



CONSELHO REGIONAL DE NUTRIÇÃO 11ª REGIÃO - CRN-11
Av. Santos Dumont, 5335, Fortaleza/CE, CEP 60175-047
Telefone: 85 4042-9542 - www.crn11.org.br - E-mail: crn11@crn11.org.br

Fortaleza, 12 de março de 2026.

MINUTA DE EDITAL CHAMADA PÚBLICA

Chamada Pública CRN-11 Nº 03/2026	Início do recebimento de propostas: 18/03/2026 às 9:00 h No sítio: https://www.gov.br/compras/pt-br
--	---

Processo Administrativo nº 1101140.000011/2025-02

O CONSELHO REGIONAL DE NUTRIÇÃO DA 11ª REGIÃO – CRN-11, leva ao conhecimento dos interessados que realizará chamamento público para consulta de imóveis disponíveis no mercado imobiliário do Município de Fortaleza/CE, com a finalidade de aquisição de imóvel conforme as descrições e exigências estipuladas no descritivo do imóvel constantes no Edital e anexos, aplicando-se, subsidiariamente a Lei Federal nº. 14.133, de 1º de abril de 2021, suas alterações e demais legislações aplicáveis à espécie.

Objeto
O presente Chamamento Público tem por objetivo a aquisição de imóvel comercial em área urbana para uso institucional que atenda às necessidades de instalação da sede do CONSELHO REGIONAL DE NUTRIÇÃO DA 11ª REGIÃO – CRN-11, mediante coleta de propostas técnicas de imóveis não residenciais urbanos que atendam todas as disposições e os requisitos mínimos especificados neste Edital, inclusive as disposições previstas nos anexos, cuja íntegra será disponibilizada no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP e no portal oficial do CRN-11.
Valor estimado
VALOR EM CARÁTER DE SIGILO

Observações Gerais
Em caso de discordância existente entre as especificações deste objeto descritas no Comprasnet e as especificações constantes deste Edital, prevalecerão as últimas.

Prazo para envio da proposta/documentação inicial	Prazo para envio da proposta final, após lances
A partir do 1º dia útil após a publicação do Edital	O prazo será encerrado com a Abertura da Sessão Pública, quando, então, encerrar-se-á automaticamente a etapa de envio da proposta e documentação.
Pedidos de Esclarecimentos	Impugnações
Até 03 (três) dias úteis da data da abertura, no Comprasnet. Quando houver impossibilidade de fazer no Comprasnet, enviar para o e-mail: licitacao@crn11.org.br	Até 03 (três) dias úteis da data da abertura, no Comprasnet. Quando houver impossibilidade de fazer no Comprasnet, enviar para o e-mail: licitacao@crn11.org.br

1. DO OBJETO

1.1 O presente Chamamento Público tem por objetivo a aquisição de imóvel comercial em área urbana para uso institucional que atenda às necessidades de instalação da sede do CONSELHO REGIONAL DE NUTRIÇÃO DA 11ª REGIÃO – CRN-11, mediante coleta de propostas técnicas de imóveis não residenciais urbanos que atendam todas as disposições e os requisitos mínimos especificados neste Edital, inclusive as disposições previstas nos anexos, cuja íntegra será disponibilizada no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP e no portal oficial do CRN-11.

1.2 Como forma de garantir a ampla publicidade e transparência ao processo de aquisição de imóvel para instalação de nova Sede, o CRN-11 publica o presente Chamamento Público no Portal Nacional de Contratações Públicas e no site do CRN-11, para que seja garantida a livre concorrência entre os interessados e ampliar a competitividade, levando-se em consideração os critérios de oportunidade e conveniência para a escolha de imóvel que seja mais vantajoso ao conselho.

1.3 As especificações contidas neste Edital deverão contemplar as exigências mínimas necessárias, não limitando à gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

1.4 O presente Edital não implica em obrigatoriedade de aquisição do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas, seja em qual fase for, tampouco aquela de menor valor, reservando ao CRN-11 o direito de optar pelo imóvel que melhor atenda ao interesse público.

2. ORÇAMENTO

2.1 O orçamento disponível para a aquisição e estruturação do imóvel para a Nova Sede do CRN-11 será mantido em sigilo, conforme justificativa anexa aos autos.

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

3.1 A destinação do imóvel é a instalação da sede própria do CRN-11, conforme condições e especificações discriminadas neste Edital e seus anexos.

