

Compras  
Rua José de Vasconcelos, 93 - Bairro Tamarineira - Recife-PE - CEP 52110-040  
Telefone: (81) 3441-4196 - [www.crape.org.br](http://www.crape.org.br)

## **EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/2026/CRA/PE**

### **RECEPCIONAMENTO DE PROPOSTAS PARA EFEIRO DE AQUISIÇÃO DE NOVA SEDE**

#### **1. PREÂMBULO**

1.1. O CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO (CRA-PE), pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/CEI sob o nº 08.089.591/0001-27, representado por seu Presidente em exercício do Admº **MYCHEL COSME DE ALMEIDA PAES BARRETO**, no uso de suas atribuições legais, torna público, para conhecimento dos interessados, o presente aviso de CHAMAMENTO PÚBLICO, a fim de levantamento de propostas para futura compra de imóvel onde será fixada a sede do CRA-PE, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, Lei Federal nº 4.769/1965 e das demais legislações aplicáveis e de acordo com as condições fixadas neste instrumento e seus anexos.

#### **2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

2.1. A aquisição de imóvel se fundamenta no inciso V do art. 74 da Lei 14.133/2021 e alterações posteriores, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação para compra de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, bem como nas condições estabelecidas neste Edital de Chamamento Público e seus Anexos.

#### **3. OBJETO E INFORMAÇÕES PRELIMINARES**

3.1. O presente chamamento público tem como objetivo a recepção de propostas para fins de futura aquisição de imóvel para instalação da sede do CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE PERNAMBUCO(CRA-PE), localizado atualmente no Bairro da Tamarineira da cidade do Recife – PE, mediante coleta de propostas técnicas de imóveis não residenciais urbanos localizados em prédios comerciais, que atendam todas as disposições e os requisitos mínimos especificados neste Edital, inclusive as disposições previstas nos anexos, cuja íntegra será disponibilizada no endereço eletrônico: <https://crape.org.br> para download e no Portal Nacional de Contratações Públicas-PNCP.

3.2. Como forma de garantir a ampla publicidade e transparência ao processo de aquisição de imóvel para instalação de nova Sede, o CRA-PE publicará o presente Chamamento Público em Diário Oficial da União e no site do CRA-PE ([www.crape.org.br](http://www.crape.org.br)), para que seja garantida a livre concorrência entre os interessados, levando-se em consideração os critérios de oportunidade e conveniência para a escolha de imóvel que atenda as necessidades atuais do CRA-PE.

3.3. Os documentos que trata este edital deverão ser encaminhados por meio de cópia simples, para o e-mail: [licitacao@crape.org.br](mailto:licitacao@crape.org.br).

3.4. 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.

#### **4. JUSTIFICATIVA E NECESSIDADE**

4.1. A presente prospecção de mercado justifica-se pela necessidade premente de expansão da infraestrutura física do CRA-PE, visando acompanhar o crescimento das demandas institucionais e o dimensionamento do quadro funcional, garantindo a continuidade e a excelência dos serviços prestados aos profissionais registrados.

4.2. A atual sede, localizada na Rua José de Vasconcelos, 93, Tamarineira, apresenta limitações estruturais e logísticas que comprometem a eficiência administrativa.

4.3. A aquisição de sede própria visa atender aos princípios da economicidade e eficiência, mediante:

a) Consolidação Patrimonial: Substituição de custos operacionais e eventuais locações pela incorporação de ativo imobiliário estratégico;

b) Autonomia Operacional: Garantia de estabilidade institucional e plena gestão do espaço físico;

c) Modernização do Atendimento: Oferta de ambiente adequado às atividades de fiscalização, registro e representatividade da categoria no Estado de Pernambuco.

4.4. Além de quesito segurança, não se pode ignorar que a produtividade dos servidores e colaboradores está diretamente relacionada à higidez do ambiente de trabalho, tendo em vista que a perpetuação dos problemas conduz, necessariamente, ao aumento de afastamentos por agravos à saúde.

4.5. Sendo assim, em atendimento ao Princípio da Economicidade, Interesse Público e Eficiência Administrativa acima relatados é fundamental e legal a compra pretendida.

## 5. DA INSCRIÇÃO

5.1. Os documentos exigidos para fins de credenciamento (habilitação e proposta) deverão ser encaminhados à Comissão de Contratação exclusivamente por meio eletrônico, através do e-mail: [licitacao@crape.org.br](mailto:licitacao@crape.org.br).

5.2. No campo "Assunto" da mensagem eletrônica, deverá constar obrigatoriamente: "PROPOSTA EDITAL DE CHAMAMENTO Nº 001/2026 – [NOME DO PROPONENTE]".

5.3. Os documentos deverão ser encaminhados em formato PDF, preferencialmente em arquivo único ou devidamente indexados, não sendo aceitos links de armazenamento em nuvem que exijam permissões de acesso externas.

5.4. O prazo para envio das propostas será de 05 (cinco) dias, com início às 08h00min do dia **27/04/2026** e encerramento às 23h59min do dia **1º/05/2026**.

5.5. Após rito interno de conferência e análise das propostas, será publicada Ata contendo a lista de proponentes e o resumo das propostas recebidas, disponibilizada no site oficial do CRA-PE ([www.crape.org.br](http://www.crape.org.br)) e publicada em Diário Oficial, em observância ao princípio da publicidade.

5.6. O CRA-PE reserva-se o direito de prorrogar o prazo de recebimento das propostas ou republicar o edital, caso não sejam apresentadas ofertas que atendam aos requisitos técnicos de interesse da Administração.

## 6. CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DO OBJETO

6.1. As propostas apresentadas deverão atender, obrigatoriamente, aos parâmetros técnicos e requisitos mínimos estabelecidos no **Anexo I – Termo de Referência**, que servirá como guia mandatório para a seleção da melhor proposta.

6.2. São requisitos indispensáveis e eliminatórios, conforme detalhado no **“Item 5 do Termo de Referência (Anexo I deste Edital):**

a) **Estado de Conservação e Idade:** O imóvel deverá ser novo, com "Habite-se" emitido há menos de 6 (seis) meses e nunca ter sido habitado.

b) **Área Privativa:** Deve possuir área privativa entre 200,00 m<sup>2</sup> e 210,00 m<sup>2</sup>, admitindo-se uma variação de até 10% para mais, desde que devidamente aprovada em análise técnica.

c) **Localização:** Deverá ser localizado na cidade de Recife/PE, Preferencialmente nos

bairros da Tamarineira e adjacências, dentro de um raio de aproximadamente 3,00 km da sede atual.

d) **Destinação:** Uso estritamente institucional/não residencial, compatível com atividades administrativas e de fiscalização.

e) **Acessibilidade:** Conformidade plena com a NBR 9050/2020, incluindo rota acessível, sanitários adaptados e sinalização tátil.

f) **Vagas de Garagem:** Capacidade para atender o quantitativo proporcional de vagas, observando-se a reserva para idosos e pessoas com deficiência.

6.3. A configuração interna e a distribuição dos ambientes deverão observar rigorosamente o **Programa de Necessidades constante no “Anexo “B”” do Termo de Referência (Anexo I deste Edital).**

6.4. Além dos requisitos acima, o imóvel deverá cumprir as diretrizes construtivas de desempenho térmico, acústico e de segurança contra incêndio e pânico especificadas no **“Anexo I “A” – Memorial Descritivo” do Termo de Referência (Anexo I deste Edital).**

6.5. O descumprimento de qualquer uma das condições técnicas ou especificações contidas no Termo de Referência e seus anexos resultará na desconsideração da proposta apresentada.

## 7. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E PEDIDO DE ESCLARECIMENTO

7.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este Edital por irregularidade na aplicação da Lei nº 14.133, de 2021, devendo protocolar o pedido até **3 (três) dias úteis** antes da data limite final para o envio das propostas de credenciamento.

7.2. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgado em sítio eletrônico oficial no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data limite final para o envio das propostas de credenciamento.

7.3. A impugnação e o pedido de esclarecimento poderão ser realizados, exclusivamente, por forma eletrônica através do e-mail [licitacao@crape.org.br](mailto:licitacao@crape.org.br).

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

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

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

## 8. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

8.1. Poderão participar deste chamamento quaisquer interessados pessoas físicas e jurídicas que comprovarem possuir imóvel com os requisitos mínimos de qualificação exigidos neste edital.

8.2. O interessado responsabiliza-se exclusiva e formalmente pelas transações efetuadas em seu nome, assume como firmes e verdadeiras suas propostas e demais documentos, inclusive os atos praticados diretamente ou por seu representante, excluída a responsabilidade do órgão ou entidade promotora da licitação por eventuais danos decorrentes de uso indevido das credenciais, ainda que por terceiros.

8.3. Estão impedidas de participar deste edital de Licitação:

8.3.1. INTERESSADOS que, por qualquer motivo, tenham débito (s) vencidos com as Fazendas Públicas Federal, Estadual, Municipal, débito (s) trabalhistas, bem como, com o FGTS ou cujas propriedades apresentem quaisquer ônus;

8.3.2. INTERESSADOS que forem declaradas inidôneas para licitar ou contratar com a Administração Pública direta ou indireta, Federal, Estadual, Municipal ou do Distrito Federal, enquanto perdurem os motivos determinantes da punição, ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade;

8.3.3. Pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo do credenciamento, impossibilitada de participar deste credenciamento em decorrência de sanção que lhe foi imposta;

8.3.4. Aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;

8.3.5. Agente público do órgão ou entidade licitante;

8.4. O participante será convocado para manifestação previamente à uma eventual desclassificação.

8.5. Constatada a existência de sanção, o participante será reputado inabilitado, por falta de condição de Participação.

8.6. Caso atendidas as condições de participação, será iniciado o procedimento de habilitação.

8.7. Verificadas as condições de participação, a Comissão de Contratação examinará a proposta classificada em primeiro lugar quanto à adequação ao objeto e à compatibilidade do preço em relação ao máximo estipulado para contratação neste Edital e em seus anexos.

## **9. DA APRESENTAÇÃO DE PROPOSTA / DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO**

9.1. A proposta técnica, exigida neste Edital, deverá conter as informações do imóvel, conforme “Anexo II do Termo de Referência” (Anexo I deste Edital).

9.2. A proposta deverá ser assinada por todos os responsáveis/proprietários do imóvel e/ou por procuração para os devidos fins objeto do presente, devendo ser respeitada a legislação quanto ao regime de casamento, em caso de proprietários pessoas físicas, bem como as condições previstas em contrato social ou estatuto social para proprietário pessoa jurídica, inclusive, eventual ata de reunião ou assembleia quando assim exigir os documentos de constituição societária;

9.2.1. O prazo de validade da proposta não poderá ser inferior a 90 (noventa) dias, contados da data fixada para entrega da proposta;

9.2.2. Caso o prazo de validade da proposta estabelecido no item 9.2.1. não esteja expressamente indicado, o mesmo será considerado como aceito para efeito de julgamento;

9.2.3. Em hipótese alguma poderá ser alterado o conteúdo da proposta apresentada, seja com relação ao valor, prazo de validade ou qualquer condição que importe modificação de seus termos originais, ressalvadas apenas aquelas destinadas a sanar evidentes erros materiais, alterações estas que serão avaliadas pela Comissão de Contratação para este fim;

9.2.4. Deverá constar, obrigatoriamente, os dados do(s) Proprietário(s) do imóvel (Pessoa física ou Jurídica), CPF/CNPJ, assinatura(s) e nome (s) legível(is) do(s) representante(s) responsável(is) pela proposta e/ou de seu(s) Procurador(es) (através de procuração devidamente registrada em cartório);

9.3. Deverá constar da proposta o valor global do imóvel ofertado, o qual deverá contemplar, de forma integral, todos os custos necessários à perfeita entrega do objeto da presente aquisição, incluindo, mas não se limitando, às despesas inerentes à transmissão da propriedade, tais como tributos incidentes (especialmente ITBI, quando aplicável), taxas cartorárias, emolumentos, custos com registro imobiliário, certidões, regularizações documentais, bem como quaisquer outros encargos de natureza fiscal, administrativa ou operacional indispensáveis à formalização da transferência e à plena aquisição do bem pelo Conselho Regional de Administração de Pernambuco.

9.3.1. O valor apresentado na proposta deverá refletir o preço final e completo da aquisição, não sendo admitida a cobrança posterior de quaisquer valores adicionais a título de complementação de custos relacionados à transferência do imóvel ou à efetivação do negócio jurídico.

9.4. Independente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta de preço acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste instrumento convocatório.

9.5. A Administração poderá realizar quaisquer diligências que julgue necessárias ao complemento de informações em relação à proposta apresentada, inclusive com vistoria do imóvel proposto.

## **10. DOS DOCUMENTOS RELATIVOS AO IMÓVEL E À PESSOA FÍSICA/JURÍDICA PROPONENTE**

10.1. Para fins de credenciamento e análise de viabilidade, o interessado deverá encaminhar, obrigatoriamente, os documentos de habilitação do imóvel e do proponente, sob pena de desconsideração da proposta.

10.2. **Documentação do Imóvel:** As propostas deverão ser acompanhadas de toda a documentação comprobatória da regularidade do bem, conforme especificado no “**Item 20.5**” do **Termo de Referência (Anexo I deste Edital)**.

10.3. Documentação do Imóvel: As propostas deverão ser acompanhadas de toda a documentação comprobatória da regularidade do bem, conforme especificado no “**Item 20.5**” do **Termo de Referência (Anexo I deste Edital)**.

10.4. Documentação do Proponente (Pessoa Jurídica): Caso o interessado seja pessoa jurídica, deverá apresentar os documentos listados no “**Item 21.2**” do **Termo de Referência (Anexo I deste Edital)**.

10.5. A documentação estipulada não elimina a necessidade eventual de outros documentos, em função das peculiaridades de cada caso, podendo ser concedido prazo para a apresentação de documentação complementar pelos proponentes;

10.6. Em caso de apresentação de procuração, deverá esta ser lavrada em cartório de notas.

10.7. 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;

10.8. Todos os documentos exigidos deverão ser apresentados em formato digital, por meio de cópias simples legíveis ou documentos eletrônicos válidos, dispensando-se, neste momento, a apresentação de originais ou de cópias autenticadas.

10.8.1. A apresentação dos documentos originais ou de cópias devidamente autenticadas será exigida apenas da proponente classificada em primeiro lugar, ou daquela cuja proposta venha a ser selecionada como mais vantajosa para a Administração, como condição para a formalização da contratação, sob pena de desclassificação, caso não haja a devida comprovação da autenticidade documental.

10.9. Caso o imóvel contenha reforma/ampliação, estas deverão estar devidamente averbadas em cartório;

10.10. Anexar cópia do contrato de prestação de serviços com empresa imobiliária, se for o caso;

10.11. 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;

10.12. Tratando-se de proposta apresentada através da Imobiliária ou corretores de imóveis, as mesmas deverão ser acompanhadas da respectiva autorização de venda assinada pelo proprietário com firma reconhecida;

## **11. CRITÉRIOS DE JULGAMENTO DAS PROPOSTAS**

11.1. A seleção da melhor proposta será pautada pelos critérios de conveniência e finalidade, priorizando a plena aderência às necessidades institucionais do CRA-PE descritas no Termo de Referência.

11.2. O julgamento e a classificação das propostas apresentadas considerarão, de forma conjunta e técnica, os seguintes fatores:

- a) Localização e Acessibilidade;
- b) Infraestrutura e Estado de Conservação;
- c) Adequação ao Programa de Necessidades;
- d) Viabilidade Econômica.

11.3. A Comissão de Contratação elaborará Relatório Final com parecer sobre todas as propostas ofertadas, recomendando aquela que melhor atenda aos interesses da Administração.

## **12. DAS VISTORIAS AOS IMÓVEIS**

12.1. A Comissão de Contratação providenciará a vistoria técnica do imóvel constante da(s) proposta(s) apresentada(s), através de laudo com a finalidade de confirmação das especificações do imóvel.

12.2. Além da avaliação descrita acima, a Comissão de Contratação poderá solicitar aos proponentes a realização de visita aos imóveis ofertados a qualquer momento, no curso deste Chamamento Público, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objeto das propostas apresentadas.

