

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE - PB

Termo de Referência 3/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
3/2026	926852-CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE - PB	ANA CONCEICAO CRISANTO DE ALMEIDA	28/01/2026 11:22 (v 0.15)
Status			
DISPONIBILIZADO			

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	2/2026	9079622110000916.000007202606

1. Definição do objeto

O presente Termo de Referência tem por objeto a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, da locação de 03 (três) salas comerciais conjugadas, situadas em complexo corporativo, integralmente mobiliadas, com projeto arquitetônico específico e personalizado, concebido para atender às exigências institucionais, administrativas e funcionais do Conselho Regional de Contabilidade da Paraíba – CRCPB, destinadas à instalação de sua nova sede administrativa.

A locação compreende a disponibilização contínua, plena e ininterrupta do imóvel, em condições adequadas de uso, segurança, acessibilidade, conservação e funcionamento institucional, de modo a atender integralmente às necessidades administrativas, operacionais e de atendimento ao público da Autarquia, conforme especificações técnicas, funcionais e institucionais definidas neste Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar.

2. Fundamentação da contratação

2.1 Da Locação de Imóvel na Administração Pública

A locação de imóvel pela Administração Pública possui natureza jurídica peculiar. Diferentemente de aquisições padronizadas de bens ou serviços, a locação envolve bens singulares, cujas características físicas, locacionais e funcionais não se repetem de forma idêntica no mercado.

Por essa razão, o legislador reconheceu expressamente que, em determinadas hipóteses, não há viabilidade de competição, autorizando a contratação direta.

2.2 Fundamentação no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021

A presente contratação encontra amparo no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que dispõe:

*“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
V – aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”*

O dispositivo legal é claro ao reconhecer que, quando as características do imóvel são determinantes para o atendimento da necessidade administrativa, a competição se torna inviável, afastando a obrigatoriedade de licitação.

No presente caso, a escolha do imóvel decorre:

- da necessidade de localização específica;
- da infraestrutura predial exigida;
- da segurança institucional requerida;

- da possibilidade de integração física dos setores;
- da existência de auditório e serviços de apoio;
- da existência de estacionamento rotativo.

Tais elementos, analisados de forma conjunta, não se encontram simultaneamente em outros imóveis disponíveis, conforme demonstrado neste estudo.

O Tribunal de Contas da União possui entendimento consolidado de que, nas contratações de locação de imóveis, a Administração deve demonstrar, de forma motivada, que apenas determinado imóvel atende de maneira plena às necessidades institucionais, não sendo exigível a adoção do critério de menor preço, mas sim a comprovação de compatibilidade do valor com o mercado e de adequação da solução ao interesse público.

No caso concreto, os estudos realizados demonstraram que apenas o imóvel selecionado atende, de forma simultânea e cumulativa, aos requisitos técnicos, funcionais e institucionais definidos pelo CRCPB, conforme detalhado no Estudo Técnico Preliminar, na Justificativa de Inexigibilidade e na Justificativa de Preços.

3. Descrição da solução

A solução definida pela Administração para atendimento da necessidade institucional do Conselho Regional de Contabilidade da Paraíba – CRCPB consiste na locação de imóvel comercial urbano, situado em empreendimento empresarial estruturado, apto a abrigar, de forma integrada, segura e funcional, a nova sede administrativa da Autarquia.

A opção pela locação decorre de análise técnica e administrativa que considerou, de forma comparativa, as seguintes alternativas:

- (i) permanência no imóvel atualmente ocupado;
- (ii) realização de reformas estruturais no imóvel próprio;
- (iii) aquisição de novo imóvel;
- (iv) locação de imóvel adequado às necessidades institucionais.

A permanência no imóvel atual mostrou-se inviável em razão das limitações estruturais e de segurança já diagnosticadas. A realização de reformas estruturais implicaria elevado custo financeiro, prazo prolongado e ausência de garantia de solução definitiva, além de não eliminar os riscos associados à localização e às restrições físicas do imóvel.

A aquisição de novo imóvel, por sua vez, demandaria alto investimento inicial, imobilização de recursos públicos e maior complexidade procedimental, não se apresentando, no momento, como alternativa eficiente sob a ótica do interesse público.

Nesse contexto, a locação de imóvel revelou-se a solução mais adequada, flexível, eficiente e economicamente racional, permitindo a realocação imediata da sede administrativa, a mitigação de riscos estruturais e patrimoniais e a adaptação da Administração às necessidades atuais e futuras do CRCPB.

A solução adotada não se limita à ocupação física de espaço, mas envolve a disponibilização contínua de imóvel com características específicas e indissociáveis, notadamente quanto à localização, configuração interna, mobiliário planejado, infraestrutura predial, segurança institucional e serviços de apoio, que, analisados em conjunto, são essenciais para o funcionamento regular das atividades administrativas e institucionais do Conselho.

