



CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**ANEXO I**

**DISPENSA ELETRÔNICA Nº 031/2026**

**TERMO DE REFERÊNCIA**

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| <b>Unidade solicitante</b> | Setor de Manutenção |
|----------------------------|---------------------|

**1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO**

1.1. Prestação, por empresa especializada, dos serviços de coleta de amostras, análise laboratorial e elaboração de laudo de avaliação microbiológica, física e química da Qualidade do Ar Interior (QAI) em ambientes climatizados artificialmente em imóveis do CRECISP na cidade de São Paulo, de acordo com a legislação aplicável, em especial a Lei nº 13.589/2018 (PMOC) e a norma ABNT NBR 17.037/2023 (Padrões referenciais de QAI), bem como outros atos normativos que as venham a modificar ou substituir, com fornecimento de mão de obra qualificada e não exclusiva, equipamentos e materiais necessários à execução do objeto, conforme quantidades, periodicidade e especificações previstas neste Termo de Referência.

| Item | CATSER | Descrição  | Quant. | Unidade de Medida | Valor Unitário Estimado | Valor Total Estimado |
|------|--------|--|--------|-------------------|-------------------------|----------------------|
| 1    | 16500  | Serviços de coleta de amostras, análise laboratorial e emissão de laudos de avaliação microbiológica, física e química da QAI em ambientes climatizados artificialmente em imóveis do CRECISP na cidade de São Paulo, conforme Lei 13.589/2018 e ABNT NBR 17.037/2023. | 70     | Laudos            | R\$ 124,80              | R\$ 8.736,00         |

1.2. Os serviços objeto desta contratação são caracterizados como bens e serviços comuns, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

1.3. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados da assinatura do contrato, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.

1.4. O contrato, ou outro instrumento hábil que o substitua, detalhará as regras aplicáveis à vigência, prorrogação, rescisão e demais condições jurídicas da contratação.

1.5. O quantitativo estimado de até **70 (setenta) laudos** considera, de forma consolidada, a realização **semestral** das avaliações de Qualidade do Ar Interior (QAI) em todas as unidades do CRECISP com ambientes climatizados de uso coletivo, bem como os **pontos mínimos de amostragem** definidos para as unidades localizadas na **cidade de São Paulo**. Em razão do modelo



**CRECI – 2ª REGIÃO**

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

de execução **sob demanda**, os quantitativos de pontos de coleta/medição poderão ser **ajustados e ampliados** em cada **ciclo semestral**, para contemplar pontos adicionais, revisitas e eventuais adequações decorrentes de não conformidades, reformas ou mudanças de uso, observados os valores unitários contratados e os limites orçamentários.

## **2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

**2.1.** O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo – **CRECISP** é autarquia federal responsável pela fiscalização, disciplina e orientação do exercício profissional dos corretores de imóveis no Estado de São Paulo, exercendo atividades de atendimento ao público, suporte administrativo, fiscalização e orientação profissional.

**2.2.** Para cumprir sua missão institucional, o CRECISP mantém uma **rede de delegacias regionais, seccionais e demais imóveis**, próprios, cedidos ou locados por todo Estado de São Paulo, com ambientes internos climatizados artificialmente, todavia, a presente contratação será destinada à **cidade de São Paulo**, ao atendimento da necessidade dos imóveis assim relacionados:

### **2.2.1. Delegacia Seccional Centro (São Paulo)**

Endereço: Rua Cel. Xavier de Toledo, 98 – Conj. 112-A – 11º Andar – Bairro: Centro – Cidade: São Paulo/SP.

### **2.2.2. Edifício Santo Elias**

Endereço: Rua Cel. Xavier de Toledo, 98 – Conj. 102-A – 10º Andar – Bairro: Centro – Cidade: São Paulo/SP.

### **2.2.3. Edifício Eugênio Center**

Endereço: Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 739 - Jardim Paulista - São Paulo - SP, 01403-001.

### **2.2.4. Seccional Leste (São Paulo)**

Endereço: Rua José Jorge Ribeiro, 66 e 68 – Bairro: Vila Salete – Cidade: São Paulo/SP.

### **2.2.5. Edifício Corretor de Imóveis**

Endereço: Rua Pamplona, 1200 – Bairro: Jardim Paulista – Cidade: São Paulo/SP.

### **2.2.6. Edifício CRECI**

Endereço: Rua Pamplona, 1188 – Bairro: Jardim Paulista – Cidade: São Paulo/SP.

### **2.2.7. Imóvel da Indianópolis**

Endereço: Alameda Guainumbis, 717 – Bairro: Planalto Paulista – Cidade: São Paulo/SP.

**2.3.** Nesses imóveis, existem múltiplos ambientes fechados e climatizados artificialmente (salas de atendimento, áreas administrativas, salas de reunião, auditórios, recepções, arquivos, etc.), ocupados diariamente por um amplo contingente de empregados públicos, além de conselheiros, prestadores de serviços terceirizados e público externo.



**CRECI – 2ª REGIÃO**

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**2.4.** Esse contexto – grande número de unidades, forte utilização de ambientes climatizados e expressivo contingente de pessoas – torna imperiosa a necessidade do controle sistemático da Qualidade do Ar Interior (QAI), tanto sob a perspectiva da saúde e segurança quanto da conformidade legal e regulatória.

**2.5. Fundamentação legal, regulatória e normativa**

**2.5.1.** A necessidade da contratação decorre diretamente de obrigações legais, técnicas e normativas, destacando-se:

**2.5.1.1. Lei nº 13.589/2018 – PMOC**

**2.5.1.1.1.** A Lei nº 13.589/2018 estabelece a obrigatoriedade de implantação do Plano de Manutenção, Operação e Controle (PMOC) em edifícios de uso público e coletivo que possuam sistemas de climatização, com os objetivos de:

**2.5.1.1.1.1.** garantir padrões adequados de Qualidade do Ar Interior;

**2.5.1.1.1.2.** prevenir riscos à saúde dos ocupantes;

**2.5.1.1.1.3.** assegurar condições adequadas de manutenção, operação e controle dos sistemas de climatização.

**2.5.1.1.2.** Na prática, essa lei impõe ao responsável pelo edifício a adoção de rotinas de controle, dentre as quais se inclui a avaliação periódica da QAI, por meio de medições e análises laboratoriais, em consonância com normas técnicas atualizadas.

**2.5.1.1.3.** Para o CRECISP, que mantém 7 imóveis na **cidade de São Paulo** climatizados de uso público e coletivo, o atendimento integral à Lei nº 13.589/2018 exige:

**2.5.1.1.3.1.** realização semestral de coletas e análises da qualidade do ar;

**2.5.1.1.3.2.** formalização de resultados em laudos técnicos que possam ser apresentados a órgãos de fiscalização sanitária, trabalhista e de controle, bem como utilizados internamente para gestão de riscos e manutenção.

**2.5.1.2. ABNT NBR 17.037/2023 – Qualidade do Ar Interior (QAI)**

**2.5.1.2.1.** A **ABNT NBR 17.037/2023** é a norma técnica brasileira que estabelece os padrões referenciais de Qualidade do Ar Interior (QAI) em ambientes climatizados, definindo:

**2.5.1.2.1.1.** parâmetros microbiológicos, físicos e químicos relevantes para avaliação da QAI;

**2.5.1.2.1.2.** valores de referência e faixas de aceitabilidade para esses parâmetros;



CRECI – 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

- 2.5.1.2.1.3. requisitos para planejamento, amostragem, medição e avaliação de resultados;
- 2.5.1.2.1.4. critérios para interpretação dos dados de QAI, classificação de ambientes e proposição de medidas corretivas e preventivas.
- 2.5.1.3. A norma **ABNT NBR 17.037/2023** estrutura e atualiza a abordagem técnica para avaliação da QAI, contemplando, de forma articulada:
- 2.5.1.3.1. bioaerossóis (fungos e bactérias) em ar interior;
- 2.5.1.3.2. dióxido de carbono (CO<sub>2</sub>);
- 2.5.1.3.3. partículas aerodispersas (aerodispersóides);
- 2.5.1.3.4. parâmetros de conforto térmico e operacional (temperatura, umidade relativa, velocidade do ar, dentre outros parâmetros previstos na norma);
- 2.5.1.3.5. exigência de responsável técnico qualificado e de independência em relação às atividades de manutenção dos sistemas de climatização.
- 2.5.1.4. Em consequência, para estar em conformidade com a **ABNT NBR 17.037/2023** e demais normas correlatas, o CRECISP deve:
- 2.5.1.4.1. avaliar periodicamente a QAI de seus ambientes climatizados, em todas as unidades listadas;
- 2.5.1.4.2. garantir que as coletas e medições observem os procedimentos previstos na **ABNT NBR 17.037/2023**;
- 2.5.1.4.3. contratar laboratório competente para análise e emissão de laudos técnicos, com interpretação dos resultados à luz dos padrões referenciais estabelecidos pela norma.
- 2.5.1.5. **Normas técnicas ABNT e acreditação laboratorial**
- 2.5.1.5.1. Para a execução das análises e medições, pressupõe-se observância, no mínimo, às seguintes normas e referências:
- 2.5.1.5.1.1. **ABNT NBR 17.037/2023** – Qualidade do Ar Interior (QAI) – Padrões referenciais e procedimentos;
- 2.5.1.5.1.2. **ABNT NBR 16401-3** – Instalações de ar-condicionado – Qualidade do ar interior;
- 2.5.1.5.1.3. **ABNT NBR 14679** – Sistemas de acondicionamento de ar e ventilação – Execução de serviços de higienização;
- 2.5.1.5.1.4. **ABNT NBR 15848** – Procedimentos relativos à construção, reforma, operação e manutenção que afetam a QAI;
- 2.5.1.5.1.5. **ABNT NBR 13971** – Manutenção programada de sistemas de refrigeração, climatização e ventilação;



CRECI – 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**2.5.1.5.1.6. ABNT NBR 10.719** – Informação e documentação – Relatório técnico e/ou científico – Apresentação (formato dos laudos);

**2.5.1.5.1.7. ABNT NBR ISO/IEC 17025/2017** – Requisitos gerais para a competência de laboratórios de ensaio e calibração;

**2.5.1.5.1.8. Normas Regulamentadoras (NRs)** aplicáveis à segurança e saúde da equipe de coleta (ex.: **NR-6 – EPI, NR-9, NR-15, NR-33**).

