



Crefito5

Conselho Regional
de Fisioterapia
e Terapia Ocupacional

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 57/2026

Processo Administrativo nº 0004/2025

O Conselho Regional de Fisioterapia e Terapia Ocupacional da 5ª Região – CREFITO-5, instituído pela Lei nº 6.316, de 17 de dezembro de 1975, com sede na Avenida Palmeira, nº 27, conjunto nº 403, bairro Petrópolis, Porto Alegre/RS, CEP 90.470-300, por intermédio de seu Presidente, Dr. Eduardo Freitas da Rosa, em conformidade com o Processo Administrativo nº 0004/2025 e no uso de suas atribuições, torna público, para conhecimento dos interessados, o presente Chamamento Público, com a finalidade de levantamento sobre imóveis disponíveis para eventual e futura aquisição, para destinação de nova Sede Administrativa do CREFITO-5 no Município de Porto Alegre, no Estado do Rio Grande do Sul, conforme interesse da Administração, características e condições previstas neste instrumento e seus anexos.

Este chamamento público será regido pela Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, por este Edital e seus anexos e pelas demais disposições legais aplicáveis, com a condução do processo de forma transparente, competitiva e de acordo com o interesse público.

Os interessados poderão obter mais informações sobre o presente processo no site: <http://www.crefito5.org.br>.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: 16/06/2026

1. DO OBJETO

1.1. O presente Chamamento Público tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário no Município de Porto Alegre, no Estado do Rio Grande do Sul, mediante procedimento aberto de levantamento de imóveis não residenciais, urbanos, edificados e disponíveis e formalização de proposta comercial para eventual e futura aquisição para instalação de nova Sede Administrativa do Conselho Regional de Fisioterapia e Terapia Ocupacional da 5ª Região – CREFITO-5 que atendam os requisitos mínimos especificados neste Edital e seus anexos.

1.2. As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

1.3. Os imóveis serão prontos para ocupação ou passíveis de adequações técnicas complementares não estruturais, desde que eventuais desconformidades sanáveis sejam custeadas pelo proponente e executadas dentro do prazo estipulado de 120 dias.

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. A prospecção justifica-se pela necessidade premente de novo espaço físico para abrigar a Sede Administrativa do CREFITO-5 atualmente instalada em conjuntos comerciais não residenciais (comerciais) urbanos, situado na Av. Palmeira, nº 27, bairro Petrópolis, em Porto Alegre, no Estado do Rio Grande do Sul, que não mais atendem às necessidades administrativas.

2.2. Os apontamentos sobre as condições da atual Sede Administrativa constam em relatório expedido no Processo Administrativo Institucional nº 00002/2024, pelo Grupo de Trabalho (GT) para acompanhamento e prospecção de mercado para aquisição da nova sede do CREFITO-5, nomeado pela Portaria nº 107/2024.

2.3. O levantamento da existência e recebimento pela Administração Pública de propostas de venda de imóveis destinam-se àqueles adequados à futura instalação da Sede Administrativa, proporcionando qualificação e otimização dos serviços administrativos, melhoria das dependências de trabalho a empregados, colaboradores, conselheiros e profissionais convocados, modernização e ampliação da estrutura física e melhor gestão patrimonial.



2.4. O Chamamento Público para prospecção mostra-se instrumento recomendável para a consulta imobiliária, na forma da Orientação Normativa nº 68, de 29 de maio de 2020, da Advocacia-Geral da União.

3. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

3.1. A prospecção imobiliária prioriza edificação autônoma e fora de condomínio, que assegure plena liberdade de gestão, segurança jurídica e imunidade a restrições de uso típicas de convenções condominiais.

3.1.1. Os requisitos mínimos e desejáveis constam no Anexo I (“Termo de Referência”) e no Anexo II (“Caderno Técnico de Especificações”).

3.1.2. A admissão de imóveis integrantes de condomínio possui caráter excepcional e subsidiário, por conveniência e oportunidade da Administração, condicionando-se à verificação de que o regime condominial não prejudicará a finalidade pública e exigindo-se obrigatoriamente, além da aderência aos anexos referidos no subitem anterior, que o imóvel:

- a) Esteja localizado em andar térreo, com testada voltada para logradouro público;
- b) Possua acesso direto e independente pela via pública, desvinculado de portarias comuns ou áreas de circulação coletiva do edifício;
- c) Apresente anuência formal ou disposição na convenção que garanta o livre funcionamento e a instalação de elementos de identificação institucional na fachada, sem restrições horárias ou estéticas.

3.2. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital, em seus anexos e ao constante da proposta apresentada.

3.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor do Município de Porto Alegre.

3.4. O imóvel deverá ter destinação não residencial, com endereço, área total e, sendo o caso, áreas útil e comum formalizados em matrícula.

4. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

4.1. O prazo para apresentação das propostas será de **15 (quinze) dias corridos** a contar do primeiro dia útil da publicação deste edital, até às **17 horas**, no horário de Brasília, Distrito Federal, por meio eletrônico, através do correio eletrônico (e-mail) licitacao@crefito5.org.br, devendo ser especificado no assunto o número do presente edital e o nome do proponente.

4.1.1. Os documentos deverão ser enviados como anexos ao e-mail e, quando referidos nos anexos deste edital, com assinaturas eletrônicas avançadas geradas a partir do ambiente GOV.BR ou via certificação digital de infraestruturas regularmente aceitas no Brasil, passível de validação pelo Instituto Nacional de Tecnologia da Informação.

4.1.2. Aqueles documentos produzidos originariamente na forma física, que demandem ou não assinatura, poderão ser enviados na forma escaneada, cuja autenticidade será considerada pela assinatura eletrônica do interessado, na forma do subitem anterior. A veracidade do documento enviado na forma deste subitem ficará sob responsabilidade do interessado que promover o ato.

4.1.3. Não será considerada proposta enviada após a data e horário limite ou por meio diverso daqueles definidos neste edital.

4.1.4. Até a data e horário limite para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta.



Crefito5

Conselho Regional
de Fisioterapia
e Terapia Ocupacional

4.1.5. Caso haja a apresentação de mais de uma proposta sobre um mesmo imóvel, será considerada apenas a de menor preço.

4.1.6. O CREFITO-5 não se responsabiliza por e-mail enviado pelo interessado que não seja recebido pelo provedor do e-mail licitacao@crefito5.org.br, servindo a mensagem de confirmação como recibo de protocolo da proposta.

4.2. O proponente apresentará a proposta de forma detalhada, de acordo com as especificações descritas no Anexo III ("Modelo de Proposta Comercial"), descrevendo o imóvel com suas características e o preço, acompanhada de:

- a) Planta baixa da edificação (planta baixa arquitetônica) com detalhamento dos espaços internos;
- b) Matrícula expedida há menos de 30 dias da data do protocolo de proposta ou acompanhada de declaração de que a propriedade e demais registros e averbações permanecem inalterados;
- c) Se houver a necessidade de adequações técnicas complementares no imóvel para conformação aos requisitos deste Edital e seus anexos, desde que de caráter não estrutural, declaração do proponente que eventuais desconformidades sanáveis serão por ele custeadas e executadas dentro do prazo estipulado de 120 dias a contar da formalização de eventual e futuro contrato de promessa de compra e venda.

4.2.1. A falta de alguma informação ou documento na proposta, inclusive daqueles referidos nos anexos deste Edital, não desabilita imediatamente o proponente e não inviabiliza o prosseguimento da respectiva análise, que será suprida mediante cientificação do respectivo interessado, para atendimento no prazo a ser fixado pela Comissão Especial de Prospecção.

4.3. A proposta deverá ser apresentada de forma objetiva, sem emendas, rasuras, correção ou entrelinhas.

4.4. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário, na qualidade de interessado, ou pelo seu procurador, cuja procuração deverá especificar os poderes e acompanhar o e-mail de envio da proposta.

