá portal público, ambiente administrativo restrito, CRM imobiliário, fluxos comerciais e de pós-venda parametrizáveis, gestão documental, indicadores, relatórios e trilhas de auditoria. Os requisitos funcionais, a disponibilidade e a segurança observarão o capítulo 8 e os anexos técnicos. Aplicam-se as funções F01 a F10 e os controles S01 a S04 do Anexo I, itens 3 e 4, do Termo de Referência do Edital.

2.6. Não integram o escopo avaliação imobiliária, laudos, pareceres jurídicos, regularização fundiária, representação judicial, pagamento de tributos ou administração patrimonial. A Contratada acompanhará e registrará pendências e encaminhará as providências à área competente.

2.7. Permanecem com a EMGEA as decisões sobre liberação de imóveis, política comercial, preços, descontos, aceitação de propostas e aprovação dos instrumentos de alienação. A Contratada não assumirá decisões reservadas à EMGEA.

2.8. As entregas abrangerão os planos de execução, ambiente homologado, base migrada e validada, documentação das integrações, materiais de capacitação, registros de suporte, relatórios periódicos, evidências de atendimento aos níveis de serviço e acervo de transição. As entregas e os registros de aceite observarão o Anexo II, itens 2 a 4 e 6, e o Anexo I, item 7, do Termo de Referência do Edital.

2.9. Atividades sob demanda compreendidas no objeto serão acionadas formalmente e executadas nas condições contratadas, sem adicional por atividade já incluída. Necessidades fora do objeto dependem de prévia análise técnica, jurídica e econômica e da formalização cabível.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DA FORMA DE EXECUÇÃO DO SERVIÇO E/OU CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DO OBJETO

3.1. A implantação da solução tecnológica ocorrerá de forma controlada, garantindo a continuidade operacional e mitigação de impactos, condicionada à aprovação formal (Termo de Aceite) em cada uma de suas fases.

3.2. **Fases de Implantação**

3.2.1. O processo abrange 8 fases sequenciais: (1) Mobilização e *Kick-off*; (2) Levantamento Funcional dos fluxos e regras de negócio; (3) Parametrização da plataforma; (4) Integrações com documentação técnica e testes unitários; (5) Migração de Dados, incluindo saneamento e validação; (6) Testes de desempenho, funcionais e de segurança; (7) Homologação formal; e (8) Entrada em Produção, liberada expressamente pela fiscalização.

3.3. **Migração De Dados**

3.4. Objetivo: Estabelecer os requisitos mínimos para eventual migração das bases de dados necessárias à implantação da solução.

3.5. Diretrizes: A migração deverá preservar: Integridade; Consistência; Rastreabilidade; Confidencialidade.

3.6. Responsabilidades: Compete à Contratada: Elaborar Plano de Migração; Executar os procedimentos técnicos; Validar os dados migrados; Documentar a migração.

3.7. Compete à EMGEA: Disponibilizar as bases; Validar os resultados; Aprovar a migração.

3.8. Critérios de Aceite: A migração somente será aceita após validação formal da EMGEA.

3.9. Capacitação e Documentação: A Contratada fornecerá treinamentos aos gestores, fiscais e equipe técnica da EMGEA, utilizando apostilas digitais e manuais, com avaliação de aprendizagem ao final. Deve entregar e manter atualizados a arquitetura da plataforma, manuais técnicos, catálogo de serviços e planos de *backup* e recuperação.

3.10. Operação Assistida e Aceite Definitivo: Após a entrada em produção, haverá Operação Assistida intensiva por no mínimo 30 dias para atendimento prioritário e correção de falhas. O Aceite Definitivo só ocorrerá após a conclusão deste período sem pendências críticas, com indicadores dentro das metas e entrega integral da documentação.

3.11. Gestão de Não Conformidades: Nenhuma entrega será aceita com falhas impeditivas. Inconsistências serão registradas e tratadas via planos de ação corretiva, discutidos em reuniões periódicas formalizadas em atas geradas pela Contratada.

3.12. Toda não conformidade identificada durante a execução contratual deverá ser registrada, classificada e tratada mediante plano de ação.

3.13. As ocorrências deverão conter: Descrição; Classificação; Impacto; Responsável; Prazo para regularização; Evidências da solução adotada.

Durante toda a vigência contratual deverão ser monitorados os riscos relacionados à execução dos serviços, observando a Matriz de Riscos constante deste Termo de Referência.

3.14. Sempre que identificado risco relevante, deverão ser adotadas medidas de mitigação e registradas as providências correspondentes.

3.15. Os mecanismos de acompanhamento previstos neste Bloco possuem caráter gerencial e fiscalizatório, destinando-se ao monitoramento da execução contratual e à verificação do cumprimento das obrigações assumidas pela contratada.

4. **CLÁUSULA QUARTA – DA VIGÊNCIA**

4.1. O contrato terá vigência inicial de 12 (doze) meses contados da data de sua assinatura, compatível com a natureza continuada dos serviços, admitindo-se a prorrogação por iguais e sucessivos períodos nos termos da Lei nº 13.303/2016 e do RILC.

5. **CLÁUSULA QUINTA – DO VALOR**

5.1. O valor global estimado do Contrato é de R\$ (.....).

5.2. No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários,

fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

6. **CLÁUSULA SEXTA - DA REMUNERAÇÃO DA CONTRATADA**

6.1. A remuneração da futura Contratada será composta **exclusivamente por dois componentes**:

a) **Parcela Mensal de Execução e Sustentação dos Serviços**

Remuneração mensal fixa, de responsabilidade da EMGEA, destinada à execução continuada dos serviços e à manutenção dos meios e recursos necessários à sua prestação, incluindo o ambiente tecnológico. Não vinculada ao número de imóveis disponibilizados para venda à contratada.

b) **Serviços de Intermediação Comercial e Acompanhamento do Pós-Venda**

6.2. Remuneração mediante percentual incidente sobre o valor da operação de alienação efetivamente realizada, suportada pelo adquirente do imóvel, nas condições estabelecidas no instrumento convocatório e no contrato.

6.3. Não haverá remuneração variável por performance suportada pela EMGEA. Também não será admitida cobrança autônoma por atividade, módulo, funcionalidade ou serviço já abrangido por um dos dois componentes remuneratórios definidos. A segregação dos componentes remuneratórios possui natureza exclusivamente econômico-financeira e não implica autonomia da plataforma tecnológica em relação ao objeto, que permanece constituído pela prestação integrada dos serviços de comercialização.