12.3. O imóvel deverá estar disponível em horário comercial, para avaliação preliminar pela Comissão de Contratação;

12.4. Após avaliação, a Comissão de Contratação proferirá o resultado do presente Chamamento Público, em até 5 (cinco) dias após a realização da última vistoria prevista no item 12.1, contendo toda a fundamentação e análise das propostas, da documentação de habilitação, dos documentos relativos aos imóveis e do relatório de vistoria técnica apresentado;

12.5. Após a publicação do resultado, a Comissão de Contratação, concederá o prazo de 5 (cinco) dias úteis para a interposição de eventuais recursos;

12.6. Os recursos deverão ser encaminhados de forma exclusivamente eletrônica, através do e-mail [licitacao@crape.org.br](mailto:licitacao@crape.org.br), até o prazo final determinado no item anterior.

12.7. A eventual aquisição do imóvel discriminado no resultado, está condicionada ao processo de inexigibilidade de licitação e à aprovação da Autoridade Competente, que deliberará com base no juízo de conveniência e oportunidade intrínsecos à Administração Pública.

12.8. Caso a proposta seja aprovada pela Autoridade Competente, será realizado procedimento licitatório através de inexigibilidade de licitação para a aquisição do imóvel;

### **13. DO RESULTADO**

13.1. Após o recebimento do Relatório Final com o parecer de análise e julgamento das propostas emitido pela Comissão de Contratação, será divulgado o resultado com a devida classificação dos proponentes através do site oficial do CRA-PE ([www.crape.org.br](http://www.crape.org.br)).

13.2. Em observância ao princípio da publicidade, o extrato do resultado também será publicado em Diário Oficial.

### **14. DOS RECURSOS**

14.1. A interposição de recurso referente ao julgamento das propostas, à habilitação ou inabilitação ou desclassificação, à anulação ou revogação da licitação, observará o disposto no art. 165 da Lei nº 14.133, de 2021.

14.2. Poderá ser interposto RECURSO da decisão da seleção à no prazo máximo de 03 (três) dias úteis, a contar da data de publicação dos resultados nos meios oficiais de divulgação do CRA-PE.

14.3. O prazo para interposição de recurso contra o resultado preliminar de que trata o item anterior será computado a partir da publicação da classificação no Diário Oficial da União.

14.4. Os recursos serão apresentados exclusivamente de forma eletrônica, através do e-mail [licitacao@crape.org.br](mailto:licitacao@crape.org.br).

14.5. A Comissão de Contratação poderá, em julgamento de recurso, manter a decisão inicial ou reformá-la, após análise das razões do proponente, decisão que será prolatada em prazo hábil de 10 (dez) dias úteis;

14.6. O acolhimento de recurso importará a invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento;

### **15. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

15.1. O orçamento está disponível para a aquisição do imóvel para NOVA SEDE do CRA- PE, conforme dotação orçamentária disponibilizada no Processo SEI nº [476905.000902/2026-40](#).

15.2. O valor deverá, idealmente, suprir a aquisição do imóvel da nova sede do CRA-PE. Qualquer valor de imóvel proposto que esteja acima do valor de mercado será considerado desclassificado

e não fará parte do processo da Chamamento Público.

15.3. O valor da proposta para compra do imóvel deverá estar de acordo com o preço praticado no mercado imobiliário local e no máximo estipulado conforme avaliação;

15.4. Assim, em havendo interesse do CRA-PE pela edificação, esta será 15.4 submetida à avaliação da Comissão de Contratação, 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.

#### 16. DA FORMA E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

16.1. O pagamento pela aquisição do imóvel será efetuado pelo CRA-PE em estrita observância ao cronograma e às condições estipuladas no **“Item 12” do Termo de Referência (Anexo I deste Edital)**.

16.2. Em nenhuma hipótese o CRA-PE arcará com despesas relativas a intermediação imobiliária ou corretagem, sendo tais ônus de responsabilidade exclusiva do proponente/vendedor, conforme veda o **“Subitem 12.1.2” do Termo de Referência (Anexo I deste Edital)**.

16.3. Para a efetivação de cada pagamento, o vendedor deverá apresentar a Nota Fiscal ou instrumento equivalente acompanhada das certidões de regularidade fiscal e trabalhista atualizadas (CND, FGTS, Fazendas Federal, Estadual e Municipal), nos termos do **“Subitem 12.4” do Termo de Referência (Anexo I deste Edital)**.

16.4. Os valores contratados são fixos e irredutíveis, admitindo-se, contudo, a incidência de índice de correção monetária oficial sobre as parcelas vincendas, caso o fluxo de pagamento seja ajustado em função da disponibilidade orçamentária anual da Autarquia, conforme previsto nos **“Subitem 12.9 e 12.9.1” do Termo de Referência (Anexo I deste Edital)**.

#### 17. CRONOGRAMA DO CHAMAMENTO PÚBLICO – AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

DATA	CRONOGRAMA
24/04/2026	Publicação do Edital
De 24/04/2026 até 29/04/2026	Prazo para Impugnação do Edital
Das 08:00h do dia 27/04/2026 até às 23:59min do dia 1º/05/2026	Prazo Envio das Propostas
04/05/2026 à 08/05/2026 05	Prazo para Avaliação das Propostas e dos Imóveis
11/05/2026 03	Divulgação da Proposta Classificada em Primeiro Lugar
12/05/2026 a 14/05/2026	Prazo para Interposição de Recurso à Proposta Vencedora
15/05/2026 a 16/05/2026	Prazo para Análise dos Recursos
02/06/2026	Prazo Estimado para Formalização da Contratação

17.1. O cronograma apresentado neste Edital possui natureza meramente estimativa, constituindo-se como referência para o planejamento e acompanhamento das etapas do presente Chamamento Público, não gerando, por si só, direito subjetivo à observância rigorosa das datas nele previstas.

17.2. A Administração poderá, a qualquer tempo, mediante justificativa fundamentada e em

observância aos princípios da legalidade, publicidade e eficiência, promover alterações no cronograma inicialmente estabelecido, as quais serão devidamente publicizadas pelos mesmos meios de divulgação do presente Edital ou por outros que assegurem a ampla ciência dos interessados.

17.3. Na hipótese de inexistência de interposição de recursos administrativos em quaisquer das fases do presente Chamamento Público, a Administração poderá, mediante decisão devidamente motivada e em observância aos princípios da celeridade, eficiência e interesse público, promover a antecipação das etapas subseqüentes previstas no cronograma inicialmente estabelecido.

17.4. Em decorrência do disposto no caput, fica desde já consignada a possibilidade de convocação da proposta classificada em primeiro lugar e de formalização da contratação em prazo inferior ao originalmente previsto, não cabendo aos participantes qualquer alegação de prejuízo, desde que respeitados os prazos mínimos legais e assegurada a regular publicidade dos atos praticados.

## 18. DAS PENALIDADES

18.1. O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas ou o cumprimento em desacordo com o pactuado acarretará ao PROPONENTE as penalidades previstas nos arts. 155 e 156 da lei 14.133/21 e alterações, conforme a gravidade da infração e independentemente da incidência de multa e sem prejuízo da desclassificação.

## 19. CASOS OMISSOS

19.1. Os casos omissos serão decididos pelo CRA-PE, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as normas e princípios gerais dos contratos.

## 20. DO FORO

20.1. Fica eleito o Foro da Justiça Federal, Seção Judiciária do Estado de Pernambuco, em Recife/PE, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas da execução deste instrumento.

**Admº Mychel Cosme de A. Paes Barreto**  
Presidente do CRA-PE  
CRA-PE nº 20-7877

Recife, 17 de abril de 2026.

### ***ANEXOS:***

1. ***ANEXO I: TERMO DE REFERÊNCIA;***
2. ***ANEXO II: MODELO DE DECLARAÇÕES***



Documento assinado eletronicamente por **Adm. Mychel Cosme de Almeida Paes Barreto**, Presidente, em 17/04/2026, às 15:37, conforme horário oficial de Brasília.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [sei.cfa.org.br/conferir](http://sei.cfa.org.br/conferir), informando o código verificador **4013116** e o código CRC **DE7B8289**.





## **ANEXO I DO EDITAL - TERMO DE REFERÊNCIA**

### **1. DO OBJETO**

**1.1.** O presente Termo de Referência tem por objeto a Prospecção do mercado imobiliário em Recife/PE, preferencialmente nos bairros da Tamarineira e Adjacências, nas proximidades da atual sede do Conselho Regional de Pernambuco (CRA-PE), visando à futura aquisição de imóvel institucional para abrigar a sede do CRA-PE, conforme prazos e especificações descritos neste Projeto e seus anexos.

**1.2.** São parte integrante do presente Termo de Referência, independente de transcrição, os Anexos A e B, contendo Memorial Descritivo e Programa de Necessidades, que devem ser atendidos pelos proponentes.

### **2. DA JUSTIFICATIVA**

**2.1.** O presente Termo de Referência foi elaborado em atendimento à demanda exposta na plenária realizada no dia 29/01/2026, conforme ata nº da 25ª Reunião Ordinária do Plenário do Conselho Regional de Administração de Pernambuco (CRA-PE), com o objetivo de definir as condições e especificações necessárias para aquisição de imóvel para a implantação da nova sede do Conselho Regional de Administração de Pernambuco (CRA-PE).

**2.2.** A atual sede do CRA-PE está situada em uma casa residencial adaptada para uso comercial, localizada na Rua José de Vasconcelos, nº 93, Tamarineira, Recife-PE, é composta no pavimento térreo por uma recepção, uma ante-sala onde são elaboradas as atividades de fiscalização, uma sala para setor financeiro, uma sala para assessoria da presidência, um Wc masculino, um wc feminino, uma copa cozinha e um espaço reformado para ser utilizado como auditório, no primeiro pavimento funciona a sala do setor administrativo/compras, a sala da presidência, a sala de plenária e a sala do setor de informática.

O imóvel adaptado onde funciona as atividades atuais do CRA-PE apresenta limitações de área e acessibilidade, não atende aos requisitos técnicos, legais e estruturais que garantam a acessibilidade, segurança e funcionalidade. No que se refere a Acessibilidade o imóvel atual não possui rota acessível, sanitários acessíveis e sinalização tátil. No que se refere ao comprometimento do Sigilo e Ética Profissional, o atual imóvel tem um lay-out que não permite isolamento acústico ou visual necessário para atendimento sensíveis, além de possuir salas de atendimento compartilhadas que permitem ouvir conversas confidenciais entre fiscais e atendimento, contrariando a LGPD quanto a violação de sigilo profissional e exposição de dados sensíveis, ou seja, a estrutura física apresenta barreiras arquitetônicas intransponíveis que impedem o cumprimento integral da **NBR 9050/2020**, impossibilitando o acesso autônomo de cidadãos com mobilidade reduzida. Adicionalmente, a configuração espacial atual compromete o **sigilo dos atendimentos**, princípio basilar deste Conselho de



Classe, e não oferece as condições mínimas de segurança e salubridade exigidas pela **NR-17**, impactando diretamente na eficiência administrativa e na prestação de serviços aos profissionais registrados no conselho. Diante da inviabilidade técnica de reformas estruturais para correção de tais vícios, o imóvel declara-se inapto para o exercício das atividades institucionais de atendimento ao público.

**2.3.** Outro fator de suma importância está na acessibilidade das pessoas com dificuldades de locomoção às dependências do CRA-PE, visto que na época em que foi construído, não se era exigido legalmente, uma estrutura que atendesse a este público, assim não dispomos de estrutura física de acessibilidade, bem como vagas nos estacionamentos para portadores de necessidades especiais.

**2.4.** A aquisição de uma nova sede tem se mostrado uma necessidade latente para o CRA-PE, considerando que o prédio atual não atende de forma adequada as necessidades da Autarquia devido à falta de espaço físico para abrigar os servidores e desenvolver as atividades necessárias, à impossibilidade de realização de reforma, condições de trabalho inadequadas, identificando as necessidades básicas de infraestrutura, estimativa de áreas, consultoria e assessoramento na elaboração de projeto básico/ Termo de Referência, layouts, orçamentos, tomou-se como base o organograma atual com previsões de crescimento para 10 (dez) anos pra frente, para atender as demandas. As soluções para o enfrentamento do espaço físico para nova sede do CRA-PE devem necessariamente considerar a atual estrutura de Servidores e atendimento atual, sem desprezar as condições futuras do órgão com o aumento da demanda de curso de Administração, conforme apresentado no item 1.0 do Estudo Técnico Preliminar

**2.5.** Como a atual sede do CRA-PE está estabelecida em uma casa residencial adaptada para o uso do CRA-PE, a instalação é precária, e os ambientes não se apresentam integrados. Por conta do uso para o qual o atual imóvel foi projetado (residencial), os ambientes do Conselho Regional de Arquitetura de Pernambuco não se adequam perfeitamente, acarretando utilização de uma sala para mais de um uso e espaços subdimensionados, como a sala de plenárias e a sala da presidência.

**2.6.** A atual instalação não comporta, os requisitos para o conforto espacial dos ambientes do Conselho. Fora a exclusividade, as atuais salas não comportam o número de funcionários necessários para o atual porte do Conselho, quando se relaciona a área necessária e a área atualmente existente. Desta forma, entende-se que a instituição precisa mudar-se para um imóvel maior, garantindo conforto para o atual efetivo e para o previsto crescimento.

**2.7.** Pra definir as necessidades de espaço a ser projetada, o qual tem como objeto “Imóvel para comportar a sede do CRA-PE no município de Recife-PE, foi feito o levantamento de população atual e futura, bem como o programa de necessidades presente e futuro. As informações devem ser verificadas com visitas *in loco* de alguns imóveis para a elaboração deste Termo de Referência, com o objetivo de elaborar as especificações técnicas para



aquisição de novo espaço para nova sede do CRA-PE.

**2.8.** As especificações, condições e demais demandas foram elaboradas e orientadas segundo as razões, estudos, levantamentos e informações construídas no Processo em epígrafe, bem como as disposições administrativas, normativas e legais que regulam cada matéria, além de considerar aspectos técnicos constantes de projeto e programa de necessidades, elaborado por profissional arquiteto contratado por esta autarquia para tal demanda;

**2.9.** As especificações, condições e demais demandas foram elaboradas e orientadas segundo as razões, estudos, levantamentos e informações construídas em conjunto com os responsáveis diretos pela administração do conselho, bem como as disposições administrativas, normativas legais que regulam cada matéria.

**2.10.** O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual (2026), conforme consta das informações básicas deste Termo de Referência.

### **3. DA JUSTIFICATIVA DO CHAMAMENTO PÚBLICO**

**3.1.** No intuito de oferecer maior publicidade e lisura ao procedimento de possível aquisição de imóvel para abrigar a sede do CRA-PE, o procedimento prévio do chamamento público, somado a outras formas legais de prospecção, visa subsidiar eventual compra direta, que nada mais é do que o ato de “chamar” as empresas interessadas e devidamente qualificadas para se habilitarem no processo, com a juntada de propostas, orçamentos e documentos solicitados por meio das especificações constantes neste Termo de Referência, uma vez que o chamamento público visa os seguintes aspectos:

- **Transparência e legalidade:** O chamamento público garante que o processo de compra seja conduzido de forma aberta, permitindo a participação de diversos fornecedores e assegurando que todas as etapas sejam realizadas de acordo com a legislação vigente.
- **Acessibilidade e viabilidade:** Através do chamamento, é possível identificar imóveis que atendam aos critérios de localização, acessibilidade e custo-benefício, promovendo a melhor escolha dentro do orçamento do conselho.
- **Eficiência e segurança:** O processo de seleção pública permite uma análise rigorosa das propostas, assegurando que o imóvel adquirido esteja em conformidade com as necessidades do conselho e dentro dos parâmetros técnicos e legais exigidos.

Dessa forma, o chamamento público é a ferramenta adequada para garantir a correta aplicação dos recursos e a escolha do imóvel mais adequado para as atividades do Conselho



Regional de Administração de Pernambuco.

**3.2.** Nesse sentido, considerado como ato de “prospecção do mercado”, utilizado para verificar se há pessoas físicas ou jurídicas interessadas e quantas seriam, vem sendo comumente utilizado em observância aos princípios da licitação, em especial o da isonomia e do interesse público. A adoção do procedimento é legítima, mesmo que exista eventual identificação de mais de um(a) vendedor(a) apto(a) ao atendimento do interesse público, sendo, após, imprescindível a análise das propostas apresentadas.