4.5. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

4.6. Caso integre condomínio, a proposta precisará conter o preço médio mensal do custo condominial em relação ao imóvel proposto, especificando os serviços que o compõem, e o preço previsto para a taxa de administração condominial, se for o caso.

4.7. Conjuntamente com a proposta, o interessado deverá enviar a declaração de veracidade e compromisso, conforme modelo do Anexo IV ("Declaração de veracidade e compromisso").

4.8. As propostas serão analisadas pela Comissão Especial de Prospecção observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes do presente edital e seus anexos, com elaboração de relatório de prospecção imobiliária.

4.9. Nas análises das propostas ofertadas a Comissão Especial de Prospecção poderá solicitar documentação e informações adicionais, realizar reuniões com os interessados, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

4.10. A avaliação imobiliária comercial de imóveis de interesse do CREFITO-5, assim considerados aqueles que atendem integralmente os requisitos constantes neste edital e seus anexos, será realizada por profissional legalmente habilitado, observando o disposto na Instrução Normativa SPU/ME nº 67, de 20 de setembro de 2022, que valerá como laudo oficial.

4.11. Para o relatório de prospecção imobiliária, além da avaliação decorrente do Anexo II ("Caderno



Técnico de Especificações”), serão considerados o valor da proposta pelo interessado, a estimativa de adequações e, sendo o caso, o valor de avaliação do laudo oficial.

4.12. Para fins de vantajosidade para o CREFITO-5, a título classificatório, considerar-se-á a razão entre o valor unitário de avaliação do laudo oficial e o valor unitário da proposta.

4.12.1. Entende-se como valor unitário de avaliação do laudo oficial o preço total da avaliação dividido pela área útil do imóvel.

4.12.2. Entende-se como valor unitário da proposta o valor total ofertado pelo interessado dividido pela área útil do imóvel.

4.12.3. A pontuação de classificação da proposta decorrente da razão entre valor unitário da avaliação e valor unitário da proposta dar-se-á sob os seguintes critérios: 0,2→1; 0,4→2; 0,6→3; 0,8→4; ≥1,0→5.

4.13. A apresentação da proposta e os atos dela decorrentes não geram direito à indenização a quaisquer títulos e as despesas decorrentes da participação neste Chamamento Público, inclusive pela confecção de documentos, correrão por conta e risco do interessado, sem reembolso por parte do CREFITO-5.

4.14. O atos decorrentes do presente Edital não implicam na obrigatoriedade de aquisição de imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas pelos interessados, tampouco daquela de menor preço, ainda que atendam integralmente aos requisitos estabelecidos, reservando-se o CREFITO-5 o direito de optar pelo imóvel que melhor atenda ao interesse público, em observância ao ditame do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, por negociar o valor ofertado, bem como por não adquirir nenhum dos imóveis ofertados, conforme a conveniência e oportunidade da Administração.

4.15. O resultado do chamamento será publicado no PNCP e no sítio eletrônico do CREFITO-5.

4.16. Não poderão participar deste certame:

a) Interessados que tenham sido declarados inidôneos para licitar ou contratar com a Administração Pública ou punidos com a sanção de suspensão temporária do direito de licitar e contratar com o CREFITO-5;

b) Interessados que tenham sido punidos com impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública Federal com fundamento na Lei nº 14.133/2021;

c) Interessados incapazes, insolventes, em recuperação judicial ou extrajudicial, massa falida, falido, sob concurso de credores, em dissolução ou em liquidação.

5. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

5.1. Após o resultado positivo da prospecção decorrente deste Chamamento Público, poderá ser iniciado o procedimento de aquisição de imóvel.

5.1.1. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender as necessidades do CREFITO-5, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização de certame licitatório.

5.1.2. Caso haja apenas um imóvel em condições de atender as necessidades do CREFITO-5, caracterizada a inviabilidade de competição, conforme a conveniência e oportunidade da Administração, poderá ser dado início ao procedimento de contratação direta pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

5.2. Verificado que o imóvel atende o presente Edital, o interessado será comunicado.

5.3. Qualquer contratação futura está vinculada à inexistência de imóvel disponível pela



Administração Pública Federal, conforme consulta ao Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (SISREI), que atenda aos requisitos dispostos neste edital e seus anexos.

5.4. A condição de pagamento está condicionada a ato administrativo posterior, devendo estar demonstrado que o valor da contratação é compatível com parâmetros de mercado, servindo a avaliação prévia do bem, considerando o seu estado de conservação, os custos de adaptações (quando imprescindíveis às necessidades de utilização) e o prazo de amortização dos investimentos, para obter o valor estimado da contratação.

5.4.1. O instrumento de compra e venda terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel ao CREFITO-5, mediante assunção da propriedade e da posse.

5.4.2. Em face da publicação do edital de compra pública ou do ato de contratação direta, conforme o caso, será firmado contrato de promessa de compra e venda, na forma do Anexo VI, expedida com base nas disposições da Instrução Normativa SEGES/ME n.º 22/2017, com as adequações necessárias ao presente caso.

5.5. Até o ato de transmissão de propriedade, o interessado fornecerá a atualização dos documentos exigidos para a proposta a que se refere o objeto deste Edital, além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.

6. DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA

6.1. A disponibilidade orçamentária do CREFITO-5 para aquisição de imóvel destinado à nova Sede Administrativa é limitada a R\$ 8.820.000,00 (oito milhões oitocentos e vinte mil reais), registrada sob a conta contábil “6.2.2.1.1.02.01 – INVESTIMENTOS”, como fonte única.

7. DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. O promitente vendedor deverá garantir através de declaração que o imóvel estará livre e desembaraçado, pronto para concretização do negócio, sem quaisquer ônus ou restrições civis ou judiciais e desocupado no ato de concretização da compra definitiva, através de instrumento próprio que possibilite a outorga da propriedade pelo transferência junto ao Registro de Imóveis.

7.2. Aplicam-se aos atos decorrentes deste edital as disposições da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, que trata da “Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD)”.

7.3. O disposto neste edital e seus anexos não se enquadra como procedimento auxiliar definido pelo art. 78 da Lei nº 14.133/2021.

7.4. Eventuais esclarecimentos poderão ser obtidos pelo e-mail licitacao@crefito5.org.br.

7.5. Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

- a) Anexo I – Termo de Referência;
- b) Anexo II – Caderno Técnico de Especificações;
- c) Anexo III – Modelo de Proposta Comercial;
- d) Anexo IV – Declaração de Veracidade e Compromisso;
- e) Anexo V – Ficha de Avaliação Técnica Preliminar;
- f) Anexo VI – Minuta de Contrato de Promessa de Compra e Venda.

Eduardo Freitas da Rosa
Presidente



ANEXO I

(Termo de Referência)

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

Processo Administrativo nº 0004/2025

1. DO OBJETO

1.1. O presente Chamamento Público tem por objeto a prospecção de mercado para identificação e seleção de imóvel urbano edificado, regularizado, desocupado e disponível para venda, mediante transmissão de propriedade e posse imediatas, com vistas à aquisição definitiva de nova sede institucional do Conselho Regional de Fisioterapia e Terapia Ocupacional da 5ª Região – CREFITO-5, autarquia federal, com jurisdição no Estado do Rio Grande do Sul.

1.2. O imóvel deverá atender aos requisitos mínimos técnicos, funcionais, estruturais e documentais estabelecidos neste Termo de Referência e no Processo Administrativo Institucional nº 00002/2024, possibilitando a instalação plena e eficiente das atividades administrativas, operacionais e institucionais do CREFITO-5, considerando o atual e futuro crescimento da estrutura organizacional da entidade.