6.4. Também não será admitida cobrança autônoma por atividade, módulo, funcionalidade ou serviço já abrangido por um dos dois componentes remuneratórios definidos.

6.5. A remuneração dos serviços compreende, entre outros: Licenciamento; Hospedagem; Infraestrutura; Suporte; Manutenção; Monitoramento; Atualizações; Segurança; Divulgação; Gestão da rede comercial; Atendimento aos interessados; Gestão das propostas; Acompanhamento da negociação; Formalização; Gestão documental; Acompanhamento da escrituração; Acompanhamento do registro; Encerramento do processo de venda.

6.6. As quantidades constantes no item 1, configuram mera estimativa, não cabendo a seu respeito qualquer exigência de pagamento mínimo, indenização ou interpelação judicial ou extrajudicial, pois não representam garantia de disponibilização global, tampouco havendo proporcionalidade média mensal, uma vez que as vendas desses imóveis possuem características sazonais diferenciadas, havendo determinados períodos do ano com maiores e menores índices de vendas, não verificado em outros períodos.

6.7. O pagamento será efetuado, atendidas as demais exigências, pela finalização e plena comprovação da realização do serviço demandado.

7. **CLÁUSULA SÉTIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

7.1. Os recursos orçamentários estão previstos no Programa de Dispêndios Globais – PDG da EMGEA para o exercício 2026, aprovado pelo Decreto nº 12.804, de 29.12.2025, e estão classificados, da seguinte forma:

Classificação Contábil e Orçamentária	
Decreto	Portaria MGI nº 3.277 de 15 de abril de 2026, que altera o Decreto nº 12.804, de 29 de dezembro de 2025, que aprova o Programa de Dispêndios Globais - PDG das empresas estatais federais para o exercício financeiro de 2026.
Rubrica Orçamentária	2.205.900.000 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS
Item Orçamentário	1514 - SERVIÇO COM PLATAFORMA DE GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS
Contas Contábeis	452.06.19 - DESPESA PREST. SERV. COM PLATAFORMA DE GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS
Centro de Resultado	03.01.04 - CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS – PESSOAS FÍSICAS

8. CLÁUSULA OITAVA – DO PAGAMENTO

8.1. A Emgea efetuará o pagamento mensalmente pelos serviços efetivamente prestados, até o 8º dia útil após o ateste da Nota Fiscal/Fatura pelo Fiscal do Contrato, de acordo com as condições e preços ajustados, acompanhada da documentação complementar necessária, do relatório de serviço com todas as informações exigidas, além das prévias medidas de avaliação da qualidade e da adequação dos serviços prestados, sendo efetuada a retenção de tributos e contribuições sobre o pagamento a ser realizado, conforme determina a Instrução Normativa da RFB nº 1.540, de 06 de janeiro de 2015, publicada no Diário Oficial de 06, de janeiro de 2015.

8.2. Os pagamentos serão realizados mensalmente, no mês subsequente ao da prestação dos serviços, mediante apresentação da Nota Fiscal/Fatura, devidamente atestada pelo Fiscal do Contrato.

8.3. A Nota Fiscal deverá ser obrigatoriamente acompanhada do seguinte documento, referente ao período de prestação dos serviços:

8.4. No caso de eventual atraso de pagamento e, mediante pedido da CONTRATADA, o valor devido será atualizado financeiramente, desde a data a que o mesmo se referia até a data do efetivo pagamento, pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, mediante aplicação da seguinte fórmula:

$AF = [(1 + IPCA/100)N/30 - 1] \times VP$, onde:

AF = atualização financeira; IPCA = percentual atribuído ao Índice de Preços ao Consumidor Amplo, com vigência a partir da data do adimplemento da etapa; N = número de dias entre a data do adimplemento da etapa e a do efetivo pagamento; VP = valor da etapa a ser paga, igual ao principal mais o reajuste.

8.5. Para o recolhimento do Imposto Sobre Serviços - ISS deverá ser observada a legislação vigente do Distrito Federal, em razão de ser o local da prestação dos serviços.

8.6. O pagamento será creditado em favor da Contratada, em conta bancária indicada na Nota Fiscal/Fatura, devendo para isto, ficar explicitado o nome do banco, agência, localidade e número da conta corrente em que deverá ser efetivado o crédito.

8.7. Para atendimento do Ajuste SINIEF n.º 07/07, com nova redação dada pelo Ajuste SINIEF n.º 08/10 (Cláusula Décima), é necessário que por ocasião da emissão de suas Notas Fiscais, a partir de 1º de novembro de 2012, a Contratada envie o arquivo digital denominado XML com as respectivas notas fiscais eletrônicas emitidas para o seguinte endereço eletrônico: gesup@emgea.gov.br.

8.8. Os contribuintes que não se enquadrarem no estabelecido pelo Ajuste SINIEF n.º 07/07 com nova redação dada pelo Ajuste SINIEF 08/10 (cláusula décima), por ocasião da assinatura do Contrato deverão elaborar e encaminhar, concomitante, declaração à EMGEA informando essa condição.

8.9. As Notas Fiscais/Faturas deverão ser emitidas pela própria empresa vencedora, obrigatoriamente com o número de inscrição do CNPJ apresentado nos documentos de habilitação e da proposta, não se admitindo Notas Fiscais/Faturas emitidas com outro CNPJ, mesmo aqueles de filiais e da matriz.

8.10. No caso de fatura emitida com erro, esta será devolvida ao fornecedor, para as necessárias correções, com as informações que motivaram sua rejeição, recontando-se o prazo para pagamento.

8.11. Nenhum pagamento será realizado pela Contratante sem que antes seja procedida prévia e necessária consulta ao Sistema de Cadastro de Fornecedores - SICAF, para comprovação de regularidade fiscal da empresa vencedora.

8.12. Constatada a situação de irregularidade da Contratada junto ao SICAF, a Contratante deverá advertir, por escrito, a empresa vencedora para que no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa.

8.13. O prazo disposto no subitem anterior poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério da Contratante.

8.14. Na contagem dos prazos estabelecidos neste Instrumento para efeito de pagamento excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o dia do vencimento, só se iniciando e se vencendo os prazos em dia de

expediente na Contratante e considerar-se-ão os dias consecutivos, exceto quando for explicitamente disposto em contrário.