**2.5.1.6. Finalidades da contratação**

**2.5.1.6.1.** A contratação de empresa especializada tem como finalidades imediatas:

**2.5.1.6.1.1.** realizar, de forma padronizada e tecnicamente adequada, as coletas de ar e medições de QAI nas unidades do CRECISP cidade de São Paulo.

**2.5.1.6.1.2.** realizar análises laboratoriais microbiológicas, físicas e químicas, em laboratório acreditado ou em conformidade com a **ABNT NBR ISO/IEC 17025/2017**, garantindo:

**2.5.1.6.1.2.1.** contagem de fungos totais e avaliação de fungos patogênicos/toxigênicos e/ou outros microrganismos conforme aplicável;

**2.5.1.6.1.2.2.** medição de CO<sub>2</sub>, partículas em suspensão (aerodispersóides), temperatura, umidade relativa, velocidade do ar e demais parâmetros previstos na ABNT NBR 17.037/2023.

**2.5.1.6.1.3.** emitir laudos técnicos formais, elaborados conforme **ABNT NBR 10.719**, contendo:

**2.5.1.6.1.3.1.** descrição detalhada da metodologia empregada;

**2.5.1.6.1.3.2.** apresentação dos resultados numéricos (ufc/m<sup>3</sup>, ppm, µg/m<sup>3</sup>, °C, %, m/s, etc.);

**2.5.1.6.1.3.3.** comparação com os padrões referenciais e faixas de aceitabilidade da **ABNT NBR 17.037/2023**;

**2.5.1.6.1.3.4.** classificação dos ambientes (conforme, satisfatório, insatisfatório, ou categorias equivalentes previstas na norma);

**2.5.1.6.1.3.5.** recomendações técnicas de medidas corretivas e preventivas, quando cabíveis.

**2.5.1.6.1.4.** Esses laudos:

**2.5.1.6.1.4.1.** servem como instrumento de gestão dos sistemas de climatização;

**2.5.1.6.1.4.2.** constituem documentos comprobatórios para órgãos de



CRECI – 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

fiscalização sanitária, trabalhista e de controle;

**2.5.1.6.1.4.3.** permitem ao CRECISP acompanhar a evolução da QAI ao longo do tempo em cada unidade e endereço.

**2.5.1.7. Periodicidade semestral e execução sob demanda**

**2.5.1.7.1.** As análises da **QAI** serão realizadas com **periodicidade semestral**, compatível com as melhores práticas e com as exigências da **Lei nº 13.589/2018**, em alinhamento com a **ABNT NBR 17.037/2023**.

**2.5.1.7.2.** A execução se dará sob demanda, por meio de Ordens de Serviço (OS) emitidas pelo CRECISP, com base em cronograma que contemple todas as unidades e endereços listados.

**2.5.1.7.3.**

**2.5.1.8. A semestralidade:**

**2.5.1.8.1.** permite captar variações sazonais (**verão/inverno**) e operacionais;

**2.5.1.8.2.** atende a patamar adequado de segurança para ambientes administrativos de uso coletivo.

**2.5.1.9. O modelo sob demanda:**

**2.5.1.9.1.** confere flexibilidade para organizar rotas de coletas por imóvel na **cidade de São Paulo**;

**2.5.1.9.2.** facilita ajustes em caso de reformas, mudanças de layout ou alteração de ocupação em alguma unidade específica.

**2.5.1.10. Pontos adicionais, revisitas e ampliação sob demanda**

**2.5.1.10.1.** Considerando o regime de serviço continuado sob demanda adotado para a presente contratação, o CRECISP poderá, a qualquer tempo, solicitar a inclusão de pontos de coleta/medição adicionais (pontos extras) em unidades específicas, bem como a repetição de coletas nos mesmos pontos previamente avaliados, inclusive em mais de uma oportunidade, quando:

**2.5.1.10.1.1.** forem identificadas não conformidades nos laudos técnicos emitidos;

**2.5.1.10.1.2.** houver necessidade de verificar a eficácia de medidas corretivas implementadas nos sistemas de climatização ou nas condições ambientais internas;

**2.5.1.10.1.3.** ocorrerem alterações relevantes nas condições de ocupação, layout, uso dos ambientes ou sistemas de climatização (reformas, substituição de equipamentos, mudanças de arranjo físico, aumento de ocupação, entre outras);

**2.5.1.10.1.4.** o fiscal do contrato ou o gestor da contratação entenderem



CRECI – 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

necessária a ampliação pontual da amostragem, por razões de gestão de risco ou de atendimento a recomendações de órgãos fiscalizadores.

**2.5.1.10.2.** Para fins de dimensionamento contratual e em razão do caráter sob demanda da contratação, admite-se que o número de pontos de coleta/medição inicialmente estimado possa ser ampliado de forma significativa, inclusive com duplicação do quantitativo de pontos, desde que:

**2.5.1.10.2.1.** haja disponibilidade orçamentária e financeira;

**2.5.1.10.2.2.** sejam observados os valores unitários contratados por laudo/ponto de coleta/medição;

**2.5.1.10.2.3.** as ampliações, bem como as revisitas a pontos já avaliados, sejam formalmente demandadas pelo CRECISP, preferencialmente por meio de Ordem de Serviço (OS) ou instrumento escrito equivalente, e devidamente registradas pela fiscalização do contrato.

**2.5.1.11.** Essas coletas extras e revisitas poderão incidir sobre pontos já avaliados em ciclos anteriores, inclusive mais de uma vez sobre o mesmo ponto, até que se comprove a efetiva solução das não conformidades ou a estabilização das condições de Qualidade do Ar Interior.

### **3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO**

**3.1.** A solução contratual contempla a prestação completa, especializada, independente e tecnicamente qualificada de todos os serviços necessários à **avaliação da Qualidade do Ar Interior (QAI)** em ambientes climatizados artificialmente nas unidades do CRECISP, em conformidade com a **Lei nº 13.589/2018 (PMOC)**, com a **ABNT NBR 17.037/2023** e com as demais normas técnicas e regulatórias pertinentes.

**3.2.** O foco central da solução é prover ao CRECISP, de forma contínua e padronizada, **subsídios técnicos** confiáveis para:

**3.2.1.** preservar a saúde e a segurança dos ocupantes de seus ambientes climatizados;

**3.2.2.** assegurar a conformidade legal e normativa relativa à QAI;

**3.2.3.** subsidiar a gestão e a melhoria contínua dos sistemas de climatização e das condições ambientais internas.

**3.3.** Considerado o ciclo de vida do objeto, a solução se desdobra em **etapas integradas**, que vão desde o planejamento das coletas e medições até o suporte técnico pós-entrega dos laudos, passando por coleta em campo, transporte, análise laboratorial, interpretação de resultados e formalização documental. Essas etapas são descritas a seguir.

#### **3.3.1. Planejamento, Análise de Risco e Agendamento (Pré-Coleta)**

**3.3.1.1.** A execução de cada ciclo semestral será iniciada a partir da emissão, pelo



CRECI – 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

CRECISP, de **Ordem de Serviço (OS)**, na qual estarão indicadas as unidades a serem atendidas, o período de execução e eventuais particularidades (reformas em andamento, ambientes temporariamente indisponíveis, etc.).

- 3.3.1.2.** Recebida a OS, a Contratada deverá, previamente à ida a campo:
- 3.3.1.2.1.** estabelecer contato com o responsável de cada unidade, para:
    - 3.3.1.2.1.1.** confirmar dados de endereço e contatos;
    - 3.3.1.2.1.2.** alinhar datas e horários de visita, considerando o horário de funcionamento da unidade e a ocupação típica dos ambientes;
  - 3.3.1.2.2.** elaborar um **Plano de Amostragem e Medição de QAI** específico para cada unidade, contendo, no mínimo:
    - 3.3.1.2.2.1.** identificação dos ambientes climatizados de uso coletivo a serem avaliados (salas de atendimento, áreas administrativas, salas de reunião, auditórios, recepções, etc.);
    - 3.3.1.2.2.2.** definição dos pontos de coleta de ar interno e de medição dos parâmetros físicos e químicos, em número e posições compatíveis com: a dimensão e o layout da unidade;
      - 3.3.1.2.2.2.1.** o sistema de climatização (split, VRF, central, etc.);
      - 3.3.1.2.2.2.2.** a permanência de pessoas e a criticidade do ambiente;
      - 3.3.1.2.2.2.3.** as diretrizes da **ABNT NBR 17.037/2023**;
    - 3.3.1.2.2.3.** definição do ponto de **ar externo de referência**, em local adequado para comparação entre os ambientes internos e o ambiente externo, evitando fontes pontuais de contaminação e intempéries diretas;
    - 3.3.1.2.2.4.** estimativa de tempo necessário para coleta e medições em cada unidade;
    - 3.3.1.2.2.5.** indicação da equipe de campo responsável e dos equipamentos que serão utilizados;
    - 3.3.1.2.2.6.** identificação de eventuais riscos ou restrições operacionais (acesso, segurança, horários especiais).
  - 3.3.1.3.** O **Plano de Amostragem** poderá ser submetido ao CRECISP para ciência e eventual ajuste, buscando sempre:
    - 3.3.1.3.1.** garantir aderência à **ABNT NBR 17.037/2023**;
    - 3.3.1.3.2.** otimizar a logística de deslocamentos entre unidades;
    - 3.3.1.3.3.** minimizar interferências nas atividades rotineiras das unidades.

