



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Medicina Veterinária do Distrito Federal

TERMO DE REFERÊNCIA 30/2025 - LIC/DF/SEAD/DF/COORDADM/DF/DE/DF/PLENARIO/DF/CRMV-DF/SISTEMA

TERMO DE REFERÊNCIA

CHAMAMENTO PÚBLICO

PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO PARA FUTURA LOCAÇÃO TRADICIONAL DE IMÓVEL

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. OBJETO

1.1.1. O presente tem por fim realizar a prospecção do mercado imobiliário em Brasília (DF), com vistas à futura locação de imóvel com expectativa de compra para instalação da nova sede do CRMV-DF, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste anexo.

1.2. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

1.2.1. Geral:

a) O imóvel ofertado deverá contemplar, no mínimo, **800 m²** de área total e, máximo **1000m²**, de forma a comportar adequadamente o corpo administrativo e operacional do CRMV-DF, nos termos do **Programa Básico de Necessidades** constante do **Anexo I** deste Termo de Referência.

1.2.2. Especificações Gerais Mínimas

a) Localização

A região administrativa escolhida para instalação da nova sede do CRMV-DF deverá assegurar:

- Continuidade e eficiência na prestação dos serviços ao público;
- Facilidade de deslocamento residência/CRMV-DF/residência para a maior parte dos servidores, terceirizados e estagiários;
- Inserção **preferencial** na área comercial central de Brasília/DF, especialmente no **Setor Comercial Norte (SCN)** ou **Setor Comercial Sul (SCS)**;
- Acesso facilitado por transporte público, incluindo proximidade de linhas de ônibus e metrô/rodoviária;
- Disponibilidade de estacionamento para veículos particulares;
- Proximidade a restaurantes e serviços essenciais;
- Distância de **até 1 km da Rodoviária do Plano Piloto**.

b) Logística e Acessibilidade

Deverá ser observada a distância entre a sede atual e o imóvel prospectado, considerando:

- A logística de **transporte, realocação e instalação** de equipamentos, sistemas, mobiliários, acervo e materiais institucionais;
- A manutenção das condições habituais de deslocamento dos colaboradores no trajeto diário residência/CRMV-DF/residência, evitando impactos operacionais decorrentes de mudança abrupta de rota.

c) Capacidade e Dimensões Internas

O imóvel deverá ter infraestrutura adequada para acolher, no mínimo:

- **16 membros da gestão administrativa;**
- **30 colaboradores** (servidores, efetivos e comissionados);
- Fluxo diário estimado de **50 pessoas** do público externo.

Deverá dispor ainda dos seguintes ambientes mínimos:

1. Salas de Educação Continuada

- Quantidade mínima: **4 salas**
- Metragem sugerida: **entre 25 m² e 35 m² cada**, com capacidade para turmas de capacitação, reuniões ampliadas e formações técnicas.

2. Banheiros

- Mínimo: **2 unidades** (1 masculino e 1 feminino), com acessibilidade conforme normas vigentes (NBR 9050).

3. Estacionamento

- Capacidade mínima para **3 veículos**, podendo ser interno, coberto ou em garagem adjacente vinculada ao imóvel.

4. Infraestrutura Predial

O imóvel deverá apresentar:

- Estrutura em bom estado de conservação;
- Sistema elétrico e de dados compatível com uso administrativo intenso;
- Acessibilidade plena (rampas, elevadores, sinalização);
- Sistema de climatização ou infraestrutura para instalação;
- Segurança patrimonial mínima (portaria, controle de acesso ou possibilidade de instalação).

2. FUNDAMENTO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1. O Conselho Regional de Medicina Veterinária do Distrito Federal (CRMV-DF), atualmente sediado no Edifício Ceará, localizado no Setor Comercial Sul, enfrenta limitações significativas de espaço, deficiências estruturais, ausência de acessibilidade adequada e fragilidades relacionadas à segurança predial. Tais condições comprometem a continuidade e a qualidade dos serviços prestados ao público e aos profissionais registrados, além de expor a Autarquia a potenciais riscos administrativos e operacionais.