8.15. A Contratante reserva o direito de suspender o pagamento se os serviços prestados estiverem em desacordo com as especificações constantes deste Instrumento.

8.16. Caso a empresa vencedora seja optante pelo Sistema Integrado de Pagamento de Impostos e Contribuições das Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - SIMPLES NACIONAL, deverá apresentar junto com a Nota Fiscal a devida declaração, de acordo com a SRF nº 1.540, de 05 de janeiro de 2015, publicada no Diário Oficial de 06, de janeiro de 2015, a fim de evitar a retenção na fonte dos tributos e contribuições, conforme legislação em vigor.

9. CLÁUSULA NONA – REAJUSTE

9.1. O preço consignado no contrato será corrigido anualmente, observado o interregno mínimo de um ano, contado a partir da data limite para a apresentação da proposta, pela variação do IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, ou outro índice que o substitua, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

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

9.3. Os reajustes a que o contratado fizer jus e que não forem solicitadas durante a vigência do contrato serão objeto de preclusão com a assinatura da prorrogação contratual ou com o encerramento do contrato.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DA FISCALIZAÇÃO

10.0.1. Os mecanismos de acompanhamento previstos neste Bloco possuem caráter gerencial e fiscalizatório, destinando-se ao monitoramento da execução contratual e à verificação do cumprimento das obrigações assumidas pela contratada.

10.0.2. A EMGEA reserva-se o direito de acompanhar e fiscalizar a conformidade da prestação dos serviços e da alocação dos recursos necessários de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, por meio de representante designado para esse fim, com fundamento na forma do artigo 40, inciso VII da Lei nº 13.303/2016, e os Normativos da EMGEA, LG.NOR. 008.03 e RF.NOR.004.02.

10.0.3. O representante da CONTRATANTE será designado por seus critérios técnicos para o acompanhamento e controle da execução dos serviços e do contrato.

10.0.4. A fiscalização de que trata o subitem anterior não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA pelos danos causados diretamente à EMGEA ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do Contrato, em conformidade com o Normativo de Licitações e Fiscalização de Contratos Administrativos, de que trata o LG. NOR 008.03.

10.0.5. A verificação da adequação da prestação do serviço deverá ser realizada com base nos critérios previstos no Edital, anexos e termos integrantes.

10.0.6. A EMGEA poderá, sempre que necessário e a qualquer momento durante a vigência do Contrato, realizar visita às dependências da CONTRATADA para verificação dos aspectos tecnológicos especificados no Edital e seus anexos.

10.0.7. A EMGEA poderá aplicar as penalidades previstas no Contrato e em lei, caso seja constatada a prática de procedimentos em desconformidade com os aspectos tecnológicos especificados no Edital e seus anexos.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA GESTÃO DO CONTRATO E CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO

11.1. Do Controle e Fiscalização da Execução

11.2. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da conformidade da prestação dos serviços, da alocação dos recursos necessários e dos produtos entregues em conformidade com o esperado e dentro do estabelecido em níveis mínimos de serviço.

11.3. A EMGEA reserva-se o direito de acompanhar e fiscalizar a conformidade da prestação dos serviços e da alocação dos recursos necessários, o atendimento aos prazos contratuais, a disponibilidade

da solução e a tempestividade na prestação do serviço de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, por meio de representante designado para esse fim, com fundamento na forma do artigo 40, inciso VII da Lei nº 13.303/2016, e no Regulamento de Licitações e Fiscalização de Contratos Administrativos - LG. NOR 008.

11.4. A fiscalização de que trata o subitem anterior não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA pelos danos causados diretamente à EMGEA ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do Contrato, em conformidade com o Regulamento de Licitações e Fiscalização de Contratos Administrativos - LG. NOR 008.03;

11.5. O representante da CONTRATANTE será designado por seus critérios técnicos para o acompanhamento e controle da execução dos serviços e do contrato.

11.6. A verificação da adequação da prestação do serviço deverá ser realizada com base nos critérios previstos.

11.7. A apuração dos níveis de serviço não considerará os períodos de indisponibilidades justificadas, que podem decorrer de:

- a) períodos de interrupção previamente acordados;
- b) interrupção de serviços públicos essenciais à plena execução das atividades (exemplo: suprimento de energia);
- c) motivos de força maior.

11.8. O acompanhamento do desempenho será baseado em Acordos de Nível de Serviço (SLA) e no Índice de Medição de Resultados (IMR).

11.9. **Medição via IMR:**

O resultado da avaliação periódica do IMR subsidiará a adequação do valor mensal (Sustentação dos serviços) a ser pago à Contratada. A avaliação incidirá fortemente sobre a qualidade dos serviços executados, com ênfase na precisão das interações com clientes, cumprimento de prazos para resposta a exigências em cartórios de serviços registrais e fornecimento imediato de subsídios para processos judiciais vinculados aos imóveis vendidos. As falhas medidas no IMR poderão gerar glosas na medição mensal, sem prejuízo da aplicação das multas do capítulo de Sanções.

11.10. **Instrumentos de acompanhamento**

11.11. O acompanhamento da execução contratual será realizado por meio de ·Acordo de Nível de Serviço (SLA);·Índice de Medição de Resultados (IMR); ·Indicadores de desempenho (KPIs); ·Relatórios periódicos;·Reuniões de acompanhamento;·Registro de ocorrências;·Plano de ação para tratamento de desvios.

11.12. **Acordo De Nível De Serviço (SLA)**

11.13. O SLA estabelecerá os níveis mínimos de desempenho exigidos da contratada.

11.14. Deverão ser definidos, no mínimo:

- a) Disponibilidade da solução tecnológica e dos ambientes;
- b) Tempo de atendimento, resposta e resolução de incidentes sistêmicos;
- c) Tempo de resposta e tratamento para ocorrências operacionais, ameaças de distrato e demandas de adquirentes no pós-venda;
- d) Tempo de resolução;
- e) Atendimento aos prazos contratuais.
- f) Cumprimento de prazos máximos para impulsionamento e resposta a exigências em cartórios de serviços registrais;
- g) Tempestividade no fornecimento de subsídios e documentações para instrução de processos judiciais vinculados aos imóveis alienados.