3.2 DAS CONDIÇÕES MÍNIMAS DO IMÓVEL

As especificações e condições do imóvel exigidas para apresentação de proposta deste Chamamento Público estão devidamente descritas no Termo de Referência e Estudo Técnico Preliminar – ETP.

3.3 VALOR DO IMÓVEL

O valor da proposta de venda do imóvel deverá estar de acordo com o preço praticado no mercado imobiliário local. Assim, em havendo interesse do CRN-11 pela edificação, esta será submetida à avaliação por comissão composta de conselheiros e colaboradores do CRN-11 designados por portaria, de modo a constatar as características que o enquadrem nos modelos de aquisição estabelecidos no inciso V do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021.

4. DAS PROPOSTAS

4.1 O proponente deverá apresentar a proposta de forma detalhada de acordo com as especificações a seguir descritas, em conformidade com a Proposta Comercial, descrevendo o imóvel com suas características e os valores propostos, sob pena de desclassificação de sua proposta.

4.2 A proposta deverá conter obrigatoriamente:

- a) Identificação do Proponente, com nome, telefone, e-mail para contato;
- b) Descrição detalhada do imóvel, localização (com ponto de referência), número de matrícula, IPTU, áreas;
- c) Indicar procurador ou corretor responsável, se for o caso;
- d) Valor do imóvel a ser credenciado;
- e) Declaração:

Declara, sob as penas da lei, que:

- I - Está regular perante as Fazendas Federal, Estadual e Municipal, INSS, Trabalhista e 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 corre por sua conta e risco eventuais despesas com sua participação no Chamamento Público.
- V - Que o imóvel ofertado se encontra em ótimo estado de conservação; que foi construído e acabado em ótimas condições;
que se encontra inteiramente regularizado, livre e desembaraçado, dispondo de todas as licenças, alvarás e demais documentações necessárias ao seu uso; que estará devidamente desocupado ou com possibilidade de pronta ocupação no ato da aquisição;
- VI - Que entregará o edifício ofertado, com todas as condições exigidas neste Edital, e seus Anexos, no exercício financeiro de 2025, a permitir a realização das medidas administrativas necessárias, inclusive de transferência de propriedade, com os devidos registros nos cartórios competentes, a permitir a realização do pagamento neste mesmo ano.

5. DA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

5.1 O prazo para os interessados apresentarem propostas será do dia 18 de março de 2026 até 02 de abril de 2026 até às 14h00m00s.

5.2 Os interessados deverão encaminhá-las para a sede atual do conselho, na Av. Santos Dumont, 5335 - 5º andar - sala 505 Ed. Planalto Center - Papicu, Fortaleza - CE, CEP 60175-047, ou por meio digital para o e-mail licitacao@crn11.org.br devendo estar identificado o número do Edital de Chamamento Público e o nome do proponente.

5.3 Qualquer pessoa poderá impugnar esse edital e apresentar pedido de esclarecimento, que deverão ser remetidos para o e-mail licitacao@crn11.org.br, **até o dia 30 de março de 2026.**

5.4 As propostas serão analisadas na medida em que o CRN-11 recebe-las, de modo a proporcionar maior celeridade ao processo.

5.5 O CRN-11 poderá prorrogar a fase de apresentação das propostas do Chamamento Público caso não sejam apresentadas propostas em tempo hábil, a critério da Administração.

6. DA VALIDADE DA PROPOSTA

6.1. A validade das propostas deverá ser garantida no mínimo de 120 (cento e vinte) dias, contados do final do prazo para apresentação de propostas.

7. DOCUMENTAÇÃO PARA CREDENCIAMENTO

7.1 Além da proposta de preço do imóvel, no mesmo prazo de apresentação desta, para análise de credenciamento, os participantes deverão entregar a documentação prevista no item 8.2 do Termo de Referência – Anexo I deste edital, dentro do prazo de validade.

8. SELEÇÃO E DESCLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

8.1. 8.1 O presente Edital não implica a obrigatoriedade de aquisição do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas, tampouco daquela de menor valor estimativo, ainda que atenda(m) integralmente os requisitos estabelecidos, reservando-se o CRN-11 o direito de optar pelo imóvel que melhor atenda ao interesse público, em observância ao ditame do art. 74, V, da Lei nº 14.133/21, negociar o valor ofertado, bem como optar por não adquirir nenhum dos ofertados, conforme a conveniência e oportunidade da Administração.