1.3. A aquisição tem como finalidade a centralização e adequação estrutural dos serviços administrativos, tanto operacionais quanto executivos, de fiscalização profissional, de registros, de processos ético-disciplinares, de atendimento ao público, de reuniões plenárias e diretoria, de presidência, de comissões e grupos de trabalho, e de todos os setores, gerências e assessorias, em espaço único, contínuo, acessível e dotado de condições adequadas de trabalho e atendimento, conforme padrões normativos aplicáveis à Administração Pública, aos Conselhos de Fiscalização Profissional e às normas de saúde, segurança e acessibilidade.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação justifica-se pela inadequação da atual sede administrativa do CREFITO-5, localizada na Av. Palmeira, nº 27, em Porto Alegre/RS, cuja infraestrutura física se encontra saturada e distribuída em salas e em boxes de estacionamentos fragmentados em diferentes andares, com limitações sensíveis de acessibilidade, integração funcional, capacidade de expansão e conforto ambiental. Tais condições comprometem o regular funcionamento da autarquia, a eficiência dos serviços públicos prestados à sociedade e a segurança dos colaboradores, conselheiros e usuários.

2.2. A eleição por bem único e indivisível, com restrição a um imóvel não residencial (comercial) e preferencialmente autônomo, visa garantir autonomia de uso, ausência de restrições condominiais e adequação ao caráter institucional da sede da Autarquia, de forma que não se aplica, neste caso, a lógica de economia de escala. A aquisição de mais de um imóvel ou de unidades separadas (não contíguas) inviabilizaria os objetivos de centralização administrativa, integração funcional entre setores e ocupação institucional em espaço unificado, o que contraria os princípios da eficiência e da economicidade.

2.3. O crescimento institucional verificado nos últimos anos, aliado à projeção de ampliação do quadro funcional (em razão do novo plano de cargos e salários e de concurso público previsto), evidenciou a necessidade de uma nova sede própria, ampla, funcional e com acessibilidade, capaz de reunir todos os setores do Conselho em espaço contínuo, moderno e seguro, atendendo às normas técnicas vigentes e aos princípios constitucionais da administração pública, como eficiência, economicidade, continuidade do serviço público e dignidade no atendimento.



2.4. A ausência de espaços adequados para reuniões plenárias, comissões, atividades de fiscalização, eventos institucionais e capacitações internas tem forçado o uso de espaços externos locados, gerando custos recorrentes, falta de autonomia e baixa previsibilidade operacional.

2.5. Considerando a sólida situação financeira da autarquia, a valorização patrimonial e a possibilidade de eliminar despesas com locações ou reformas temporárias, a aquisição de imóvel próprio apresenta-se como a solução técnica e economicamente mais vantajosa, conforme análise comparativa das alternativas levantadas no Estudo Técnico Preliminar.

2.6. O objetivo da presente contratação é, portanto, identificar imóvel edificado e regular, com área útil adequada às projeções estabelecidas para a atuação institucional, condições de ocupação e uso imediato (ou com necessidade apenas de ajustes não estruturais), com infraestrutura adequada e localização estratégica em Porto Alegre/RS, de forma a permitir a instalação plena e definitiva da sede institucional do CREFITO-5.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. O imóvel a ser adquirido deverá atender, no mínimo, às seguintes especificações técnicas obrigatórias, visando a instalação da nova sede administrativa e institucional do CREFITO-5.

3.1.1. Tipo de Imóvel

3.1.1.1. Imóvel edificado, não residencial (uso comercial);

3.1.1.2. Preferencialmente edificação autônoma e fora de condomínio, que assegure liberdade de gestão, segurança jurídica e ausência de restrições condominiais.

3.1.1.3. Área útil mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados), devidamente comprovada por planta baixa ou laudo técnico, excluindo-se vagas de estacionamento e outras áreas que possam ser consideradas de uso comum, inclusive em caso de condomínio.

3.1.1.4. O layout deve permitir integração entre setores administrativos, circulação adequada de pessoas e acessibilidade plena.

3.1.2. Localização:

3.1.2.1. O imóvel deve estar situado no Município de Porto Alegre/RS, conforme § 2º do art. 1º da Lei nº 6.316, de 17 de dezembro de 1975.

3.1.2.2. O imóvel deve ficar dentro de um raio de até 05 (cinco) quilômetros da Estação Rodoviária de Porto Alegre, situada no Largo Vespasiano Júlio Veppo, nº 70, bairro Centro Histórico.

3.1.2.3. O imóvel deve estar fora de zonas de risco de afetação por enchentes, tendo-se como premissa o mapa de inundação de Porto Alegre do ano de 2024, disponibilizado pela Prefeitura Municipal, através do link da rede mundial de computadores (internet) <[https://dopaonlineupload.procempa.com.br/dopaonlineupload/5289 ce 485843 2.pdf](https://dopaonlineupload.procempa.com.br/dopaonlineupload/5289%20ce%20485843%20.pdf)> ou outro que venha a ser disponibilizado.

3.1.3. Infraestrutura funcional:

3.1.3.1. O imóvel deve estruturalmente estar construído atendendo aos requisitos mínimos constantes no Caderno de Técnico de Especificações expedido por engenheiro habilitado.

3.1.3.2. Acessibilidade em conformidade com as normas da ABNT NBR 9050, da Lei nº 10.098/2000 e demais normas correlatas.

3.1.3.3. Iluminação natural e artificial adequadas, conforme normas da ABNT e NR-17, e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas.

3.1.3.4. Esquadrias: as esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão



apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.

3.1.3.5. Fachadas: as fachadas devem estar em condições de apresentação classificadas como ótima ou boa.

3.1.3.6. Estacionamento: Mínimo de 15 vagas de estacionamento privativas, sem custo pelo uso diário e permanente, demarcadas de acordo com as dimensões previstas no Código de Edificações do Município.

3.1.3.7. Na hipótese de o imóvel para instalação da nova sede institucional do CREFITO-5 integrar condomínio, a estrutura imobiliária para as atividades institucionais deverá ser contígua e não separada por corredores externos, atendendo a todos os demais requisitos impostos para a compra, e as vagas de estacionamento privativas deverão estar no mesmo imóvel condominial da nova sede e integrar o objeto da compra, com suas matrículas individualizadas ou com matrícula conjunta àquela do próprio imóvel da nova sede, estando regulares, com áreas úteis adequadas às projeções estabelecidas para estacionamento veicular, desocupadas, com possibilidade de transmissão de propriedade e posse imediatos.

3.1.3.8. Forro modular e pisos em porcelanato ou material equivalente, em bom estado de conservação;

3.1.3.9. Pintura recente ou em excelente estado.

3.1.3.10. O imóvel deverá atender às exigências no que tange à Segurança e Prevenção e Proteção Contra Incêndio abrangendo todas as áreas do imóvel, com Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (PPCI) aprovado e vigente, a ser apresentado no ato do cadastramento do imóvel.

3.1.3.10.1. O imóvel deverá contar com extintores dentro da validade, sinalização fotoluminescente e iluminação de emergência, em conformidade com a legislação vigente.

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

4.1. O chamamento público com credenciamento de imóveis não gera direito adquirido para a formalização de compra e venda.

4.2. O valor para a eventual e futura contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário e do processo de Chamamento Público. Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência, no Processo Administrativo Institucional nº 000002/2024 e no Caderno Técnico de Especificações.

4.3. A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e caso aceito pelo órgão público proponente, o imóvel será submetido ao laudo de avaliação. Em seguida, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

4.4. O valor estimado para a aquisição do imóvel será apurado com base:

4.4.1. Na pesquisa de mercado realizada previamente pelo CREFITO-5 e detalhada no Estudo Técnico Preliminar;

4.4.2. Na análise de valores praticados para imóveis não residenciais com as características exigidas, localizados em Porto Alegre/RS, no raio de interesse institucional;

4.4.3. Em laudo de avaliação técnica especializada a ser produzido por perito nomeado pela Administração Pública ou instituição credenciada;

4.4.4. Nos limites orçamentários previamente aprovados pela Diretoria e informados no Plano Anual de Contratações.

4.5. A estimativa de investimento, de acordo com os estudos técnicos e valores apurados no mercado



local, estará limitado à disponibilidade orçamentária e observando-se os princípios da razoabilidade, economicidade, interesse público e valorização patrimonial da autarquia.