**3.3.2. Mobilização, Coleta de Amostras e Medições em Campo (Execução In Loco)**

- 3.3.2.1.** Em data e horário previamente acordados, a Contratada deverá mobilizar



CRECI – 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**equipe técnica própria, treinada e identificada**, dotada de todos os recursos necessários para execução das coletas e medições, incluindo:

- 3.3.2.1.1. amostradores de ar para bioaerossóis (fungos e bactérias);
  - 3.3.2.1.2. equipamentos para medição de dióxido de carbono (CO<sub>2</sub>);
  - 3.3.2.1.3. equipamentos para medição de temperatura, umidade relativa e velocidade do ar;
  - 3.3.2.1.4. equipamentos e insumos para determinação de aerodispersóides/partículas em suspensão;
  - 3.3.2.1.5. formulários de campo ou sistemas digitais de registro;
  - 3.3.2.1.6. EPIs adequados (luvas, máscaras, óculos, aventais etc.), em conformidade com as NRs.
- 3.3.2.2. As coletas e medições deverão seguir **procedimentos operacionais padrão (POPs)** da Contratada, compatíveis com a **ABNT NBR 17.037/2023** e com a **ABNT NBR ISO/IEC 17025/2017**, assegurando:
- 3.3.2.2.1. padronização entre diferentes ciclos e unidades;
  - 3.3.2.2.2. confiabilidade e rastreabilidade dos dados;
  - 3.3.2.2.3. minimização de erros sistemáticos e aleatórios.
- 3.3.2.3. **Amostras de Ar Interno**
- 3.3.2.3.1. Em cada unidade, deverão ser definidos pontos de coleta internos representativos dos ambientes climatizados de uso coletivo.
  - 3.3.2.3.2. Como referência mínima, será observado o critério de **01 (um) ponto de coleta interno por andar ou por área climatizada distinta**, podendo ser ampliado de acordo com:
    - 3.3.2.3.2.1. o número de ambientes climatizados;
    - 3.3.2.3.2.2. a área total dos ambientes;
    - 3.3.2.3.2.3. a densidade de ocupação humana;
    - 3.3.2.3.2.4. recomendações técnicas da **ABNT NBR 17.037/2023** e do Responsável Técnico da Contratada.
  - 3.3.2.3.3. Em cada ponto interno, a equipe realizará:
    - 3.3.2.3.3.1. a coleta de amostras de ar para análise microbiológica (fungos totais e bactérias);
    - 3.3.2.3.3.2. a medição in loco dos parâmetros físicos (temperatura, umidade relativa, velocidade do ar);
    - 3.3.2.3.3.3. a medição in loco da concentração de CO<sub>2</sub>;



**CRECI – 2ª REGIÃO**

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**3.3.2.3.3.4.** a coleta ou medição das partículas em suspensão/aerodispersóides, conforme procedimento definido.

**3.3.2.3.4. Pontos mínimos de amostragem em unidades da Capital – São Paulo**

**3.3.2.3.4.1.** Sem prejuízo do critério geral estabelecido no subitem anterior (01 ponto interno por andar ou por área climatizada distinta, passível de ampliação conforme a **ABNT NBR 17.037/2023**), ficam definidos, como **referência mínima específica de planejamento**, os seguintes pontos de coleta/medição para os imóveis localizados na cidade de São Paulo, em razão do maior número de pavimentos e da intensidade de ocupação:

**3.3.2.3.4.1.1. a) Edifício Corretor de Imóveis – Rua Pamplona, 1200 – Jardim Paulista – São Paulo/SP**

**3.3.2.3.4.1.1.1.** 1 (um) ponto externo, localizado em área de calçada ou espaço equivalente, representativo do ar externo local, afastado de fontes pontuais de poluição;

**3.3.2.3.4.1.1.2.** 2 (dois) pontos internos no térreo, em ambientes climatizados de uso coletivo;

**3.3.2.3.4.1.1.3.** 2 (dois) pontos internos no 5º andar;

**3.3.2.3.4.1.1.4.** 2 (dois) pontos internos no 6º andar;

**3.3.2.3.4.1.1.5.** 2 (dois) pontos internos no 7º andar;

**3.3.2.3.4.1.1.6.** 2 (dois) pontos internos no 8º andar;

**3.3.2.3.4.1.1.7.** 2 (dois) pontos internos no 9º andar.

**3.3.2.3.4.1.2. Edifício CRECI – Rua Pamplona, 1188 – Jardim Paulista – São Paulo/SP**

**3.3.2.3.4.1.2.1.** 1 (um) ponto externo, localizado em área de calçada ou espaço equivalente, representativo do ar externo local;

**3.3.2.3.4.1.2.2.** 1 (um) ponto interno no térreo;

**3.3.2.3.4.1.2.3.** 1 (um) ponto interno no 5º andar;

**3.3.2.3.4.1.2.4.** 2 (dois) pontos internos no 7º andar;

**3.3.2.3.4.1.2.5.** 2 (dois) pontos internos no 9º andar;

**3.3.2.3.4.1.2.6.** 2 (dois) pontos internos no 10º andar.

**3.3.2.3.4.1.3. Unidade de Dívida Ativa – Rua Coronel Xavier de Toledo, 98 – São Paulo/SP (Edifício Santo Elias – 10º andar; Delegacia Seccional Centro – 11º andar)**



CRECI – 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**3.3.2.3.4.1.3.1.** 1 (um) ponto externo, localizado em área de calçada ou espaço equivalente;

**3.3.2.3.4.1.3.2.** 2 (dois) pontos internos no 10º andar;

**3.3.2.3.4.1.3.3.** 1 (um) ponto interno no 11º andar.

**3.3.2.3.4.1.4. Imóvel da Indianópolis – Alameda Guainumbis, 717 – Planalto Paulista – São Paulo/SP**

**3.3.2.3.4.1.4.1.** 2 (dois) pontos externos, em áreas representativas do ar externo, afastadas de fontes pontuais de poluição;

**3.3.2.3.4.1.4.2.** 3 (três) pontos internos em ambientes climatizados de uso coletivo, a serem definidos no Plano de Amostragem, de acordo com o layout e a criticidade dos ambientes.

**3.3.2.3.4.1.4.3.** O conjunto acima perfaz um total de 31 (trinta e um) pontos de coleta/medição.

**3.3.2.3.5.** Esses quantitativos constituem **referência mínima específica** para as unidades mencionadas, podendo ser ajustados mediante **justificativa técnica do Responsável Técnico (RT) da Contratada**, desde que mantida a conformidade com a **ABNT NBR 17.037/2023** e com a aprovação do CRECISP, sem prejuízo da possibilidade de inclusão de **pontos adicionais e revisitas** em regime sob demanda, nos termos deste Termo de Referência.

**3.3.2.4. Amostra de Ar Externo (Controle/Referência)**

**3.3.2.4.1.** Para cada unidade, deverá ser realizado, no mínimo, **1 (um) ponto de coleta e medição em ambiente externo**, em área representativa do ar externo local, protegida de intempéries diretas e afastada de fontes pontuais de poluição (exaustores, chaminés, descargas concentradas, etc.).

**3.3.2.4.2.** Este ponto externo será utilizado como base comparativa, de modo a auxiliar na interpretação dos resultados internos, em consonância com as diretrizes da **ABNT NBR 17.037/2023**.

**3.3.2.5. Procedimentos de segurança e conduta em campo**

**3.3.2.5.1.** A equipe de campo deverá: portar identificação funcional da empresa;

**3.3.2.5.2.** utilizar os EPIs exigidos pelas NRs;

**3.3.2.5.3.** cumprir os protocolos internos de segurança e acesso de cada unidade do CRECISP;

**3.3.2.5.4.** evitar interferir na rotina de trabalho, realizando as coletas e medições com discrição e em coordenação com os responsáveis locais.

**3.3.2.6.** Eventuais incidentes ou impossibilidades de acesso a determinados



CRECI – 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

ambientes deverão ser registrados e comunicados ao CRECISP para decisão quanto ao replanejamento ou ajuste de pontos de coleta.

**3.3.2.7.** Todos os dados de campo (hora, data, condições ambientais, observações, número de pessoas presentes, eventual uso de produtos químicos no ambiente, etc.) deverão ser registrados adequadamente, de forma legível e rastreável, compondo o dossiê técnico da unidade.