8.2 Após a entrega das propostas o CRN-11 as analisará e, se necessário for, realizará visitas para esclarecer eventuais dúvidas. Caso julgue necessária a apresentação de documentação complementar,

convocará o(s) proponentes(s) para apresentar(em) a mesma no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

8.3 A seleção e classificação dos imóveis credenciados será feita em duas fases:

1) Na primeira fase serão analisadas, pelo Agente de Contratação, com auxílio da Coordenação de Licitação, Compras e Contratos do CRN-11, as propostas e documentação enviada de acordo com os critérios estabelecidos no edital e deferida ou não a inscrição.

a. O resultado da habilitação das inscrições será publicado no site do CRN-11, do qual caberá recurso à Presidência no prazo de 3 (três) dias úteis.

2) A segunda fase consiste em uma análise técnica com emissão de Relatório de Avaliação do Imóvel, assinado pela Comissão de Avaliação de Imóveis, composta por conselheiros e colaboradores do CRN-11, providenciada por esta Autarquia através de Portaria, classificando os imóveis habilitados ao cadastro.

2.1) Para fins de levantamento para as informações necessárias para análise técnica, o CRN-11 realizará visita técnica no imóvel a qual se refere a proposta.

2.2) A análise técnica deverá considerar as seguintes diretrizes e aspectos para análise:

- **2.2.1 Diretriz Econômica**

- i. Custo final do investimento da compra;
- ii. Tempo de implementação;
- iii. Custo de adaptação do imóvel;
- iv. Custo de manutenção;
- v. Custos transitórios;

- **2.2.2 Diretriz Arquitetônica e Urbanística**

- i. Visibilidade institucional à sociedade e aos profissionais;
- ii. Localização adequada à demanda;
- iii. Compatibilidade com programa de necessidades;
- iv. Flexibilidade espacial e possibilidade de ampliação;
- v. Estado de conservação do imóvel;
- vi. Valor cultural, histórico, social e ambiental;
- vii. Articulação aos sistemas de mobilidade urbana;
- viii. Atendimento as normas de acessibilidade universal;
- ix. Soluções visando a sustentabilidade e eficiência energética.

8.4 O custo de adaptação do imóvel, somado ao valor de aquisição deverá ser compatível com a Disponibilidade Orçamentaria do CRN-11.

8.5 Caso o imóvel não atenda as diretrizes apontadas acima será desclassificado.

8.6 O resultado desta seleção de imóveis será publicado no sítio do CRN-11 e no PNCP – Portal Nacional de Contratações Públicas e, oportunamente, poderá ser convocado o seu proprietário/procurador para prática dos demais atos inerentes à formalização do contrato administrativo, na forma da lei, caso a Administração encontre o imóvel pretendido.

a. Do resultado da seleção de imóveis caberá recurso à Presidência, no prazo de 3 (três) dias úteis.

8.7 Caso não haja nenhum imóvel apto ao cadastro, o órgão divulgará nota informando que as propostas ofertadas não atendem as exigências desta Administração.

9. DA CONTRATAÇÃO

9.1 Após a apresentação de todas as documentações necessárias e comprovando sua regularidade, o resultado será apresentado a Presidência e à Plenária para autorização de contratação.

9.2 Realizada a Plenária e validado o valor proposto, o resultado da seleção será publicado na imprensa oficial e convocação do proprietário para formalização do contrato de compra e venda e demais atos, na forma da lei.

9.3 O vendedor, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo exigido, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar a desocupação e processo de transferência da escritura e documentações correlatas;

9.4 Para assinatura do Contrato, caso necessário, serão exigidos os documentos que comprovem a regularidade fiscal do proprietário.

10. EFEITOS FINANCEIROS E PAGAMENTO

10.1 O pagamento será realizado no ato da assinatura da escritura do imóvel;

10.2 A futura aquisição, caso concretizada, deverá estar concluída e a respectiva despesa liquidada até 31 de dezembro de 2026;

10.3 Todo e qualquer imposto que incida sobre o vendedor do imóvel será retido do valor a ser pago e recolhido pelo CRN-11.