4.5.1. À existência de disponibilidade orçamentária e financeira, formalizada por meio de Declaração de Disponibilidade Orçamentária emitida pela área financeira do CREFITO-5, nos termos do art. 68 da Lei nº 14.133/2021.

4.6. O valor final a ser contratado estará condicionado:

4.6.1. À avaliação técnica e jurídica do imóvel selecionado;

4.6.2. Ao atendimento integral das exigências técnicas, documentais e legais previstas neste Termo de Referência e no Caderno Técnico de Especificações;

4.6.3. À inexistência de imóvel disponível pela Administração Pública Federal, conforme consulta ao Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (SISREI), que atenda aos requisitos dispostos no edital e seus anexos, até a data da assinatura da escritura pública de compra e venda.

4.6.4. À existência de disponibilidade orçamentária e financeira, formalizada por meio de Declaração de Disponibilidade Orçamentária emitida pela área financeira do CREFITO-5, nos termos do art. 68 da Lei nº 14.133/2021.

4.7. O valor ofertado pelo proponente será analisado com base na vantajosidade da proposta, levando-se em consideração, além do preço, os aspectos técnicos e funcionais do imóvel, sua adequação à finalidade institucional, localização, estado de conservação e infraestrutura disponível, nos termos da legislação vigente.

4.8. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender as necessidades do CREFITO-5, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

4.9. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender o CREFITO-5 o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

5. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL PARA CREDENCIAMENTO

5.1. Serão aceitas apenas propostas que comprovem o atendimento integral às exigências mínimas deste Termo de Referência e do Caderno Técnico de Especificações.

5.2. Para fins de habilitação e avaliação, cada proposta deverá ser obrigatoriamente acompanhada dos seguintes documentos:

5.2.1. Planta baixa da edificação com detalhamento dos espaços internos;

5.2.2. Matrícula atualizada, expedida há menos de 30 dias da data do protocolo de credenciamento;

5.2.3. Certidão negativa de ônus reais e reipersecutória, expedida há menos de 30 dias da data do protocolo de credenciamento.

5.2.4. Carta de habitação (“habite-se”) expedida pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre.

5.3. Poderão ser considerados critérios técnicos adicionais de valorização da proposta, como condições desejáveis:

5.3.1. Sistema de climatização tipo Split ou VRF instalado e funcional em todos os ambientes de trabalho;

5.3.2. Ambientes mobiliados para quando da contratação de compra e venda;

5.3.3. Ambientes divididos conforme necessidade da infraestrutura funcional descrita neste Termo de Referência e no Caderno Técnico de Especificações;



5.3.4. Presença de equipamentos instalados de rede lógica;

5.3.5. Condições de conservação e padrão de acabamento superior ao mínimo exigido;

5.3.6. Maior número de vagas de estacionamento além do mínimo requerido;

5.3.7. Maior facilidade de acesso por transporte público e vias arteriais.

5.4. A avaliação das propostas será realizada por comissão técnica designada, com base em critérios objetivos e fundamentados neste Termo de Referência, no Caderno Técnico de Especificações e no Processo Administrativo Institucional nº 000002/2024. O imóvel selecionado poderá ser submetido a visita técnica e a laudo de avaliação de valor de mercado por perito designado pela Administração, nos termos do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

6. CRITÉRIO COMPLEMENTAR DE HABILITAÇÃO PARA CREDENCIAMENTO

6.1. Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos pelo CREFITO-5:

6.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;

6.1.2. Certidões negativas expedidas pelas Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal.

6.1.3. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

6.1.4. CEIS – Portal da Transparência;

6.1.5. CADIN – no SIAFI.

7. PRAZOS

7.1. Na hipótese do CREFITO-5 pretender formalizar a compra e venda de imóvel credenciado, a ocupação do imóvel dar-se-á imediatamente à finalização de futuro processo de aquisição, ficando a cargo do vendedor a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais e documentos especificados neste Termo de Referência e Caderno Técnico de Especificações, além daqueles exigidos pela legislação específica.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1. As especificações mínimas exigidas para credenciamento de imóvel encontram-se dispostas neste Termo de Referência, no Caderno Técnico de Especificações.

8.2. As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital.

Samuel Moreira de Almeida

Gerente Executivo

(documento original assinado arquivado no Setor de Licitações, Contratos e Patrimônio)



ANEXO II

(Caderno Técnico de Especificações)

CADERNO TÉCNICO DE ESPECIFICAÇÕES CREDENCIAMENTO DE IMÓVEIS PARA NOVA SEDE INSTITUCIONAL CREFITO-5

1. INTRODUÇÃO E JUSTIFICATIVA

1.1. Justificativa para a Aquisição da Nova Sede

O Conselho Regional de Fisioterapia e Terapia Ocupacional da 5ª Região (CREFITO-5) iniciou o processo de prospecção e aquisição de uma nova sede institucional em resposta à **insuficiência estrutural e funcional** das instalações atualmente utilizadas. A decisão, formalizada por meio de Despacho da Diretoria e trabalhos do Grupo de Trabalho (GT) instituído pela Portaria n.º 107/2024, fundamenta-se na necessidade premente de adequar o ambiente de trabalho e atendimento às demandas atuais e futuras da autarquia.

A estrutura atual, composta por um conjunto de salas e boxes que totalizam aproximadamente 330 m² de área privativa, demonstrou-se inadequada para o exercício pleno das atividades-fim e atividades-meio do Conselho. Relatórios internos evidenciam que os ambientes de trabalho, tanto para empregados quanto para conselheiros e profissionais, não possuem o tamanho e a configuração necessários para as atividades desempenhadas.

1.1.1. Insuficiência da Estrutura Atual

A precariedade da estrutura atual é manifesta em diversos setores:

* **Postos de Trabalho:** A metragem dos espaços de trabalho não atende à recomendação normativa de 9,00 m² por posto de trabalho (Instrução Normativa SEGES/ME n.º 103/2022), resultando em ambientes apertados para os 24 empregados e estagiários atuais. A Secretaria Geral, por exemplo, opera em espaço restrito, necessitando de locais auxiliares para guarda de documentos.

* **Atendimento e Reuniões:** A área de recepção não comporta mais de um atendimento simultâneo, forçando profissionais a aguardarem na portaria do prédio. As salas de reunião, incluindo o Plenário (cerca de 33 m²), são insuficientes para acomodar todos os participantes em eventos de maior porte, como reuniões plenárias e posses, onde já houve a necessidade de participantes permanecerem em pé.

* **Ausência de Infraestrutura:** O Conselho carece de um auditório para a realização de eventos e reuniões que excedam 18 participantes, limitando a autonomia institucional e a participação em atividades de relevância.

* **Estacionamento:** A sede atual dispõe de apenas 5 vagas de garagem, insuficientes para a frota de 4 veículos de fiscalização, além de não prover vagas para os demais colaboradores e profissionais que se dirigem ao local.

1.1.2. Crescimento Institucional e Expansão Futura

A necessidade de uma nova sede é reforçada pela perspectiva de crescimento institucional:

* **Expansão do Quadro de Pessoal:** O Plano de Cargos e Salários prevê a contratação de, no mínimo, mais 6 colaboradores de forma imediata, por meio de novo concurso público. A estrutura atual não possui espaço físico disponível para acomodar esses novos postos de trabalho.



* **Crescimento da Base de Registrados:** A análise histórica da base de profissionais registrados no CREFITO-5 demonstra uma tendência de crescimento constante, com uma taxa média de incremento de 9% ao ano. Este crescimento sólido e contínuo reforça a necessidade de uma estrutura física que possa suportar a expansão dos serviços e do corpo funcional.

1.2. Objetivo do Caderno Técnico

Este Caderno Técnico de Especificações estabelece, em caráter vinculante, os requisitos técnicos, funcionais, estruturais, documentais e normativos aplicáveis à avaliação, vistoria, seleção e aceitação do imóvel urbano edificado destinado à nova sede do CREFITO-5. O objetivo é garantir que o imóvel a ser adquirido atenda plenamente às necessidades atuais e futuras da autarquia, proporcionando um ambiente de trabalho integrado, funcional e em conformidade com as normas técnicas e de segurança vigentes.

2. DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. Finalidade

Este Caderno Técnico de Especificações estabelece, em caráter vinculante, os requisitos técnicos, funcionais, estruturais, documentais e normativos aplicáveis à avaliação, vistoria, seleção e aceitação do imóvel urbano edificado destinado à nova sede do Conselho Regional de Fisioterapia e Terapia Ocupacional da 5ª Região – CREFITO-5. A finalidade precípua é assegurar que o processo de aquisição imobiliária institucional seja conduzido com a máxima transparência, objetividade e aderência às necessidades operacionais e de representação da autarquia.

2.2. Fundamentação Normativa

A avaliação e seleção do imóvel observarão obrigatoriamente as seguintes normas e legislações, entre outras correlatas, garantindo a conformidade legal e técnica do processo: * ABNT NBR 14653 (Avaliação de Bens); * ABNT NBR 9050 (Acessibilidade); * Legislação municipal de Porto Alegre/RS; * Normas correlatas de ergonomia e conforto ambiental (NR-17, NR-24 etc.); * Normas do Corpo de Bombeiros e PPCI vigente; * Lei Federal nº 10.098/2000; * Lei Federal nº 14.133/2021.

3. REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL

3.1. Área útil mínima

A área útil mínima exigida para a nova sede é de **1.000 m²**, conforme dimensionamento das necessidades atuais e futuras do CREFITO-5. Esta metragem deverá ser devidamente comprovada por planta baixa ou laudo técnico. É mandatório que o imóvel possua características construtivas que permitam a ampliação ou reconfiguração modular dos setores, visando a absorção do crescimento institucional projetado a longo prazo.

3.2. Localização

O imóvel deve estar situado **dentro do município de Porto Alegre/RS**. A localização deve ser estratégica, oferecendo acessibilidade viária adequada, proximidade de transporte público e fácil acesso a vias arteriais, de modo a facilitar o deslocamento de servidores, conselheiros, fiscais e profissionais registrados. Para tal, foi determinado que o local deve ficar dentro de um raio de até 5 (cinco) quilômetros da Estação Rodoviária de Porto Alegre (Largo Vespasiano Júlio Veppo, 70 – Centro Histórico), fora de zonas de risco de afetação por enchentes.

3.3. Estacionamento obrigatório

É exigido um mínimo de **15 vagas de estacionamento** privativas. A distribuição mínima dessas vagas deve ser: 10 vagas destinadas à frota de fiscalização, 1 vaga institucional e 4 vagas para visitantes. As vagas devem ser cobertas ou possuir estrutura equivalente que ofereça proteção contra intempéries.



3.4. Condições estruturais e de conservação

O imóvel deve apresentar um estado de conservação classificado como mínimo equivalente às notas 4 ou 5 (ótimo/bom), conforme a matriz técnica de avaliação. Estruturalmente, o imóvel deve estar livre de patologias aparentes, tais como trincas ativas, fissuras relevantes, infiltrações, mofo, eflorescências, recalques ou corrosão. Em casos específicos, poderá ser solicitado um Memorial de Cálculo ou Laudo de Estabilidade estrutural adicional.

3.5. Infraestrutura mínima obrigatória

O imóvel deve dispor de infraestrutura completa e funcional, atendendo às seguintes exigências técnicas:

* **Instalações Elétricas:** Devem estar em conformidade com a ABNT NBR 5410 e a NR-10. O Quadro de Distribuição de Cargas (QDC) deve ser identificado e possuir capacidade de expansão para suportar o aumento da demanda energética.

* **Acessibilidade:** Deve ser garantida a acessibilidade plena conforme a ABNT NBR 9050, incluindo rampas com inclinação normativa, circulações com largura mínima de 1,20 m e sanitários adaptados para Pessoas com Deficiência (PcD).

* **Iluminação:** O sistema de iluminação deve ser adequado aos ambientes, com níveis de iluminância em conformidade com a ABNT NBR 5413.

* **Sanitários:** Devem ser disponibilizados sanitários separados para servidores, visitantes e Pessoas com Deficiência (PcD).

3.6. Segurança e PPCI

O imóvel deve possuir Projeto de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (PPCI) aprovado e vigente pelo Corpo de Bombeiros. Todos os equipamentos de segurança, incluindo extintores dentro da validade, sinalização fotoluminescente e iluminação de emergência, devem estar instalados, em conformidade com a legislação e devidamente testados.

4. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO E PONTUAÇÃO

A avaliação técnica do imóvel será realizada por meio de uma matriz de pontuação, visando a seleção da proposta mais aderente aos requisitos institucionais. A nota final será atribuída conforme a matriz técnica abaixo, com pontuação máxima de 100 pontos.

Critério	Peso	Pontuação Máxima
Área útil	10	10
Localização	10	10
Acessibilidade	15	15
PPCI	10	10
Estrutura / Patologias	15	15
Instalações elétricas	10	10
Rede lógica / TI	5	5
Climatização	5	5
Estado de conservação	10	10
Vagas de estacionamento	10	10

A metodologia de atribuição da nota será baseada na avaliação de cada item em uma escala de 1 a 5, com posterior conversão proporcional para a pontuação ponderada máxima, conforme o peso estabelecido para cada critério.



5. CHECKLISTS TÉCNICOS DE VISTORIA

5.1. Checklist Civil/Arquitetônico

A vistoria civil/arquitetônica deverá considerar, no que couber e de forma visual, não invasiva, a existência, a integridade aparente, o estado de conservação, o funcionamento quando verificável sem ensaios ou intervenções, e a conformidade legal e normativa dos elementos visíveis e acessíveis da edificação, sem a necessidade de desmontagens, abertura de componentes, uso de escadas, andaimes ou acesso a áreas de risco, abrangendo:

- As estruturas civis aparentes;
- Os revestimentos e demais acabamentos;
- Os pisos;
- Os telhados, limitando-se à avaliação visual a partir de áreas acessíveis, sem acesso físico à cobertura;
- Os forros e sua acessibilidade de manutenção, quando existentes e acessíveis;
- Os aparelhos de banheiro(s), lavabo(s), copa(s) e demais ambientes da edificação;
- As instalações e esperas para ar-condicionado, quando aparentes;
- As instalações hidráulicas aparentes (potável, cloacal e pluvial), não incluindo redes embutidas, reservatórios, caixas d'água ou sistemas não visíveis.

5.2. Checklist Elétrico e TI

A vistoria elétrica e de TI deverá considerar, no que couber, a existência, a integridade, o estado de conservação, o funcionamento e a conformidade legal e normativa:

- * Das instalações elétricas em geral;
- * Conformidade do quadro de Distribuição de Cargas (QDC) às normas, a sua integridade, identificação e capacidade de expansão.
- * Existência e integridade de cabeamento estruturado CAT5e ou superior.
- * Qualidade da resistência do aterramento, com valor de referência igual ou inferior a 5 ohms (≤ 5 ohms).

5.3. Checklist PPCI e Acessibilidade

A vistoria de segurança e acessibilidade deverá considerar, no que couber, a existência, a integridade, o estado de conservação, o funcionamento e a conformidade legal e normativa:

- * Dos extintores de incêndio;
- * Da sinalização fotoluminescente;
- * Das rotas de fuga;
- * Da iluminação de emergência;
- * Das circulações;
- * Das escadas, rampas e sua inclinação;
- * Dos sanitários (adaptados e não adaptados).

6. DOCUMENTAÇÃO OBRIGATÓRIA

O proponente deverá apresentar a seguinte documentação obrigatória para a análise e



avaliação do imóvel:

- * Certidão de matrícula atualizada do imóvel.
- * Certidões negativas de ônus reais.
- * Planta baixa arquitetônica.
- * Projeto de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (PPCI) aprovado.
- * Laudos técnicos complementares, quando solicitados pela equipe de avaliação.