**3.3.3. Acondicionamento, Transporte e Rastreabilidade das Amostras**

**3.3.3.1.** As amostras coletadas serão imediatamente:

**3.3.3.1.1.** identificadas com código único, que permita associar cada amostra ao ponto de coleta, unidade, data, horário e responsável pela coleta;

**3.3.3.1.2.** acondicionadas em recipientes adequados ao tipo de análise (microbiológica, particulada, etc.), em conformidade com as boas práticas laboratoriais e com a **ABNT NBR ISO/IEC 17025/2017**;

**3.3.3.1.3.** mantidas em condições de temperatura e tempo compatíveis com a preservação de sua integridade, de modo a não comprometer os resultados.

**3.3.3.2.** O transporte das amostras até o laboratório da Contratada (ou laboratório parceiro, quando previsto) deverá:

**3.3.3.2.1.** ser planejado de forma a minimizar o tempo entre a coleta e o início do processamento;

**3.3.3.2.2.** seguir procedimentos de **cadeia de custódia**, com registro de:

**3.3.3.2.2.1.** data e hora de saída da unidade;

**3.3.3.2.2.2.** condições de transporte;

**3.3.3.2.2.3.** data e hora de recebimento no laboratório.

**3.3.3.2.3.** Qualquer desvio significativo (atraso, dano à amostra, perda de integridade) deverá ser registrado e comunicado, podendo ensejar a necessidade de nova coleta em acordo com o CRECISP.

**3.3.4. Análises Laboratoriais e Tratamento de Dados**

**3.3.4.1.** As análises serão realizadas em **laboratório acreditado na ABNT NBR ISO/IEC 17025/2017**, ou em processo de acreditação comprovadamente em conformidade com essa norma, com escopo incluindo, minimamente, os ensaios de:

**3.3.4.1.1.** microbiologia do ar (fungos e bactérias);

**3.3.4.1.2.** aerodispersóides/partículas em ar;

**3.3.4.1.3.** dióxido de carbono (CO<sub>2</sub>);

**3.3.4.1.4.** parâmetros físicos (temperatura, umidade relativa e velocidade do ar).



CRECI – 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**3.3.4.2.** As análises deverão abranger, no mínimo, os seguintes **parâmetros de QAI**, em alinhamento com a **ABNT NBR 17.037/2023**:

**3.3.4.2.1. Microbiológicos**

**3.3.4.2.1.1.** contagem de fungos totais em unidades formadoras de colônia por metro cúbico (UFC/m<sup>3</sup>);

**3.3.4.2.1.2.** contagem de bactérias mesófilas em UFC/m<sup>3</sup>;

**3.3.4.2.1.3.** identificação de fungos potencialmente patogênicos ou toxigênicos, quando aplicável, para subsidiar avaliações de risco.

**3.3.4.2.2. Físicos**

**3.3.4.2.2.1.** Temperatura do ar (°C);

**3.3.4.2.2.2.** umidade relativa do ar (%);

**3.3.4.2.2.3.** velocidade do ar (m/s);

**3.3.4.2.2.4.** concentração de aerodispersóides/partículas inaláveis (µg/m<sup>3</sup> ou unidade equivalente utilizada na rotina do laboratório).

**3.3.4.2.3. Químicos**

**3.3.4.2.3.1.** concentração de dióxido de carbono (CO<sub>2</sub>), em partes por milhão (ppm), obtida por leitura direta com equipamento adequado e calibrado.

**3.3.4.3.** Os métodos utilizados deverão ser tecnicamente válidos, documentados nos procedimentos do laboratório e compatíveis com as exigências da **ABNT NBR 17.037/2023 e da ABNT NBR ISO/IEC 17025/2017**, assegurando:

**3.3.4.3.1.** rastreabilidade a padrões de referência quando aplicável;

**3.3.4.3.2.** controles de qualidade internos (brancos, duplicatas, curvas de calibração, etc.);

**3.3.4.3.3.** registros completos de cada etapa da análise.

**3.3.4.4.** Após a realização das análises, os resultados deverão ser organizados em bases de dados internas, permitindo:

**3.3.4.4.1.** consolidação por unidade e por ciclo semestral;

**3.3.4.4.2.** comparação entre diferentes ambientes de uma mesma unidade;

**3.3.4.4.3.** comparação com os resultados de coletas anteriores (séries históricas).

**3.3.5. Interpretação dos Resultados e Elaboração dos Laudos Técnicos**

**3.3.5.1.** Os resultados obtidos serão avaliados criticamente pelo **Responsável Técnico (RT)** da Contratada, profissional legalmente habilitado e com acervo



CRECI – 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

técnico em QAI, que deverá:

- 3.3.5.1.1. verificar a consistência dos dados (crítica de outliers, checagem de coerência, comparação com o ponto externo, etc.);
  - 3.3.5.1.2. comparar cada parâmetro medido com os padrões referenciais, valores de referência ou faixas de aceitabilidade estabelecidos pela **ABNT NBR 17.037/2023**;
  - 3.3.5.1.3. considerar o contexto de uso dos ambientes (densidade de ocupação, tipo de atividade, tempo de permanência das pessoas etc.).
- 3.3.5.2. Com base nessa avaliação, será elaborado, para cada unidade e para cada ciclo semestral, um **Laudo Técnico-Científico**, que deverá seguir os requisitos de forma e conteúdo da **ABNT NBR 10.719**, contendo, no mínimo:
- 3.3.5.2.1. Identificação
    - 3.3.5.2.1.1. dados do laboratório (razão social, CNPJ, endereço, contato);
    - 3.3.5.2.1.2. identificação do CRECISP e da unidade avaliada (endereço completo); número do laudo, data da coleta, data da emissão e período de validade técnica do laudo.
  - 3.3.5.2.2. Responsabilidade Técnica
    - 3.3.5.2.2.1. nome completo do RT;
    - 3.3.5.2.2.2. formação profissional;
    - 3.3.5.2.2.3. número de registro no Conselho Profissional;
    - 3.3.5.2.2.4. número da RT registrada no respectivo Conselho, quando aplicável;
    - 3.3.5.2.2.5. assinaturas (digital e, se solicitado, física com reconhecimento).
  - 3.3.5.2.3. Metodologia e Procedimentos
    - 3.3.5.2.3.1. descrição sintética, porém clara, dos métodos de coleta e análise utilizados;
    - 3.3.5.2.3.2. identificação das normas técnicas aplicadas (com destaque para a **ABNT NBR 17.037/2023** e a **ABNT NBR ISO/IEC 17025/2017**);
    - 3.3.5.2.3.3. descrição dos equipamentos de medição empregados (tipo, modelo, número de série) e menção aos certificados de calibração vigentes;
    - 3.3.5.2.3.4. descrição de eventuais particularidades ocorridas durante as coletas (restrição de acesso, variação atípica de ocupação, etc.).
  - 3.3.5.2.4. Resultados e Comparações
    - 3.3.5.2.4.1. apresentação dos resultados quantitativos em tabelas, por ponto de coleta e por parâmetro, incluindo unidades de medida (UFC/m<sup>3</sup>, ppm, µg/m<sup>3</sup>, °C, %, m/s, etc.);



CRECI – 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

3.3.5.2.4.2. indicação, ao lado de cada parâmetro, dos valores de referência ou faixas de aceitabilidade previstos na **ABNT NBR 17.037/2023**;

3.3.5.2.4.3. indicação, para cada ponto e parâmetro, de situação “conforme” ou “não conforme” (ou classificação equivalente adotada pela norma), bem como eventuais condições de alerta.

3.3.5.2.5. **Conclusão Técnica e Classificação da QAI**

3.3.5.2.5.1. síntese da condição geral da QAI na unidade (por exemplo, ambiente globalmente conforme, com pontos de atenção, ou com não conformidades relevantes);

3.3.5.2.5.2. destaque de ambientes ou parâmetros que apresentem resultados fora dos padrões desejáveis, com avaliação da gravidade e dos possíveis impactos.

3.3.5.2.6. **Recomendações e Medidas Propositivas**

3.3.5.2.6.1. recomendações de caráter **preventivo**, voltadas à manutenção da QAI em patamares adequados (melhorias de rotina, monitoramento, ventilação, manutenção de filtros etc.);

3.3.5.2.6.2. recomendações de caráter **corretivo**, quando forem identificadas não conformidades, de modo a orientar o CRECISP sobre providências sugeridas (ajustes em manutenção, limpeza, operação dos sistemas de climatização, adequação de ocupação, etc.);

3.3.5.2.6.3. sugestão, caso necessário, de acompanhamento mais frequente em ambientes ou unidades específicos.

3.3.5.2.7. **Anexos**

3.3.5.2.7.1. registros fotográficos, mapas ou croquis da unidade com a indicação dos pontos amostrados, conforme orientação do fiscal do contrato;

3.3.5.2.7.2. cópias ou referências aos certificados de calibração dos equipamentos utilizados;

3.3.5.3. O laudo deverá ser entregue ao CRECISP em formato **digital (PDF assinado)**, e, se solicitado, também em **original físico**, no prazo máximo de **15 (quinze) dias úteis** contados da data da coleta das amostras na unidade.

**3.4. Suporte Pós-Entrega, Monitoramento e Melhoria Contínua**

3.4.1. A Contratada deverá se manter disponível, durante período a ser definido em contrato, para **esclarecimentos técnicos** sobre os laudos emitidos, seja por meio de reuniões presenciais ou virtuais, seja por consultas escritas.