**3.3.** A Lei Federal nº 14.133/2021, em seu artigo 74, V, § 5º, prevê a necessidade de avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização. O chamamento público é basicamente voltado a selecionar as melhores propostas, com ampla divulgação, igualdade dos interessados e lisura ao processo de aquisição de imóvel nos termos da lei de licitações.

**3.4.** Ora, vinculado que é aos princípios da isonomia, impessoalidade e da economicidade, é evidente que caberá ao Gestor, nos processos para aquisição de imóvel por contratação direta, justificar que os preços a serem contratados serão compatíveis com os usualmente praticados no mercado. O fato de a ordem jurídica autorizar o afastamento da licitação, não significa a possibilidade de comprar imóvel a qualquer preço tal como contido no item 13 deste Projeto Básico, o imóvel ofertado deverá sofrer avaliação com metodologia específica utilizada por instituição pública ou instituição especializada idônea e reconhecida pelos órgãos de controle, e, por profissionais habilitados para tal mister, conforme apresentado no item 8.0 do Estudo Técnico Preliminar.

## **4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

**4.1.** A aquisição de imóvel poderá se fundamentar no inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, bem como nas condições estabelecidas no Edital de Chamamento Público e seus Anexos.

## **5. DO MODELO DE EXECUÇÃO: REQUISITOS MÍNIMOS E INDISPENSÁVEIS DO IMÓVEL A SER OFERTADO**

**5.1.** A edificação a ser ofertada **deverá ser nova** com habite-se inferior a seis meses de emitido, O imóvel concluído deverá estar em estado de conservação de novo, inteiramente regularizados, dispendo de todas as licenças, alvarás e demais documentações necessárias ao



seu uso, além de estar desocupado no ato da aquisição.

**5.2.** Também **poderá ser oferecido imóveis que tenham disponibilidade imediata para adaptação**, conforme as características e condições obrigatórias previstas neste Termo de Referência, a cargo do proprietário, e posterior aquisição.

**5.3.** Em qualquer caso, os imóveis ofertados deverão atender a todas as exigências administrativas relativas ao Plano Diretor, Código de Obras, Código de Urbanismo, normas de segurança (especialmente corpo de bombeiros) e meio ambiente. Sobre o imóvel, igualmente não poderão recair quaisquer embaraços à sua utilização e aquisição, sejam de ordem convencional, administrativa e/ou judicial.

**5.4.** O imóvel a ser adquirido pelo CRA-PE, deve possuir as características mínimas definidas a seguir, e atender ainda, a todas as exigências e disposições dos Anexos deste instrumento, no que concerne a capacidade, condições, documentações e infraestrutura.

**5.4.1.** O imóvel deverá possuir área privativa entre 200,00 m<sup>2</sup> e 210,00 m<sup>2</sup>, capacidade de instalações e condições adequadas e suficientes para a instalação da nova sede do CRA-PE; podendo variar até 10% (dez por cento) a mais que o máximo, desde que aprovada em análise – excluindo o estacionamento

**5.4.2. Destinação:** Possuir destinação de uso institucional, não residencial, compatível com a instalação de escritório para as atividades institucionais e administrativas pretendidas

**5.4.3. Capacidade:** Possuir capacidade de instalações e sistemas prediais suficientes para abrigar e atender com conforto as necessidades e demandas mínimas de uma população de permanente de aproximadamente 50 (cinquenta) pessoas, entre servidores, terceirizados, estagiários, colaboradores e visitantes.

5.4.3.1. Entende-se por condições de conforto o atendimento a todos os dispositivos normativos, legais e reguladores da atividade a que o imóvel será destinado como as Normas do Ministério do Trabalho, do Corpo de Bombeiros Militar de Pernambuco - CBM/PE, ABNT, legislação vigente, entre outras.

**5.4.4. Localização:** O imóvel deverá ser localizado na cidade do Recife, preferencialmente na região dentro de um raio de aproximadamente 3,00 km contados a partir da atual sede Conselho, localizada rua José de Vasconcelos, nº 93, Tamarineira, Recife-PE, conforme mapa abaixo

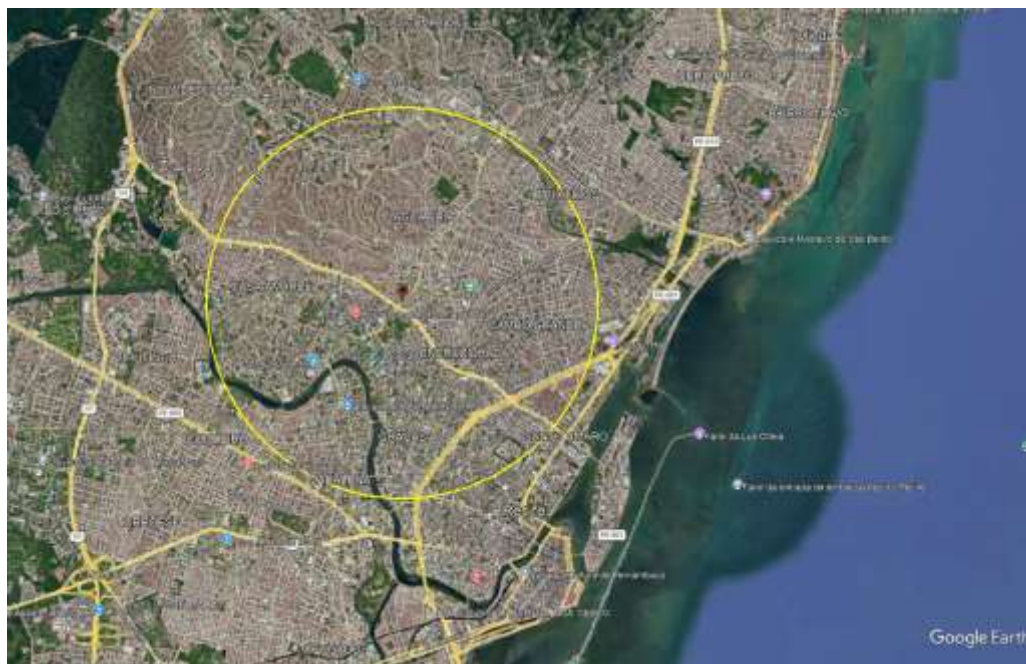


Imagem 1: Mapa do raio para busca de novo imóvel para o CRA-PE

Fonte 1: Google Earth, editado pelo autor

5.4.4.1. Nas proximidades do espaço escolhido, deve-se considerar a distância em relação aos sistemas de transportes públicos que possibilitem o deslocamento administrativo e de natureza pessoal dos conselheiros, colaboradores e servidores do CRA-PE, além do fácil acesso para a população que visita o imóvel e utiliza do serviço institucional.

5.4.4.2. Estar situado em local de fácil acesso para veículos, com via (s) de acesso devidamente pavimentada (s).

5.4.4.3. Estar localizado em via (s) de acesso e via (s) periférica (s) que não possuam risco e não estejam sujeitos a alagamentos.

5.4.4.3 Possuir disponibilidade de transporte público coletivo nas proximidades do imóvel.

## **5.5 Características Espaciais:**

5.5.1. Não estar constituído em galpão, total ou parcialmente.

5.5.2. Possuir áreas e/ou pavimentos em vão livre, compartimentado, com divisão de salas, conjunto de salas e sem prejuízos a estrutura do imóvel

5.5.3. Possuir pé direito mínimo de 2,60m (dois metros e cinquenta centímetros) nas áreas destinadas ao uso e ocupação de escritórios, com pleno capaz de comportar a instalação de equipamentos de ar-condicionado de dutos e eletrocalhas;



5.5.4. Possuir capacidade de atender o quantitativo de vagas de garagem, o estabelecimento deverá seguir a regra de 01 (uma) vaga de estacionamento para cada 29,00m<sup>2</sup> de área construída, resguardando, nesse total, os percentuais específicos para as vagas especiais (deficientes físicos, idosos, autistas, gestantes e puérperas). Logo a quantidade de estacionamentos deverá corresponder proporcionalmente à área do imóvel.

5.5.5 Ter idade máxima de 6 (seis) meses de construído sem nunca ter sido ocupado nesse período, contados a partir da expedição do Habite-se, estar de acordo com as normas recentes de mobilidade urbana e acessibilidade, bem como para que a arquitetura tenha o dimensionamento mínimo para receber instalações e tecnologias condizentes com as aplicadas em um edifício recém construído.

**5.6.** Em caso de imóvel pronto, pagamento será realizado em no máximo 2 (duas) parcelas, sendo a primeira a título de arras, limitada a 10% do valor do imóvel, **mediante prestação de garantia pelo vendedor**, a ser paga após assinatura em cartório da promessa de compra e venda, em até 30 (trinta) dias; a segunda, com valor que somado a primeira parcela, perfaça o total de 100% e será paga quando do recebimento definitivo do imóvel.

**5.7.** O recebimento do objeto dar-se-á da seguinte forma:

**a) PROVISORIAMENTE:** em até 10 (dez) dias consecutivos contados da data da comunicação, por escrito, da conclusão, mediante recebimento provisório assinado pelas partes, após a realização de vistoria pela Fiscalização;

**b) DEFINITIVAMENTE:** em até 20 (vinte) dias consecutivos contados do recebimento provisório, mediante recebimento definitivo, que será assinado pelas partes.

5.7.1. Se no recebimento provisório ou após ele, for identificada qualquer falha na execução, cuja responsabilidade seja atribuída à Contratada, o prazo para a efetivação do recebimento definitivo será interrompido, recomeçando sua contagem após o saneamento das impropriedades detectadas;

5.7.2. O recebimento provisório ou definitivo não exclui a responsabilidade civil do(a) VENDEDOR (A) pela solidez e segurança dos serviços e dos materiais empregados durante o período de garantia previsto para o serviço.

**5.8.** O (a) VENDEDOR (A) é responsável e dará garantia sobre o perfeito funcionamento do imóvel, afiançando seu uso pleno de acordo com as seguintes condições:

5.8.1. No caso de imóvel novo, a garantia será de 90 (noventa) dias em relação aos defeitos construtivos aparentes e 5 (cinco) anos com relação a vícios construtivos não aparentes (Vícios ocultos) e desde que comunicados ao vendedor em até 180 (cento e oitenta) dias data de ciência do problema detectado.



5.8.2. A contagem do prazo no item 5.8.1 iniciar-se-á a partir da emissão do recebimento definitivo. A contagem dos prazos para os vícios ocultos iniciar-se-á a partir da emissão do “habite-se”.

**5.9.** Será exigida a garantia da contratação de que tratam os arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, no percentual e condições descritas nas cláusulas do contrato.

5.9.1. Em caso opção pelo seguro-garantia, a parte adjudicatária deverá apresentá-la, no máximo, até a data de assinatura do contrato.

5.9.2. A garantia, nas modalidades caução e fiança bancária, deverá ser prestada em até 10 dias úteis após a assinatura do contrato.

## **6. DAS OBRIGAÇÕES E DIREITOS DAS PARTES**

### **6.1. Das obrigações e direitos do(a) VENDEDOR(A)**

**6.1.1.** Disponibilizar o imóvel para a ocupação integral. No caso de imóvel pronto, este deve estar disponível para ocupação integral em até 60 dias após a data de assinatura do contrato, considerando esse prazo para realização de adequações necessárias.

**6.1.2.** Permitir a ocupação total e anuir com a condição de pagamento ao valor da compra conforme o cronograma de pagamento apresentado.

**6.1.3.** Entregar o imóvel ao COMPRADOR, em perfeitas condições de uso e pronto para a ocupação, nos prazos consignados em Contrato. Os prazos de entrega devem ser rigorosamente cumpridos, sob pena de aplicação sanções.

**6.1.4.** Apresentar à fiscalização do COMPRADOR ou preposto, responsável pelo acompanhamento do Contrato, devidamente designado por meio de documento formal, em que constem seus dados de identificação: nome, identidade e classificação profissional.

**6.1.5.** Atender e resolver a plena satisfação de todas as demandas, condições e exigências contidas neste instrumento para a integral consecução da compra, sem prejuízo ao imperativo dos demais dispositivos legais e normativos.

**6.1.6.** Manter, durante todo o período de vigência do Contrato, a forma, a capacidade e o destino de uso do imóvel, conforme exigido neste instrumento, garantindo o pleno atendimento dos dispositivos normativos e legais que regulem a ocupação, cuja compatibilidade é sua responsabilidade.

**6.1.7.** Responder por quaisquer vícios ou defeitos de construção anteriores a vigência Contratual, reparando e corrigindo defeitos e problemas detectados no imóvel, sejam estes relativos à constituição física, acabamentos, vedações, instalações, soluções ou detalhes construtivos. Adotar as providências de correção em tempo hábil, a ser fixado pelo COMPRADOR, conforme suas prerrogativas e o caso, sem prejuízos e sem custo adicional.



**6.1.8.** Entregar o imóvel em perfeitas condições de ocupação e uso, conforme exigido neste instrumento, livre de quaisquer impedimentos, circunstâncias ou ônus formais, fiscais e jurídicos que possam prejudicar o COMPRADOR

**6.1.9.** Garantir que não existem fatos e impedimentos de ordem jurídica, formal ou fiscal que possam prejudicar ou colocar em risco a venda, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação do COMPRADOR.

**6.1.10.** Se vierem a se constituir durante o período de vigência contratual, fatos ou impedimentos de ordem jurídica, formal ou fiscal que possam prejudicar ou colocar em risco o objeto da plena da venda do imóvel, o (a) VENDEDOR (A) deverá prontamente saná-los, sob a pena da aplicação das sanções estipuladas, e se persistir o problema, poderá acarretar rescisão do Contrato por parte da COMPRADORA.

**6.1.11.** Cumprir fielmente todas as obrigações descritas neste instrumento e em seus anexos.

**6.1.12.** Executar as adequações no imóvel, se necessário, e neste caso, apresentar e permitir que os representantes do COMPRADOR vistorem e tenham acesso aos materiais que serão utilizados, para a aferição da conformidade destes para com o especificado no memorial descritivo do imóvel.

**6.1.13.** Instruir e permitir que os representantes do COMPRADOR tenham acesso livre as instalações do imóvel, sempre que necessário e especificamente no período anterior a entrega, para acompanhamento da execução quando for o caso, e durante a realização da vistoria inicial para verificação das informações constantes no Termo de Vistoria.

**6.1.14.** Executar teste inicial em conjunto com os representantes do COMPRADOR para a conferência do perfeito estado de funcionamento de todas as instalações e equipamentos do imóvel quando de sua entrega para ocupação.

**6.1.15.** No ato de recebimento do imóvel o COMPRADOR irá realizar testes e aferições do desempenho, balanceamento e medições, nos sistemas elétricos, de ar condicionado, cabeamento estruturado, hidrossanitário, CFTV e demais existentes no imóvel, com toda a carga de operação dos equipamentos, para a conferência de sua adequada distribuição e funcionamento. Se identificados problemas, executar prontamente todas as correções necessárias e após, realizar novo levantamento nos pontos e defeitos detectados para novamente apresentar relatório demonstrando o resultado do conserto, a fim de aceitar a entrega do imóvel.

**6.1.16.** Apresentar formalmente ao COMPRADOR cópia autenticada da “Carta de Habite- se” e demais documentos que comprovem a posse, a regularidade, idoneidade e nada constado do imóvel e de seus proprietários ou controladores.

**6.1.17.** Apresentar formalmente ao COMPRADOR cópia autenticada da documentação comprobatória de regularidade, idoneidade e certidão de nada consta, relativos a taxas da prefeitura, como IPTU/TCR e dívida ativa.

**6.1.18.** Apresentar formalmente ao COMPRADOR cópia autenticada dos comprovantes de nada consta das Concessionárias de serviços públicos de coleta de esgoto, distribuição de água e energia elétrica, relativos ao imóvel.



**6.1.19.** Apresentar formalmente ao COMPRADOR cópia dos projetos do imóvel em meio digital, ou impresso se necessário, como arquitetura, estrutura e instalações especiais.

**6.1.20.** Apresentar formalmente ao COMPRADOR cópia do Projeto de Prevenção, Sinalização, Proteção, Alarme e Combate a Incêndio e Pânico do imóvel, bem como cópia autenticada do laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros Militar de Pernambuco - CBM/PE, que ateste a capacidade de destinação ao uso proposto.