7. ENTREGA DO IMÓVEL

A entrega formal do imóvel será concretizada mediante a assinatura de um Termo de Recebimento. No ato da entrega, o imóvel deverá estar completamente limpo, desocupado e com todas as instalações testadas e em pleno funcionamento.

O proprietário também fica responsável pela entrega do projeto *As Built* das instalações e do manual de operação e manutenção de todos os equipamentos, quando a documentação existir, no ato da aquisição.

8. ANEXOS (MODELOS PADRONIZADOS)

Os anexos a seguir constituem modelos padronizados para o registro da avaliação e formalização do compromisso do proponente.

8.1. Ficha de Vistoria e Avaliação

A Ficha de Vistoria e Avaliação será utilizada pela equipe técnica para registrar as características e a conformidade do imóvel.

Item	Especificação	Área (m ²) Observada	Uso	Conformidade
Recepção			Comum	<input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Não conforme
Plenário			Institucional	<input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Não conforme
Auditório			Institucional	<input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Não conforme
Salas Administrativas			Administrativo	<input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Não conforme
Sanitários (M/F/PcD)			Serviço	<input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Não conforme
Circulações			Comum	<input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Não conforme
Copa / Cozinha			Serviço	<input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Não conforme

8.2. Termo de Compromisso

O Termo de Compromisso deverá ser assinado pelo proponente, declarando formalmente que o imóvel atende aos requisitos mínimos estabelecidos neste Caderno Técnico e que se compromete a apresentar toda documentação complementar solicitada, bem como a cumprir as condições de entrega.

8.1. ANEXO I – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE E COMPROMISSO

Eu, _____, portador(a) do CPF nº



Crefito5

Conselho Regional
de Fisioterapia
e Terapia Ocupacional

_____ e RG nº _____, representante legal da
_____, inscrita no CNPJ/CPF sob o nº _____, com
endereço em _____,
declaro para os devidos fins de direito e sob as penas da lei:

1. Que todas as informações e documentos apresentados referentes ao imóvel situado em [Endereço do Imóvel] são verdadeiros e autênticos.
2. Que o imóvel atende integralmente aos Requisitos Mínimos do Imóvel estabelecidos na Seção 3 deste Caderno Técnico de Especificações.
3. Que me comprometo a apresentar toda e qualquer documentação complementar solicitada pela equipe de avaliação do CREFITO-5.
4. Que estou ciente e de acordo com as condições de Entrega do Imóvel descritas na Seção 7.

_____, ____ de _____ de _____.

[Assinatura do Proponente/Representante Legal]

[Nome Completo e Cargo/Função]

8.2. ANEXO II – FICHA DE AVALIAÇÃO TÉCNICA PRELIMINAR

[A ser preenchida pelo Proponente/Licitante e conferida pela Equipe Técnica do CREFITO-5]

8.2.1. Identificação do Imóvel

Item	Especificação	Preenchimento do Proponente
Endereço Completo		
Proprietário		
Matrícula/Registro		
Área Útil Total (m ²)	Mínimo 1.000 m ²	
Área Construída Total (m ²)		
Número de Vagas de Estacionamento	Mínimo 15 vagas	
PPCI	Possui PPCI Aprovado e Vigente?	() Sim () Não

8.2.2. Conformidade com Requisitos Mínimos (Seção 3)

Requisito	Descrição	Preenchimento do Proponente	Conferência CREFITO-5
Área Útil	Mínimo 1.000 m ²	() Atende () Não Atende	() Conforme () Não Conforme
Localização	Dentro de um raio de até 5 (cinco) quilômetros da Estação Rodoviária de Porto Alegre (Largo Vespasiano Júlio Veppo,	() Atende () Não Atende	() Conforme () Não Conforme



Crefito5

Conselho Regional
de Fisioterapia
e Terapia Ocupacional

	70 – Centro Histórico)		
Estacionamento	Mínimo 15 vagas privativas	<input type="checkbox"/> Atende <input type="checkbox"/> Não Atende	<input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Não Conforme
Estrutura	Sem patologias aparentes	<input type="checkbox"/> Atende <input type="checkbox"/> Não Atende	<input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Não Conforme
Conservação	Notas 4 ou 5 (ótimo/bom)	<input type="checkbox"/> Atende <input type="checkbox"/> Não Atende	<input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Não Conforme
Risco	Fora de zonas de risco ou áreas afetadas por alagamentos (conforme mapa do edital)	<input type="checkbox"/> Atende <input type="checkbox"/> Não Atende	<input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Não Conforme
Instalações Elétricas	NBR 5410 e NR-10	<input type="checkbox"/> Atende <input type="checkbox"/> Não Atende	<input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Não Conforme
Acessibilidade	NBR 9050 (rampas, sanitários PcD)	<input type="checkbox"/> Atende <input type="checkbox"/> Não Atende	<input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Não Conforme
Rede Lógica/TI	Mínimo CAT5, Aterramento ≤ 5 ohms	<input type="checkbox"/> Atende <input type="checkbox"/> Não Atende	<input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Não Conforme
Climatização	Completa em áreas administrativas/atendimento	<input type="checkbox"/> Atende <input type="checkbox"/> Não Atende	<input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Não Conforme
PPCI	Aprovado e Vigente	<input type="checkbox"/> Atende <input type="checkbox"/> Não Atende	<input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Não Conforme

8.2.3. Parecer Técnico CREFITO-5 (Uso Exclusivo da Equipe de Avaliação)

Pontos Positivos: _____

Pontos Críticos/Não Conformidades: _____

Recomendação Final: () Apto para prosseguir na avaliação () Inapto/Rejeitado

Critério	Peso	Pontuação Máxima	Pontuação final (Preenchimento crefito)
Área útil	10	10	
Localização	10	10	
Acessibilidade	15	15	
PPCI	10	10	
Estrutura / Patologias	15	15	
Instalações elétricas	10	10	
Rede lógica / TI	5	5	
Climatização	5	5	
Estado de conservação	10	10	
Vagas de estacionamento	10	10	

Nota Técnica Atribuída (0-100): _____



Crefito5

Conselho Regional
de Fisioterapia
e Terapia Ocupacional

_____, _____ de _____ de _____.

[Assinatura do Avaliador Técnico]

[Nome Completo e Registro Profissional]

Sólida Engenharia

Proprietário: Tales Viebrantz Fernandes

CPF: 023.523.660-89

CREA/RS: 242978

(documento original assinado arquivado no Setor de Licitações, Contratos e Patrimônio)



ANEXO III

(Modelo de Proposta Comercial)

MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 57/2026

1. PROPONENTE

Nome/Razão Social:

CPF/CNPJ:

Endereço:

Se houver: Nome do Representante Legal:

CPF do Representante Legal:

2. INFORMAÇÕES DE CONTATO

Contato:

Cargo:

Telefone com DDD: ()

E-mail:

3. IMÓVEL

Logradouro:

Número:

Bairro:

Município: Porto Alegre/RS

Referência:

Matrícula:

Inscrição Municipal:

Área total (m²):

Área útil (m²):

Disponibilidade imediata para transmissão de propriedade e posse:

() SIM () NÃO, data da disponibilidade:

Edificação autônoma () SIM () NÃO

Quantidade de vagas de estacionamento privativas:

Proximidade de estacionamento público externo: () SIM () NÃO

Proximidade de estacionamento privado externo: () SIM () NÃO

Quantidade de pavimentos:

Quantidade de salas:



Quantidade de banheiros:

Outras áreas (especificar):

Pé-direito do pavimento:

Tipo de forro:

Tipo de piso:

Elevador: () SIM () NÃO

Sistema de climatização instalado e em funcionamento: () SIM () NÃO

Sistema de segurança instalado e em funcionamento: () SIM () NÃO

Sistema de prevenção e combate a incêndio e pânico instalado e em funcionamento: () SIM () NÃO

Rede elétrica instalada e estabilizada: () SIM () PARCIAL () NÃO

Rede de água e esgoto instalada e em funcionamento: () SIM () NÃO

Rede lógica e de telefonia instalada e em funcionamento: () SIM () NÃO

Sistema de eficiência energética: () SIM () NÃO

Acessibilidade predial: () SIM () NÃO

Elementos de sustentabilidade ambiental: () SIM () NÃO. Caso sim, especificar:

Espaço para gerador de energia elétrica: () SIM () NÃO

Alvará de Plano de Prevenção e Combate a Incêndio (PPCI) do Corpo de Bombeiros: () SIM () NÃO

Carta de habitação ("habite-se"): () SIM () NÃO

Projetos arquitetônicos e de engenharia: () SIM () NÃO

4. PREÇO PROPOSTO PARA O IMÓVEL

Preço total proposto: R\$ (valor por extenso)

5. VALIDADE DA PROPOSTA

Proposta válida por ____ (por extenso) dias.