11.15. O detalhamento dos indicadores constará do **Anexo Técnico – SLA**.

11.16. **Índice De Medição De Resultados (IMR)**

11.16.1. O IMR será utilizado como instrumento objetivo para avaliação do desempenho da contratada durante a execução do contrato.

11.16.2. Os critérios de cálculo, pesos, metas e faixas de desempenho constarão do **Anexo Técnico – IMR**.

11.16.3. O resultado do IMR subsidiará:

- a) A avaliação da qualidade dos serviços, com ênfase na precisão, atualização tempestiva e rastreabilidade dos processos, tratativas cartorárias e judiciais de cada imóvel vendido;
- b) A medição mensal da execução;
- c) A eventual adequação do valor mensal devido, conforme critérios estabelecidos no Anexo XII, sem prejuízo da aplicação das medidas contratuais cabíveis, quando configurado descumprimento sujeito a tratamento próprio.

11.17. **Indicadores De Desempenho (KPIs)**

11.17.1. Serão monitorados indicadores relacionados, entre outros, aos seguintes aspectos: Implantação; Operação; Suporte; Disponibilidade; Qualidade; Cumprimento dos prazos; Atendimento aos usuários; Conformidade contratual.

11.17.2. Os indicadores deverão ser apresentados em relatórios periódicos, permitindo o acompanhamento da evolução da execução contratual.

11.18. **Relatórios De Acompanhamento**

11.18.1. A contratada deverá apresentar relatórios periódicos contendo, no mínimo: Atividades executadas; Entregas realizadas; Indicadores de desempenho; Ocorrências registradas; Riscos identificados; Ações corretivas implementadas; Plano de atividades do período subsequente.

11.19. **Gestão Das Não Conformidades**

11.19.1. Toda não conformidade identificada durante a execução contratual deverá ser registrada, classificada e tratada mediante plano de ação.

11.19.2. As ocorrências deverão conter:

· Descrição; Classificação; Impacto; Responsável; Prazo para regularização; Evidências da solução adotada.

11.20. **Reuniões De Acompanhamento**

11.20.1. Serão realizadas reuniões periódicas entre a fiscalização, o operacional da EMGEA e a contratada para:

Acompanhamento da execução; Análise dos indicadores; Avaliação dos riscos; Tratamento de pendências; Definição de ações corretivas. As reuniões deverão ser registradas em ata cuja responsabilidade de elaboração é da contratada.

11.21. **Da Fiscalização**

11.21.1. Os mecanismos de acompanhamento previstos neste Bloco possuem caráter gerencial e fiscalizatório, destinando-se ao monitoramento da execução contratual e à verificação do cumprimento das obrigações assumidas pela contratada.

11.21.2. A EMGEA reserva-se o direito de acompanhar e fiscalizar a conformidade da prestação dos serviços e da alocação dos recursos necessários de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, por meio de representante designado para esse fim, com fundamento na forma do artigo 40, inciso VII da Lei nº 13.303/2016, e os Normativos da EMGEA, LG.NOR. 008.03 e RF.NOR.004.02.

11.21.3. O representante da CONTRATANTE será designado por seus critérios técnicos para o acompanhamento e controle da execução dos serviços e do contrato.

11.21.4. A fiscalização de que trata o subitem anterior não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA pelos danos causados diretamente à EMGEA ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou

dolo na execução do Contrato, em conformidade com o Normativo de Licitações e Fiscalização de Contratos Administrativos, de que trata o LG. NOR 008.03.

11.21.5. A verificação da adequação da prestação do serviço deverá ser realizada com base nos critérios previstos no Termo de Referência, anexos e termos integrantes.

11.21.6. A EMGEA poderá, sempre que necessário e a qualquer momento durante a vigência do Contrato, realizar visita às dependências da CONTRATADA para verificação dos aspectos tecnológicos especificados no Termo de Referência e seus anexos.

11.22. **Alterações Contratuais**

As alterações contratuais observarão a Lei nº 13.303/2016, o Regulamento Interno de Licitações e Contratos da EMGEA e as cláusulas contratuais aplicáveis.

11.23. **Encerramento da Execução**

11.23.1. Ao término da vigência contratual deverão ser elaborados: ·Relatório Final de Execução; ·Relatório de Fiscalização;·Relatório de Desempenho Contratual;·Termo de Recebimento Definitivo, quando cabível.

12. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE**

12.1. Compete à Emgea:

12.1.1. Proceder à distribuição de serviços à Contratada, observada a conveniência e oportunidade, adstrita ao prazo de vigência da contratação e demais critérios definidos no Termo de Referência e seus Anexos.

12.1.2. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato por meio de representante especialmente designado.

12.1.3. Realizar o cadastramento e viabilizar o acesso (s) da Contratada em seu sistema operacional.

12.1.4. Efetuar o pagamento à Contratada nas condições e preços pactuados e dos atos efetivamente realizados e comprovados.

12.1.5. Fornecer à Contratada, formalmente, as informações necessárias à execução das atividades.

12.1.6. Proporcionar as facilidades para que a Contratada possa efetuar os serviços dentro das normas do Contrato.

12.1.7. Atender tempestivamente as solicitações da Contratada, formalizada com a devida antecedência, nunca inferior a 05 (cinco) dias, quanto ao fornecimento de documentos necessários ao cumprimento dos serviços objeto do contrato. Casos excepcionais, em que justificadamente não seja possível o cumprimento do prazo acima, serão tratados individualmente pela Emgea.

12.1.8. Notificar formalmente à Contratada, a ocorrência de eventuais falhas identificadas no processo de execução dos serviços.

12.1.9. Aplicar à Contratada as penalidades regulamentares e contratuais cabíveis.

13. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

13.1. São obrigações da Contratada:

13.1.1. Realizar todas as diligências necessárias para a consecução do objeto deste Contrato;

13.1.2. Executar os serviços na forma e prazos previstos neste Contrato, cabendo-lhe integralmente os ônus decorrentes de sua má execução ou execução fora dos prazos previstos neste Contrato;

13.1.3. Fiscalizar, por meio de pessoas comprovadamente idôneas, devidamente capacitadas e identificadas, o perfeito cumprimento dos serviços a que se obrigou, que se dará independente da fiscalização que será exercida pela Emgea;

13.1.4. Informar, sempre que solicitada pela Emgea, acerca do andamento dos serviços, através de relatório, até 2 (dois) dias, contados da solicitação;

13.1.5. Disponibilizar as informações referentes à execução da prestação de serviços, alimentando

diariamente, via acesso ao sistema da Emgea, a base de dados para cadastrar, atualizar e manter hígidos os dados referentes aos serviços solicitados, podendo utilizar sistema próprio desde que o Software tenha tecnologia atualizada para integração com o sistema da Emgea, via “webservice”.