**6.1.21.** Emitir Nota Fiscal/Fatura, acompanhada de toda a documentação comprobatória de regularidade, idoneidade e certidões de nada consta, e indicar o meio para o recebimento dos respectivos valores, conforme as condições e prazos estabelecidos neste instrumento.

**6.1.22.** Elaborar Termo de Vistoria, que conste a descrição de todas as características, acabamentos, materiais, instalações e equipamentos do imóvel, indicando as condições e o estado de conservação, marcas, modelos, modos e rotinas de operação.

**6.1.23.** Realizar vistoria em conjunto com o COMPRADOR para verificação das informações constantes no Termo de Vistoria Inicial, para a assinatura das partes, se confirmada sua veracidade.

**6.1.24.** Se durante a vistoria for detectado que faltam informações ou há necessidade de correção do Termo de Vistoria, o (a) VENDEDOR (a) deverá providenciar as adequações indicadas e necessárias ao termo, e realizar nova vistoria com os representantes do COMPRADOR. O procedimento será repetido quantas vezes forem necessárias até o saneamento das questões pendentes.

**6.1.25.** Apresentar formalmente ao COMPRADOR o manual de uso, operação e manutenção da edificação de acordo com a norma ABNT/NBR 14037:2011: Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção da edificação.

**6.1.26.** Não transferir a outrem no todo ou em parte as obrigações e o objeto especificado neste instrumento.

**6.1.27.** O não cumprimento total ou parcial das obrigações e condições expostas neste instrumento, e a falta de sua regularização nos prazos fixados, sujeitará o VENDEDOR (A) à aplicação das sanções e penalidades cabíveis, ora instituídas ou previstas na Lei.

## **6.2. Das obrigações e direitos do COMPRADOR.**

**6.2.1.** Certificar que o imóvel terá o uso convencionado e compatível com a natureza do mesmo e com os fins a que se destina, para atividades institucionais e administrativas do Conselho Regional de Administração de Pernambuco.

**6.2.2.** Acompanhar e fiscalizar a execução do Contrato, cuidando para o cumprimento das obrigações assumidas pelas partes



**6.2.3.** Receber e verificar as informações constantes nas Notas Fiscais/Faturas e documentação comprobatória de regularidade anexa, remetidas pelo (a) VENDEDOR (A), atestar ou rejeitar a documentação, conforme a adequação das informações, e prosseguir na devolução para a correção ou prosseguimento dos trâmites de pagamento.

**6.2.4.** Executar o pagamento dos valores conforme as condições, prazos e preços pactuados, perante a apresentação de Nota Fiscal/Fatura pelo (a) VENDEDOR (A), nos termos exigidos.

**6.2.5.** Realizar a vistoria, verificar as informações do Termo de Vistoria, proceder ao aceite ou solicitar adequações, quantas vezes for necessário, até o cumprimento do Contrato e entrega do imóvel nas condições acordadas.

**6.2.6.** Informar e notificar formalmente o (a) VENDEDOR (A) quando perceber o surgimento de qualquer problema, defeito ou falha que dificulte, impeça ou prejudique o total ou parcial do andamento das atividades contratuais.

**6.2.7.** Após a entrega, permitir que o (a) VENDEDOR (A) tenha acesso para realizar adequações no imóvel, desde que devidamente identificado segundo os padrões de segurança do COMPRADOR.

### **6.3. Disposições gerais das obrigações das partes.**

**6.3.1.** Fica definido que, para efeitos de troca de correspondências, notificações, resoluções e questões de rotina, mediação e demais atos e assuntos decorrentes ou relacionados à compra, será sempre cumprido rito formal e mencionado o número do processo e do Contrato estabelecidos pelo COMPRADOR.

## **7. DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO**

**7.1.** O COMPRADOR designará, formalmente, um responsável para atuar como Fiscal do Contrato, que acompanhará e fiscalizará o cumprimento das obrigações das partes especificados neste Termo de Referência.

**7.2.** As decisões técnicas e providências, quanto as questões de vícios aparentes e ocultos no imóvel objeto deste Termo de Referência, que ultrapassarem a competência do Fiscal do Contrato serão formalmente encaminhadas ao Engenheiro contratado para Assessoria técnica para recebimento do imóvel no ato da entrega das chaves.

## **8. DA VIGÊNCIA**

**8.1.** O Contrato terá vigência de 05 (cinco) anos contados a partir da data do habite-se, prazo este em que o VENDEDOR se responsabilizará pela segurança, estabilidade e solidez do imóvel.



**8.2.** No caso de imóvel pronto as adequações para atender as especificações deverão ser executadas no prazo máximo 90 (noventa) dias a partir da data de sua assinatura.

**8.3.** Findo o prazo de entrega, inexistindo prorrogação, o COMPRADOR terá o prazo de 30 (trinta) dias para realizar o aceite do imóvel e realizar os pagamentos de acordo com cronograma estipulado.

## **9. DAS ALTERAÇÕES DO INSTRUMENTO CONTRATUAL.**

**9.1.** As condições estabelecidas no instrumento contratual, somente poderão ser alteradas com as devidas justificativas e anuência das partes, por meio de Termo Aditivo.

**9.2.** É vedada a alteração do objeto, assim, como quaisquer modificações na destinação ou utilização do imóvel.

**9.3.** A variação do valor contratual para fazer face ao reajuste de preços previsto no próprio contrato, as atualizações, compensações ou penalizações financeiras decorrentes das condições de pagamento nele previstas, bem como o empenho de dotações orçamentárias suplementares até o limite do seu valor corrigido, não caracterizam alteração do mesmo, podendo ser registrados por simples apostilamento, dispensando a celebração de aditamento.

## **10. DAS SANÇÕES E PENALIDADES.**

**10.1.** Comete infração administrativa o fornecedor que cometer quaisquer das infrações previstas no art. 155 da Lei nº 14.133/2021, quais sejam:

**10.1.1.** Dar causa à inexecução parcial do contrato;

**10.1.2.** Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

**10.1.3.** Dar causa à inexecução total do contrato;

**10.1.4.** Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

**10.1.5.** Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

**10.1.6.** Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

**10.1.7.** Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

**10.1.8.** Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou a execução do contrato;



- 10.1.9.** Fraudar a dispensa eletrônica ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- 10.1.10.** Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- 10.1.11.** Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os fornecedores, em qualquer momento da dispensa, mesmo após o encerramento da fase de lances;
- 10.1.12.** Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos deste certame;
- 10.1.13.** Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/2013.
- 10.2.** O fornecedor que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:
- 10.2.1.** Advertência, no caso de inexecução parcial do contrato e quando não se justificar a aplicação de penalidades mais graves;
- 10.2.2.** Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total da contratação, em caso de inexecução parcial da obrigação assumida;
- 10.2.3.** Multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor total da contratação, em caso de inexecução total da obrigação assumida;
- 10.2.4.** Impedimento de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública Federal pelo prazo máximo de 3 (três) anos, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, nos termos do art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133/2021;
- 10.2.5.** Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, quando se justificar a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no subitem 20.2.4, nos termos do art. 156, § 5º, da Lei nº 14.133/2021.
- 10.3.** Pelo atraso na publicação, por sua culpa, a CONTRATADA estará sujeita à multa equivalente a 50% (cinquenta por cento) do respectivo valor, o que não impedirá, a critério do CONTRATANTE, a aplicação das demais sanções legais cabíveis.
- 10.4.** Na aplicação das sanções serão considerados:
- 10.4.1.** A natureza e a gravidade da infração cometida;
- 10.4.2.** peculiaridades do caso concreto;
- 10.4.3.** As circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- 10.4.4.** Os danos que dela provierem para a administração pública;
- 10.4.5.** A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.



**10.5.** A penalidade de multa poderá ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

**10.6.** Se, durante o processo de aplicação de penalidade, houver indícios de prática de infração administrativa tipificada pela Lei nº 12.846/2013, como ato lesivo à administração pública nacional ou estrangeira, cópias do processo administrativo necessárias à apuração da responsabilidade da empresa deverão ser remetidas à autoridade competente, com despacho fundamentado, para ciência e decisão sobre a eventual instauração de investigação preliminar ou Processo Administrativo de Responsabilização – PAR.

**10.7.** A apuração e o julgamento das demais infrações administrativas não consideradas como ato lesivo à Administração Pública nacional ou estrangeira nos termos da Lei nº 12.846/2013, seguirão seu rito normal na unidade administrativa.

**10.8.** O processamento do PAR não interfere no seguimento regular dos processos administrativos específicos para apuração da ocorrência de danos e prejuízos à Administração Pública Federal resultantes de ato lesivo cometido por pessoa jurídica, com ou sem a participação de agente público.

**10.9.** A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao fornecedor/adjudicatário, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784/1999.

**10.10.** Ocorrendo atraso na entrega do objeto, inexecução parcial ou total, o valor da multa correspondente será retido preventivamente do pagamento e concedido prazo para defesa prévia e recurso, observando-se as disposições contidas nos artigos 156, 157, 158, 165, inc. I, 166 e 167 da Lei nº 14.133/2021.

**10.11.** Decorridos os prazos de defesa prévia e de recurso e mantida a aplicação da multa, o valor correspondente será imediatamente recolhido à conta do Tesouro Nacional. Em não havendo retenção de pagamento, será emitida a GRU (Guia de Recolhimento da União) para o recolhimento, por parte da empresa, à conta do Tesouro Nacional. Caso haja acolhimento ou provimento parcial, o valor retido será devolvido à empresa.

**10.12.** Em caso de não pagamento do valor da multa aplicada, conforme estabelecido no subitem anterior, o valor será inscrito em Dívida Ativa da União

**10.13.** A atuação irregular da CONTRATADA, no cumprimento das obrigações assumidas, acarretará, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, a anotação das penalidades aplicadas no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores- SICAF, e, no caso de impedimento de licitar e de contratar, o registro também na página eletrônica do CONTRATANTE e no Cadastro Nacional de Empresas



Inidôneas e Suspensas – CEIS e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP, conforme o art. 43, do Decreto nº 8.420/2015 e o art. 161 da Lei nº 14.133/2021.

**10.14.** A proponente é responsável pela fidelidade e pela legitimidade das informações prestadas e dos documentos apresentados em qualquer fase da contratação.

**10.15.** A falsidade de qualquer documento apresentado ou a inverdade das informações nele contidas implicará a rescisão contratual sem prejuízo da aplicação das demais sanções cabíveis.

## **11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

11.1. As despesas decorrentes da execução do objeto desta Aquisição poderão ser suportadas por uma das contas da Dotação Orçamentária própria, prevista no orçamento do Conselho Regional de Administração de Administração de Pernambuco (CRA-PE), na classificação: Fonte: Serviços Técnicos Especializados: **Aquisição de Imóveis**, Conta: **6.2.2.1.3.01.02.01.004**.

11.1.1. A contratação será atendida por reserva de dotação que será exposta quando da finalização do chamamento público, momento em que será determinado se haverá necessidade de realização de licitação ou se será formalizado procedimento de contratação direta por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do Art. 74, V da Lei nº 14.133/2021.

11.1.2. A dotação orçamentária será inserida no contrato futuro, em que não só constará a classificação programática e econômica da despesa, como também a declaração de haver sido esta empenhada à conta do mesmo crédito, além de mencionar o número e data da Nota de Empenho.

11.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes, se for o caso, será indicada após aprovação do orçamento respectivo e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

## **12. DA MEDIÇÃO E DO PAGAMENTO**

### **12.1. PARA IMÓVEL PRONTO**

**12.1.1.** O pagamento será realizado em no máximo 2 (duas) parcelas, sendo a primeira a título de arras, limitada a 10% do valor do imóvel, mediante prestação de garantia pelo vendedor, a ser paga após assinatura em cartório da promessa de compra e venda, em até 30 (trinta) dias; a segunda, com valor que somado a primeira parcela, perfaça o total de 100% e será paga quando do recebimento definitivo do imóvel.



**12.1.2.** Fica desde já esclarecido que o CRA-PE não pagará despesas de intermediação ou corretagem.

**12.1.3.** Os valores das parcelas poderão ser ajustadas com vendedor de acordo com o limite orçamentário disponível nos orçamentos anuais.

**12.2** A Nota Fiscal/fatura e/ou instrumento equivalente deverá ser remetida com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos em relação à data de seu vencimento, para que o Fiscal do Contrato possa realizar sua verificação e, não havendo problemas, emitir o Atesto.

**12.3** A nota fiscal/fatura e/ou instrumento equivalente deve estar preenchida com a descrição detalhada do objeto, o número da Nota de Empenho/Contrato e os dados bancários do vendedor.

**12.4** Junto com a Nota Fiscal/fatura e/ou instrumento equivalente, deverá ser apresentada a comprovação de regularidade, junto ao Sistema da Seguridade Social (CND), ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), às Fazendas Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede da contratada e da certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT), sem que isso gere direito a alteração de preços ou compensação financeira.

**12.5** O não envio das certidões juntamente com as notas fiscais, ou ainda o fato de que as mesmas não estejam disponíveis para emissão, desobriga o CRA-PE de efetuar o pagamento das despesas que constem devidamente atestadas pelo Fiscal, ficando o pagamento condicionado a apresentação dos citados documentos no item anterior.

**12.6** Sendo identificada cobrança indevida, os fatos serão informados ao (à) VENDEDOR (A), e a contagem do prazo para pagamento será reiniciada a partir da reapresentação da Nota Fiscal devidamente corrigida.

**12.7** O CRA-PE não se responsabilizará pelo pagamento de quaisquer serviços realizados sem a solicitação ou autorização do fiscal do contrato.

**12.8** Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, por culpa do CRA-PE, o valor devido será atualizado financeiramente desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 1,0% (um por cento) ao mês, ou 12% (doze por cento) ao ano, mediante aplicação da seguinte fórmula:

$$I = \frac{TX}{100} 365$$

EM = I x N x VP, onde:

I = Índice de atualização financeira;

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual; EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento; VP =

Valor da parcela em atraso



**12.9** Os valores contratados decorrentes do presente projeto são fixos e irremovíveis. Contudo, considerando o fluxo de pagamento em função do orçamento anual do CRA-PE, o valor das parcelas vincendas poderá sofrer incidência de índice de correção monetária oficial:

**12.9.1** A atualização monetária das parcelas não representa nova avaliação, mas, tão-somente, o ajustamento dos valores originais para determinada data, mediante a aplicação de indexadores, ou outros elementos, aptos a traduzir a variação do poder aquisitivo da moeda nacional em um dado período.

### **13. DO VALOR DO IMÓVEL**

**13.1.** O valor da proposta de venda do imóvel deverá estar de acordo com o preço praticado no mercado imobiliário da respectiva região, conforme apresentado no item 5. Do Estudo Técnico Preliminar

**13.2.** O valor total do imóvel proposto a ser pago pela venda será definido/confirmado após avaliação do imóvel com metodologia específica e de acordo com os preceitos normativos da NBR 14.653-2/2011, elaborada por profissionais e/ou instituições especializada idônea e reconhecida pelos órgãos de controle e com as atribuições competentes ao título de Engenheiro Civil e/ou Arquitetos, de modo a proteger o interesse do Conselho e garantir o preço justo para a Administração e para o Vendedor.

**13.3.** A avaliação do imóvel proposto deverá ser apresentada pelo comprador, as suas expensas, caso o imóvel seja escolhido e apenas nesse caso, em prazo a ser definido conjuntamente, previamente ao fechamento do acordo.

### **14. DA PROPOSTA**

**14.1.** As propostas seguirão o modelo constante no Anexo II, que visa à clareza e padronização dos requisitos. Informações adicionais ou que extrapolem os requisitos objetivados pela Administração serão desconsideradas, assim como aquelas Propostas que porventura adotem modelos diferentes e diversos do presente.

**14.2.** As propostas serão formalmente assinadas e rubricadas. As propostas sem assinatura ou rubricas serão desconsideradas.

**14.3.** As propostas serão endereçadas ou entregues no Conselho Regional de Administração da Pernambuco situado à Rua José de Vasconcelos, nº 93, Tamarineira, Recife-PE



**14.4.** As propostas deverão ter validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias a contar da data de sua entrega no endereço indicado acima.