3.4.2. Em caso de **não conformidade ou situação de atenção relevante** identificada nos laudos, a Contratada, se solicitada pelo CRECISP, deverá emitir **pareceres técnicos complementares**, detalhando:



CRECI – 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

- 3.4.2.1. interpretação aprofundada dos resultados;
- 3.4.2.2. possíveis causas técnicas ou operacionais;
- 3.4.2.3. recomendações de ações corretivas, com prioridade e prazos sugeridos;
- 3.4.2.4. eventuais necessidades de novas coletas específicas (pós-correção).

3.4.3. A Contratada deverá manter, durante todo o contrato, um **banco de dados histórico** das medições e análises realizadas para o CRECISP, organizado por unidade e por ciclo semestral, de modo a possibilitar:

- 3.4.3.1. análise de tendências e evolução da QAI ao longo do tempo;
- 3.4.3.2. identificação de unidades ou ambientes que demandem atenção especial;
- 3.4.3.3. fornecimento de informações consolidadas para relatórios gerenciais do CRECISP, quando solicitado.

#### 4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Os serviços deverão ser prestados em conformidade o estabelecido, com o contrato que vier a ser celebrado e com a legislação e normas técnicas aplicáveis, garantindo:

- 4.1.1. proteção da integridade de pessoas, instalações e bens durante a coleta de amostras e medições nas unidades do CRECISP;
- 4.1.2. produção de resultados fidedignos, rastreáveis, tecnicamente válidos e juridicamente utilizáveis;
- 4.1.3. atendimento à **Lei nº 13.589/2018 (PMOC)**, à **Lei nº 14.133/2021**, à **ABNT NBR 17.037/2023** e às demais normas técnicas de referência.

4.2. **A Contratada deverá manter procedimentos internos que assegurem controle de qualidade**, rastreabilidade de dados e melhoria contínua de seus processos, especialmente no que se refere às atividades de amostragem, transporte, análise, interpretação e emissão de laudos.

#### 4.3. Periodicidade, forma de acionamento e regime de execução

##### 4.3.1. Periodicidade

- 4.3.1.1. Os serviços de coleta, análise e laudo de Qualidade do Ar Interior (QAI) serão prestados com **periodicidade semestral** em cada unidade do CRECISP com ambientes climatizados de uso coletivo;
- 4.3.1.2. Cada ciclo semestral abrangerá todas as unidades indicadas pelo CRECISP na Ordem de Serviço correspondente, respeitando-se o cronograma acordado.

##### 4.3.2. Forma de acionamento

- 4.3.2.1. A execução em cada ciclo será iniciada mediante **Ordem de Serviço (OS)** emitida pelo CRECISP, de forma expressa e por escrito (meio físico ou eletrônico), na qual constarão, no mínimo:



CRECI – 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

- 4.3.2.1.1. a relação das unidades a serem atendidas (conforme anexo com a relação de delegacias, seccionais e imóveis);
- 4.3.2.1.2. o período previsto para execução das coletas e medições em cada unidade;
- 4.3.2.1.3. eventual indicação de ambientes prioritários ou pontos de coleta específicos;
- 4.3.2.1.4. outras condições operacionais julgadas relevantes (obras, restrições de acesso, horários especiais, etc.).

4.3.2.2. A Contratada deverá acusar recebimento da OS e, dentro do prazo que vier a ser definido no contrato, apresentar ao CRECISP um **cronograma detalhado de atendimento**, com as datas propostas para cada unidade.

**4.3.3. Regime de execução**

- 4.3.3.1. Os serviços serão prestados em regime de **serviço continuado sob demanda**, durante a vigência contratual, observado o modelo de acionamento por OS;
- 4.3.3.2. A mão de obra da Contratada será **não exclusiva**, não havendo dedicação exclusiva em tempo integral em qualquer unidade do CRECISP;
- 4.3.3.3. A Contratada deverá organizar suas equipes, veículos e equipamentos de forma a:
  - 4.3.3.3.1. cumprir os prazos fixados nas OS;
  - 4.3.3.3.2. minimizar impactos à rotina das unidades;
  - 4.3.3.3.3. otimizar rotas de atendimento, especialmente nas unidades do interior e litoral;
  - 4.3.3.3.4. garantir redundância mínima de recursos, de modo a evitar interrupções por falhas de equipamentos ou indisponibilidade de pessoal.

**4.3.4. Laboratório, acreditação e capacidade técnica**

**4.3.4.1. Local de realização das análises**

- 4.3.4.1.1. As análises microbiológicas, físicas e químicas da QAI serão realizadas em **laboratório próprio** da Contratada ou em **laboratório parceiro** formalmente vinculado, desde que integralmente observados os requisitos deste Termo de Referência;
- 4.3.4.1.2. Em qualquer hipótese, a Contratada permanecerá **integralmente responsável** pelos ensaios, resultados e laudos emitidos, não se eximindo de responsabilidade sob alegação de terceirização de parte das análises.

**4.3.4.2. Acreditação e conformidade com a ABNT NBR ISO/IEC 17025/2017**

- 4.3.4.2.1. O laboratório responsável pela execução dos ensaios deverá: possuir **certificado de acreditação vigente** emitido pelo INMETRO ou organismo acreditador signatário do ILAC, na norma **ABNT NBR ISO/IEC 17025/2017**, com escopo que contemple expressamente:



CRECI – 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

- 4.3.4.2.1.1. ensaios de microbiologia do ar (fungos e bactérias em suspensão);
- 4.3.4.2.1.2. ensaios de aerodispersóides/partículas inaláveis em ar;
- 4.3.4.2.1.3. ensaios de determinação de dióxido de carbono (CO<sub>2</sub>) em ar;
- 4.3.4.2.1.4. ensaios de parâmetros físicos do ar (temperatura, umidade relativa, velocidade do ar);

4.3.4.2.2. ou comprovar documentalmente que atende integralmente aos requisitos da **ABNT NBR ISO/IEC 17025/2017**, ainda que o processo formal de acreditação esteja em curso, mediante:

- 4.3.4.2.2.1. protocolo de solicitação de acreditação ou extensão de escopo;
- 4.3.4.2.2.2. relatório(s) de auditoria interna ou externa demonstrando a implementação dos requisitos;
- 4.3.4.2.2.3. manual da qualidade do laboratório;
- 4.3.4.2.2.4. procedimentos operacionais padrão (POPs) dos ensaios relacionados à QAI.

4.3.4.2.3. A Contratada deverá, sempre que solicitado pelo CRECISP, apresentar:

- 4.3.4.2.3.1. certificado de acreditação atualizado;
- 4.3.4.2.3.2. escopo de acreditação abrangendo os ensaios de QAI;
- 4.3.4.2.3.3. ou, na hipótese de processo em curso, a documentação comprobatória referida acima.

#### 4.3.4.3. Equipamentos e metrologia

- 4.3.4.3.1. O laboratório deverá dispor de equipamentos adequados e devidamente calibrados para a execução dos ensaios previstos (câmaras de fluxo, incubadoras, equipamentos de amostragem, contadores de colônias, medidores de CO<sub>2</sub>, equipamentos de particulado, termohigrômetros, anemômetros, etc.);
- 4.3.4.3.2. Todos os equipamentos de medição utilizados, tanto em campo quanto em laboratório, deverão possuir **certificados de calibração válidos** e rastreáveis, emitidos por laboratórios competentes, em conformidade com a **ABNT NBR ISO/IEC 17025/2017**;
- 4.3.4.3.3. A Contratada deverá manter registro atualizado do controle de calibração, apresentando certificados sempre que solicitado pelo CRECISP.

#### 4.4. Execução dos serviços conforme especificações técnicas

##### 4.4.1. Obrigações gerais de execução

- 4.4.1.1. A Contratada deverá executar todos os serviços exatamente conforme as especificações deste Termo de Referência, nos prazos, preços e condições pactuados;
- 4.4.1.2. Deverá prover, às suas expensas, toda mão de obra, equipamentos, insumos,



CRECI – 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

EPIs, ferramentas, veículos, sistemas de informação e demais recursos necessários à plena execução do objeto, sendo vedado alegar erro de dimensionamento ou omissão como motivo para descumprimento contratual;

**4.4.1.3.** Deverá observar as normas de segurança, medicina do trabalho e meio ambiente, responsabilizando-se por quaisquer danos decorrentes de sua atuação.

**4.4.2. Planejamento técnico e plano de amostragem**

**4.4.2.1.** Para cada ciclo e cada unidade, a Contratada deverá elaborar um **plano de amostragem e medição da QAI**, em consonância com a **ABNT NBR 17.037/2023**, contendo, no mínimo:

- 4.4.2.1.1.** identificação dos ambientes climatizados de uso coletivo a serem incluídos (salas administrativas, recepções, salas de reunião, auditórios, etc.);
- 4.4.2.1.2.** número e localização dos pontos de coleta de ar interno e do ponto(s) de ar externo de referência;
- 4.4.2.1.3.** parâmetros a serem determinados em cada ponto (microbiológicos, físicos e químicos);
- 4.4.2.1.4.** estimativa de tempo de coleta e medição por unidade;
- 4.4.2.1.5.** identificação da equipe de campo responsável.

**4.4.2.2.** Esse plano deverá ser disponibilizado ao CRECISP sempre que solicitado e poderá ser ajustado de comum acordo, desde que mantida a conformidade com a ABNT NBR 17.037/2023.