13.1.6. Dar ciência à Emgea, imediatamente e por escrito, de qualquer anormalidade que verificar na execução dos serviços;

13.1.7. Executar os serviços com pessoal qualificado, por meio de pessoas idôneas, devidamente capacitadas e identificadas documentalmente;

13.1.8. Cumprir rigorosamente os prazos estabelecidos e responsabilizar-se por quaisquer prejuízos que suas falhas ou imperfeições venham a causar à terceiros, de modo direto e/ou indireto, além de, se for o caso, realizar novamente o serviço verificado incorreto, sem quaisquer ônus para a Emgea;

13.1.9. Responder, na qualidade de fiel depositária, por toda a documentação que lhe for confiada, até a devolução, sob protocolo, ficando obrigada a ressarcir pela totalidade dos créditos, acrescidos dos encargos correspondentes, custas judiciais ou qualquer outro desembolso efetuado pela Emgea, por motivo de dano ou extravio da documentação em seu poder;

13.1.10. Indenizar a Emgea ou terceiros, por todo e qualquer dano ou prejuízo causado pela execução defeituosa, atemporal ou inexecução do objeto deste Termo de Referência, assim como pela ação dolosa ou culposa de seus empregados, prepostos ou mandatários;

13.1.11. Comunicar imediata e tempestivamente à Emgea qualquer alteração na conta bancária, na composição societária da empresa ou em seu quadro funcional;

13.1.12. Comunicar com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da efetivação da ocorrência quaisquer alterações cadastrais da empresa, tais como: endereço, telefone, e-mail, site, bem como da impossibilidade de continuar no exercício de suas funções, responsabilizando-se pela devolução de documentos/bancos de dados à Emgea;

13.1.13. Seguir diretrizes técnicas da Emgea, bem como as disposições legais, regulamentares e éticas, adotando nas questões controvertidas a solução técnica que lhe for recomendada, sem que isto se constitua restrição à independência de seus profissionais;

13.1.14. Comunicar por escrito à Emgea a existência de impedimento de ordem técnica, econômica, ética ou legal em serviço que lhe tenha sido encaminhado, devolvendo-o imediatamente e fundamentando a inviabilidade;

13.1.15. Reparar, corrigir, remover ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado neste Contrato, os serviços efetuados em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções;

13.1.16. Vedar a utilização, na execução dos serviços, de empregado que seja familiar de agente público ocupante de cargo em comissão ou função de confiança no órgão Emgea, nos termos do artigo 7º do Decreto nº 7.203, de 2010;

13.1.17. Responsabilizar-se pelo cumprimento das obrigações previstas em Acordo, Convenção, Dissídio Coletivo de Trabalho ou equivalentes, por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas em legislação específica, não havendo solidariedade ou subsidiariedade da Emgea quanto às responsabilidades assumidas pela Contratada;

13.1.18. Ressarcir por todas as despesas e custos financeiros que porventura venham a ser suportados em virtude de ações trabalhistas ingressadas em desfavor da Emgea por empregados e demais subcontratados que venham a realizar atividades relacionadas aos serviços da Contratada, mesmo que ainda não transitadas em julgado, bem como aquelas que, por força de sentença judicial reconheçam a responsabilidade subsidiária ou solidária da Emgea por créditos devidos aos empregados da Contratada, ainda que extinta a relação contratual entre as partes.

13.1.19. A Contratada manterá arquivo de histórico de acessos à ferramenta e arquivo de informações gerais sobre os serviços realizados, a exemplo de: OES recebidas, OES atendidas, OES de cancelamento, autor das demandas, número e data das demandas, resultados dos trabalhos da Contratada, documentos disponibilizados, data de envio de documentos à Emgea (digitalmente e fisicamente), data de recebimento dos documentos nos Cartórios, Órgão Públicos e Entidades Privadas, etc., pelo prazo mínimo de 12 meses após o encerramento do Contrato;

13.1.20. Prestar todo esclarecimento ou informação solicitada pela Emgea ou por seus prepostos, garantindo-lhes o acesso, a qualquer tempo, a sede e escritórios da empresa, bem como aos documentos relativos à execução do objeto do Contrato;

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

13.1.22. Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos;

13.1.23. Não se pronunciar, em nome da Emgea, perante órgãos da imprensa ou clientes, agentes promotores e mutuários sobre quaisquer assuntos relativos à sua atividade, bem como sobre os serviços a seu cargo.

13.1.24. A CONTRATADA se obriga a adotar condutas de elevados padrões éticos e de integridade, no que concerne à prestação de serviços objeto deste Termo de Referência, observando, para tanto, a legislação vigente e o interesse público, de modo que, neste ato, adere ao Código Ética, Integridade e Conduta da Emgea, disponível no link: <https://www.emgea.gov.br/Home/Page/9d925815-4516-43a0-af39-dd23adaf46db>, **bem como a lei Anticorrupção vigente.**

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS - LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS - LGPD

14.1. Para efeito do contrato, serão consideradas as seguintes definições:

14.1.1. “ANPD” - Autoridade Nacional de Proteção de Dados - responsável por zelar, implementar e fiscalizar o cumprimento da LGPD e demais leis de proteção de dados no Brasil.

14.1.2. “Controlador” - pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, a quem compete as decisões referentes ao Tratamento de Dados Pessoais.

14.1.3. “Operador” - pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, que realiza o Tratamento de Dados Pessoais em nome do Controlador.

14.1.4. “Titular” - pessoa física a quem se refere os Dados Pessoais que são objeto de tratamento.

14.1.5. “Dados Pessoais” - dados ou informações relacionadas a uma pessoa física identificada ou identificável, assim como dados pessoais sensíveis, conforme definidos na LGPD.