**14.5.** As propostas deverão vir acompanhadas dos seguintes documentos:

- a) Levantamento fotográfico do imóvel;
- b) Projetos arquitetônicos impressos da edificação (layout atual);
- c) Memorial descritivo detalhado (especificações de materiais utilizados);
- d) Alvarás, licenças e ARTs expedidas;
- e) Matrícula atualizada do imóvel;
- f) Projeto estrutural e de instalações especiais
- g) Plano de Amanutenção Operação e Manutenção da Edificação

**14.6.** Outras documentações necessárias relativas ao imóvel estão especificadas no ANEXO III.

## **15. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:**

15.1. A solução escolhida será a aquisição de imóvel novo construído, a fim de atender as necessidades de espaço para abrigar diversos setores do CRA-PE, atendendo assim a demanda existente, conforme apresentado no item 4.0 do Estudo Técnico Preliminar.

15.2. Com isso, a aquisição poderá ocorrer por meio de Inexigibilidade de Licitação, com fulcro no Art. 74, V da Lei nº 14.133/2021, caso seja constatada a impossibilidade de competição, ou por procedimento licitatório se houver possibilidade de competição, salvo melhor juízo técnico ou jurídico.

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

**16.1** Para se chegar à uma estimativa do valor do imóvel, foi realizado um estudo estatístico de **Análise de preço e viabilidade**, onde foi comparado os preços de imóveis similares na região para a determinar se o valor está condizente com o mercado, evitando sobrepreços ou negócios desfavoráveis, bem como, foi avaliado a localização do imóvel em relação ao público-alvo e à acessibilidade para membros do conselho e associados, Identificado tendências do mercado imobiliário, como valorização da área, potencial de crescimento e possíveis mudanças econômicas e garantir que o conselho de classe faça uma escolha financeira responsável, alinhando a aquisição ao orçamento disponível e evitando endividamento excessivo. Em resumo, foi realizado um levantamento de mercado bem-feito que oferece segurança e direciona a compra para um imóvel que atenda às necessidades do conselho de classe de forma eficiente e sustentável, conforme foi devidamente apresentado de forma minuciosa no item 5.0 (Levantamento de Mercado) do estudo Técnico Preliminar.



**16.2** Após coleta de dados na Região e circunvizinhanças onde está localizada a atual sede do CRA-PE, situada na Rua José de Vasconcelos, nº 93, Tamarineira, Recife-PE, e de tratamento estatístico inferencial (devidamente apresentado no item 5.0 do ETP), os **valores médios unitários** determinados para comercialização de imóveis assemelhados são determinados a seguir:

<b>VALOR MÉDIO UNITARIO DO M<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 11.329,42</b>
<b>VALOR CONSIDERANDO ÁREA MÍNIMA ESTIMADA (200,00 m<sup>2</sup>)</b>	R\$ 2.265.884,00
<b>VALOR CONSIDERANDO ÁREA MÁXIMA ESTIMADA (210,00m<sup>2</sup>)</b>	R\$ 2.379.178,20
<b>VALOR CONSIDERANDO ÁREA MÍNIMA ESTIMADA, COM AUMENTO DE 10%<sup>1</sup></b>	<b>R\$ 2.492.472,40</b>

<sup>1</sup> O Programa de necessidades e projeto básico a ser elaborado pelo arquiteto contratado pelo CRA-PE, faz uma previsão de que poderão ser aceitos imóveis com até 10% (dez por cento) de área maior que a área mínima estipulada;

**16.3** Diante do enunciado e dos parâmetros utilizados, justificamos que consideramos imóveis em região dentro do raio de distância estipulado e com características semelhantes às determinadas no Programa de Necessidades. Percebeu-se que minúcias dispostas nos imóveis acarretam diretamente na disposição de preços, desde o acabamento utilizado, à itens de conforto e segurança, são cruciais para determinar o preço do metro quadrado. Com estas variáveis, os preços podem ser majorados ou diminuídos dentro de uma mesma região.

**16.4** Buscou-se com a presente pesquisa de preços, chegar à um valor referencial de mercado mais próximo possível da realidade

**16.5.** Assim, toma-se como referencial o valor máximo aferido, no importe de **R\$ 2.492.472,40 (Dois milhões , quatrocentos e noventa e dois mil, quatrocentos e setenta e dois reais e quarenta centavos)**



## **17 MODELO DE GESTÃO DE CONTRATO**

17.1. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da conformidade da prestação dos serviços e dos materiais e equipamentos empregados, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, que serão exercidos por um ou mais representantes da Contratante, especialmente designados, na forma dos arts. 177 e 123 da Lei nº 14.133, de 2021.

17.2. O representante da Contratante deverá ter a qualificação necessária para o acompanhamento e controle da execução dos serviços e do contrato.

17.3. A verificação da adequação da prestação contratada deverá ser realizada com base nos critérios previstos nos projetos e demais documentos técnicos anexos ao instrumento convocatório a que se vincula este contrato

17.4. A fiscalização do contrato, ao verificar que houve subdimensionamento da produtividade pactuada, sem perda da qualidade na execução do serviço, deverá comunicar à autoridade responsável para que esta promova a adequação contratual à produtividade efetivamente realizada, respeitando-se os limites de alteração dos valores contratuais previstos no artigo 125 da Lei nº 14.133/2021.

17.5. A conformidade do material/técnica/equipamento a ser utilizado na execução dos serviços deverá ser verificada juntamente com o documento da Contratada que contenha a relação detalhada dos mesmos, de acordo com o estabelecido nos projetos e demais documentos técnicos anexos ao instrumento convocatório a que se vincula este contrato, informando as respectivas quantidades e especificações técnicas, tais como: marca, qualidade e forma de uso.

17.6. O representante da Contratante deverá promover o registro das ocorrências verificadas, adotando as providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais, conforme o disposto nos §§ 1º e 2º do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

17.7. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Contratante ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133/2021.

17.8. Manter um arquivo completo e atualizado de toda a documentação pertinente aos trabalhos, incluindo o contrato, Caderno de Encargos, orçamentos, cronogramas, caderneta de ocorrências, correspondência, relatórios, certificados de ensaios e testes de materiais e serviços, protótipos e catálogos de materiais e equipamentos aplicados nos serviços e obras;



17.9. As atividades de gestão e fiscalização da execução contratual devem ser realizadas de forma preventiva, rotineira e sistemática, podendo ser exercidas por servidores, equipe de fiscalização Sub-contratados, desde que, no exercício dessas atribuições, fique assegurada a distinção dessas atividades e, em razão do volume de trabalho, não comprometa o desempenho de todas as ações relacionadas à Gestão do Contrato.

## **18. DAS FORMAS E CRITÉRIOS PARA A SELEÇÃO DO IMÓVEL**

**18.1.** A seleção da melhor proposta, levará em consideração, em especial, critérios de conveniência e finalidade do imóvel pretendido pelo CRA-PE: a sua localização, as suas condições de acessibilidade, o estado do imóvel, a aderência aos termos deste Edital e Anexo, valor pretendido para a aquisição, necessidade de adaptações, inclusive, neste último caso, o grau de intervenção, e prazos

**18.2.** À luz dos critérios acima descritos, será selecionado inicialmente o imóvel que atenda todos os requisitos e características previstas no Termo de Referência, anexo deste Edital.

**18.3.** Eventuais adequações nas propostas apresentadas que tenham por objetivo melhorar a aderência às necessidades do CRA-PE, a critério da Comissão Especial, poderão ser adicionadas às propostas em caso de concordância da proponente, para fins de análise e manifestação sobre cada proposta ofertado.

**18.4.** Ao final da instrução técnica de avaliação da proposta, a Comissão Especial elaborará Relatório Final com parecer sobre as propostas apresentadas, podendo recomendar aquela que, eventualmente, melhor sirva aos interesses do CRA-PE.

**18.5.** O Relatório será encaminhado ao Plenário do CRA-PE, para avaliação e decisão sobre a aquisição ou não de um dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

**18.6.** Este Relatório tem como destinatário a plenária do CRA-PE e fará parte integrante do processo, disponível para consulta dos possíveis interessados.

## **19. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

**19.1.** Neste procedimento administrativo aplicam-se as disposições contantes nos Arts. 42 a 49 da Lei Complementar nº 123/2006, as quais conferem tratamento diferenciado às microempresas e empresas de pequeno porte, quando couber.

**19.2.** A obtenção do benefício a que se refere o item anterior fica limitada às microempresas e às empresas de pequeno porte que, no ano-calendário de realização da licitação, ainda não



tenham celebrado contratos com a Administração Pública cujos valores somados extrapolem a receita bruta máxima admitida para fins de enquadramento como empresa de pequeno porte.

**19.3.** Será exigido do licitante/proponente enquadrado como microempresa ou empresa de pequeno porte, a declaração de observância desse limite na licitação, de modo que a declaração ateste que no ano-calendário de realização da licitação, a empresa interessada ainda não tenha celebrado contratos com a Administração Pública cujos valores somados extrapolem a receita bruta máxima admitida para fins de enquadramento como empresa de pequeno porte.

**19.4.** Para fins de aferição quanto à observância do limite, nas contratações com prazo de vigência superior a 1 (um) ano, será considerado o valor anual do contrato.

**19.5.** Caso a empresa seja enquadrada como microempresa ou empresa de pequeno porte, deverá apresentar declaração de que no ano-calendário de realização da licitação, a empresa interessada ainda não tenha celebrado contratos com a Administração Pública cujos valores somados extrapolem a receita bruta máxima admitida para fins de enquadramento como empresa de pequeno porte, nos termos do Art. 4º, § 2º da Lei nº 14.133/2021 e observados os parâmetros expostos no Art. 4º, § 3º da Lei nº 14.133/2021.

## **20. DAS FORMAS E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE FORNECIMENTO**

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

**20.1** O imóvel escolhido será aquele que atender aos requisitos do CRA-PE, considerando critérios como localização, infraestrutura, adequação às necessidades do contratante.

**20.2** Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o CRA-PE, a Administração optará pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021

**20.3** A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência, prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas, identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.

**20.4** Será aceita proposta que comprove o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e das especificações contidas no Estudo Técnico Preliminar e demais apêndices. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do imóvel e cópia do registro de imóveis

**20.5 Exigências de Habilitação (Documentação do imóvel)** Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar as seguintes documentações do imóvel apresentadas abaixo:

- ✓ Certidão de ônus reais atualizada do imóvel.
- ✓ Certidão de pagamentos de tributos imobiliários (IPTU).
- ✓ Certidão de situação enfiteuticada do imóvel junto a Prefeitura.
- ✓ Certidão de situação fiscal imobiliária do imóvel junto a Prefeitura.



- ✓ Certidão negativa de débito do corpo de bombeiros sobre a taxa de prevenção e extinção de incêndios (se for o caso).
- ✓ Declaração do condomínio sobre situação das cotas condominiais

## **20.6 Declarações/Certidões:**

- ✓ Declaração comprovando o cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.
- ✓ Certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede do vendedor.
- ✓ Certidão negativa da Justiça Federal.
- ✓ Certidão negativa de interdições e tutelas em todos os Ofícios de registro de Notas competentes da área;
  
- ✓ Certidão negativa de ações e execuções cíveis junto aos Cartórios de registro de distribuição competentes da área.
- ✓ Certidão negativa de protesto de títulos.
- ✓ Certidão do SICAF, a fim de verificar a composição societária das empresas e certificar eventual participação indireta.
- ✓ Registro de sanção aplicada ao contratado, cujos efeitos a tornem proibida de celebrar contrato administrativo – SICAF.
- ✓ Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça – CNJ.
- ✓ Cadastro Nacional das Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS.
- ✓ Cadastro Informativo dos créditos não quitados do setor público federal – CADIN.

## **21. DA HABILITAÇÃO JURÍDICA**

### **21.1. Pessoa Física**

- ✓ Inscrição no Cadastro de Pessoas Física.
- ✓ Cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional.
- ✓ Certidão de Casamento ou nascimento atualizada.
- ✓ Comprovante de residência.
- ✓ Inscrição no cadastro de contribuintes – ISS.
- ✓ Inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio do vendedor.
- ✓ Certidão declarando a regularidade perante a Fazenda federal, estadual e municipal do domicílio, ou outra equivalente, na forma da lei.
- ✓ Certidão declarando a regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei
- ✓ Certidão declarando a regularidade perante a Justiça do Trabalho.
- ✓ Declaração comprovando o cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.
- ✓ Registro de sanção aplicada ao vendedor, cujos efeitos o tornem proibido de celebrar contrato administrativo – SICAF.
- ✓ Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa,



mantido pelo Conselho Nacional de Justiça – CNJ.

- ✓ Cadastro Nacional das Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS.
- ✓ Lista de Inidôneos e o Cadastro Integrado de Condenações por Ilícitos Administrativos - CADICON – TCU.
- ✓ Cadastro Informativo dos créditos não quitados do setor público federal – CADIN.

## **21.2. Pessoa Jurídica**

- ✓ Ato constitutivo, estatuto ou contrato social da empresa escolhida, devidamente registrados.
- ✓ Inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ).
- ✓ Inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do vendedor.
- ✓ Certidão declarando a regularidade perante a Fazenda federal, estadual e municipal do domicílio ou sede do vendedor, ou outra equivalente, na forma da lei.
- ✓ Certidão declarando a regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei.
- ✓ Certidão declarando a regularidade perante a Justiça do Trabalho.
- ✓ Declaração comprovando o cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.
- ✓ Certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede do vendedor.
- ✓ Certidão negativa da Justiça Federal.
- ✓ Certidão negativa de interdições e tutelas em todos os Ofícios de registro de Notas competentes da área.
- ✓ Certidão negativa de ações e execuções cíveis junto aos Cartórios de registro de distribuição competentes da área.
- ✓ Certidão negativa de protesto de títulos.
- ✓ Certidão do SICAF, a fim de verificar a composição societária das empresas e certificar eventual participação indireta.
- ✓ Registro de sanção aplicada ao contratado, cujos efeitos a tornem proibida de celebrar contrato administrativo – SICAF.
- ✓ Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça – CNJ.
- ✓ Cadastro Nacional das Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS.
- ✓ Lista de Inidôneos e o Cadastro Integrado de Condenações por Ilícitos Administrativos - CADICON – TCU;
- ✓ Cadastro Informativo dos créditos não quitados do setor público federal – CADIN

**21.3. Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU** ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede acompanhada de documento comprobatório de seus administradores.

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

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



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

**21.7. Regularidade Fiscal e Trabalhista**

- ✓ Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso.
- ✓ Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.
- ✓ Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).
- ✓ Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a justiça do trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.
- ✓ Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual.
- ✓ Prova de regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do licitante, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre.
- ✓ Caso o licitante seja considerado isento dos tributos estaduais relacionados ao objeto licitatório, deverá comprovar tal condição mediante declaração da Fazenda Estadual do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.
- ✓ Caso o licitante seja enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar nº 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.
- ✓ Caso o licitante detentor do menor preço seja qualificado como microempresa ou empresa de pequeno porte deverá apresentar toda a documentação exigida para efeito de comprovação de regularidade fiscal, mesmo que esta apresente alguma restrição, sob pena de inabilitação.

**21.8. Qualificação Econômico-Financeira**

- ✓ Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica.
- ✓ Balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da lei, que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais quando encerrado há mais de 3 (três) meses da data de apresentação da proposta.
- ✓ No caso de empresa constituída no exercício social vigente, admite-se a apresentação de balanço patrimonial e demonstrações contábeis referentes ao período de existência da sociedade.
- ✓ É admissível o balanço intermediário, se decorrer de lei ou contrato social/estatuto social.



- ✓ Caso o licitante seja cooperativa, tais documentos deverão ser acompanhados da última auditoria contábil-financeira, conforme dispõe o artigo 112 da Lei nº 5.764, de 1971, ou de uma declaração, sob as penas da lei, de que tal auditoria não foi exigida pelo órgão fiscalizador.

## **22. CONSIDERAÇÕES GERAIS**

**22.1** As informações prestadas serão objeto de análise e avaliação pela Administração, que poderá promover diligências para verificar ou complementar as informações ou documentações.

**22.2** Este Termo de Referência não gera compromisso de aquisição de nenhum dos bens que porventura sejam ofertados, ainda que atendam integralmente os requisitos estabelecidos.

**22.3** A garantia e validação das condições e da capacidade das instalações, dos componentes e da estrutura do imóvel será ainda prestada pelo (a) VENDEDOR (A), no momento da aquisição, por meio da apresentação formal de laudo (s) técnico (s) ou projeto (s), original (is) ou cópia (s) autenticada (s), registrado (s) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA/PE, em que conste a identificação do respectivo responsável (is) técnico (s).