Após levantamento e análise comparativa dos imóveis disponíveis na região, restou evidenciado que o imóvel selecionado é o único que reúne, simultaneamente, todas as características técnicas e funcionais exigidas pela Administração, circunstância que caracteriza a inviabilidade de competição e fundamenta a contratação direta por inexigibilidade, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

A proposta selecionada contempla a locação de 03 (três) salas comerciais interligáveis, totalizando a maior metragem dentre as opções analisadas, o que possibilita a instalação integrada de todos os setores administrativos do CRCPB.

O imóvel está inserido no empreendimento Duo Corporate DCT – Duo Corporate Towers, complexo corporativo de alto padrão, estrategicamente localizado às margens da BR-230, no município de João Pessoa/PB, em área de fácil acesso, ampla visibilidade urbana e elevada centralidade logística. O complexo é composto por duas torres corporativas independentes, cada uma com 30 (trinta) pavimentos, totalizando aproximadamente 79.000 m² de área construída, posicionando-se entre os maiores e mais modernos empreendimentos empresariais da capital paraibana.

No que se refere à infraestrutura, o empreendimento dispõe de 22 (vinte e dois) elevadores inteligentes de alta performance, auditório corporativo com capacidade aproximada para 200 (duzentas) pessoas, restaurante interno e sistema de segurança predial moderno e integrado, com controle de acessos e monitoramento eletrônico.

O objeto da contratação refere-se à locação de 03 (três) salas comerciais integrantes do complexo Duo Corporate DCT, localizadas na Torre B, no 15º pavimento, com posição solar Sul, condição que proporciona maior conforto térmico e estabilidade ambiental.

As salas são assim individualizadas:

- a) Sala nº 1502, com área privativa de 76,18 m², Matrícula nº 108.533;
- b) Sala nº 1504, com área privativa de 75,90 m², Matrícula nº 108.549;
- c) Sala nº 1506, com área privativa de 79,46 m², Matrícula nº 108.517.

As unidades totalizam área privativa de 231,54 m², cada uma com 01 (uma) vaga de garagem vinculada.

As salas encontram-se entregues e locadas com infraestrutura técnica completa, incluindo banheiros privativos concluídos, divisórias em drywall, piso elevado, portas instaladas, acabamentos em granito e infraestrutura pronta para ocupação imediata.

Adicionalmente, as unidades são locadas com mobiliário planejado, total ou parcial, conforme projeto arquitetônico específico, constante em anexo, o que reforça o caráter técnico, funcional e singular da solução adotada.

Embora o valor absoluto da locação seja superior ao de salas isoladas, a análise técnica evidencia menor custo por metro quadrado, atendimento integral da demanda institucional, integração física dos ambientes e oferta de infraestrutura corporativa completa, o que torna a proposta mais vantajosa sob a ótica do custo-benefício.

Dessa forma, a solução proposta encontra-se plenamente alinhada ao interesse público, aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento e segurança jurídica, bem como às orientações da doutrina e do Tribunal de Contas da União.

4. Requisitos da contratação

Os requisitos da contratação foram definidos a partir de análise técnica das necessidades institucionais do CRCPB e da natureza específica do objeto — locação de imóvel para sede administrativa — devendo ser atendidos de forma cumulativa e indissociável, sob pena de comprometimento da solução pretendida.

1. Requisitos Funcionais e de Capacidade Institucional

O imóvel deverá possuir capacidade física suficiente para acomodar, de forma adequada, contínua e segura:

- 13 (treze) servidores efetivos, responsáveis pelas atividades administrativas e finalísticas do Conselho;
- 02 (dois) estagiários, em apoio às atividades administrativas;
- 02 (dois) prestadores de serviços terceirizados;
- 02 (dois) cargos comissionados;
- Público externo atendido diariamente pelo CRCPB, incluindo profissionais da contabilidade, representantes institucionais e cidadãos.

A estrutura física deverá permitir a organização integrada dos setores administrativos, evitando a fragmentação espacial que prejudique a comunicação interna, os fluxos de trabalho e a gestão institucional.

2. Requisitos de Configuração Física e Layout

O imóvel deverá dispor de:

- 03 (três) salas comerciais interligáveis, localizadas no mesmo empreendimento, permitindo integração física e funcional;
- Ambientes compatíveis com a instalação de setores administrativos, coordenação, salas de reunião, arquivo e apoio operacional;
- Layout que possibilite adaptações internas sem prejuízo à estrutura predial.
- Móveis planejados para o espaço.
- Estacionamento rotativo.

A exigência de salas interligáveis decorre da necessidade de funcionamento integrado da sede administrativa, sendo elemento essencial da contratação.

3. Requisitos de Infraestrutura Técnica

O imóvel deverá apresentar infraestrutura predial compatível com as demandas operacionais do CRCPB, incluindo:

- Instalações elétricas adequadas à carga de equipamentos de informática e sistemas administrativos;
- Infraestrutura para rede lógica e telefonia;
- Condições adequadas de climatização, iluminação e ventilação;
- Estabilidade predial e manutenção regular das áreas comuns.