- 4.4.2.2.1.** O plano de amostragem deverá, sempre que aplicável, **observar como referência mínima** os quantitativos de pontos de coleta/medição definidos para as **unidades da Capital (Edifício Corretor de Imóveis – Rua Pamplona, 1200; Edifício CRECI – Rua Pamplona, 1188; Unidade de Dívida Ativa – Rua Coronel Xavier de Toledo, 98; e Imóvel da Indianópolis – Alameda Guainumbis, 717 e Edifício Eugênio Center: Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 739 - Jardim Paulista - São Paulo - SP, 01403-001)**, sem prejuízo de ampliações de unidades motivadas por critérios técnicos, por solicitação do CRECISP ou em função de **revisitas necessárias** para verificação da eficácia de medidas corretivas.

**4.4.2.3. Responsável Técnico (RT)**

**4.4.2.3.1. Requisitos do RT**

**4.4.2.3.1.1.** Os serviços deverão ser executados sob coordenação de **Responsável Técnico (RT)** indicado pela Contratada, que deverá:

- 4.4.2.3.1.1.1.** possuir formação de nível superior em uma das seguintes áreas:



CRECI – 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

4.4.2.3.1.1.1.1. Engenharia Química, Química ou Farmácia; e/ou

4.4.2.3.1.1.1.2. Biologia, Farmácia ou Biomedicina;

4.4.2.3.1.1.1.3. estar devidamente registrado no respectivo Conselho Profissional (CRQ, CRBio, CRF, CRBM, conforme o caso);

4.4.2.3.1.1.2. possuir **acervo de Responsabilidade Técnica (RT)** registrado/arquivado no Conselho competente, que comprove experiência em serviços de análises laboratoriais e/ou avaliações de Qualidade do Ar Interior em ambientes climatizados, compatíveis com a **ABNT NBR 17.037/2023**;

4.4.2.3.1.1.3. assumir a responsabilidade técnica pela emissão dos laudos de QAI, assinando-os e respondendo civil, administrativa e tecnicamente pelo conteúdo.

#### 4.4.3. Da execução do serviço de campo, treinamento e segurança

##### 4.4.3.1. Equipe de campo

4.4.3.1.1. Os serviços de coleta de amostras de ar e medições in loco serão realizados por equipe de campo composta por profissionais:

4.4.3.1.1.1. com formação mínima de nível técnico ou superior em áreas correlatas (saúde, meio ambiente, química, engenharia, física ou afins);

4.4.3.1.1.2. com **treinamento específico em amostragem de ar interior e medições de QAI**, em conformidade com a ABNT NBR 17.037/2023;

4.4.3.1.1.3. aptos a seguir procedimentos de biossegurança, acondicionamento e transporte de amostras.

##### 4.4.4. Treinamento e EPIs

4.4.4.1. A Contratada deverá:

4.4.4.1.1. fornecer e exigir o uso de **Equipamentos de Proteção Individual (EPIs)** adequados a todos os empregados envolvidos (**NR-6, NR-9, NR-15, NR-33**, entre outras);

4.4.4.1.2. garantir treinamento específico e atualizado em:

4.4.4.1.2.1. amostragem de ar interior;

4.4.4.1.2.2. biossegurança;

4.4.4.1.2.3. segurança do trabalho;

4.4.4.1.2.4. procedimentos internos de qualidade;

4.4.4.1.2.5. manter registros desses treinamentos, disponíveis para apresentação ao CRECISP, quando solicitados.



CRECI – 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**4.4.4.2. Conduta e identificação**

**4.4.4.2.1.** Os profissionais de campo deverão:

**4.4.4.2.1.1.** portar identificação funcional visível;

**4.4.4.2.1.2.** respeitar as normas internas de acesso e segurança de cada unidade do CRECISP;

**4.4.4.2.1.3.** atuar com urbanidade, discrição e respeito à rotina dos ambientes;

**4.4.4.2.1.4.** evitar interferências desnecessárias nas atividades dos setores, planejando as coletas e medições de forma coordenada com os responsáveis locais.

**4.4.5. Requisitos específicos dos serviços de análise da qualidade do ar**

**4.4.5.1. Metodologias e parâmetros mínimos**

**4.4.5.1.1.** Os serviços de análise da QAI deverão empregar metodologias compatíveis com a **ABNT NBR 17.037/2023** e com a **ABNT NBR ISO/IEC 17025/2017**, assegurando, no mínimo, a determinação dos seguintes parâmetros, em cada ponto de coleta/medição:

**4.4.5.1.1.1. fungos totais** (UFC/m<sup>3</sup>) e, quando aplicável, identificação de fungos patogênicos/toxigênicos;

**4.4.5.1.1.2. bactérias mesófilas** (UFC/m<sup>3</sup>);

**4.4.5.1.1.3. dióxido de carbono – CO<sub>2</sub>** (ppm);

**4.4.5.1.1.4. aerodispersóides/partículas inaláveis totais** (µg/m<sup>3</sup> ou unidade equivalente utilizada pelo laboratório);

**4.4.5.1.1.5. temperatura do ar** (°C);

**4.4.5.1.1.6. umidade relativa** (%);

**4.4.5.1.1.7. velocidade do ar** (m/s).

**4.4.5.1.2.** Os procedimentos completos de coleta, transporte, preparo de amostras e análise deverão estar documentados em POPs do laboratório e disponíveis para auditoria, quando necessário.

**4.4.6. Laudo técnico – forma e conteúdo**

**4.4.6.1.** Os laudos técnicos deverão ser emitidos em conformidade com a **ABNT NBR 10.719**, contendo, no mínimo:

**4.4.6.1.1.** identificação do laboratório (razão social, CNPJ, endereço, contatos);

**4.4.6.1.2.** identificação do CRECISP e da unidade avaliada (endereço completo);

**4.4.6.1.3.** número do laudo, datas de coleta e de emissão;

**4.4.6.1.4.** identificação do Responsável Técnico (nome, formação, Conselho, nº de



CRECI – 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

registro e nº da RT);

- 4.4.6.1.5. descrição das metodologias e normas utilizadas, com referência expressa à **ABNT NBR 17.037/2023** e à **ABNT NBR ISO/IEC 17025/2017**;
- 4.4.6.1.6. identificação dos equipamentos de medição, com indicação resumida dos certificados de calibração;
- 4.4.6.1.7. apresentação dos resultados quantitativos por ponto de coleta e por parâmetro, com unidades de medida;
- 4.4.6.1.8. apresentação, ao lado de cada parâmetro, dos **valores de referência e faixas de aceitabilidade previstos na ABNT NBR 17.037/2023**;
- 4.4.6.1.9. indicação, para cada ponto e parâmetro, de status “**Conforme**” ou “**Não Conforme**”, ou outra classificação equivalente prevista na **ABNT NBR 17.037/2023**;
- 4.4.6.1.10. conclusão técnica sintética sobre a **QAI** da unidade como um todo;
- 4.4.6.1.11. recomendações técnicas de caráter preventivo e corretivo, quando for o caso;
- 4.4.6.1.12. anexos com certificados de calibração de equipamentos de coleta, fotografias ou mapas/croquis de pontos de coleta e outros documentos que auxiliem na compreensão dos resultados.

4.4.6.2. Os laudos deverão ser claros, objetivos e tecnicamente sólidos, redigidos em linguagem compreensível ao CRECISP, sem prejuízo da terminologia específica necessária.

4.4.6.3. Os laudos serão assinados digitalmente pelo RT e poderão, quando solicitado, ser apresentados também em meio físico original.

#### 4.4.7. Prazo de entrega dos laudos

4.4.7.1. A Contratada deverá entregar ao CRECISP os laudos técnicos definitivos em até **15 (quinze) dias úteis**, contados da data da coleta das amostras em cada unidade;

4.4.7.2. Eventuais prorrogações de prazo dependerão de justificativa formal e anuência expressa do CRECISP.

#### 4.4.8. Independência, imparcialidade e conflitos de interesse

##### 4.4.8.1. Independência em relação à manutenção

4.4.8.1.1. Em observância à **ABNT NBR 17.037/2023** e às boas práticas de independência técnica, a Contratada deverá assegurar total independência entre:

4.4.8.1.1.1. as atividades de avaliação laboratorial e emissão de laudos de QAI; e



CRECI – 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

4.4.8.1.1.2. quaisquer atividades de limpeza, higienização, manutenção, operação ou comercialização de insumos para sistemas de climatização realizadas para o CRECISP.

4.4.8.1.2. É vedado que a Contratada:

4.4.8.1.2.1. seja, ao mesmo tempo, responsável pela manutenção, **higienização ou operação dos sistemas de climatização do CRECISP**;

4.4.8.1.2.2. possua vínculo societário relevante (**controle, coligação**) com empresas que realizem tais serviços ou forneçam insumos de climatização ao CRECISP.

4.4.8.1.3. O descumprimento dessas condições configura **impedimento à habilitação** ou motivo para rescisão contratual por inexecução grave.

#### 4.4.9. Imparcialidade e ética profissional

4.4.9.1. A Contratada e seus profissionais deverão agir com total imparcialidade, sendo vedado qualquer tipo de pressão ou interferência indevida na coleta de dados, na análise e na interpretação dos resultados;

4.4.9.2. Eventuais indícios de tentativas de influência sobre os resultados deverão ser prontamente comunicados ao CRECISP.