**22.4** Os mesmos procedimentos serão adotados para o Sistema de Prevenção, Sinalização, Proteção e Combate a Incêndio e Pânico, contudo será exigida no momento da contratação a apresentação formal de laudo de vistoria, original ou em cópia autenticada, expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar de Pernambuco - CBM/PE, atestando a adequação das instalações aos instrumentos normativos vigentes, atualizados e incidentes a cada caso.

**22.5** Todas as especificações e condições expostas neste Projeto serão objeto de análise para a comprovação de seu atendimento, total ou parcial, por meio da verificação de catálogos, manuais, projetos, laudos, especificações, vistorias e análises *in loco*, bem como demais meios técnicos necessários.

**22.6** Se for necessária a avaliação de catálogos e manuais técnicos de materiais e equipamentos do imóvel, o (a) Vendedor (a) deverá providenciar a sua disponibilização.

**22.7** O descumprimento ou não atendimento de qualquer condição ou especificação resultará na desconsideração da proposta.

**22.8** As normas que disciplinam este Chamamento Público serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados e do interesse público, sem comprometimento da segurança do futuro contrato.



**22.9** Os casos omissos serão resolvidos pela Comissão Especial instituída pela Administração do CRA-PE, que decidirá com base na legislação vigente.

**22.10** Eventuais dúvidas relativas ao futuro Edital de Chamamento deverão ser encaminhadas exclusivamente através do endereço eletrônico [cra-pe@crape.org](mailto:cra-pe@crape.org) e serão respondidas diretamente no site do CRA-PE na página relativa ao futuro edital.

## **23. ANEXOS**

**23.1** Fazem parte integrante deste Projeto:

- Anexo A: Memorial Descritivo;
- Anexo B: Programa de necessidades elaborado por arquiteto;
- ANEXO II: Modelo de Proposta de Preço

**Recife, 04 de março de 2026**

AILSON ALVES DE  
SOUZA:71068058404

Assinado de forma digital por AILSON  
ALVES DE SOUZA:71068058404  
Dados: 2026.03.16 22:57:20 -03'00'

**Ailson Alves de Souza**  
**Engenheiro Civil**  
**CREA 1815871296**



## **ANEXO I “A” DO TERMO DE REFERÊNCIA - MEMORIAL DESCRITIVO**

### **1. DO MEMORIAL DESCRITIVO**

O presente memorial tem como objetivo principal a escolha de um novo imóvel para servir de sede para o Conselho Regional de Administração de Pernambuco – CRA-PE –, sendo este já construído. O imóvel deverá atender ao que está aqui determinado como parâmetros mínimos.

### **2. DADOS**

**Endereço:** Será definido após o chamamento público, considerando os parâmetros definidos neste documento.

**Área do lote e/ou da edificação:** A definir

**Área total construída:** Preferencialmente entre 200,00 m<sup>2</sup> e 210,00m<sup>2</sup>, podendo variar até 10% (dez por cento) a mais que o mínimo, desde que aprovada em análise – excluindo a área do estacionamento.

### **3. CONSIDERAÇÕES GERAIS**

O empreendimento será localizado no município do Recife-PE, preferencialmente na região dentro de um raio de aproximadamente 3,00 km contados a partir da atual sede Conselho, localizada na Rua José de Vasconcelos, nº 93, Tamarineira, Recife-PE (Ver mapa abaixo).



**Imagem 2: Mapa do raio para busca de novo imóvel para o Coren - PB**

**Fonte 2: Google Earth, editado pelo autor**

Nas proximidades do espaço escolhido, deve-se considerar a distância em relação aos sistemas de transportes públicos que possibilitem o deslocamento administrativo e de natureza pessoal dos conselheiros, colaboradores e servidores do CRA-PE, além do fácil acesso para a população que visita o prédio e utiliza do serviço institucional.

Serão então considerados os seguintes aspectos para a avaliação objetiva das propostas:

- A **questão econômica**; serão adotados os critérios de avaliação de edifícios que apresentem menor **custo de aquisição e manutenção**;
- Os **meios de acesso ao edifício**, levando em conta que grande parte dos colaboradores e servidores se utilizam de transporte público para locomoção sendo assim terão preferência aos imóveis que possam vir tem maior **mobilidade**;
- O princípio da **sustentabilidade** sendo utilizados como critérios de avaliação todos os parâmetros exigidos para tal;
- A **acessibilidade** uma vez que a entidade tem como finalidade o atendimento ao público bem como em respeito aos normativos. As normas para dimensões acessíveis serão **obrigatoriamente atendidas em todos os ambientes**;



- A questão do **conforto** deverá ser garantida, serão avaliados os itens de conforto **térmico, acústico e luminoso**, de acordo com a normativa vigente;
- o Conselho irá **avaliar opções** de imóveis já edificados. Serão avaliados critérios de **metodologia construtiva e expertise do proponente na execução**.
- As principais considerações apresentadas são concernentes aos seguintes aspectos:
  - **Segurança**
    - Segurança estrutural da edificação.
    - Segurança contra o fogo.
    - Segurança no uso e na operação da edificação.
    - Possibilidade de adequação do sistema de segurança do imóvel e dos bens nele inseridos.
  - **Habitabilidade**
    - Estanqueidade.
    - Desempenho térmico.
    - Desempenho acústico.
    - Desempenho lumínico (natural e ou artificial).
    - Funcionalidade e essa sensibilidade dos ambientes.
    - Conforto tátil e antro-po-dinâmico.
  - **sustentabilidade**
    - Durabilidade.
    - Capacidade de manutenção.
    - Impacto ambiental.
    - Soluções sustentáveis propostas em projeto.
- **Destinação:** O edifício deve possuir destinação para uso institucional, não residencial, de preferência salas comerciais ou laje corporativa, e ser compatível com a instalação de escritórios para as atividades institucionais e administrativas pretendidas.



- **Dimensões:** possuir área construída total preferencialmente entre 200,00m<sup>2</sup> e 210,00m<sup>2</sup>, podendo variar até 10% (dez por cento) a mais que o mínimo, desde que aprovada em análise – excluindo o estacionamento - e ter idade de 6 meses de construído e nunca ter sido habitado, a fim de que a arquitetura tenha o dimensionamento suficiente para receber as instalações e tecnologias existentes e futuras.
- **Capacidade:** estima-se uma população de permanente de aproximadamente 50 (cinquenta) pessoas, entre servidores, terceirizados, estagiários, colaboradores e visitantes.
- A **localização** do edifício deverá possuir **infraestrutura urbana** que comporte as necessidades do edifício, quais sejam: fornecimento de energia elétrica com rede trifásica, abastecimento de água, rede de coleta de esgotos e esteja coberta pelo serviço de coleta de resíduos, rede telefônica, transporte coletivo, limpeza urbana, coleta de lixo, iluminação pública, drenagem de águas pluviais.

### 3. LEGISLAÇÃO E NORMAS

Para tanto, o projeto deverá atender à legislação das três esferas públicas e às normativas concernentes ao tipo de projeto. Abaixo listamos aquelas mais gerais, não sendo objetivo o esgotamento da lista, casos específicos serão analisados quando houver necessidade.

### 4. USO DA EDIFICAÇÃO

Busca-se um imóvel pronto, que tenha características de uso corporativo, com salas comerciais ou pavimentos livres para divisões internas de acordo com a necessidade do Conselho. No caso de edifícios já construídos, deve ter tipologia arquitetônica de edifício não residencial. Dar preferência a localizações em vias coletoras.

A estrutura deverá comportar um pé-direito livre mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros), com pleno capaz de comportar a instalação de equipamentos de ar-condicionado de dutos e eletrocalhas.



O estabelecimento deverá seguir a regra de 01 (uma) vaga de estacionamento para cada 20,00m<sup>2</sup> de área construída, resguardando, nesse total, os percentuais específicos para as vagas especiais (deficientes físicos, idosos, autistas, gestantes e puérperas).

## 5. LEGISLAÇÃO LOCAL

### 5.1. Legislação geral:

- a) LEI COMPLEMENTAR Nº 2, DE 23 DE ABRIL DE 2021, que institui o Plano Diretor do Município de Recife-PE, suas normas ordenadoras e disciplinadoras e dá outras providencias.
- b) LEI Nº 16.292/97, Regulamentada pelo Decreto nº 26688/2012, que institui o Código de Obras do Município do Recife-PE, a qual regula as atividades de edificação no Município do Recife-PE.
- c) LEI Nº 19.426/25, Lei de Parcelamento, uso e ocupação do solo da cidade do Recife-PE

### 5.2. Acessibilidade

- a) ABNR NBR 9050/ 2020 – Acessibilidade a Edificações, Mobiliário, Espaços e Equipamentos Urbanos.
- b) ABNT NBR 16537 – Acessibilidade – Sinalização Tátil no Piso – Diretrizes para Elaboração de Projetos e Instalação, e
- c) Quaisquer outras que possam ser aplicadas à edificação, mobiliário ou equipamentos que porventura sejam construídos ou instalados.

### 5.3. Combate a incêndio

- a) Normas técnicas do Corpo de Bombeiros Militares do Estado da Pernambuco: –  
- Lei nº 11.186, de 22 de dezembro de 1994 - sistemas de segurança contra incêndio e pânico para edificações;  
- Lei nº 12.323, de 6 de janeiro de 2003 – dispositivo de segurança em elevadores  
- Lei nº 15.232, de 27 de fevereiro de 2014 - prevenção e proteção contra incêndio
- b) ABNT NBR 9077/ 2001: Saídas de Emergência em Edifícios.
- c) ABNT NBR 16983/ 2022: Controle de fumaça e calor em incêndio.
- d) ABNT NBR 10897/ 2020: Sistemas de proteção contra incêndio por chuveiros automáticos — Requisitos



- 5.4. Desempenho das edificações (sustentabilidade)
- a) ABNT NBR 15.575/ 2021, partes 1 a 6: Edificações habitacionais.
- 5.5. Conforto higrotérmico, acústico e lumínico
- a) ABNT NBR 5461/ 1991: Iluminação.
  - b) ABNT NBR 15215/ 2005: Iluminação natural Parte 3: Procedimento de cálculo para a determinação da iluminação natural em ambientes internos.
  - c) ABNT NBR ISSO/ CIE 8995/ 2013: Iluminação de ambientes de trabalho: Parte 1 – Interior.
  - d) ABNT NBR 10152/ 2020: Acústica — Níveis de pressão sonora em ambientes internos a edificações.
  - e) ABNT NBR 12179/ 1992: Tratamento acústico em recintos fechados.
  - f) ABNT NBR 15.575/ 2021, partes 1 a 6: Edificações habitacionais.
- 5.6. Esquadrias e guarda-corpos
- a) ABNT NBR 10821-1/ 2017: Esquadrias para edificações Parte 1: Esquadrias externas e internas — Terminologia.
  - b) ABNT NBR 10821-2/ 2017: Esquadrias para edificações Parte 2: Esquadrias externas — Requisitos e classificação.
  - c) ABNT NBR 14718/ 2019: Esquadrias — Guarda-corpos para edificação — Requisitos, procedimentos e métodos de ensaio
- 5.7. Legislação do Ministério do Trabalho
- a) NR - 6 - Equipamento de Proteção Individual – EPI
  - b) NR - 7 - Exames Médicos
  - c) NR - 8 – Edificações
  - d) NR - 9 - Riscos Ambientais
  - e) NR - 10 - Instalações e Serviços de Eletricidade
  - f) NR - 11 - Transporte, Movimentação, Armazenagem e Manuseio de Materiais
  - g) NR - 12 - Máquinas e Equipamentos
  - h) NR - 17 – Ergonomia
  - i) NR - 20 - Combustíveis Líquidos e Inflamáveis
  - j) NR - 23 - Proteção Contra Incêndios
  - k) NR - 24 - Condições Sanitárias dos Locais de Trabalho
  - l) NR - 26 - Sinalização de Segurança



## 6. CONTEXTO DA EDIFICAÇÃO

No âmbito da sustentabilidade, para atender a alta performance de energia água a qualidade ambiental e produtividade dos parâmetros serão estabelecidos a partir do que é orientado pelo modelo de qualquer um dos órgãos certificadores da área como: Leed, Acqua, Caixa Azul, que avaliam o desempenho ambiental das construções quanto ao ciclo de vida, concepção, construção operação e descarte de resíduo para novas construções ou projetos de grande porte de renovação, ou certificações similares.

### 6.1. Fachada da edificação

A edificação deverá apresentar envoltória adequada às condições climáticas locais, garantindo o conforto térmico interno, bem como o isolamento acústico necessário, evitando os ruídos aéreos e de impacto que possam vir do ambiente externo.

Pelo uso, a edificação não terá a ventilação natural, cruzada, como diretriz projetual, no entanto, a fachada e as divisórias internas devem prever a possibilidade de uso dessa estratégia caso o sistema de refrigeração falhe. Alternativamente o projeto pode incluir um sistema de backup para o ar condicionado.

### 6.2. Estrutura

O método construtivo deve estar adequado às necessidades da edificação após a análise de carga estrutural, fundações, estabilidade do terreno e viabilidade financeira, podendo este ser em sistema de concreto armado, concreto pré-moldado, estrutura metálica ou qualquer outro sistema estrutural adequado ao uso, desde que atenda às normas vigentes.

A impermeabilização da fundação deve ser adequada ao sistema estrutural projetado e ao tipo de solo encontrado no terreno é desejável que o projeto incorporou inovações tecnológicas a fim de potencializar o uso o tempo a qualidade e os métodos de ocupação. As modulações estruturais devem favorecer este tipo de imóvel.

Todas as decisões projetuais devem seguir a normativa vigente para estruturas, impermeabilizações a fins.



### **6.3. Vedações e divisórias**

Caso as vedações, envoltória, da edificação sejam realizadas de alvenaria, estas devem ser executadas com, no mínimo, 14 cm de espessura, sendo o material de composição determinado de acordo com a tipologia construtiva determinada. As espessuras das alvenarias devem estar identificadas em projeto, como altura caso não se alcance a estrutura de fechamento superior as alvenarias internas que possuem espessura inferior a 14 cm deverão ser executadas em material adequado ao isolamento térmico e acústico dos ambientes que conforma.

Caso as divisórias internas sejam feitas em outro material que não seja alvenaria, elas devem ser realizadas de forma que atendam aos requisitos estabelecidos pelas normas ABNT NBR 15575- 3 e ABNT NBR 15575- 4 para garantir o isolamento ao ruído aéreo entre as os ambientes que conformam.

Para uso para ambientes específicos deverão ser escolhidos divisórias de ambientes de alto padrão que consigam realizar o isolamento acústico adequado. Tais ambientes seriam inicialmente salas de reunião, salas técnicas, sala de plenária e outras mais que forem necessárias.

Deve-se ter cuidado especial com o fechamento dos shafts. A escolha do material para este fechamento deve atender às recomendações do corpo de bombeiros e outras normas aplicáveis a situação. As principais preocupações para este uso seriam: combate a incêndio e isolamento acústico.

As divisórias internas deverão ter acabamento adequado a manutenção de limpeza, adequados as condições de iluminação artificial e acuidade visual. Nos ambientes destinados há banheiros, Copas, áreas de serviço, depósito de material de limpeza e demais áreas técnicas, as paredes devem ser revestidas com porcelanato ou cerâmica extra de boa qualidade a partir do piso ao teto

### **6.4. Drywall:**

Em áreas molhadas o 3 a chapa verde (RU resistente à umidade), com acabamento entre chapas de silicone com fungicida. Nas áreas de saída de emergência e áreas técnicas utilizar a placa de chapa rosa (RF resistente ao fogo). Nas demais áreas utilizar chapa branca (ST standard). Deve-se priorizar o uso de isolamento acústico de lã de rocha interno às chapas. Para o nível de isolamento térmico verificar documentos técnicos dos fornecedores de material.



### **6.5. Shafts:**

Os shafts abrigarão instalações prediais deverão ser visitáveis. O Painel de fechamento deve possuir abertura removível com dimensões adequadas à manutenção necessária, sendo o material resistente a umidade e a fogo.