6. DECLARAÇÕES

Declara, sob as penas da lei, que está ciente e concorda com todos os termos e condições do Edital de Chamamento Público e seus anexos:

I. Está regular perante as Fazendas Federal, Estadual e Municipal, INSS, FGTS;

II. Não está impedido de contratar com a Administração Pública, estando ciente de que eventual situação superveniente que altere essa situação deverá ser imediatamente comunicada;

III. A proposta apresentada foi elaborada de maneira independente e o conteúdo da proposta não foi, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, informado, discutido ou recebido de qualquer outro participante potencial ou de fato deste Chamamento, por qualquer meio ou por qualquer pessoa;

IV. Está ciente que correm por sua conta e risco eventuais despesas com sua participação no Chamamento Público.

V. Que o imóvel ofertado encontra-se em ótimo estado de conservação; que foi construído e acabado em ótimas condições; que se encontra inteiramente regularizado, livre e desembaraçado, dispondo



Crefito5

Conselho Regional
de Fisioterapia
e Terapia Ocupacional

de todas as licenças, alvarás e demais documentações necessárias ao seu uso; que estará devidamente desocupado ou com possibilidade de pronta ocupação, caso haja aproveitamento do chamamento público para fins de compra e venda, atendendo a todas as condições exigidas no Edital de Chamamento Público e seus anexos, de forma a permitir a realização das medidas administrativas necessárias, inclusive de transferência de propriedade e posse, com os devidos registros nos cartórios competentes;

VI. Há necessidade de adequações técnicas complementares no imóvel para conformação aos requisitos do Edital de Chamamento Público e seus anexos, que são de caráter não estrutural, sendo as desconformidades sanáveis e serão custeadas e executadas pelo proponente dentro do prazo estipulado de 120 dias a contar da formalização de eventual e futuro contrato de promessa de compra e venda: () SIM () NÃO.

Local e data

Assinatura do proponente

Identificação do proponente



ANEXO IV

(Declaração de Veracidade e Compromisso)

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE E COMPROMISSO

Eu, _____, portador(a) do CPF nº _____ e RG nº _____, representante legal da _____, inscrita no CNPJ/CPF sob o nº _____, com endereço em _____, declaro para os devidos fins de direito e sob as penas da lei:

1. Que todas as informações e documentos apresentados referentes ao imóvel situado em [Endereço do Imóvel] são verdadeiros e autênticos.
2. Que o imóvel atende integralmente aos Requisitos Mínimos do Imóvel estabelecidos nas especificações do Termo de Referência, senão que a necessidade de adequações técnicas complementares no imóvel para conformação aos requisitos do Edital de Chamamento Público e seus anexos, que são de caráter não estrutural, as quais são sanáveis e serão custeadas e executadas pelo proponente dentro do prazo estipulado de 120 dias a contar da formalização de eventual e futuro contrato de promessa de compra e venda
3. Que me comprometo a apresentar toda e qualquer documentação complementar solicitada pela equipe de avaliação do CREFITO-5.
4. Que estou ciente e de acordo com as condições de Entrega do Imóvel no Termo de Referência.

Local e data

Assinatura do proponente

Identificação do proponente



ANEXO V

(Ficha de Avaliação Técnica Preliminar)

FICHA DE AVALIAÇÃO TÉCNICA PRELIMINAR

1. Identificação do Imóvel

Item	Especificação	Preenchimento do Proponente
Endereço Completo		
Proprietário		
Matrícula/Registro		
Área Útil Total (m ²)	Mínimo 1.000 m ²	
Área Construída Total (m ²)		
Número de Vagas de Estacionamento	Mínimo 15 vagas	
PPCI	Possui PPCI Aprovado e Vigente?	() Sim () Não

2. Conformidade com Requisitos Mínimos (Item 3 do Termo de Referência)

Requisito	Descrição	Preenchimento do Proponente	Conferência CREFITO-5
Área Útil	Mínimo 1.000 m ²	() Atende () Não Atende	() Conforme () Não Conforme
Localização	Dentro de um raio de até 5 (cinco) quilômetros da Estação Rodoviária de Porto Alegre (Largo Vespasiano Júlio Veppo, 70 – Centro Histórico)	() Atende () Não Atende	() Conforme () Não Conforme
Estacionamento	Mínimo 15 vagas privativas	() Atende () Não Atende	() Conforme () Não Conforme
Estrutura	Sem patologias aparentes	() Atende () Não Atende	() Conforme () Não Conforme
Conservação	Notas 4 ou 5 (ótimo/bom)	() Atende () Não Atende	() Conforme () Não Conforme
Risco	Fora de zonas de risco ou áreas afetadas por alagamentos; (Conforme mapa do edital)	() Atende () Não Atende	() Conforme () Não Conforme
Instalações Elétricas	NBR 5410 e NR-10	() Atende () Não Atende	() Conforme () Não Conforme
Acessibilidade	NBR 9050 (rampas, sanitários	() Atende	() Conforme



	PcD)	() Não Atende	() Não Conforme
Rede Lógica/TI	Mínimo CAT5, Aterramento \leq 5 ohms	() Atende () Não Atende	() Conforme () Não Conforme
Climatização	Completa em áreas administrativas/atendimento	() Atende () Não Atende	() Conforme () Não Conforme
PPCI	Aprovado e Vigente	() Atende () Não Atende	() Conforme () Não Conforme

3. Parecer Técnico Crefito-5 (Uso exclusivo da Equipe de Avaliação)

3.1. Pontos Positivos: _____

3.2. Pontos Críticos/Não Conformidades: _____

3.3. Recomendação Final:

() Apto para prosseguir na avaliação

() Inapto – Rejeitado

Critério	Peso	Pontuação Máxima
Área útil	10	10
Localização	10	10
Acessibilidade	15	15
PPCI	10	10
Estrutura / Patologias	15	15
Instalações elétricas	10	10
Rede lógica / TI	5	5
Climatização	5	5
Estado de conservação	10	10
Vagas de estacionamento	10	10

Nota Técnica Atribuída (0-100):

Local e data

Assinatura do Avaliador Técnico
Nome Completo e Registro Profissional



ANEXO VI

(Minuta de Contrato de Promessa de Compra e Venda)

MINUTA DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Por este instrumento contratual, as partes adiante mencionadas e qualificadas têm, entre si, justo e contratado as operações de promessa de compra e venda de imóvel, cuja aquisição foi autorizada pelo Plenário do Conselho Regional de Fisioterapia e Terapia Ocupacional da 5ª Região – CREFITO-5, conforme elementos constantes no Processo Administrativo nº 0004/2004, mediante cláusulas, termos e condições seguintes:

A- QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

A1- PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES):

[se pessoa jurídica]

[RAZÃO SOCIAL], CNPJ nº [nº CNPJ], sediada na [logradouro], [nome do Município], [nome do Estado], representada neste ato por [NOME REPRESENTANTE LEGAL], CPF nº [CPF], RG nº [RG], [órgão expedidor]/[UF emissora], emitida em [data de emissão], [nacionalidade], [estado civil com regime de bens, se casado; se união estável, informar “convivente em união estável”], [profissão], nascido em [data de nascimento], residente e domiciliado na [rua/quadra/avenida], nº [número logradouro], [Nome município], [Nome Estado]