4. Requisitos de Segurança Institucional

Considerando o histórico de vulnerabilidade da sede atual, o imóvel deverá, obrigatoriamente, contar com:

- Sistema de segurança com vigilância 24 (vinte e quatro) horas;
- Controle de acesso de pessoas;
- Monitoramento permanente por câmeras ou sistema equivalente;
- Condições adequadas de segurança patrimonial e pessoal.

Esses requisitos são considerados essenciais e inafastáveis, por envolverem a proteção de pessoas, documentos, equipamentos e informações institucionais.

5. Requisitos de Acessibilidade e Conforto

O imóvel deverá atender às normas vigentes de acessibilidade, garantindo:

- Acesso facilitado a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- Elevadores em pleno funcionamento;
- Rotas acessíveis nas áreas comuns.

Deverá, ainda, proporcionar condições adequadas de conforto ambiental, compatíveis com a jornada de trabalho dos servidores e o atendimento ao público.

6. Requisitos de Localização e Entorno Urbano

O imóvel deverá estar localizado em área urbana que ofereça:

- Melhores condições de segurança em relação à sede atual;
- Facilidade de acesso por transporte público e privado;
- Entorno urbano compatível com o funcionamento de órgão público federal.

A localização constitui elemento determinante da contratação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

7. Requisitos de Infraestrutura Institucional Complementar

O imóvel deverá contar, diretamente ou por meio de áreas comuns do empreendimento, com:

- Auditório apto à realização de reuniões plenárias, eventos institucionais, capacitações e atividades de educação continuada;
- Serviços de apoio, como restaurante ou praça de alimentação, que contribuam para a rotina administrativa e o bem-estar dos colaboradores;
- Estacionamento rotativo.

Os requisitos acima não representam preferências subjetivas da Administração, mas condições objetivas e indispensáveis ao adequado funcionamento do CRCPB, cuja inobservância comprometeria a eficiência administrativa, a segurança institucional e o atendimento ao interesse público.

A definição criteriosa desses requisitos reforça a inviabilidade de competição, uma vez que apenas o imóvel selecionado atende, de forma integral e simultânea, a todas as exigências estabelecidas, legitimando a contratação direta por inexigibilidade.

5. Modelo de execução do objeto

A execução do objeto dar-se-á mediante a celebração de contrato de locação de imóvel comercial urbano, firmado entre o Conselho Regional de Contabilidade da Paraíba – CRCPB, na condição de locatário, e o proprietário ou representante legal do imóvel, na condição de locador, nos termos da legislação civil aplicável e da Lei nº 14.133/2021, no que couber.

A execução contratual terá por finalidade a disponibilização contínua e ininterrupta do imóvel ao CRCPB, durante toda a vigência do contrato, em condições adequadas de uso, aptas ao pleno funcionamento da sede administrativa da Autarquia.

1. Forma de Execução

A execução ocorrerá de forma contínua, iniciando-se a partir da data estabelecida no instrumento contratual, sem interrupções indevidas, assegurando a regularidade das atividades administrativas e institucionais do Conselho.

O locador deverá entregar o imóvel desocupado, livre de ônus e impedimentos, e em condições regulares de uso, observadas as características técnicas, funcionais e institucionais descritas neste Estudo Técnico Preliminar / Termo de Referência.

2. Condições de Disponibilização do Imóvel

Durante toda a vigência contratual, o locador deverá:

- Garantir a disponibilidade plena do imóvel, permitindo sua utilização exclusiva pelo CRCPB para fins institucionais;
- Assegurar a manutenção das condições estruturais e prediais essenciais, incluindo estabilidade do edifício, funcionamento das áreas comuns e sistemas de segurança vinculados ao empreendimento;
- Manter o imóvel em condições compatíveis com o uso administrativo, respondendo por vícios estruturais que comprometam sua utilização regular.

A disponibilização do imóvel constitui o núcleo da obrigação contratual, sendo elemento essencial para a medição e o pagamento.

3. Responsabilidades das Partes na Execução

3.1 Responsabilidades do Locador

Compete ao locador, durante a execução do contrato:

- Assegurar a integridade estrutural do imóvel;
- Manter as condições prediais e de segurança pactuadas;
- Responder por defeitos estruturais que inviabilizem ou restrinjam o uso do imóvel;
- Garantir o regular funcionamento das áreas comuns do empreendimento, quando aplicável;
- Fornecer a documentação necessária à regular execução contratual, sempre que solicitada.

3.2 Responsabilidades do Locatário (CRCPB)

Compete ao CRCPB:

- Utilizar o imóvel exclusivamente para fins institucionais;
- Zelar pela conservação do imóvel durante a vigência contratual;
- Comunicar formalmente ao locador eventuais irregularidades que afetem a execução do contrato;
- Efetuar o pagamento do aluguel e encargos nos prazos pactuados, após atesto da execução.