### **6.6. Pisos**

Para definição das características dos pisos devemos dividi-los em 5 modalidades:

- Pisos externos
- Piso de garagem
- Piso de áreas comuns
- Piso de áreas molhadas
- Piso de áreas de trabalho

Os pisos externos deverão ser planos e antiderrapantes. Deverão atender A Carga do tráfego de pedestres e veículos. Deverá ter caimento adequado para o escoamento de água de chuva, com despejo em grelhas de coleta de água pluvial.

Pisos de garagem deverão ser antiderrapantes e devem possibilitar limpeza de fluidos que podem cair dos veículos. Devem atender a carga de tráfego de pedestres e veículos, caso a garagem seja descoberta, o piso deve ser drenante, se o solo assim permitir.

Para as áreas comuns, deve-se escolher um piso cuja cor não ofusque, seja resistente a alto tráfego de pessoas, deve garantir a segurança no trânsito de pessoas e a utilização de equipamentos para pessoas com deficiência de locomoção.

Nas áreas molhadas deve-se escolher um piso que possa ser lavado constantemente como materiais de limpeza adequados a higienização de banheiros. Caso sejam porcelanatos ou cerâmicas, o rejuntamento deverá ser feito com rejunte a base de epóxi, de preferência na cor da peça cerâmica. O piso dessa área deverá proporcionar segurança a quem for utilizar o ambiente analisando a necessidade de ser antiderrapante, porém com capacidade de limpeza.

Para a área de trabalho recomenda-se a autorização de pisos elevados para a melhor distribuição da infraestrutura da edificação para os postos de trabalho. O recobrimento do



piso elevado poderá ser feito com peças de cerâmica, porcelanato, piso vinílico ou qualquer outro piso que seja resistente ao tráfego médio e ao uso de cadeiras com rodas de silicone.

Recomenda-se a leitura de normas específicas a respeito de piso e desempenho da edificação, a seguir:

- ABNT NBR 15575-3 e 15575-4/ 2021: Desempenho de edificação habitacional;
- ABNT NBR 5764/ 2012: Manutenção de Edificações – Requisitos para o Sistema de Gestão de Manutenção

ABNT NBR 14037/ 2011: Diretrizes para Elaboração de Manuais de Uso Operação e Manutenção das Edificações – Requisitos para Elaboração e Apresentação dos Conteúdos.

### **6.7. Forro**

Os forros serão instalados com altura adequada a finalidade de uso e ao estabelecido em norma (Código de Obras) – ambientes de uso prolongado devem possuir pé direito mínimo de 2,60 m e ambientes de circulação e banheiros devem possuir pé direito mínimo de 2,40 m, Garagem deve possuir pé direito mínimo de 2,30 m.

Deve-se ter preocupação em relação atividade que será exercida no local onde o forro for inserido:

- a) Em ambientes de desenvolvimento de atividades, o forro deve ser resistente ao fogo;
- b) Em ambientes de reunião, além da resistência ao fogo, o forro deve ter características de adequação acústica;
- c) Em circulações e áreas comuns o forro pode ser padrão (gesso em Placas ou acartonado com placa ST).
- d) Em áreas molhadas, banheiros área de serviço, depósito de material de limpeza e áreas técnicas, o forro deverá ser resistente a umidade sendo assim caso seja utilizada placa de gesso cartonado, estas deverão ser do tipo RU. Ao final da aplicação, o forro dessas áreas poderá receber pintura adequada para combate ao mofo.

Todas as áreas de trabalho deverão receber tratamento acústico para a atividade que ocorrerão naquele local. Para outras informações, seguir a normativa referente ao material que deverá ser utilizado para o elemento (caso seja de placas de gesso para drywall, seguir legislação já mencionada).



## **6.8. Cobertura**

A estrutura da cobertura será definida em adequação ao corpo do edifício e instalações podendo parte da área de cobertura ser destinada a instalação de Placas para aquecimento solar Placas fotovoltaicas e outros elementos complementares.

Caso haja telhas, seu material será definido e serão posicionados de acordo com o projeto para escoamento de águas pluviais, sendo necessário prever a adequação ao sistema de reuso dessas águas para fins não potáveis. Para tal são necessários reservatórios inferiores, dimensionados de acordo com as cargas de água recebida e reservatórios superiores para distribuição para os pontos de uso.

## **6.9. Instalações hidrossanitárias**

As instalações hidrossanitárias devem estar de acordo com as normas e devem ser adequadas para a inclusão de um sistema de reaproveitamento de águas pluviais com previsão de reservatórios.

É desejável que os equipamentos sanitários atendam aos parâmetros de eficiência economia de uso da água, devendo ser instaladas torneiras temporizadas, chuveiros com regulação de vazão e válvulas nos vasos sanitários de fluxo duplo para reduzir o volume de gastos de água. Equipamentos economizadores possuem características específicas de instalação que devem ser observadas para a correta compatibilização do sistema além de funcionamento operação e manutenção diferenciados.

A quantidade e localização dos banheiros devem seguir as orientações da norma de Acessibilidade quando adaptados ao uso de P.N.E. e as normas de edificações de serviço, sendo obrigatório, por exemplo, a previsão de banheiros para funcionários, sendo possível agrupamento com sanitários para o público quando em locais de acesso comum. Deverá ser previsto um vestiário para os fiscais poderem trocar a paramentação para fiscalização em unidades externas.

Deve ser analisada a economicidade e a viabilidade da edificação possui uma unidade para tratamento de águas cinzas para utilização em vasos sanitários e mictórios reduzindo a utilização de água potável.

As tubulações devem ser desconectadas nas estruturas e paredes através de manta da desconexão que podem ser de fibra de vidro ou emborrachadas para não causarem desconforto acústico



As instalações hidráulicas para combate a incêndio devem seguir a normativa vigente já citada neste documento.

Mas sugeridas para leitura e utilização no projeto:

- a) ABNT NBR 7229/ 1993: Projeto, construção e operação de sistemas de tanques sépticos.
- b) ABNT NBR 13969/ 1997: Tanques sépticos – unidades de tratamento complementar e disposição final dos efluentes líquidos – projeto, construção e operação.
- c) ABNT NBR 5626/ 2020: Sistemas prediais de água fria e água quente — Projeto, execução, operação e manutenção
- d) ABNT NBR 8160/ 1999: Sistemas prediais de esgoto sanitário - Projeto e execução
- e) ABNT NBR 10844/ 1989: Instalações prediais de águas pluviais

#### **6.10. Instalações elétricas para força e iluminação**

As instalações elétricas devem ser dimensionadas para o máximo de economia possível. Deverá ser prevista a instalação, ou adaptação para instalação, para o uso de energia captada por placas fotovoltaicas (energia solar). Instalações automáticas para acionamento ou desligamento deverão ser previstas, como: sensores de presença, sensores de luz natural e controle de horário de funcionamento.

Em relação ao nível de iluminação, cada ambiente deverá ter tratamento específico para atingir os níveis adequados determinados pela norma. Prever o uso de iluminação através de lâmpadas LED, para aumentar o nível de economia.

Se faz necessário a instalação de sistemas de energia de segurança ao desligamento da rede de abastecimento. Assim, salas com nobreaks para suporte aos sistemas de computação e segurança e instalação de gerador são necessários. O gerador deverá ser trifásico, a diesel, com potência mínima de 110kVA e voltagem de 220V/380V, com autonomia de, no mínimo 4 horas. Ele deverá ser instalado em local apropriado, segundo normas da concessionária local, e deverá sofrer tratamento acústico.

A legislação específica para esse item deve ser a descrita abaixo. Caso haja a necessidade de instalação de equipamentos específicos, a normativa relacionada a ele será aplicada.



- a) ABNT NBR 5410/ 2008: Instalações elétricas de baixa tensão
- b) ABNT NBR 13534/ 2008: Instalações elétricas de baixa tensão — Requisitos específicos para instalação em estabelecimentos assistenciais de saúde
- c) ABNT NBR 5461/ 1991: Iluminação.
- d) ABNT NBR 15215/ 2005: Iluminação natural Parte 3: Procedimento de cálculo para a determinação da iluminação natural em ambientes internos.
- e) ABNT NBR ISSO/ CIE 8995/ 2013: Iluminação de ambientes de trabalho: Parte 1 – Interior.

### **6.11. Sistema de Automação**

O sistema de automação predial é composto pela integração de ferramentas tecnológicas que controlam e estabilizam funções de segurança, energia, conforto, manutenção e flexibilidade de uso. Como qualquer projeto, deverá ser integrado ao projeto de arquitetura, bem como aos das demais instalações, principalmente a elétrica e de iluminação.

Fica a cargo do projeto de automação, a previsão de instalação dos sistemas de segurança predial como: circuito fechado de televisão, controle de acesso, detecção e alarme de incêndio, cercas de detecção de invasão, sistemas de áudio, vídeo e comunicação interna.

### **6.12. Equipamentos mecânicos**

**a) Ar-condicionado:** O sistema de condicionamento do ar deverá seguir as recomendações das normas vigentes e deverá se adequar ao estilo da edificação, podendo ser todo tipo Hi-Wall (Splits individuais), VRF ou quaisquer outro mais adequado. A diretriz de projeto deverá ser a de economia de energia e praticidade de controle do uso, além das recomendações de conforto higrotérmico já mencionadas.

**b) Elevadores:** A escolha do elevador (dimensão, tipo de abertura, capacidade, velocidade etc.) deverá ser feita seguindo as recomendações da norma ABNT NBR 16.858/ 2021 partes 1 a 7. Os elevadores deverão ser obrigatórios para edificações com mais de um pavimento, assegurando a acessibilidade da edificação. No caso de necessidade de subida de pequenos níveis (acesso a edificação, por exemplo), deverão ser previstas plataformas elevatórias para cadeirantes, quando não houver a possibilidade de construção de rampas normatizadas pela ABNT NBR 9050/ 2020. Já nos casos dos elevadores em saídas de emergência, utilizar as recomendações da norma ABNT NBR 9077/ 2001.



c) **Esquadrias:** Denominam-se esquadrias todos os elementos que completam a envoltória e as divisórias, proporcionando aberturas com controle de fechamento, ou não. Desta forma, janelas, portas, visores e até divisórias de piso a teto entram na classificação. Elas devem ser escolhidas de acordo com a sua localização no projeto, adequando-se às necessidades de cada espaço e/ou da envoltória. Atendendo às regras normatizadas. Recomenda-se o uso de esquadrias que possibilitem a entrada de luz natural nas envoltórias, porém, com controle de raios UV. Para as portas, recomenda-se que a folha mínima tenha largura de 80 cm, possibilitando o cadeirante acessar todos os ambientes. Em casos específicos, poderá ser utilizada porta com largura menor, porém, deverá ser justificada. Todas as portas deverão ter controle de acesso, de preferência digital, e as de acesso do exterior devem ser controladas pelo CFTV. Normas sugeridas:

- ABNT NBR 10821/ 2017 – 1 a 7: Esquadrias para edificações.
- ABNT NBR 14718/ 2019: Esquadria – guarda-corpos para edificação.
- ABNT NBR 15930/ 2018 1 a 2: Portas de madeira para edificações.

### **6.13. Mobiliário**

O mobiliário a ser utilizado nas dependências do Conselho deverá seguir a normativa do Ministério do Trabalho, a NR 17 – ergonomia. Deverão seguir um padrão determinado em projeto para manter a harmonia do ambiente.

### **6.14. Paisagismo**

As diretrizes projetuais para o paisagismo serão: integração com o espaço público, reforço de acessos e criação de área de transição entre o público e o privado.

Deve-se priorizar a vegetação nativa com baixo consumo de água, ou aquelas adaptadas ao clima local, com a mesma recomendação.

O uso da iluminação é possível, porém, deverá ter controle de acionamento e desligamento automáticos. O sistema de rega deve ser previsto para acionamento por automação.

### **6.15. Sala de Processamento de Dados, Cabeamento Estruturado de Lógica e Telefonia**

A sala para o Centro de Processamento de Dados – CPD é uma área sensível, sendo assim, deve possuir controle de acesso por fechadura eletrônica, contendo circuito de



vigilância interna.

Para manter o CPD funcionando, características específicas são necessárias, como:

- a) Instalações redundantes para todos os sistemas – ar-condicionado, elétrica, drenagem (ar-condicionado).
- b) Todos os quadros de controle dos sistemas de eletricidade, iluminação, CFTV ar-condicionado, segurança e alarmes deverão ficar nesse setor.
- c) A temperatura interna não pode ser maior do que 20 °C, com controle de umidade para evitar condensação do vapor de água.

Do CPD sai o cabeamento de lógica e voz para o edifício. Estes devem ser compatíveis com os equipamentos e necessidades da edificação.

## 7. CONCLUSÃO

O presente Projeto teve o objetivo de determinar, a partir das necessidades do CRA-PE, as diretrizes projetuais para uma nova sede, a ser escolhida entre um edifício já construído. Não se tornou objetivo determinar situações que seriam impostas pela edificação a ser apresentada, desta forma, na próxima etapa do chamamento poderá determinar pontos a serem analisados, ficando ao analista a decisão de aprovação, ou não, justificando com a normativa vigente.

**ANEXO “B” DO TERMO DE REFERÊNCIA - PROGRAMA DE NECESSIDADES****1. APRESENTAÇÃO**

Foram analisados os diversos modelos de gestão e integração de unidades e partir do mesmo foi realizada a listagem dos ambientes necessários para o bom funcionamento da instituição. Após a leitura do documento, foi realizada pesquisa de campo no local atual, com o intuito de entender as necessidades e verificar se o trabalho feito anteriormente ainda era válido. Atestou-se que o documento poderia ser utilizado como base para o atual trabalho, o qual descrevemos abaixo.

**2. DEMANDA DE ÁREA**

A definição da distribuição e demanda de ambientes foi estruturada visando atender a demanda por espaços mais adequados, com todo conforto térmico e acústico, flexibilidade para diversos formatos, e ambientes compatíveis com as atividades e quantidade de pessoas atualmente a serviço do CRA-PE, como também o possível aumento de seu contingente de trabalho por meio de contratação de novos funcionários.

Proposta corresponde à necessidade de uma edificação única que abrigue os diversos ambientes relativos às atividades do CRA-PE e que utilizem áreas comuns e central de serviços tais como banheiros, copa, auditório e rotas de fuga para casos de emergência, conforme tabela abaixo:

<b>Ambientes</b>	<b>Unid.</b>	<b>Especificações</b>
Recepção/Setor de registro.	01	Recepção com balcão de atendimento, banheiro acessível mais próximo, área de espera para atendimento, espaço destinado à exposição de fotografias e vídeos, equipado com mobiliário confortável e adequado à permanência e circulação dos usuários.
Sala para a Presidência Vice-presidência e Assessoria.	01	Ambiente destinado à presidência e à assessoria do CRA-PE, situado nas proximidades da sala de reuniões, constituindo uma antessala com capacidade para acomodação de mais de seis pessoas
Sala para Diretoria Administrativa e Financeira.	01	Ambiente destinado à Diretoria Administrativa/Financeira, projetado para abrigar atividades de gestão, planejamento e execução administrativa, garantindo condições adequadas de trabalho, atendimento e organização de documentos.



## JF CONSULTORIA EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE EDIFICAÇÕES LTDA

Ailson Alves de Souza - Engenheiro Civil CREA.1815871/29-6

Pós-Graduado Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia

Pós-Graduado em Engenharia Diagnóstica e Patologias em Estrutura de Concreto

Mestre em Tecnologia Ambiental

Sala para Diretoria de Fiscalização e Registro.	01	Ambiente destinado à Diretoria de Fiscalização e Registro, projetado para comportar as atividades de análise, tramitação e gestão de processos de fiscalização e registro, bem como o atendimento a usuários internos e externos, assegurando infraestrutura adequada para o desempenho das funções institucionais.
Comissão de Licitação e Contratos.	01	Ambiente destinado à Comissão de Licitação e Contratos, projetado para comportar as atividades de instrução, análise e gestão de processos licitatórios e contratuais, garantindo condições adequadas para o trabalho técnico, e a comunicação com demais setores.
Assessoria de Comunicação	01	Ambiente destinado à Assessoria de Comunicação, projetado para o desenvolvimento de atividades de planejamento, produção e gestão da comunicação institucional, incluindo atendimento à imprensa, elaboração de materiais informativos e acompanhamento das mídias internas e externas.
Sala para as Comissões.	01	Ambiente destinado ao CRA-PE, projetado para abrigar atividades administrativas, atendimento a profissionais, além de atividades de fiscalização, acompanhamento de processos e gestão documental, garantindo condições adequadas de trabalho e circulação.
DML	01	Ambiente destinado ao Departamento de Material e Logística (DML), projetado para abrigar atividades de controle, armazenamento e distribuição de materiais, gestão de estoques, documentação logística e apoio operacional às demais unidades do órgão, garantindo condições adequadas de trabalho e circulação.
Banheiros.	06	Ambientes sanitários destinados aos usuários, distribuídos em masculino, feminino e acessível, projetados para assegurar condições de higiene, conforto, segurança e acessibilidade, conforme normas técnicas vigentes
Estacionamento	07	Área de estacionamento com 07 (sete) vagas, sendo desejável 10 (dez) vagas, destinadas aos veículos do CRA-PE, diretores, conselheiros, usuários e servidores, devidamente organizada com vagas demarcadas, sinalização adequada, acessibilidade para pessoas com deficiência e medidas de segurança compatíveis com a utilização do espaço.