[se pessoa física]

[NOME], CPF nº [CPF], RG nº [RG], [órgão expedidor]/[UF emissora], emitida em [data de emissão], [nacionalidade], [estado civil com regime de bens, se casado; se união estável, informar “convivente em união estável”], [profissão], nascido em [data de nascimento], residente e domiciliado na [rua/quadra/avenida], nº [número logradouro], [Nome município], [Nome Estado].
CÔNJUGE/CONVIVENTE: [se o vendedor for casado ou viver sob união estável, excluído aquele sob o regime de separação total] [NOME], CPF nº [CPF], RG nº [RG], [órgão expedidor] / [UF emissora], emitida em [data de emissão], [nacionalidade], [profissão], nascido em [data de nascimento], residente e domiciliado na [rua/quadra/avenida], nº [número logradouro], [Nome município], [Nome Estado]

PROCURADOR: [se houver]

[NOME], CPF nº [CPF], RG nº [RG], [órgão expedidor]/[UF emissora], emitida em [data de emissão], [nacionalidade], [estado civil], nascido em [data de nascimento], [profissão], residente e domiciliado na [rua/quadra/avenida], nº [número logradouro], [Nome município], [Nome Estado], representante



do vendedor neste ato, conforme procuração lavrada em [data], no Cartório de Notas [nome do Cartório de Notas].

A2 – PROMITENTE COMPRADOR

CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 5ª REGIÃO (CREFITO-5), por seu Presidente, com base nas disposições da Lei nº 6.316, de 17 de dezembro de 1975, e da Resolução CREFITO-5 n.º 60, de 15 de março de 2025, diante da autorização outorgada pela [número]ª Reunião Plenária, realizada em [data].

B- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO

B1- NATUREZA: imóvel urbano

B2- Nº INSCRIÇÃO MUNICIPAL: [nº]

B3- LOCALIZAÇÃO: [Logradouro], [nº],[complemento], [Município], [Estado]

B4- ÁREA DO TERRENO: [área]m²

B5- ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: [área]m²

B6- CARTÓRIO: [Nome do Cartório, gerado a partir da informação do código]

B6- MATRÍCULA: [nº da matrícula do imóvel no Cartório]

B7- MEMORIAL DESCRITIVO: [descrever o memorial do terreno em coordenadas geográficas e o memorial da construção, se houver]

C- VALOR DE VENDA DO IMÓVEL E FORMA DE PAGAMENTO

C1- VALOR AJUSTADO (PREÇO TOTAL DO IMÓVEL): R\$ [preço]

C2- FONTE ORÇAMENTÁRIA: “6.2.2.1.1.02.01 – INVESTIMENTOS”

C3- CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: À vista, no ato de assinatura de escritura pública de compra e venda.

CLÁUSULA PRIMEIRA. O(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) declara(m)-se proprietário(os) e legítimo possuidor(es) do imóvel descrito na letra “B” deste contrato, completamente livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus judicial ou extrajudicial, hipoteca legal ou convencional, foro ou pensão, inclusive quaisquer ônus reais ou ações de caráter pessoal reipersecutório que possam de alguma forma prejudicar o negócio realizado pelo presente instrumento, e, por força deste, promete transmitir ao PROMITENTE COMPRADOR toda posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel ora prometido à venda, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer a presente promessa sempre firme, boa e valiosa e, ainda, a responder pela evicção de direito, para que do imóvel o PROMITENTE COMPRADOR goze e livremente disponha como seu desta data em diante. O PROMITENTE COMPRADOR declara aceitar a presente promessa de compra e venda nos termos



em que é efetivada.

§ 1º Esta contratação está vinculada ao Edital de Chamamento Público nº 57/2026, do Processo Administrativo nº 0004/2025, do CREFITO-5.

§ 2º O presente Contrato observa os parâmetros da Instrução Normativa SEGES/ME nº 22/2017, aplicando-se lhe as previsões pertinentes da Lei nº 14.133/2021 e do Código Civil, inclusive quanto aos casos omissos.

CLÁUSULA SEGUNDA. Declara o PROMITENTE COMPRADOR que tem plena ciência das condições, características e estado de conservação do imóvel descrito e caracterizado neste instrumento.

§ 1º Pela natureza do presente instrumento, não se aplicam disposições sobre regime de execução ou a forma de fornecimento.

§ 2º O(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) deve(m) manter, durante o contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação e a qualificação no Chamamento Público.

CLÁUSULA TERCEIRA. (manter cláusula se aplicável) Como condição resolutória para a perfectibilização da compra e venda e futura expedição de escritura de compra e venda definitiva, o(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) compromete(m)-se a ajustar o bem descrito na letra “B” deste contrato, em razão da necessidade de adequações técnicas complementares no imóvel para conformação aos requisitos do Edital de Chamamento Público e seus anexos, que são de caráter não estrutural, sendo as desconformidades sanáveis e serão custeadas e executadas pelo(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) dentro do prazo estipulado de 120 dias a desta data.

§ 1º O transcurso do prazo estipulado no *caput* sem a comunicação formal do encerramento da execução das adequações técnicas complementares outorgará ao PROMITENTE COMPRADOR a opção de resolução do presente contrato, sem ônus a quaisquer títulos, nem direito a reparação ou ressarcimento, assumindo o(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) os encargos e custos decorrentes dos atos já promovidos até então.

§ 2º A certificação das adequações técnicas complementares no imóvel para fins do cumprimento a todos os requisitos dispostos no Edital de Chamamento Público nº 57/2026 e seus anexos será realizada por profissional habilitado contratado pelo PROMITENTE COMPRADOR.

CLÁUSULA QUARTA. O(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) compromete(m)-se a arcar com o pagamento de quaisquer tributos que venham a incidir sobre o imóvel até o momento que antecede o registro deste título aquisitivo.

CLÁUSULA QUINTA. Fica eleito o respectivo foro competente da Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente instrumento contratual.

CLÁUSULA SEXTA. O presente contrato de promessa de compra e venda é definitivo e irrevogável, ressaltando-se, contudo, que por força da condição resolutiva, na forma do que autoriza o art. 474 combinado com o art. 475 do Código Civil, a presente avença de compra e venda restará resolvida de pleno direito caso o(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) não atendam o disposto na Cláusula Terceira.



CLÁUSULA SÉTIMA. Na hipótese de impedimento ou obstáculo apresentado pelo Oficial de Registros Públicos, em virtude de irregularidade antecedente à data de assinatura da oportuna escritura pública de compra e venda, compromete(m)-se o(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), desde já, a sanar as pendências apresentadas no prazo de 30 (trinta) dias, contado da sua ciência promovida pelo PROMITENTE COMPRADOR, prorrogável por igual e sucessivo período a critério deste, de modo que o título venha a ser registrado.

§ 1º Transcorrido o prazo previsto no *caput* desta Cláusula, independentemente de ato especial, o PROMITENTE COMPRADOR poderá promover por si os atos pertinentes que venham a permitir o registro do título de transferência de propriedade, responsabilizando-se o(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) a restituir os valores pagos pelo PROMITENTE COMPRADOR, com as devidas correções pelo Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil.

§ 2º Na hipótese de irregularidade insanável, tornando impossibilitado o registro do título de transferência de propriedade, mediante justificativa, as partes promoverão o restabelecimento da situação originária ao presente Contrato (*status quo ante*), mediante a devolução pelo(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) ao PROMITENTE COMPRADOR do valor pago quando da escritura pública de compra e venda, corrigido pela SELIC, sem outras espécies de ressarcimento ou reparações entre as partes.

E por assim estarem convenionados e se declararem ajustados, assinam o(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) e o PROMITENTE COMPRADOR, por seus representantes, que depois de lido e achado conforme o presente instrumento, para a valer entre as partes.

[Local], [data de assinatura por extenso]

CREFITO-5

(Representado por [nome do Presidente])

[NOME(S) DO(OS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)]

(Representado por [nome do representante, quando for quem assinará o contrato])