2.2. As inadequações observadas no imóvel atual, tais como restrições de layout, insuficiência de áreas funcionais, obsolescência de instalações e impossibilidade de adaptação plena às normas vigentes de acessibilidade, segurança e conforto, tornam inviável sua utilização como sede administrativa em médio e longo prazo. O ambiente não atende aos requisitos mínimos necessários ao adequado desempenho das atividades institucionais.

2.3. Diante desse cenário, torna-se indispensável a transferência da sede do CRMV-DF para um imóvel que ofereça condições adequadas de segurança, acessibilidade, salubridade, conforto e funcionalidade, alinhadas às demandas administrativas, operacionais e de atendimento ao público.

2.4. A presente contratação tem por finalidade atender, dentre outros, aos seguintes objetivos:

- a) ampliar o espaço físico e as áreas de estacionamento para diretores, conselheiros, empregados e usuários;
- b) oferecer estrutura segura, moderna e acessível a todos os públicos, em conformidade com as normas aplicáveis;
- c) eliminar barreiras arquitetônicas e proporcionar atendimento inclusivo para pessoas com deficiência, idosos e demais usuários;
- d) viabilizar a realização de reuniões, capacitações e plenárias presenciais com conforto e segurança;
- e) disponibilizar ambiente funcional, eficiente e salubre para o exercício das atividades administrativas e finalísticas da Autarquia.

2.5. Assim, o presente Termo de Referência tem por objetivo orientar a prospecção de mercado e a coleta de propostas de imóveis urbanos não residenciais que possam atender às necessidades institucionais do CRMV-DF, contemplando inicialmente a **locação**, sem prejuízo do planejamento estratégico de **aquisição futura de sede**

própria.

3. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

3.1. O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, e do processo de Chamamento Público. Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência e no Programa de Necessidades Básicas (Anexo I).

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

4. DO RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS

4.1. As propostas apresentadas deverão conter, de forma clara e expressa, todas as informações necessárias para demonstrar o atendimento às especificações deste Termo de Referência e do Programa de Necessidades Básicas, incluindo:

- a) descrição completa do imóvel ofertado, contemplando suas características físicas, técnicas e funcionais;
- b) prazo estimado para entrega do imóvel em condições de uso, incluindo eventuais adaptações necessárias;
- c) indicação dos responsáveis legais pela negociação e assinatura do futuro contrato;
- d) documentação mínima comprobatória da regularidade jurídica e dominial do imóvel.

4.2. Serão admitidas apenas as propostas que comprovem o atendimento integral às **exigências mínimas** estabelecidas neste Termo de Referência, no Programa de Necessidades Básicas e nos demais anexos. Para fins de habilitação técnica, a proposta deverá ser acompanhada dos seguintes documentos:

- a) **planta de localização** do imóvel, contendo identificação precisa do endereço e das vias de acesso;
- b) **planta baixa** atualizada da edificação, com indicação dos ambientes, dimensões e áreas úteis;
- c) **cópia do registro imobiliário**, comprovando a titularidade, matrícula e situação dominial do imóvel;
- d) quando aplicável, documentos que comprovem a viabilidade de execução das adaptações necessárias, sem prejuízo das exigências legais e urbanísticas.

4.3. As propostas que não atenderem às exigências documentais e técnicas mínimas, ou que apresentarem informações insuficientes, inconsistentes ou incompatíveis com as especificações deste Termo de Referência, serão desclassificadas.

4.4. As propostas deverão ser encaminhadas eletronicamente para o endereço de e-mail: contratos@crmvd.org.br ou encaminhadas, através de carta registrada, SEDEX, para o endereço: Edifício Ceará - Setor Comercial Sul, Quadra 01 BL E BL E, n. 30 14º andar - Asa Sul, Brasília - DF, 70303-900.

4.5. O prazo de recebimento da proposta será entre o dia **18/11/2025 a 25/11/2025.**

4.6. A proposta entregue será avaliada pela Equipe de Licitações e Contratos que verificará o atendimento às condições e exigências contidas no Termo de Referência.