A contratação de profissional especializado para elaboração de novo layout e projeto de ambientação da futura sede do Conselho Regional de Administração de Pernambuco é justificada pela necessidade de planejamento técnico prévio à definição das áreas mínimas por setor atualmente sugeridas, a seguir.

A simples adoção de parâmetros genéricos de metragem por ambiente, sem estudo técnico específico, pode resultar em subdimensionamento ou superdimensionamento de áreas, comprometendo a funcionalidade, a eficiência operacional e o adequado atendimento ao público. Cada Conselho possui fluxos próprios de trabalho, demandas específicas de atendimento, necessidades de sigilo processual,



exigências de acessibilidade e padrões institucionais que devem ser considerados de forma integrada.

O profissional especializado — arquiteto ou designer de interiores com atribuição técnica — realizará diagnóstico organizacional, estudo de fluxos internos, análise ergonômica, setorização funcional, definição de circulações, compatibilização com normas de acessibilidade (ABNT NBR 9050), segurança contra incêndio e pânico, conforto ambiental e diretrizes de identidade institucional.

Esse estudo técnico permitirá a racionalização dos espaços, melhor aproveitamento da área disponível e fundamentação técnica para eventual revisão das áreas mínimas previamente sugeridas a seguir.

Além disso, a ambientação adequada contribui para a valorização da imagem institucional, melhoria das condições de trabalho dos colaboradores, aumento da produtividade e qualificação do atendimento ao público externo, refletindo diretamente na eficiência administrativa e no cumprimento da função pública exercida pelo CRA-PE.

Diante o exposto, dessa forma, a contratação prévia de profissional especializado não constitui mero elemento estético, mas medida técnica essencial para subsidiar decisões estratégicas quanto ao dimensionamento físico da nova sede, garantindo economicidade, funcionalidade, conformidade normativa e eficiência administrativa.

Abaixo, como parâmetro, segue uma sugestão de áreas mínimas estimadas por setorização:

<b>Distribuição dos Ambientes</b>	<b>Área Mínima (m<sup>2</sup>)</b>
Recepção/Registro/Cobrança	30,00
Sala da Presidência e Vice-Presidência/Assessoria	30,00
Sala da Diretoria Administrativa e Financeira	30,00
Gerencia de Cobrança e Financeiro e Administrativo	30,00
Sala de Fiscalização/Registro	30,00
Sala de Licitação e Compras	30,00
Área Copa/DML e circulações	30,00
<b>TOTAL</b>	<b>210,00</b>
<b>VAGAS DE ESTACIONAMENTO</b>	<b>07 A 10</b>



## **JF CONSULTORIA EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE EDIFICAÇÕES LTDA**

**Ailson Alves de Souza** - Engenheiro Civil CREA.1815871/29-6  
Pós-Graduado Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia  
Pós-Graduado em Engenharia Diagnóstica e Patologias em Estrutura de Concreto  
Mestre em Tecnologia Ambiental

### **ANEXO II - MODELO DE PROPOSTA DE PREÇO**

#### **DADOS DO PROPRIETÁRIO (A)/PROCURADOR (A).**

Nome: \_\_\_\_\_

CNPJ/CPF: \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_

Telefone (s) de Contato: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

\*No caso de procurador, deve ser apresentada junto com a Proposta, uma cópia autenticada da procuração em que o proprietário delega direitos para a proposição da venda do imóvel.

#### **DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL.**

Nome/identificação: \_\_\_\_\_

Endereço completo: \_\_\_\_\_

Número da Matrícula de Registro do Imóvel Atualizada/Cartório: \_\_\_\_\_

Número de inscrição na Secretaria de Fazenda de Pernambuco: \_\_\_\_\_

Código de identificação ENERGISA: \_\_\_\_\_

Código de identificação CAGEPA: \_\_\_\_\_

#### **VALOR DO IMÓVEL.**

Valor do imóvel: \_\_\_\_\_

Valor do IPTU: \_\_\_\_\_



## DADOS DE DIMENSÃO DO IMÓVEL.

Área construída total (conforme "Carta de Habite-se ou alvará de construção"): \_\_\_\_\_

Estacionamento: \_\_\_\_\_

## DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL

1. Está localizado em Recife/PE? ( )Sim. ( )Não.
2. Está situado em local de fácil acesso para veículos? ( )Sim. ( )Não.
3. A (s) via (s) de acesso é (são) devidamente pavimentada (s)? ( )Sim. ( )Não.
4. A (s) via (s) de acesso, a (s) via (s) periférica (s) onde está localizado o imóvel são sujeitos a alagamentos? ( )Sim ( )Não.
5. Possui disponibilidade de transporte público coletivo nas proximidades: ( )Sim. ( )Não. Distância para ponto de ônibus: \_\_\_\_\_
6. Possui destinação de uso institucional? ( )Sim. ( )Não.
7. Está constituído em edifício multi usuário? ( )Sim. ( )Não.
8. Possui pé direito mínimo nas áreas destinadas ao uso e ocupação de escritórios, conforme previsto no Código de Edificações de Recife? ( )Sim. ( )Não.  
\*Para o cálculo do pé direito será considerada a face superior acabada do piso elevado.
9. Possui a quantidade mínima de vagas de estacionamento privativo, conforme previsto no Código de Edificações de Recife? ( )Sim. ( )Não.
10. Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, em condições de pleno funcionamento, aprovadas e interligadas com o sistema de distribuição e captação da concessionária local? ( )Sim. ( )Não.
11. Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato, instalações de alimentação de energia elétrica, em condições de pleno funcionamento, aprovadas e interligadas com o sistema de distribuição da concessionária local, levando-se em consideração a Resolução Normativa n.º 1000/2021 da ANEEL? ( )Sim. ( )Não.



**12.** Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato, instalações elétricas de baixa tensão, 220V, aterradas, com o mínimo de 50 (cinquenta) pontos de tomadas, segundo o novo padrão brasileiro ABNT NBR 14.136/2002e em conformidade com a ABNT NBR 5.410/2004 e demais normativas vigentes?

(  )Sim. (  )Não.

\*A instalação de tomadas e demais componentes das instalações elétricas que dependem da execução das divisórias e dos mobiliários para a sua finalização, poderá ser realizada em até 30 (trinta) dias após a disponibilidade destas divisórias e dos mobiliários.

\*\*O conjunto das instalações elétricas deverá ser executado no prazo definido no item acima.

**13.** Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato, Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas - SPDA em conformidade com ABNT NBR 5.419/2005 e demais normativas vigentes?

(  )Sim. (  )Não.

**14.** Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato, instalações de iluminação que garantam níveis de iluminância entre 500 e 750lux nas áreas destinadas a ocupação de escritórios, e atendam ao disposto na ABNT NBR 5.413/92 e demais normativas vigentes?

(  )SiM (  )Não.

\*As luminárias que precisarem ser realocadas em função da disposição do layout deverão ser remanejadas no prazo da cláusula 8, contados da aprovação do layout pelo Coren-PB.

\*\*O conjunto das instalações de iluminação deverá ser executado no prazo definido no itemacima.

**15.** Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato, equipamento (s) tipo no-break (s) ou estabilizador (es) dimensionado (s) para atender toda a demanda do conjunto de instalações elétricas estabilizadas em 220V, CPD, PABX, racks de distribuição de rede lógica (dados) e telefonia (voz), sistema de segurança e prevenção contra incêndio?

(  )Sim. (  )Não.

**16.** Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato, Quadro (s) de Transferência (s) Automático (s) - QTA (s), demais quadros elétricos, equipamentos, comandos, instalações e infraestrutura necessária para o funcionamento, interligação e garantia do funcionamento ininterrupto do conjunto de instalações elétricas estabilizadas, CPD, PABX, racks de distribuição de rede lógica (dados)e telefonia (voz) e instalações de emergência, nos casos de falta do fornecimento de energia elétrica da concessionária local? (  )Sim. (  )Não.



**17.** Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato, sistema de cabeamento estruturado de lógica (dados) e telefonia (voz) conforme dimensionamento da ocupação?

(  )Sim. (  )Não.

\*Sistema de cabeamento estruturado de lógica (dados) e telefonia (voz) composto por cabotipo UTP, par trançado, blindado, 04 pares, com conectores tipo fêmea, caixas de consolidação, patch cords, racks, patch panel, switches POE, eletrocalhas, eletrodutos e demais equipamentos passivos, completos, para a distribuição horizontal e vertical do sistema, incluindo-se estrutura de teto para disponibilização de roteadores wi-fi. Categoria 6, mínima.

\*\*Estrutura completa de distribuidores ópticos, fibras ópticas, conectores e demais equipamentos para a interligação vertical e horizontal dos racks de distribuição e CPD.

\*\*\*Estrutura completa de telefonia, com quadro de Distribuição Geral - DG, blocos, cabostipo CCI e demais componentes passivos para a distribuição vertical e horizontal do sistema.

\*\*\*\*A instalação dos conectores, patch cords e demais componentes das instalações de cabeamento estruturado que dependem da execução das divisórias e dos mobiliários para asua finalização, poderá ser realizada em até 30 (trinta) dias corridos após a disponibilizadestestas divisórias e dos mobiliários. O conjunto das instalações de cabeamento estruturado deverá ser executado no prazo definido no item acima.

**18.** Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato sala para Centro de Processamento de Dados – CPD com controle de acesso por fechadura eletrônica, contendo circuito de vigilância interna, construído em piselevado, com sistema elétrico composto por quadros de força, aterramento, luminárias, sistemas de provisão ininterrupta de energia, baterias, pontos de energia e gerador de energia e sistema de climatização com redundância, garantindo temperatura máxima de 20° C, composto por circuito frigorígeno, evaporador, condensador, quadro de comando,bombas de recalque e tubulações necessárias?

(  )Sim. (  )Não.

**19.** Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato, instalações hidrossanitárias com capacidade suficiente para o atendimento da demanda, executadas em conformidade com a ABNT NBR 5.626/1996 e demais normativas vigentes?

(  )Sim. (  )Não.

**20.** Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato, sistema de renovação do ar interior dos ambientes com capacidade suficiente ao atendimento dos requisitos da Portaria GM/MS nº 3.523, de 28/08/1998?

(  )Sim. (  )Não.



**21.** Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato, os elevadores do imóvel para dispor da capacidade suficiente para atender a demanda de transporte diário da população estimada, seguindo os parâmetros de dimensionamento da ABNT NBR 5.665/1983, ABNT NBR 207/1999 e ABNT NBR 13.994/2000?

(  ) Sim. (  ) Não.

**22.** Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato, as esquadrias, coberturas, impermeabilizações, sistema de captação e destinação de águas pluviais para que garantam condições adequadas de estanqueidade, sem vazamentos, infiltrações ou quaisquer outros tipos de problemas que possam prejudicar a utilização do imóvel?

(  ) Sim. (  ) Não.

**23.** Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato, infraestrutura de copas, refeitório, cozinha, banheiros e vestiário proporcional à demanda do CRA-PE e em conformidade com os requisitos da NR 24 - Condições Sanitárias e de Conforto nos Locais de Trabalho?

(  ) Sim. (  ) Não.

\*NR 24 - Condições Sanitárias e de Conforto nos Locais de Trabalho, Ministério do Trabalho e Emprego.

**24.** Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, a infraestrutura, equipamentos, o dimensionamento dos espaços, circulações e sinalização para o adequado e suficiente atendimento dos dispositivos da ABNT NBR 9.050/2004, para garantir a plena acessibilidade, utilização e universalização dos espaços?

(  ) Sim. (  ) Não.

**25.** Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato, o Sistema de Prevenção, Sinalização, Proteção e Combate a Incêndio e Pânico adequado e devidamente aprovado e vistoriado pelo Corpo de Bombeiros Militar de Pernambuco, em conformidade com os dispositivos normativos vigentes?

(  ) Sim. (  ) Não.

**26.** Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato, o revestimento das paredes das áreas molhadas em material resistente a umidade e as paredes dos demais ambientes em pintura com tinta PVA ou acrílica, lisa, nova, em cor clara, branca preferencialmente?

(  ) Sim. (  ) Não.



27. Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato, forro modular, novo, na cor branca, em placas removíveis e estrutura em perfil metálico, de fácil montagem, desmontagem e acesso ao espaço entre forro?

( ) Sim. ( ) Não.

28. Possui ou pode providenciar, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato, sistema de controle e segurança interna e externa através de Circuito Fechado de Televisão - CFTV, com pontos de câmeras suficientes para o controle de acessos, locais sensíveis e visadas de fachadas, quantas forem necessárias, além de equipamentos centrais de visualização, monitoramento e gravação, segundo os padrões normativos vigentes?

( ) Sim. ( ) Não.

29. A estrutura está em condições adequadas de segurança e possui capacidade para suportar a carga decorrente da demanda e do uso do CRA-PE, sem riscos, fissuras, rupturas, desgastes ou quaisquer problemas que possam comprometer sua resistência conforme os parâmetros de cálculo de estruturas de edificações da ABNT NBR 6.120/1980?

( ) Sim. ( ) Não.

30. Possui "Carta de Habite-se"? ( ) Sim. ( ) Não.

31. Possui protocolo de aprovação de projeto arquitetônico? ( ) Sim. ( ) Não.

32. Está disponível e pronto para a ocupação, segundo os critérios e condições ora especificadas, respeitando o prazo da cláusula 8, contados da assinatura do Contrato?

( ) Sim. ( ) Não.

Recife, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2026.

---

Assinatura do interessado Identificação

## ANEXO II – MODELO DE DECLARAÇÕES

### DECLARAÇÃO 1:

Declaração de Regularidade, Propriedade e Inexistência de Impedimentos (Pessoa Física ou Jurídica)

Ao Conselho Regional de Administração de Pernambuco

Ref.: Chamamento Público nº [inserir número]

O(A) [*Nome do Proponente*], [*nacionalidade*], [*estado civil*], [*profissão*], portador(a) da Cédula de Identidade RG nº \_\_\_\_\_, inscrito(a) no CPF/CNPJ sob o nº \_\_\_\_\_, residente ou com sede à [*endereço completo*], proprietário do imóvel localizado na [*endereço completo do imóvel*], **DECLARA**, sob as penas da lei (art. 299 do Código Penal), para fins de habilitação no Chamamento Público em referência:

1. Que é legítimo proprietário/possuidor do imóvel descrito na proposta, o qual se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, dívidas, hipotecas, penhoras, ações judiciais, dívidas de condomínio, IPTU ou taxas de concessionárias (água, luz);
2. Que não se enquadra nas vedações de contratar com a Administração Pública previstas no art. 72 da Lei nº 14.133/2021;
3. Que inexistem fatos supervenientes impeditivos à habilitação e contratação;
4. Que o imóvel atende a todas as especificações técnicas e de acessibilidade constantes no Termo de Referência do Edital;
5. Que os documentos apresentados são autênticos e condizentes com a realidade.

[Localidade - UF], [Data].

---

[Assinatura do Proponente ou Representante Legal]  
[Nome legível e CPF]

## DECLARAÇÃO 2:

### Declaração de Cumprimento da Constituição Federal (Menores)

[*Nome do Proponente*], inscrito no CPF/CNPJ nº [*inserir*], DECLARA, para os fins do inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, que **não emprega** menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, insalubre ou perigoso, e não emprega menor de 16 (dezesesseis) anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 (quatorze) anos.

[Localidade - UF], [Data].

---

[Assinatura do Proponente ou Representante Legal]  
[Nome legível e CPF]