14.1.6. “Tratamento” - operação realizada com dados pessoais, como as que se referem a coleta, produção, recepção, classificação, utilização, acesso, reprodução, transmissão, distribuição, processamento, arquivamento, armazenamento, eliminação, avaliação ou controle da informação, modificação, comunicação, transferência, difusão ou extração.

14.1.7. “Incidente” - acesso não autorizado e situação acidental ou ilícita de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito.

14.1.8. As partes autorizam a realização do tratamento dos dados pessoais constantes dos documentos que envolvem a contratação, para os fins de execução do objeto, bem como se responsabilizam pelo cumprimento de suas obrigações decorrentes da Lei 13.709/2018.

14.1.9. As partes reconhecem que a contratada, na prestação de execução do objeto, eventualmente pode realizar o tratamento de dados pessoais. Nessas atividades de tratamento, as partes reconhecem e acordam que a Emgea é o Controlador dos dados pessoais, enquanto a contratada é operadora dos dados pessoais.

14.1.10. A contratada trata os dados pessoais exclusivamente em nome e sob as instruções da contratante, nos termos do contrato ou para cumprir com a legislação aplicável.

14.1.11. A contratante garante que o tratamento dos dados pessoais pela contratada, uma vez que esteja em consonância com as suas instruções, não faz com que a contratada viole qualquer lei ou regulamento, especialmente a LGPD.

14.1.12. A contratada deve suspender imediatamente o tratamento dos dados pessoais e notificar imediatamente a contratante, por escrito, se tomar conhecimento que qualquer instrução ou dado pessoal tratado viole a LGPD ou qualquer outra lei ou regulamento aplicável.

- 14.1.13. A contratada trata os dados pessoais necessários para a execução do objeto.
- 14.1.14. Cada uma das partes concorda e garante que é individualmente responsável pelo cumprimento de suas obrigações decorrentes da LGPD e de eventuais regulamentações emitidas posteriormente pela ANPD.
- 14.1.15. Cada uma das partes concorda e garante que é individualmente responsável pelo cumprimento de suas obrigações decorrentes da LGPD e de eventuais regulamentações emitidas posteriormente pela ANPD.
- 14.1.16. A contratante garante:
- a) Que os dados pessoais compartilhados, transferidos ou de qualquer forma disponibilizados para acesso e utilização pela contratada, foram coletados, transferidos e de qualquer forma tratados de acordo com as leis de privacidade e proteção de dados aplicáveis no Brasil.
 - b) Que é capaz de cumprir com os direitos dos titulares garantidos pela LGPD.
 - c) Que cumpre com todos os princípios para tratamento de dados pessoais estabelecidos pela LGPD, o que significa que a contratante apenas compartilha, transfere ou disponibiliza para acesso da contratada, dados pessoais que são pertinentes, proporcionais e não excessivos em relação às finalidades do tratamento.
 - d) Que comunicará a ANPD conforme os requisitos da LGPD em caso de incidente.
 - e) A contar da data do efetivo conhecimento e/ou recebimento da informação disponibilizada pela Emgea, a contratada obriga-se:
 - f) Por si, por seus colaboradores e quaisquer outros que venham a obter informações em função da aquisição, manter o sigilo absoluto das informações, não devendo, de qualquer forma, utilizá-las para fim diverso daquele pelo qual lhe foram disponibilizadas;
 - g) A instruir devidamente os seus colaboradores quanto às melhores práticas aplicáveis em segurança da informação, bem como treinamento quanto às condutas a serem adotadas para a manutenção do sigilo da informação;
 - h) A não transportar informações para fora da Emgea sem ser expressamente autorizado por esta;
 - i) A não reproduzir, sem anuência da Emgea, parte ou a totalidade da informação classificada, exceto quando autorizado formalmente ou quando for necessário para o desenvolvimento de suas atribuições na Emgea;
 - j) A devolver, assim que solicitado pela Emgea ou quando da efetivação do fornecimento e consequente liquidação das obrigações, qualquer documento que contenha informação classificada que esteja sob a sua tutela, inclusive notas pessoais envolvendo informação classificada pela empresa, registros e documentos de qualquer natureza que tenham sido utilizados, criados ou estado sob seu controle;
 - k) A realizar o tratamento dos dados pessoais nos limites e para as finalidades permitidas;
 - l) A notificar a contratante, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, por escrito, sobre:
 - m) Quaisquer pedidos de um titular em relação aos seus dados pessoais, incluindo, mas não se limitando a pedidos de acesso e/ou retificação, solicitações de exclusão, e outros pedidos semelhantes, sendo que a contratada não responderá a tais pedidos, a menos que expressamente autorizado pela contratante;
 - n) Qualquer reclamação relacionada ao tratamento de dados pessoais, incluindo alegações de que o tratamento viola os direitos de titular;
 - o) Qualquer Incidente relacionado aos dados pessoais tratados em decorrência da aquisição;

p) Qualquer ordem, emitida por autoridade judicial ou administrativa (incluindo a ANPD), que tenha por objetivo obter quaisquer informações relativas ao tratamento de dados pessoais em decorrência do ajuste.

q) A cooperar com a contratante com relação às ações tomadas a partir da notificação descrita no item acima, e atende, dentro dos limites técnicos razoáveis, às solicitações da contratante com relação ao atendimento a referidas reivindicações, fornecendo as informações solicitadas no menor prazo possível.

r) A manter os dados pessoais no mais absoluto sigilo e exige dos seus colaboradores que tratem os dados pessoais com observância dessas obrigações.

s) A limitar o acesso aos dados pessoais ao número mínimo de colaboradores que tenham necessidade de acessar referidas informações para fins de cumprir com suas obrigações junto à contratante.

t) Compromete-se com a segurança dos dados, incluindo medidas técnicas e de governança, que tenham por objetivo proteger os dados pessoais contra incidentes, bem como garantir que essas medidas assegurem um nível de segurança condizente com os riscos apresentados pelo tratamento, a natureza dos dados pessoais e as tecnologias de segurança disponíveis e razoavelmente aplicadas no setor de atuação das partes.