11. OBSERVAÇÕES GERAIS

11.1 A documentação relacionada não elimina a necessidade de outros documentos, em função das peculiaridades de cada caso;

11.2 Em caso de apresentação de procuração, a mesma deverá ser lavrada em cartório de notas. Caso o instrumento tenha mais de 12 (doze) meses de expedição, deverá estar acompanhado de certidão do respectivo ofício de notas que o lavrou indicando sua validade;

11.3 No caso do imóvel classificado para aquisição, todos os documentos relacionados devem ser apresentados em seu original ou cópia simples acompanhado do original para serem autenticados pelo CRN-11.4 Anexar cópia do contrato de prestação de serviços com empresa imobiliária, se for o caso;

11.5 Caso a proposta seja assinada por intermediário, esta deverá estar acompanhada de cópia simples da carteira profissional do corretor de imóvel e da autorização fornecida pelo proprietário.

11.6 Tratando-se de proposta apresentada através da Imobiliária ou Corretores de Imóvel, as mesmas deverão ser acompanhadas da respectiva autorização de venda assinada pelo proprietário com firma reconhecida.

11.7 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 da assinatura da escritura;

11.8 O mesmo prazo será aplicado para imóvel cujas instalações ainda não tenham recebido acabamentos do tipo: pintura, piso, azulejo, entre outros, garantindo assim a habitação do mesmo em plenas condições de utilização.

12. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 A eventual aquisição de um dos imóveis ofertados seguirá os ditames da Lei nº 14.133/2021, ficando desde já esclarecido que o CRN-11 não pagará quaisquer despesas de intermediação ou corretagem em decorrência do presente Edital, bem como de possível e posterior aquisição imobiliária.

12.1.1 Caso o proprietário do imóvel esteja representado por corretor e/ou procurador, os valores relacionados à corretagem serão de inteira responsabilidade do proprietário proponente.

12.2 O aviso do presente Edital de Chamamento Público será publicado no PNCP – Portal Nacional de Contratações Públicas e em sítio eletrônico do CRN-11 onde também será disponibilizada a íntegra deste instrumento convocatório.

12.3 Eventuais dúvidas relativas ao presente Edital de Chamamento Público poderão ser encaminhadas exclusivamente através do endereço eletrônico de e-mail licitacao@crn11.org.br.

12.4 Não poderão participar do chamamento público pessoas físicas ou jurídicas que se enquadrem nas situações previstas na Lei 14.133/21, art. 14.

12. CASOS OMISSOS

Os casos omissos serão decididos pela Administração, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133/21 e demais normas federais aplicáveis, sendo as normas previstas interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, sem comprometimento da segurança do futuro contrato.

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo Administrativo Nº 1101140.000011/2025-02

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. OBJETO: Constitui objeto desse processo a prospecção do mercado imobiliário em Fortaleza/CE, visando futura e eventual aquisição de imóvel comercial, preferencialmente em edifícios empresariais (condomínios/lajes corporativas) destinado a sediar a nova Sede Administrativa do Conselho Regional de Nutrição da 11ª Região – CRN-11. O imóvel a ser adquirido deverá incluir vagas de estacionamento privativas e estar situado em região estratégica da cidade, de fácil acesso ao público e aos colaboradores, atendendo às necessidades institucionais de funcionamento, atendimento presencial, guarda de documentos e desenvolvimento das atividades administrativas do Conselho.

1.2. Em conformidade com o Laudo Técnico nº 01/2023, elaborado por assessoria técnica especializada contratada por meio do Processo Administrativo CRN-11 nº 07/2023, foi definida a metragem adequada para a aquisição de imóvel destinado à nova sede do CRN-11. O imóvel deverá possuir área mínima de 360m², admitindo-se margem de variação de até 25% para mais ou para menos, de modo a assegurar que o espaço seja suficiente para acomodar adequadamente todas as áreas funcionais descritas no Estudo Técnico Preliminar (ETP).