4. Continuidade do Serviço Público

Considerando que a sede administrativa do CRCPB abriga atividades essenciais ao exercício da função pública, a execução do contrato deverá assegurar a continuidade ininterrupta do serviço público, sendo vedada qualquer conduta que comprometa o funcionamento regular da Autarquia.

A eventual interrupção da disponibilização do imóvel somente poderá ocorrer nas hipóteses expressamente previstas em lei ou no contrato, devidamente justificadas e formalizadas.

5. Adequação às Normas Legais e Contratuais

A execução do objeto observará:

- As disposições contratuais pactuadas;
- As normas de direito civil aplicáveis à locação;
- Os princípios e regras da Lei nº 14.133/2021, especialmente no que se refere à execução contratual, gestão, fiscalização e responsabilização das partes.

6. Reajuste, Manutenção e Atualização Contratual

O contrato poderá prever cláusula de reajuste do valor do aluguel, observados os índices oficiais e a periodicidade legalmente permitida, desde que demonstrada a vantajosidade e o interesse público.

Eventuais adequações contratuais deverão ser formalizadas por meio de termo aditivo, observados os limites e condições estabelecidos na legislação vigente.

7. Encerramento da Execução

Ao término da vigência contratual, o imóvel deverá ser restituído ao locador nas condições pactuadas, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal.

A execução será considerada regularmente encerrada após a formalização da devolução do imóvel e a quitação das obrigações contratuais pelas partes.

O modelo de execução aqui descrito foi estruturado para assegurar previsibilidade, continuidade e segurança jurídica à contratação, compatibilizando a natureza civil da locação com as exigências do regime jurídico-administrativo aplicável à Administração Pública.

Tal detalhamento reforça a regularidade da contratação por inexigibilidade e contribui para a adequada gestão e fiscalização do contrato, em consonância com os princípios da legalidade, eficiência e interesse público.

6. Modelo de gestão do contrato

A gestão e a fiscalização do contrato de locação do imóvel destinado à instalação da nova sede administrativa do Conselho Regional de Contabilidade da Paraíba – CRCPB serão realizadas de forma sistemática, documentada e contínua, com observância aos princípios da legalidade, eficiência, transparência, controle e responsabilização, conforme as boas práticas recomendadas pelo Tribunal de Contas da União – TCU.

A estrutura de gestão contratual adotada tem por finalidade assegurar a correta execução do objeto, prevenir riscos, registrar ocorrências relevantes e garantir a adequada aplicação dos recursos públicos.

1. Estrutura de Governança da Gestão Contratual

A gestão do contrato observará a segregação de funções, com designação formal de responsáveis, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, compreendendo, no mínimo:

- Gestor do Contrato;
- Fiscal do Contrato (ou fiscais, quando necessário).

A designação dos responsáveis será formalizada por ato administrativo próprio, juntado aos autos do processo.

2. Do Gestor do Contrato

O Gestor do Contrato será o responsável pela coordenação geral da execução contratual, competindo-lhe atuar de forma preventiva, corretiva e documental.

São atribuições do Gestor do Contrato:

- a) acompanhar a execução contratual sob a perspectiva administrativa e institucional;
- b) verificar o cumprimento das cláusulas contratuais, prazos e condições pactuadas;
- c) promover a interlocução formal com o locador sempre que necessário;
- d) analisar e decidir, de forma fundamentada, sobre demandas relacionadas à execução do contrato;

- e) solicitar providências corretivas ao locador em caso de irregularidades;
- f) registrar, de forma sistemática, todas as ocorrências relevantes em relatórios de acompanhamento ou registro próprio de gestão contratual;
- g) atestar a execução regular do contrato para fins de pagamento, com base nas informações fornecidas pela fiscalização;
- h) instruir o processo administrativo com documentos que demonstrem a regularidade da execução;
- i) propor, quando cabível, a aplicação de medidas administrativas, inclusive a formalização de termos aditivos, prorrogações ou rescisões, devidamente justificadas.

O Gestor do Contrato atuará como responsável primário pela governança do contrato, assegurando que a execução esteja alinhada ao interesse público e às finalidades institucionais do CRCPB.

3. Do Fiscal do Contrato

O Fiscal do Contrato será responsável pelo acompanhamento técnico e operacional da execução, com foco na verificação das condições de uso e disponibilização do imóvel.

Compete ao Fiscal do Contrato:

- a) verificar, de forma periódica, se o imóvel permanece em condições adequadas de uso, conforme previsto no contrato e no Termo de Referência;
- b) acompanhar o funcionamento das áreas comuns do empreendimento, quando aplicável;
- c) verificar o atendimento aos requisitos de segurança, acessibilidade e infraestrutura;
- d) registrar eventuais não conformidades, falhas ou ocorrências que possam impactar a execução do contrato;
- e) comunicar formalmente ao Gestor do Contrato qualquer irregularidade identificada;
- f) elaborar relatórios de fiscalização, sempre que necessário ou solicitado;
- g) subsidiar o Gestor do Contrato com informações técnicas para fins de atesto e tomada de decisão.