14.1.17. A cooperar com a contratante em caso de qualquer incidente, devendo:

14.1.18. Adotar todas as medidas necessárias a fim de mitigar qualquer incidente envolvendo os dados pessoais e minimizar possíveis efeitos negativos aos titulares;

14.1.19. Prover a contratante com todas as informações necessárias à apuração do ocorrido;

14.1.20. Abster-se de realizar qualquer comunicação a ANPD, autoridades públicas brasileiras, aos titulares ou terceiros, sem a prévia e expressa concordância da contratante, que deve controlar a redação final dessas comunicações e quem deve realizá-las, observadas as disposições da LGPD;

14.1.21. Cumprir com os requisitos da LGPD sempre que for realizar a transferência de dados pessoais para o exterior e/ou para qualquer terceiro;

14.1.22. Mediante solicitação da contratante, a conceder acesso a documentos e registros necessários para fins de verificação das obrigações previstas.

14.1.23. A contratada será responsável perante a contratante por quaisquer danos causados em decorrência de:

14.1.24. Violação de suas obrigações no âmbito do ajuste; ou

14.1.25. Violação de qualquer direito dos titulares de dados, devendo ressarcir a contratante por todo e qualquer gasto, custo, despesas, honorários advocatícios, custas processuais e/ou indenização/multa paga em decorrência de tal violação.

14.1.26. Para fins do disposto nesta cláusula, caso a contratante receba qualquer reivindicação que deva ser indenizada pela contratada, deve notificar a CONTRATADA, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, por escrito.

14.1.27. Fica certo e ajustado que nenhuma cláusula de limitação de responsabilidade que tenha sido pactuada entre as partes pode ser invocada, no sentido de limitar o dever de indenização legalmente previsto.

14.1.28. A contratada se compromete a fornecer à contratante todas as informações necessárias para demonstrar conformidade com as condições estabelecidas no termo de referência.

14.1.29. A contratada permite que a contratante realize diligências para verificar a conformidade com o pactuado, mediante prévia notificação.

14.1.30. A contratada se compromete a tomar todas as medidas para garantir que quaisquer vulnerabilidades de sistema, processos, governança e outros apontados no relatório de diligência sejam tratados adequadamente.

14.1.31. Liquidadas as obrigações, a contratante pode requerer cópia dos dados pessoais que estejam

nos sistemas e em posse da contratada, pelo prazo de 30 (trinta) dias.

14.1.32. Após esse período, caso a contratante não se manifeste, a contratada realizará a eliminação, em definitivo de seu sistema, de qualquer registro dos dados pessoais (seja em formato digital ou físico), exceto na medida em que o seu armazenamento pela contratada seja exigido pela legislação aplicável. Nos casos de dados pessoais arquivados em sistemas de backup que são mantidos de forma isolada e inalterável para garantia da segurança do sistema, a contratada excluirá os dados pessoais de acordo com as políticas de exclusão e gestão de backup.

14.1.33. Caso a contratante requeira a cópia dos dados pessoais, no momento que a contratada concluir a disponibilização, a contratante deve assinar um termo de aceite reconhecendo que a devolução ocorreu nos termos acordados e que a contratada não possui qualquer obrigação adicional.

14.1.34. As partes reconhecem que existem determinadas responsabilidades da contratada que implicam no tratamento de dados pessoais, a fim de adequá-lo às disposições da Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD e da Política de Segurança de Informação.

14.1.35. O edital e seus anexos configura-se como o meio apropriado para regular o tratamento de dados pessoais e substitui todos previamente celebrados entre a contratante e a contratada para esta finalidade, se houver.

14.1.36. Sem prejuízo do disposto, a contratada pode coletar, utilizar e compartilhar os dados pessoais para propósitos legítimos como:

14.1.37. Fornecer, desenvolver, aperfeiçoar e manter os serviços prestados, quando for o caso;

14.1.38. Investigar fraudes, atividades ilícitas, spam, uso ilegal dos serviços; e/ou conforme determinado por lei ou regulação aplicável.

14.1.39. Privacidade e a Política de Segurança de Informação da Emgea e com a legislação aplicável.

14.1.40. A violação de segredo da Emgea implicará a responsabilidade civil e criminal dos que estiverem envolvidos e, sendo o caso, o cancelamento do ajuste celebrado entre as empresas.

14.1.41. As obrigações a que alude este instrumento perdurarão inclusive após a cessação de vínculo entre a contratada e a Emgea, e abrangem, além das informações de que a contratada venha a tomar conhecimento, aquelas que já possui na presente data.

14.1.42. As partes concordam que o titular dos dados que sofra um dano decorrente do descumprimento das obrigações previstas pode ter o direito de receber uma indenização pelos danos sofridos.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO SIGILO DAS INFORMAÇÕES

15.1. A CONTRATADA deverá manter sigilo, sob pena de responsabilidade civil, penal e administrativa, sobre todo e qualquer assunto de interesse da Emgea, ou de terceiros de que tomar conhecimento em razão da execução dos serviços referentes à instalação, configuração, garantia de funcionamento, assistência técnica e suporte técnico aos produtos, respeitando todos os critérios estabelecidos, aplicáveis aos dados, informações, regras de negócios, documentos, entre outros pertinentes.

15.2. A CONTRATADA deverá manter sigilo absoluto sobre quaisquer dados, informações, configurações, contidos em quaisquer documentos e mídias, incluindo meios de armazenamento, de que venha a ter conhecimento durante a execução dos trabalhos de análise do ambiente de tecnologia, construção, implantação, instalação, configuração e execução dos serviços, não podendo, sob qualquer pretexto divulgar, reproduzir ou utilizar, sob pena de lei, independentemente da classificação de sigilo conferida pela Emgea a tais documentos.

15.3. A CONTRATADA deverá tratar todas as informações a que tenha acesso, em caráter de estrita confidencialidade, não podendo, sob qualquer pretexto, divulgar, revelar, reproduzir, ou deles dar conhecimento a terceiros, estranhos a esta contratação, bem como utilizá-las para fins diferentes dos previstos na presente contratação.

15.4. Toda informação confidencial disponível em razão desta contratação, seja ela armazenada

em meio físico, magnético ou eletrônico, deverá ser devolvida nas seguintes hipóteses:

15.4.1. Término ou rompimento do Contrato;

15.4.2. Solicitação da Emgea.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – SANÇÕES ADMINISTRATIVAS E DA GARANTIA CONTRATUAL

16.1. Infrações e inadimplementos serão apurados pelo procedimento aplicável à EMGEA, com contraditório, ampla defesa, motivação e proporcionalidade, nos termos da Lei nº 13.303/2016 e do RILC vigente.