1.2.1. As características e especificações mínimas:

- a. localização na cidade de Fortaleza/CE, preferencialmente em centros e/ou torres comerciais nos bairros Aldeota, Meireles, Papicu, Cocó, Guararapes, Joaquim Távora e Dionísio Torres;
- b. proximidade mínima de 50m a avenida ou rua de grande circulação, de fácil acesso, próximos a paradas e estações da rede de transporte público, de forma a facilitar o deslocamento de servidores, prestadores de serviços e usuários da Entidade;
- c. disposição em lajes corporativas ou salas conjugadas e/ou possibilidade de implementação/alteração de layout de forma a atender as especificidades de trabalho do Regional;
- d. área total útil de no mínimo 360m², podendo variar para mais ou para menos em 25%, em pavimento único e de forma que comporte toda a estrutura administrativa e operacional;
- e. possuir, no mínimo, 7 (sete) vagas de estacionamento cobertas, gratuitas e privativas ou de rotatividade dedicadas ao imóvel;
- f. dispor de instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação, em perfeita condição de utilização, devidamente atestadas;
- g. possuir instalação elétrica, quadros, caixas, disjuntores, conexões e sistemas de proteção de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel e normas da ABNT, na quantidade necessária para cada ambiente;
- h. dispor de boa iluminação natural e bom arejamento e circulação de ar;
- i. janelas e portas em perfeito estado de conservação e funcionamento de abertura e fechamento;
- j. ter sistema de segurança confiável e que atenda às necessidades mínimas de manutenção da integridade física de colaboradores, profissionais e público em geral;
- k. possuir sistema de combate a incêndio, conforme determinações do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Ceará, de forma a garantir segurança às pessoas e aos bens do CRN-11;
- l. possuir no mínimo 4 (quatro) sanitários, com pelo menos 02 (dois) sanitários adaptados para pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme norma ABNT NBR nº 9050/2015;
- m. atender todas as normas e requisitos de acessibilidade para deficientes físicos, em todas as áreas internas e externas de uso comum, em observância à Lei nº 10098/2000;

n. proximidade de infraestrutura de comércio e serviços, como bancos, restaurantes, padarias, cartórios e outros serviços públicos e comerciais.

1.2.2. É imprescindível que o imóvel esteja plenamente regularizado, com escrituração atualizada e dotada de certificado de conclusão de construção (Habite-se), não havendo quaisquer restrições judiciais ou administrativas para aquisição do bem.

1.3. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses, contados da assinatura do contrato, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021 e o reajuste será pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), conforme previsto no artigo 92, § 3º, da Lei 14.133, de 2021.

1.4. O serviço objeto desta contratação é classificado como Material Permanente.

1.5. A eficácia do contrato ficará condicionada à publicação e divulgação integral no PNCP - Portal Nacional de Compras Públicas, nos moldes e prazos estabelecidos nos artigos 91, caput, 94 e 174 da Lei nº 14.133/2021.

1.6. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A aquisição de um imóvel próprio para instalação da sede do CRN-11 em Fortaleza/CE justifica-se pela necessidade de adequação da infraestrutura física às demandas atuais e futuras da Autarquia. Desde o início de suas atividades, o Conselho enfrentou limitações estruturais em imóveis alugados, que não comportavam adequadamente o crescimento do quadro funcional nem garantiam acessibilidade plena, conforto e segurança no atendimento aos profissionais e à sociedade.

2.2. Diante do aumento da equipe, da previsão de novas contratações e das condições das estruturas anteriormente utilizadas, o CRN-11 realizou, de forma emergencial, a locação provisória de novas salas comerciais. Ainda que minimamente adequadas, tratam-se de soluções transitórias, que não suprem plenamente as necessidades institucionais.

2.3. Com o objetivo de promover melhores condições de trabalho, garantir a continuidade e a qualidade da prestação dos serviços públicos e assegurar o cumprimento das normas de acessibilidade e segurança, o Conselho recebeu do Conselho Federal de Nutricionistas (CFN) um apoio financeiro na forma de doação no valor de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), destinado exclusivamente à aquisição de imóvel definitivo.

2.4. A compra do imóvel, portanto, é medida estratégica e necessária, compatível com o crescimento institucional, o atendimento à população e o fortalecimento da estrutura administrativa do CRN-11.

2.5. A não aquisição de um imóvel pode trazer possíveis danos a essa Autarquia, uma vez que não será possível acomodar todos os colaboradores, estagiários, conselheiros e profissionais de nutrição em atendimento.

3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1 A modalidade de contratação adotada será a de Chamamento Público, conforme autorizado pelo inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, que dispensa a realização de licitação nas hipóteses de compra ou locação de imóvel cujas características de localização e instalação tornem necessária sua escolha, desde que haja justificativa da escolha do imóvel e do preço.

3.2. O procedimento será conduzido em consonância com o princípio da publicidade, permitindo ampla participação de interessados que possuam imóveis compatíveis com os requisitos definidos neste Termo de Referência, promovendo a prospecção de propostas, a análise comparativa de condições e a escolha da solução mais vantajosa para a Administração.