A fiscalização deverá ser exercida de forma preventiva, priorizando a identificação precoce de riscos e a adoção de medidas corretivas, conforme as orientações do TCU.

4. Procedimentos de Acompanhamento e Registro

A gestão e a fiscalização do contrato observarão procedimentos formais de acompanhamento, incluindo:

- registros periódicos das condições do imóvel;
- relatórios circunstanciados de fiscalização, quando identificadas ocorrências relevantes;
- comunicações formais ao locador, preferencialmente por meio escrito ou sistema eletrônico oficial;
- juntada de toda a documentação pertinente aos autos do processo administrativo.

Esses registros constituem instrumentos essenciais de controle, transparência e responsabilização, conforme recomendado pelo TCU.

5. Atesto da Execução e Condição para Pagamento

O pagamento mensal somente será autorizado após:

- verificação da regular disponibilização do imóvel;
- manifestação do Fiscal do Contrato quanto à inexistência de irregularidades relevantes;
- atesto formal do Gestor do Contrato.

O atesto deverá ser expresso, motivado e documentado, em conformidade com as boas práticas de controle da execução contratual.

6. Tratamento de Não Conformidades e Medidas Corretivas

Sempre que identificadas não conformidades, o Gestor do Contrato deverá:

- registrar formalmente a ocorrência;
- notificar o locador para adoção de providências corretivas;
- acompanhar o cumprimento das medidas adotadas;
- avaliar a necessidade de aplicação de penalidades ou outras medidas administrativas previstas no contrato e na legislação.

A atuação deverá priorizar a correção tempestiva das falhas, preservando a continuidade do serviço público.

7. Prorrogação, Reajuste e Alterações Contratuais

A eventual prorrogação do contrato, o reajuste do valor do aluguel ou outras alterações contratuais deverão ser precedidas de:

- análise da vantajosidade da manutenção do contrato;
- manifestação técnica do Gestor do Contrato;
- verificação da adequação orçamentária;
- parecer jurídico, quando exigível.

Todas as alterações deverão ser formalizadas por meio de termo aditivo, devidamente motivado.

8. Encerramento da Gestão Contratual

Ao final da vigência contratual, o Gestor do Contrato deverá:

- registrar o encerramento da execução;
- verificar a regular devolução do imóvel;
- certificar a quitação das obrigações contratuais;
- instruir o processo administrativo com a documentação final de encerramento.

O modelo de gestão e fiscalização aqui definido encontra-se **alinhado às orientações do Tribunal de Contas da União**, assegurando controle efetivo da execução contratual, mitigação de riscos, transparência dos atos administrativos e adequada responsabilização dos agentes públicos envolvidos.

Tal estrutura reforça a segurança jurídica da contratação, garantindo que a locação do imóvel atenda de forma contínua, regular e eficiente ao interesse público e às necessidades institucionais do CRCPB.

7. Critérios de medição e pagamento

Os critérios de medição e pagamento do contrato de locação do imóvel destinado à instalação da nova sede administrativa do Conselho Regional de Contabilidade da Paraíba – CRCPB foram definidos de forma a assegurar a correspondência direta entre a execução do objeto e a liberação dos recursos públicos, observando os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, controle e transparência, conforme as boas práticas recomendadas pelo Tribunal de Contas da União – TCU e o disposto na Lei nº 14.133/2021.

1. Conceito de Medição Aplicável à Locação de Imóvel

Considerando a natureza do objeto — locação de imóvel urbano com disponibilização contínua — a medição da execução contratual não se dá por entrega física de bens ou etapas mensuráveis de serviço, mas pela verificação periódica da efetiva disponibilização do imóvel em condições regulares de uso, conforme as especificações estabelecidas no contrato, no Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar.

Assim, a medição está diretamente vinculada à manutenção da posse útil do imóvel pelo CRCPB, com atendimento integral aos requisitos funcionais, estruturais, de segurança e de acessibilidade pactuados.

2. Periodicidade da Medição

A medição da execução contratual será realizada de forma mensal, considerando o período correspondente ao mês de referência do aluguel.

A cada ciclo mensal, deverá ser verificado se, durante todo o período:

- o imóvel permaneceu integralmente disponível ao CRCPB;
- as condições de uso, segurança e infraestrutura foram mantidas;
- não houve fatos que comprometessem a regular execução do objeto.

A medição mensal constitui condição indispensável para o processamento do pagamento.