16.2. Na execução contratual, poderão ser aplicadas advertência, multa na forma previamente definida e suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a entidade sancionadora, por prazo não superior a dois anos, observados os arts. 82 e 83 da Lei nº 13.303/2016.

16.3. Será assegurada defesa prévia no prazo legal aplicável, inclusive dez dias úteis nas hipóteses do art. 83, § 2º, da Lei nº 13.303/2016, sem aplicação automática de prazos ou alcance próprios de outro regime.

16.4. A multa não será calculada automaticamente sobre o valor dos imóveis sob gestão. Antes da publicação, a área de contratação consolidará no edital e no contrato tabela aprovada, com infrações, base, valor ou percentual, limites e hipóteses de incidência, proporcional ao serviço e aplicável também à mensalidade zero. Este texto não fixa nova taxa sem decisão fundamentada.

16.5. O ajuste da medição pelo IMR e as sanções possuem finalidades distintas. Sua aplicação conjunta dependerá do enquadramento e da fundamentação, evitando duplicidade indevida. A mensalidade zero não afasta dever de correção ou sanção validamente prevista. O ajuste de qualidade observará o Anexo IV, item 5, preservados o enquadramento e o procedimento próprios das sanções.

16.6. A exigência de garantia ou sua dispensa motivada será objeto de decisão expressa da autoridade competente e refletida no edital e no contrato antes da publicação, à luz dos riscos e do art. 70 da Lei nº 13.303/2016. Não será utilizada automaticamente base correspondente ao valor dos imóveis nem fórmula inócua fundada apenas em mensalidade zero.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – RESCISÃO

17.1. Além dos motivos previstos na legislação aplicável, constituem motivo para a rescisão do contrato:

a) Cobrança de quaisquer valores que não tenham sido definidos pela Emgea como devidos, salvo situações caracterizadas como erro operacional;

b) Praticar atos que possam trazer prejuízos à imagem institucional da Emgea, originados ou não, do contrato firmado;

c) Inobservância, no exercício de suas atividades, das disposições legais, principalmente da Lei nº 8.078, de 11.09.1990 (Código de Defesa do Consumidor), da Resolução CMN nº 2878, de 26.07.2001 (Código de Defesa do Consumidor Bancário) e da Lei nº 9.613, de 03.03.1998 (Prevenção e Combate à Lavagem de Dinheiro);

17.2. Na hipótese de rescisão ou finalização de contrato, a Contratada ficará obrigada a, no prazo improrrogável de 10 (dez) dias úteis, contados da data da rescisão, da finalização ou do vencimento, devolver toda a documentação que porventura esteja em seu poder. Ocorrendo atraso na restituição dos documentos, a Contratada responderá por quaisquer prejuízos decorrentes do atraso.

17.3. As responsabilidades imputadas à Contratada, por prejuízos decorrentes de ações delitivas perpetradas contra a Emgea, não cessam com a finalização, por descumprimento de meta, com consequente rescisão do contrato.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – VEDAÇÕES

18.1. É vedado à CONTRATADA:

18.1.1. Caucionar ou utilizar este Termo de Contrato para qualquer operação financeira;

18.1.2. Interromper a execução dos serviços sob alegação de inadimplemento por parte da

CONTRATANTE, salvo nos casos previstos em lei.

19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA – ALTERAÇÕES

19.1. As alterações contratuais observarão a Lei nº 13.303/2016, o Regulamento Interno de Licitações e Contratos da EMGEA e as cláusulas contratuais aplicáveis.

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA – DA ALTERAÇÃO SUBJETIVA

20.1. É admissível a fusão, cisão ou incorporação da Contratada com/em outra pessoa jurídica, desde que sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos na licitação original; sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato; não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja a anuência expressa da Administração à continuidade do contrato.

21. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DA SUBCONTRATAÇÃO

21.1. Para ampliar a competitividade do certame e considerando que o objeto da contratação engloba uma gama de atividades a serem exercidas pela futura Contratada, será permitida a subcontratação de parcelas dos serviços, desde que autorizada pela Emgea, mediante justificativa fundamentada da Contratada.

21.2. É vedada a subcontratação do núcleo essencial do objeto contratado.

21.3. Em qualquer hipótese de subcontratação, permanece a responsabilidade integral da Contratada pela perfeita execução contratual, cabendo-lhe realizar a supervisão e coordenação das atividades da subcontratada, bem como responder perante a Emgea pelo rigoroso cumprimento das obrigações contratuais correspondentes ao objeto da subcontratação.

22. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DA INTEGRIDADE E RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

22.1. **Integridade e Compliance:** A Contratada deverá manter programa de integridade compatível com o porte e a natureza da contratação, comprometendo-se a: prevenir fraudes; prevenir corrupção; comunicar irregularidades; cooperar com auditorias; e observar a legislação anticorrupção. Sempre que solicitado, deverá apresentar evidências da efetividade dos controles internos relacionados à execução contratual.

22.2. **Resolução de Conflitos:** As partes buscarão solucionar divergências inicialmente por meio de mecanismos de diálogo institucional e gestão contratual. Persistindo a divergência, serão observados os procedimentos administrativos e legais cabíveis.

23. CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DOS CASOS OMISSOS

23.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste Contrato serão decididos pela CONTRATANTE, segundo as disposições contidas na Lei nº 13.303, de 2016, na Lei nº 10.520, de 2002 e demais normas federais aplicáveis, que fazem parte integrante deste Contrato, independentemente de suas transcrições.

24. CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – PUBLICAÇÃO

24.1. Incumbirá à CONTRATANTE providenciar a publicação deste instrumento, por extrato, no Diário Oficial da União, conforme dispõe o §2º, do artigo 51, da Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016.

25. CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – FORO

25.1. Fica eleito o Foro da Justiça Federal, Seção Judiciária do Distrito Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir quaisquer questões oriundas deste Contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente Contrato.

Brasília, na data de sua assinatura eletrônica.

CONTRATANTE

CONTRATADA

CONTRATANTE

CONTRATADA



Documento assinado eletronicamente por **Martys Antonio Alves Das Chagas**, **Diretor**, em 15/10/2026, às 17:07, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://emgea.sei.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0239640** e o código CRC **A0F7AD0C**.

Referência: Processo nº 10034.003781/2026-06

SEI nº 0239640