3.3. A adoção do Chamamento Público, além de conferir transparência e isonomia, permite identificar com maior segurança o imóvel que melhor atenda às especificidades legais, técnicas e operacionais do CRN-11, assegurando a economicidade, a legalidade e a eficiência do processo de aquisição.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O valor da contratação será obtido por meio de prospecção do mercado imobiliário com o presente Chamamento Público, tendo em vista a possibilidade da identificação da oferta de imóveis que atendam aos requisitos apresentados neste Termo de Referência.

4.2. Caso se encontre apenas um imóvel condições de atender o CRN11, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

4.2.1. Identificando-se mais de um imóvel em condições de atender as necessidades do CRN-11, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente à realização de uma licitação.

5. MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

5.1. As despesas decorrentes da prestação de serviços de assistência à saúde para os servidores do CRN11 serão realizadas na seguinte rubrica:

- **6.3.2.1.04.01.004 IMÓVEIS.**

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 (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

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 (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

6.3. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, caput).

6.3.1. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

6.3.2. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

6.4. O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração para representá-lo na execução do contrato. (Lei nº 14.133/2021, art. 118).

6.4.1. A indicação ou a manutenção do preposto da empresa poderá ser recusada pelo órgão ou entidade, desde que devidamente justificada, devendo a empresa designar outro para o exercício da atividade (IN 5, art. 44, §1º).

6.5. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

6.6. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

6.7. Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, caput).

6.7.1. A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transfere à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, §1º).

6.8. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim (IN 5/2017, art. 44, §2º).

6.9. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato (IN 5/2017, art. 44, §3º).

6.10. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade convocará 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 (IN 5/2017, art. 44, 31º).

6.11. Antes do pagamento da nota fiscal ou da fatura, deverá ser consultada a situação da empresa junto ao SICAF.

6.12. Serão exigidos a Certidão Negativa de Débito (CND) relativa a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, o Certificado de Regularidade do FGTS (CRF) e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), caso esses documentos não estejam regularizados no SICAF.

6.13. Nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, serão designados servidores para atuar como Gestor e Fiscal do contrato, responsáveis pelo acompanhamento da execução e pelo cumprimento das obrigações contratuais, conforme suas respectivas competências, no momento oportuno da contratação.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1. No valor da proposta devem estar incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da aquisição do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

Liquidação

7.2. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de 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.

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

- a) o prazo de validade;
- b) a data da emissão;
- c) os dados do contrato e do órgão contratante;
- d) o período respectivo de execução do contrato;
- e) o valor a pagar; e
- f) eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

7.4. 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;

7.5. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado 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, de 2021.

Prazo de pagamento

7.6. O pagamento será realizado no ato da assinatura da escritura do imóvel.

7.7. 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 de correção monetária.

Forma de pagamento

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

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

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

7.10.1. 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.

7.11. 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.

Cessão de crédito

7.12. É admitida a cessão fiduciária de direitos creditícios com instituição financeira, nos termos e de acordo com os procedimentos previstos na Instrução Normativa SEGES/ME nº 53, de 8 de Julho de 2020, conforme as regras deste presente tópico.

7.13. As cessões de crédito não fiduciárias dependerão de prévia aprovação do contratante.

7.14. A eficácia da cessão de crédito, de qualquer natureza, em relação à Administração, está condicionada à celebração de termo aditivo ao contrato administrativo.

7.15. Sem prejuízo do regular atendimento da obrigação contratual de cumprimento de todas as condições de habilitação por parte do contratado (cedente), a celebração do aditamento de cessão de crédito e a realização dos pagamentos respectivos também se condicionam à regularidade fiscal e trabalhista do cessionário, bem como à certificação de que o cessionário não se encontra impedido de licitar e contratar com o Poder Público, conforme a legislação em vigor, ou de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, conforme o art. 12 da Lei nº 8.429, de 1992, tudo nos termos do Parecer JL-01, de 18 de maio de 2020.

7.16. O crédito a ser pago à cessionária é exatamente aquele que seria destinado à cedente (contratado) pela execução do objeto contratual, restando absolutamente incólumes todas as defesas e exceções ao pagamento e todas as demais cláusulas exorbitantes ao direito comum aplicáveis no regime jurídico de direito público incidente sobre os contratos administrativos, incluindo a possibilidade de pagamento em conta vinculada ou de pagamento pela efetiva comprovação do fato gerador, quando for o caso, e o desconto de multas, glosas e prejuízos causados à Administração.