3. Procedimentos de Verificação da Execução

A verificação da execução contratual envolverá, no mínimo, os seguintes procedimentos:

- a) avaliação pelo Fiscal do Contrato quanto à manutenção das condições físicas e funcionais do imóvel;
- b) verificação do funcionamento das áreas comuns do empreendimento, quando aplicável;
- c) análise da ocorrência (ou não) de falhas estruturais, restrições de acesso ou interrupções de uso;
- d) registro formal das constatações em relatório ou anotação própria de fiscalização;
- e) comunicação ao Gestor do Contrato sobre eventuais irregularidades identificadas.

Esses procedimentos têm caráter preventivo e corretivo, em consonância com as orientações do TCU.

4. Atesto da Medição

O atesto da medição será realizado pelo Gestor do Contrato, após:

- manifestação do Fiscal do Contrato quanto à regularidade da execução;
- confirmação de que o imóvel permaneceu disponível e em condições adequadas de uso durante o período de referência.

O atesto deverá ser expresso, motivado e formal, constando nos autos do processo administrativo, constituindo requisito essencial para a autorização do pagamento.

5. Condições para o Pagamento

O pagamento mensal somente será autorizado após o cumprimento cumulativo das seguintes condições:

- realização da medição mensal da execução;
- inexistência de irregularidades graves ou pendências que comprometam a utilização do imóvel;
- atesto formal do Gestor do Contrato;
- apresentação do documento de cobrança pelo locador, nos termos contratuais;
- verificação da regularidade fiscal e trabalhista, quando exigível.

O pagamento compreenderá:

- o valor do aluguel mensal pactuado;
- o valor do condomínio, quando aplicável, conforme previsão contratual.

6. Tratamento de Irregularidades na Medição

Caso sejam identificadas irregularidades que:

- comprometam parcial ou totalmente a utilização do imóvel;
- afetem a segurança institucional;
- caracterizem descumprimento das condições contratuais,

o Gestor do Contrato deverá:

- a) registrar formalmente a ocorrência;
- b) notificar o locador para adoção de providências corretivas;
- c) avaliar a necessidade de glosa proporcional do pagamento, suspensão temporária ou adoção de outras medidas administrativas previstas no contrato;
- d) acompanhar a regularização da situação antes da liberação de valores.

A glosa ou suspensão do pagamento deverá ser proporcional, motivada e devidamente registrada, conforme as boas práticas de controle da execução contratual.

7. Forma e Prazo de Pagamento

O pagamento será efetuado de forma mensal, mediante crédito em conta bancária indicada pelo locador, dentro do prazo estabelecido no contrato, contado a partir:

- da data do atesto da medição;
- da regular instrução do processo de pagamento.

Não será admitido pagamento antecipado, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas em lei.

8. Reajuste e Reflexos na Medição

Eventual reajuste do valor do aluguel, quando previsto contratualmente, será aplicado após o cumprimento do período mínimo legal, observados:

- o índice oficial pactuado;
- a análise da vantajosidade;
- a formalização por termo aditivo.

O reajuste não altera a metodologia de medição, que permanecerá vinculada à disponibilização mensal do imóvel.

Os critérios de medição e pagamento ora definidos asseguram vinculação direta entre execução, controle e desembolso financeiro, mitigando riscos de pagamento indevido e fortalecendo a governança da contratação.

A metodologia adotada é compatível com a natureza da locação, atende às exigências da Lei nº 14.133/2021 e encontra-se alinhada às orientações do Tribunal de Contas da União, contribuindo para a segurança jurídica, a transparência e a eficiência da contratação.

8. Critérios de seleção do fornecedor

A seleção do fornecedor, no presente caso representado pelo locador do imóvel, observa critérios específicos e diferenciados, compatíveis com a natureza singular do objeto e com o regime jurídico da inexigibilidade de licitação, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e das orientações do Tribunal de Contas da União – TCU.

Diferentemente das contratações submetidas a procedimento licitatório, em que a seleção do fornecedor se dá por critérios objetivos de julgamento previamente definidos, a contratação por inexigibilidade pressupõe a comprovação da inviabilidade de competição, cabendo à Administração demonstrar, de forma robusta, as razões técnicas e funcionais que tornam necessária a escolha de fornecedor específico.

1. Fundamentação Legal da Seleção do Fornecedor

A seleção do locador encontra respaldo no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a contratação direta para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Nos termos da legislação vigente e da jurisprudência do TCU, a seleção do fornecedor, nesses casos, não se orienta pelo critério exclusivo de menor preço, mas pela adequação do imóvel às necessidades da Administração, desde que demonstrada a compatibilidade do valor com o mercado.

2. Premissas Adotadas na Seleção (Orientação TCU)

Em consonância com o entendimento consolidado do Tribunal de Contas da União, a seleção do fornecedor observou as seguintes premissas:

- a) definição prévia e objetiva da necessidade administrativa, explicitando os requisitos funcionais, institucionais, de segurança e de localização;
- b) levantamento e análise de alternativas existentes no mercado, ainda que de forma não licitatória;
- c) demonstração de que apenas um imóvel atende simultaneamente aos requisitos estabelecidos;
- d) motivação clara e documentada da escolha;
- e) verificação da compatibilidade do valor com os parâmetros de mercado.