#### 4.4.10. Sustentabilidade e responsabilidade ambiental

4.4.10.1. A Contratada deverá observar critérios de sustentabilidade e responsabilidade ambiental, tais como:

4.4.10.1.1. planejamento de rotas para reduzir deslocamentos e emissões de gases de efeito estufa;

4.4.10.1.2. uso preferencial de insumos, EPIs e materiais de menor impacto ambiental (biodegradáveis, recicláveis ou reciclados), sempre que compatíveis com os requisitos técnicos;

4.4.10.1.3. gestão adequada dos resíduos gerados nas atividades de coleta e análise (meios de cultura, placas, EPIs descartáveis, embalagens, etc.), em conformidade com a **Política Nacional de Resíduos Sólidos** e regulamentações correlatas;

4.4.10.1.4. uso racional de água, energia e demais recursos.

#### 4.4.11. Subcontratação

4.4.11.1. Serão adotadas as seguintes regras quanto à subcontratação:

4.4.11.1.1. É **vedada** a subcontratação da **parcela principal do objeto**, que compreende:

4.4.11.1.1.1. a análise laboratorial das amostras;



CRECI – 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

4.4.11.1.1.2. a elaboração, revisão, assinatura e entrega dos laudos técnicos de QAI.

4.4.11.1.2. Será admitida, mediante anuência prévia e expressa do CRECISP, a subcontratação:

4.4.11.1.2.1. de serviços de coleta de amostras e medições em campo;

4.4.11.1.2.2. de serviços de logística de armazenagem e transporte das amostras ao laboratório da Contratada.

4.4.11.1.3. A Contratada permanecerá, em qualquer hipótese, **integralmente responsável** perante o CRECISP por todos os serviços executados, inclusive aqueles eventualmente subcontratados, respondendo por qualidade, prazos, segurança, conformidade técnica e eventuais danos.

#### 4.4.12. Garantia da contratação

4.4.12.1. Não haverá exigência de garantia da contratação prevista nos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133/2021.

#### 4.4.13. Vistoria prévia

4.4.13.1. Considerando que se trata de serviços de avaliação de QAI em múltiplas unidades com características já conhecidas e descritas, **não será obrigatória a realização de vistoria prévia** como condição de participação na seleção.

4.4.13.2. A ausência de vistoria não exime a Contratada de se informar adequadamente sobre as condições gerais dos locais de execução, devendo utilizar as informações constantes deste Termo de Referência e esclarecimentos que venham a ser prestados durante o procedimento.

## 5. MODELO DE EXECUÇÃO DO CONTRATO

### 5.1. Condições de Execução do Serviço

5.1.1. Os serviços serão prestados nos imóveis do Conselho, conforme solicitado pelo fiscal de contrato, sob demanda.

## 6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

6.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para



**CRECI - 2ª REGIÃO**

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

esse fim.

**6.4.** O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

**6.5.** Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

### **Rotinas de Fiscalização**

**6.6.** A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.

### **Fiscalização Técnica**

**6.7.** O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

**6.7.1.** O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

**6.7.2.** Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

**6.7.3.** O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

**6.7.4.** No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

**6.7.5.** O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

### **Fiscalização Administrativa**

**6.8.** O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

**6.8.1.** Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato



**CRECI – 2ª REGIÃO**

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

**6.9.** A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do Contratado, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade da Contratante ou de seus agentes, gestores e fiscais, de conformidade.

**Gestor do Contrato**

**6.10.** Cabe ao gestor do contrato:

- 6.10.1.** coordenar a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.
- 6.10.2.** acompanhar os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.
- 6.10.3.** acompanhar a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.
- 6.10.4.** emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo Contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.
- 6.10.5.** tomar providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.
- 6.10.6.** elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.
- 6.10.7.** enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, com a indicação expressa de que o valor da Nota Fiscal emitida pela contratada confere com o valor dimensionado pela fiscalização e gestão no recebimento definitivo do serviço.

**7. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**7.1.** Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o Contratado



**CRECI – 2ª REGIÃO**

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

que:

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

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

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

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

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

**7.2.4.** Multa:

**7.2.4.1.** Moratória, para as infrações descritas no item “d”, de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 20 (vinte) dias.

**7.2.4.2.** Moratória de 0,1% (um décimo por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor total do contrato, até o máximo de 2% (dois por cento), pela inobservância do prazo fixado para apresentação, suplementação ou reposição da garantia, quando exigida;

**7.2.4.3.** O atraso superior a 20 (vinte) dias autoriza a administração a promover a extinção do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei n. 14.133, de 2021.

**7.2.4.4.** Compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto.



**CRECI – 2ª REGIÃO**

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

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

**7.4.** Todas as sanções previstas neste Termo de Referência poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa.

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

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

**7.7.** A multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

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

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

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

**7.9.** Na aplicação das sanções serão considerados:

**7.9.1.** a natureza e a gravidade da infração cometida;

**7.9.2.** as peculiaridades do caso concreto;

**7.9.3.** as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

**7.9.4.** os danos que dela provierem para o Contratante; e

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

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

**7.11.** A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Termo de Referência ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação



Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**CRECI - 2ª REGIÃO**

de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

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

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

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

## **8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO**

### **Recebimento**

**8.1.** Os serviços serão recebidos provisoriamente, de forma sumária, no ato da entrega, juntamente com o recibo de entrega, pelo(a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta.

**8.2.** Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, inclusive antes do recebimento provisório, quando em desacordo com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta, devendo ser substituídos no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da notificação da contratada, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

**8.3.** O recebimento definitivo ocorrerá no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar do recebimento dos produtos, após a verificação da qualidade e quantidade do material e consequente aceitação mediante termo detalhado.

**8.4.** O prazo para recebimento definitivo poderá ser excepcionalmente prorrogado, de forma justificada, por igual período, quando houver necessidade de diligências para a aferição do atendimento das exigências contratuais.

**8.5.** No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021, comunicando-se à empresa para emissão de Nota Fiscal quanto à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

**8.6.** O prazo para a solução, pelo contratado, de inconsistências na execução do objeto ou de saneamento da nota fiscal ou de instrumento de cobrança equivalente, verificadas pela Administração durante a análise prévia à liquidação de despesa, não será computado para os fins do recebimento definitivo.



**CRECI – 2ª REGIÃO**

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**8.7.** O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança dos serviços nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

**8.8.** As atividades de montagem, instalação e quaisquer outras necessárias para o funcionamento ou uso do bem correrão por conta do Contratado e são condição para o recebimento do objeto.

**Liquidação**

**8.9.** Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §2º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022.

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

**8.11.** Para fins de liquidação, o setor competente deve verificar se a nota fiscal ou o instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

**8.11.1.** o prazo de validade;

**8.11.2.** a data da emissão;

**8.11.3.** os dados do contrato e do órgão contratante;

**8.11.4.** o período respectivo de execução do contrato;

**8.11.5.** o valor a pagar; e

**8.11.6.** eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

**8.12.** Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o Contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao Contratante;

**8.13.** A Nota Fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133/2021.

**8.14.** A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para:

**8.14.1.** verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas;

**8.14.2.** identificar possível razão que impeça a contratação no âmbito do órgão ou entidade, tais como a proibição de contratar com a Administração ou com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.



**CRECI – 2ª REGIÃO**

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**8.15.** Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

**8.16.** Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

**8.17.** Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

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

#### **Prazo de pagamento**

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

**8.20.** No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IPCA/IBGE de correção monetária.

#### **Forma de pagamento**

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

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

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

**8.23.1.** Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

**8.24.** O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

#### **Reajuste**



**CRECI - 2ª REGIÃO**

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**8.25.** Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado.

**8.26.** Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do Contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo Contratante, do índice IPCA/IBGE, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

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

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

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

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

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

## **9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE FORNECIMENTO**

### **Forma de seleção e critério de julgamento da proposta**

**9.1.** O fornecedor será selecionado por meio da realização de **CONTRATAÇÃO DIRETA**, na modalidade **DISPENSA**, sob a forma **ELETRÔNICA**, com adoção do critério de julgamento pelo **MENOR PREÇO**.

### **Regime de Execução**

**9.2.** O regime de execução do objeto será de empreitada por preço unitário.

### **Exigências de habilitação**

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

#### **Habilitação jurídica**

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

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

**9.6. Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI:** inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta



Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**CRECI - 2ª REGIÃO**

Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

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

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

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

**Habilitação fiscal, social e trabalhista**

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

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

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

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

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

**9.15.** Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

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

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

**Qualificação Econômico-Financeira**

**9.18.** Certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do interessado, caso se trate de pessoa física, desde que admitida a sua participação na licitação/contratação, ou de sociedade simples;

**9.19.** Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor;



**CRECI – 2ª REGIÃO**

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**9.20.** Balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos dois últimos exercícios sociais, já exigíveis e apresentados na forma da lei, comprovando, índices de Liquidez Geral (LG), Liquidez Corrente (LC), e Solvência Geral (SG) superiores a 1 (um).

**9.21.** Os documentos referidos acima limitar-se-ão ao último exercício no caso de a pessoa jurídica ter sido constituída há menos de 2 (dois) anos;

**9.22.** Os documentos referidos acima deverão ser exigidos com base no limite definido pela Receita Federal do Brasil para transmissão da Escrituração Contábil Digital - ECD ao Sped.

**9.23.** As empresas criadas no exercício financeiro da licitação/contratação deverão atender a todas as exigências da habilitação e poderão substituir os demonstrativos contábeis pelo balanço de abertura.