7.17. A cessão de crédito não afetará a execução do objeto contratado, que continuará sob a integral responsabilidade do contratado.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

8.1. A empresa será selecionada por meio da realização de procedimento de **CHAMADA PÚBLICA**, na forma eletrônica, com fundamento na hipótese do inciso **V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021**, que culminará com a seleção da proposta **MAIS VANTAJOSA**.

8.1.2. A publicação do Chamamento Público não obriga o CRN-11 a adquirir qualquer dos imóveis ofertados, ainda que atendam integralmente aos requisitos estabelecidos no edital, tampouco implica aceitação automática da proposta de menor valor. A Administração reserva-se o direito de selecionar aquele imóvel que melhor atenda ao interesse público, com base no juízo de conveniência e oportunidade, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, podendo ainda negociar os valores ofertados ou, se for o caso, optar por não realizar a aquisição.

8.1.3. Após o recebimento das propostas, será realizada análise documental preliminar. Caso necessário, o CRN-11 poderá convocar os proponentes para apresentação de documentação complementar no prazo de até 5 (cinco) dias úteis. Também poderão ser realizadas visitas técnicas aos imóveis propostos para fins de verificação in loco das condições declaradas.

8.1.4. O processo de seleção compreenderá duas etapas sucessivas:

- Na primeira etapa, será realizada a análise da documentação apresentada, com o deferimento ou indeferimento da inscrição, conforme os critérios estabelecidos no edital;

- Na segunda etapa, os imóveis habilitados passarão por análise técnica detalhada, com emissão de relatório de avaliação imobiliária por profissional habilitado, contratado ou designado pelo CRN-11.

8.1.4.1. O relatório de avaliação imobiliária poderá ser emitido por comissão especificamente designada para este fim, publicada através de portaria com a nomeação de seus integrantes.

8.1. 5. As visitas técnicas serão realizadas para subsidiar o levantamento de dados técnicos necessários à avaliação dos imóveis. A análise técnica considerará, entre outros aspectos, critérios relacionados às seguintes diretrizes:

I – Diretriz Econômica:

- a) Valor total da aquisição;
- b) Tempo estimado de ocupação;
- c) Custos de reforma ou adaptação;
- d) Custos operacionais e de manutenção;
- e) Custos temporários durante a transição.

II – Diretriz Arquitetônica e Urbanística:

- a) Localização estratégica e visibilidade institucional;
- b) Acessibilidade e conformidade com as normas vigentes;
- c) Condições de conservação e possibilidade de ampliação;
- d) Compatibilidade com as necessidades funcionais do CRN-11;
- e) Integração com o entorno e a mobilidade urbana;
- f) Sustentabilidade ambiental e eficiência energética.

8.1.6. O somatório entre o valor de aquisição e os custos de adaptação do imóvel deverá ser compatível com o limite orçamentário definido para esta contratação, conforme especificado neste edital.

8.1.7. Os imóveis que não atenderem às diretrizes e condições técnicas descritas serão desclassificados do processo.

8.1.8. O resultado da seleção será publicado no site institucional do CRN-11 e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP). O proponente poderá ser convocado, posteriormente, para os atos necessários à formalização da contratação, caso a Administração decida pela aquisição.

8.1.9. Não havendo proposta apta ao atendimento das exigências estabelecidas, o CRN-11 poderá declarar o processo encerrado, com a devida justificativa publicada nos meios oficiais.

Exigências de habilitação

8.2. Para fins de habilitação, deverá o participante deverá comprovar os seguintes requisitos:

8.2.1. Documentação do Proprietário

a) Pessoa Física (inclusive cônjuge, se casado):

- Documento oficial de identidade com foto e CPF;
- Certidão de estado civil atualizada;
- Cópia do pacto antenupcial (quando aplicável);
- Comprovante de endereço atualizado, com histórico de domicílio dos últimos cinco anos;

Certidões negativas atualizadas dos seguintes órgãos:

- Justiça Federal;
- Justiça Estadual – ações cíveis e executivos fiscais;
- Justiça do Trabalho;
- Ministério Público Estadual e Federal;
- Interdição, tutela e curatela;
- Protesto de títulos (últimos cinco anos);

- Receita Federal (quitação de tributos e contribuições federais);
- Dívida ativa da União (PGFN);
- CND/INSS – Lei nº 8.212/91 (se for empresário/comerciante).