Essas premissas refletem o entendimento do TCU de que a inexigibilidade deve ser excepcional, motivada e plenamente demonstrada, sob pena de caracterização de irregularidade.

3. Critérios Técnicos Determinantes da Escolha do Imóvel

A seleção do fornecedor baseou-se em critérios técnicos e funcionais, definidos previamente neste Estudo Técnico Preliminar / Termo de Referência, os quais se revelaram indispensáveis e indissociáveis para o atendimento da finalidade pública.

Dentre os critérios determinantes, destacam-se:

- localização urbana compatível com o funcionamento de órgão público federal, em área com melhores condições de segurança e acessibilidade;
- configuração física do imóvel, com disponibilidade de 03 (três) salas comerciais interligáveis, permitindo a organização integrada da sede administrativa;
- infraestrutura predial adequada, com suporte às demandas administrativas e tecnológicas;
- existência de sistema de segurança com vigilância 24 horas;
- disponibilidade de auditório e áreas comuns institucionais;
- serviços de apoio, como restaurante ou praça de alimentação;
- condições de acessibilidade, conforto e manutenção predial.

A análise demonstrou que outros imóveis avaliados na região atendiam apenas parcialmente a esses requisitos, não sendo capazes de satisfazê-los de forma conjunta.

4. Justificativa da Inviabilidade de Competição

A inviabilidade de competição decorre do fato de que os imóveis são bens singulares, não padronizáveis, cujas características físicas, locais e funcionais não permitem comparação objetiva e isonômica, nos moldes exigidos por um procedimento licitatório.

No presente caso, a combinação específica de requisitos definidos pela Administração reduziu o universo de alternativas viáveis a um único imóvel, o que caracteriza, de forma objetiva, a hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

Conforme orientação reiterada do TCU, a existência de outros imóveis no mercado não afasta, por si só, a inexigibilidade, desde que demonstrado que tais alternativas não atendem plenamente às necessidades administrativas, como ocorre no presente caso.

5. Compatibilidade do Valor como Condição da Seleção

Ainda que a seleção do fornecedor não se dê por competição de preços, a Administração promoveu a verificação da compatibilidade do valor do aluguel com os parâmetros de mercado, mediante análise de contratos públicos similares registrados no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP.

A constatação de que o valor proposto se encontra dentro da faixa praticada pela Administração Pública para imóveis institucionais de padrão equivalente reforça a regularidade da seleção do fornecedor e a observância ao princípio da economicidade.

6. Conclusão sobre a Seleção do Fornecedor

Diante do exposto, conclui-se que a seleção do fornecedor:

- observou os requisitos legais e jurisprudenciais aplicáveis à inexigibilidade;
- baseou-se em critérios técnicos objetivos, previamente definidos;
- demonstrou de forma clara a inviabilidade de competição;
- assegurou a compatibilidade do valor com o mercado;
- encontra-se plenamente alinhada às orientações do Tribunal de Contas da União.

Assim, a escolha do locador não decorre de discricionariedade subjetiva, mas de necessidade administrativa devidamente motivada, em atendimento ao interesse público e aos princípios que regem a Administração Pública.

7. Exigência de Regularidade Jurídica, Fiscal, Trabalhista e Previdenciária (Padrão TCU)

Ainda que a presente contratação se dê por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, a seleção do fornecedor (locador) ficará condicionada à comprovação de sua regularidade jurídica, fiscal, trabalhista e previdenciária, em observância aos princípios da legalidade, moralidade administrativa, segurança jurídica e interesse público.

O Tribunal de Contas da União possui entendimento consolidado no sentido de que a contratação direta não afasta a obrigação de verificação da idoneidade e da regularidade do contratado, devendo o processo administrativo conter elementos mínimos que assegurem a higidez da relação contratual.

Nesse sentido, em consonância com as boas práticas de governança contratual recomendadas pelo TCU e com o disposto nos arts. 62, 63, 68 e 72 da Lei nº 14.133/2021, será exigida, previamente à formalização do contrato, a apresentação das seguintes certidões e documentos de regularidade:

7.1 Regularidade Jurídica

- Documento de identificação do proprietário do imóvel ou do representante legal;

- Comprovação da legitimidade para locação do imóvel (matrícula atualizada do imóvel ou instrumento que comprove a posse ou representação legal para fins de locação).

7.2 Regularidade Fiscal e Tributária

- Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- Certidão de Regularidade Fiscal perante a Fazenda Estadual;
- Certidão de Regularidade Fiscal perante a Fazenda Municipal do domicílio do imóvel ou do locador.

7.3 Regularidade Trabalhista

- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, nos termos do art. 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho.