#### **Qualificação Técnica**

**9.24.** Declaração de conhecimento do objeto

**9.24.1.** A licitante deverá apresentar declaração de que tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais necessárias ao cumprimento das obrigações objeto da contratação.

**9.24.1.1.** certificado de acreditação vigente emitido pelo INMETRO ou organismo de acreditação signatário do ILAC, na norma ABNT NBR ISO/IEC 17025:2017, cujo escopo contemple, de forma explícita, pelo menos os seguintes ensaios:

**9.24.1.1.1.** microbiologia do ar (pesquisa e contagem de fungos e bactérias em suspensão);

**9.24.1.1.2.** determinação de aerodispersóides/partículas inaláveis em ar;

**9.24.1.1.3.** determinação de dióxido de carbono (CO<sub>2</sub>) em ar;

**9.24.1.1.4.** determinação de parâmetros físicos do ar (temperatura, umidade relativa e velocidade do ar);

**9.24.1.2.** cópia do escopo de acreditação correspondente aos ensaios acima.

**9.24.1.3.** Alternativamente, admite-se que a licitante comprove documentalmente que seu laboratório atende integralmente aos requisitos da ABNT NBR ISO/IEC 17025:2017, mesmo que o processo formal de acreditação esteja em curso, mediante apresentação de:

**9.24.1.3.1.** cópia do protocolo de solicitação de acreditação ou de extensão de escopo junto ao INMETRO (ou organismo equivalente);

**9.24.1.3.2.** relatório de auditoria interna ou externa que demonstre a implementação dos requisitos da ABNT NBR ISO/IEC 17025:2017 relacionados aos ensaios objeto da contratação;

**9.24.1.3.3.** manual da qualidade do laboratório e procedimentos operacionais



**CRECI – 2ª REGIÃO**

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

padrões (POPs) para os ensaios de microbiologia do ar, aerodispersóides, CO<sub>2</sub> e parâmetros físicos.

**9.24.2. Atuação específica em Qualidade do Ar Interior (QAI)**

**9.24.2.1.** A licitante deverá comprovar que executa, de forma rotineira, serviços de coleta de amostras e análises laboratoriais de qualidade do ar interior em ambientes climatizados de uso público ou coletivo, em conformidade com a ABNT NBR 17.037/2023, mediante apresentação de:

**9.24.2.1.1.** declaração da própria licitante, assinada por seu representante legal, indicando que os métodos utilizados atendem às normas da ABNT NBR 17.037/2023.

**Qualificação Técnico-Operacional**

**9.25. Responsável Técnico (RT)**

**9.25.1.** A licitante deverá indicar, na fase de habilitação, Responsável Técnico (RT) pelos serviços de avaliação da Qualidade do Ar Interior (QAI), que deverá atender, cumulativamente, aos seguintes requisitos:

**9.25.1.1.** ser profissional de nível superior, com formação em pelo menos uma das seguintes áreas:

**9.25.1.1.1.** Engenharia Química, Química ou Farmácia; e/ou

**9.25.1.1.2.** Biologia, Farmácia ou Biomedicina;

**9.25.1.2.** possuir registro ativo perante o respectivo Conselho Profissional, conforme o caso:

**9.25.1.2.1.** Conselho Regional de Química (CRQ);

**9.25.1.2.2.** Conselho Regional de Biologia (CRBio);

**9.25.1.2.3.** Conselho Regional de Farmácia (CRF);

**9.25.1.2.4.** Conselho Regional de Biomedicina (CRBM);

**9.25.1.2.5.** Conselho Regional de Engenharia (CREA);

**9.25.1.3.** comprovar Responsabilidade Técnica (RT) pelo laboratório e/ou pelos serviços de análises laboratoriais de QAI, devidamente registrada no Conselho Profissional competente, mediante apresentação de:

**9.25.1.3.1.** certidão, ficha ou documento emitido pelo Conselho, indicando a RT atualmente em vigor; ou

**9.25.1.3.2.** cópia do termo de responsabilidade técnica ou documento equivalente registrado;

**9.25.1.4.** apresentar acervo técnico-profissional que comprove experiência em serviços de natureza semelhante ao objeto desta contratação, especificamente:



**CRECI – 2ª REGIÃO**

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

- 9.25.1.4.1.** participação como RT ou co-responsável em serviços de análises laboratoriais ou avaliação da qualidade do ar interior em ambientes climatizados de uso público ou coletivo;
- 9.25.1.4.2.** preferencialmente, emissão ou validação de laudos de QAI com parâmetros microbiológicos, físicos e químicos (fungos, bactérias, CO<sub>2</sub>, aerodispersóides, temperatura, umidade relativa, velocidade do ar), em consonância com a ABNT NBR 17.037/2023.
- 9.25.1.5.** RT indicado será o signatário dos laudos técnicos de QAI emitidos para o CRECISP, assumindo responsabilidade civil, administrativa e técnica sobre o conteúdo dos laudos.
  - 9.25.1.5.1.** Como condição para assinatura do contrato e início da execução, a licitante vencedora deverá comprovar que:
    - 9.25.1.5.1.1.** o RT possui registro ativo no Conselho Profissional da unidade da federação onde se localiza a sede da empresa; e
    - 9.25.1.5.1.2.** a RT está formalmente vinculada à pessoa jurídica licitante, conforme exigências do respectivo Conselho.
- 9.26. Equipe Técnica de Campo (Amostragem e Medições)**
  - 9.26.1.** A licitante deverá apresentar relação nominal dos profissionais que atuarão na coleta de amostras de ar e nas medições in loco, contendo, para cada integrante da equipe de campo:
    - 9.26.1.1.** nome completo e documento de identificação;
    - 9.26.1.2.** função que exercerá (ex.: técnico de campo, engenheiro, biólogo, etc.);
    - 9.26.1.3.** formação mínima (nível técnico ou superior) em área compatível: saúde, meio ambiente, química, engenharia, física ou correlata;
    - 9.26.1.4.** tempo de experiência ou histórico de atuação na atividade de amostragem de ar interior ou medições ambientais.
  - 9.26.2.** Deverá ser apresentada, ainda, comprovação de treinamento específico dos profissionais de campo, por meio de:
    - 9.26.2.1.** certificados de cursos, treinamentos ou capacitações concluídos, com carga horária e conteúdo programático, versando, no mínimo, sobre:
      - 9.26.2.1.1.** amostragem de ar interior e procedimentos de coleta em ambientes climatizados;
      - 9.26.2.1.2.** medições de parâmetros físicos (temperatura, umidade relativa, velocidade do ar) e CO<sub>2</sub>;
      - 9.26.2.1.3.** princípios de Qualidade do Ar Interior em consonância com a ABNT NBR 17.037/2023;



**CRECI – 2ª REGIÃO**

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

- 9.26.2.1.4.** biossegurança, higiene ocupacional e uso correto de EPIs (NR-6, NR-9, NR-15, NR-33, quando aplicáveis); ou
- 9.26.2.2.** declaração da própria licitante, assinada pelo representante legal e pelo RT, atestando que os profissionais listados receberam capacitação interna específica para:
- 9.26.2.2.1.** coleta de amostras de ar e preenchimento de formulários de campo;
- 9.26.2.2.2.** medição de CO<sub>2</sub>, temperatura, umidade relativa e velocidade do ar com os equipamentos que serão empregados;
- 9.26.2.2.3.** acondicionamento, preservação e transporte de amostras até o laboratório, mantendo a cadeia de custódia;
- 9.26.2.2.4.** cumprimento dos protocolos de biossegurança e normas de segurança do trabalho.
- 9.26.3.** A equipe de campo deverá ser dimensionada de modo a permitir o atendimento semestral de todas as unidades indicadas neste Termo de Referência, considerando a dispersão geográfica pela Cidade de São Paulo.
- 9.27. Independência técnico-profissional**
- 9.27.1.** A licitante deverá apresentar declaração formal, assinada por seu representante legal e pelo RT, atestando que:
- 9.27.1.1.** nem o RT, nem os profissionais diretamente envolvidos na avaliação da QAI mantêm vínculo empregatício ou contratual com empresas que prestem serviços de limpeza, higienização, manutenção, operação ou fornecimento de insumos para sistemas de climatização do CRECISP;
- 9.27.1.2.** não há conflito de interesses que possa comprometer a imparcialidade na coleta, análise e interpretação dos resultados de QAI.
- 9.27.1.3.** Sempre que houver substituição do RT ou de membro-chave da equipe técnica durante a vigência contratual, a Contratada deverá:
- 9.27.1.3.1.** comunicar formalmente o CRECISP;
- 9.27.1.3.2.** apresentar, para o novo profissional, a mesma documentação exigida neste item (formação, registro profissional, RT, acervo técnico e declarações de independência).

## **10. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

**10.1.** O custo estimado total estimado da contratação é de R\$ 8.736,00 (oito mil e setecentos e trinta e seis reais).

## **11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**



Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**CRECI – 2ª REGIÃO**

**11.1.** As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos, elemento de despesas 6.3.1.2.06.01.006 - SERVIÇOS TÉCNICOS PROFISSIONAIS – do exercício de 2026, e na mesma rubrica orçamentária nos exercícios subsequentes.

**12. DISPOSIÇÕES FINAIS**

**12.1.** As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas.

São Paulo, 27 de maio de 2026.

**Mike Nascimento Gama**

Assessor

Setor de Manutenção