Obs. 1: Se o proprietário residir em localidade diversa da do imóvel, deverão ser apresentadas certidões de ambos os domicílios.

Obs. 2: Certidões positivas com efeito negativo devem ser acompanhadas de certidão de inteiro teor da(s) ação(ões) apontada(s), não sendo admitidas certidões de objeto e pé como substitutas.

b) Pessoa Jurídica:

- Documentos de identidade e CPF dos representantes legais;
- Procuração com firma reconhecida (quando aplicável);
- Registro comercial (empresa individual) ou contrato/estatuto social com últimas alterações e eleição de administradores;
- Inscrição no CNPJ;

Prova de regularidade com:

- Receita Federal e PGFN (certidão unificada);
- FGTS (CRS emitido pela CEF);
- Justiça do Trabalho (CNDT);
- Fazendas Estadual e Municipal;
- Certidões negativas da sede e filiais dos últimos 10 anos quanto a:
- Ações judiciais (federal, cível, trabalhista);
- Falências, recuperações judiciais, protestos;
- Ministério Público Estadual, Federal e do Trabalho;

Declarações formais de:

- Inexistência de trabalho infantil ou análogo à escravidão (art. 7º, XXXIII da CF/88);
- Inexistência de impedimentos legais para contratar com a Administração Pública.

Obs.: Havendo certidão positiva com efeito negativo, deverá ser apresentada a certidão de inteiro teor.

8.2.2. Documentação do Imóvel Ofertado

- Matrícula atualizada no Cartório de Registro de Imóveis;
- Certidão dominial vintenária;
- Certidão de ônus reais, com declaração de ausência de impedimentos;
- Certidão negativa de IPTU;
- CND/INSS do imóvel (quando novo);
- Projeto arquitetônico completo (plantas, cortes e fachadas);
- Regulamento e regimento interno do condomínio (quando aplicável);
- Declaração de inexistência de débitos condominiais (quando aplicável);
- Declaração de saldo devedor (em caso de imóvel financiado);
- Aprovação do projeto arquitetônico pela Prefeitura;
- Projetos complementares disponíveis (estrutural, elétrico, hidráulico etc.);
- Certidão de informações básicas emitida pela Prefeitura;
- Relatório fotográfico completo;
- Declaração quanto à ocupação ou locação do imóvel.

Observações complementares:

- A critério da Administração, poderá ser exigida documentação complementar conforme peculiaridades do imóvel;
- Todas as cópias devem ser apresentadas em formato original digital (quando eletrônico) ou cópia simples impressa;
- Reformas/ampliações devem estar averbadas em cartório;

- Propostas apresentadas por terceiros devem ser acompanhadas de procuração ou autorização formal do proprietário, com documento de identidade e firma reconhecida.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

As especificações mínimas exigidas para a oferta do imóvel encontram-se no item 01 deste Termo de Referência.

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

ANEXO II – DO TERMO DE REFERÊNCIA DECLARAÇÃO DE REGULARIDADE PERANTE O MINISTÉRIO DO TRABALHO

A empresa, inscrita no CNPJ nº, por intermédio de seu representante legal o(a) Sr.(a), portador(a) da Carteira de Identidade nº e do CPF nº, DECLARA, para fins do disposto no inciso VI do art. 68 da lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos.

Ressalva:

() Emprega menor, a partir de quatorze anos, na condição de aprendiz.

Observação: em caso afirmativo, assinalar a ressalva acima.

Local e data

Assinatura representante Legal da Licitante

ANEXO III – DO TERMO DE REFERÊNCIA

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTO PARA CONTRATAR OU LICITAR COM A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Eu (a empresa), inscrita no CNPJ/MF sob nº, por intermédio de seu representante legal o(a) Sr.(a)....., portador(a) da Carteira de Identidade nºe do CPF nº, DECLARA, para fins legais, a inexistência de impedimento para contratar ou licitar com a administração pública, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

Local e data.

Assinatura representante Legal da Licitante



Documento assinado eletronicamente por **Eliakim do Nascimento Mendes, Presidente**, em 16/03/2026, às 13:21, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfn.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **2345143** e o código CRC **66687CD5**.