7.4 Regularidade Previdenciária e com o FGTS

- Certidão de Regularidade do FGTS – CRF, quando aplicável;
- Certidão de Regularidade Previdenciária, quando exigível conforme a natureza do locador.

7.5 Outras Declarações e Comprovações

- Declaração de inexistência de impedimento para contratar com a Administração Pública;
- Declaração de que não se encontra em situação de inidoneidade ou suspensão para contratar com o Poder Público.

8. Observações Relevantes sobre a Exigência das Certidões

A exigência das certidões acima não descaracteriza a inexigibilidade, tampouco implica adoção de procedimento licitatório, mas constitui medida de controle e cautela administrativa, conforme reiteradamente reconhecido pelo Tribunal de Contas da União.

O atendimento a esses requisitos visa:

- assegurar a regularidade da contratação;
- mitigar riscos jurídicos e financeiros;
- garantir a idoneidade do contratado;
- preservar a imagem institucional do CRCPB;
- atender às exigências de controle interno e externo.

A eventual impossibilidade de apresentação de algum documento deverá ser devidamente justificada, analisada caso a caso e formalizada nos autos, observadas as disposições legais aplicáveis.

A previsão expressa de exigência das certidões de regularidade reforça a aderência do processo às orientações do Tribunal de Contas da União, demonstrando que a Administração adotou todas as cautelas necessárias para garantir a legalidade, a transparência e a segurança jurídica da contratação, mesmo em se tratando de inexigibilidade de licitação.

9. Estimativas do Valor da Contratação

Valor (R\$): 360.000,00

A estimativa de valor da contratação foi elaborada com base na proposta apresentada pelo locador, na análise comparativa de mercado, inclusive com contratos públicos similares registrados no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, e na avaliação da compatibilidade do preço com as características do imóvel e as necessidades institucionais do CRCPB.

A contratação compreende a locação de 03 (três) salas comerciais interligáveis, destinadas à instalação da nova sede administrativa do Conselho Regional de Contabilidade da Paraíba – CRCPB, incluindo o pagamento do aluguel e das despesas condominiais ordinárias.

1. Valor Mensal Estimado da Contratação

O valor mensal estimado da contratação é composto pelos seguintes itens:

a) Aluguel mensal do imóvel:
R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)

Este valor mensal corresponde à disponibilização contínua do imóvel em condições adequadas de uso, conforme as especificações técnicas, funcionais e institucionais definidas neste Estudo Técnico Preliminar / Termo de Referência.

b) Condomínio mensal:

- Sala 1502: R\$ 660,00
- Sala 1504: R\$ 660,00
- Sala 1506: R\$ 690,00

Total mensal de condomínio:
R\$ 2.010,00 (dois mil e dez reais)

2. Valor Anual Estimado da Contratação

Para fins de planejamento orçamentário e financeiro, considerando a vigência contratual inicial de 12 (doze) meses, a estimativa do valor anual da contratação é a seguinte:

Valor mensal total: R\$ 30.000,00
Período: 12 meses

Cálculo:
 $R\$ 30.000,00 \times 12 = R\$ 360.000,00$

Valor anual estimado da contratação:

3. Observações sobre a Estimativa de Valor

A estimativa apresentada:

- considera exclusivamente os valores ordinários de aluguel e condomínio, não incluindo despesas extraordinárias eventualmente imputáveis ao locador, conforme legislação civil e cláusulas contratuais;
- encontra-se compatível com os valores praticados no mercado imobiliário para imóveis de padrão equivalente;
- está alinhada aos parâmetros observados em contratações públicas similares, conforme pesquisa no PNCP;
- atende aos princípios da economicidade, razoabilidade e vantajosidade, exigidos pela Lei nº 14.133/2021 e pelo Tribunal de Contas da União.

Eventuais reajustes contratuais somente poderão ocorrer após o decurso do prazo legal mínimo, mediante previsão contratual expressa, análise de vantajosidade e formalização por termo aditivo.

4. Síntese da Estimativa de Valor

Descrição	Valor
Aluguel mensal	R\$ 30.000,00
Condomínio mensal	R\$ 2.010,00
Valor mensal total	R\$ 32.010,00
Valor anual com condomínio	R\$ 384.120,00
Valor anual sem condomínio	R\$ 360.000,00

A demonstração do valor mensal e anual da contratação encontra-se devidamente justificada, detalhada e compatível com o objeto, assegurando transparência, previsibilidade orçamentária e segurança jurídica ao processo de contratação por inexigibilidade.

10. Adequação orçamentária

A contratação encontra-se **devidamente alinhada ao planejamento orçamentário** e às diretrizes administrativas do CRC/PB, item 35 do PCA 2026.

Projeto 5008

Conta:6.3.1.3.02.01.027

Conta: 6.3.1.3.02.01.028

11. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

ANA CONCEICAO CRISANTO DE ALMEIDA

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 28/01/2026 às 11:22:21.

DEGINALDA FABIA BARBOZA MENDES

Responsável pela contratação direta