4.7. Após avaliação da proposta, o imóvel ofertado será vistoriado.

4.8. O Conselho Regional de Medicina Veterinária do Distrito Federal (CRMV-DF), por meio de equipe ou empregado designado, procederá à vistoria no imóvel, para verificação de sua aderência às especificações contidas na proposta e no presente Termo de Referência.

4.9. Após vistoria inicial e avaliação prévia do bem, poderá ser iniciado o processo de locação de imóvel por meio da publicação de Inexigibilidade de Licitação e assinatura do instrumento contratual.

4.10. A partir da do recebimento definitivo e assinatura do contrato iniciar-se-á o período locatício.

5. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

5.1. Além da documentação relativa à proposta comercial deverão ser enviados os seguintes documentos:

1. Certidão de Regularidade do FGTS;
2. Certidão negativa de Débito com o INSS;
3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
5. CEIS – Portal da Transparência;
6. CADIN – no SIAFI; e

7. Certidões que comprovem a regularidade perante as Fazendas Estadual, Distrital e Municipal do domicílio ou sede do Contratado.

6. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. As despesas com a locação do imóvel correrão à conta da seguinte dotação Orçamentária: 6.2.2.1.1.01.02.02.006.035-Locação de Imóveis - PJ e 6.2.2.1.1.01.02.02.006.052-Condomínios - PJ.

6.2. Será emitida Nota de Empenho na Modalidade Estimativo, à conta da Dotação Orçamentária acima especificada, para atender às despesas inerentes ao Contrato.

7. BENFEITORIAS

7.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o Art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

7.2. Finda a locação, será o imóvel devolvido à LOCADORA nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e as deteriorações decorrentes do uso normal.

7.3. Fica proibida a realização de benfeitorias voluptuárias e que se mostrem antieconômicas.

8. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

8.1. O Contrato vigorará pelo prazo de 60 (sessenta) meses, a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado, por interesse da Administração, até o limite decenal, nos termos do Art. 108 da Lei 14.133/2021.

8.2. As prorrogações serão formalizadas mediante termo aditivo, condicionadas ao valor de mercado, não se aplicando a possibilidade de ajustes verbais ou prorrogações automáticas.

8.3. Na hipótese de não haver interesse na prorrogação do Contrato, a parte não interessada na prorrogação da avença deverá manifestar, por escrito, sua intenção, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do ajuste.

8.4. O Contrato continuará em vigor na hipótese de transferência a terceiros, a qualquer título, do domínio ou da posse do imóvel locado, ao que não se opõe a LOCATÁRIA, diante da obrigação prevista em Contrato.

8.5. Caso a LOCADORA manifeste o interesse em vender o imóvel, fica assegurado o direito de manifestação e preferência, conforme o Art. 27 da Lei nº 8.245/1991.

8.6. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, a LOCATÁRIA tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo a LOCADORA dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca, conforme o Art. 27 da Lei nº 8.245/91.

8.7. A comunicação de que trata o item anterior deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

9. DO INSTRUMENTO CONTRATUAL

9.1. As questões relacionadas a obrigações da locadora e locatária, sanções administrativas, pagamento e reajuste estão definidas na Minuta do Contrato anexa a este.

10. DA RESCISÃO DO CONTRATO E DA ENTREGA DO IMÓVEL

10.1. A LOCATÁRIA, no seu legítimo interesse, poderá rescindir o Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

10.2. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do Contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas no instrumento.

10.3. Também constitui motivo para a rescisão do Contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no Art. 137 da Lei nº 14.133/2021, que sejam aplicáveis a essa relação locatícia.

10.4. Nas hipóteses de rescisão de que tratam o inciso VIII e § 2º Inc. I do Art. 137 da Lei nº 14.133/2021, desde

que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido, tendo ainda direito a:

- a) Pagamentos devidos pela execução do Contrato até a data da rescisão.
- b) Pagamento do custo da desmobilização.

10.5. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do Art. 137 da Lei nº 14.133/2021, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o Contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

10.5.1. Nessa hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que este não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a um aluguel, segundo a proporção prevista no Art. 4º da Lei nº 8.245/1991, e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

10.6. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

10.7. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

10.8. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

10.9. O termo final do contrato dar-se-á com a assinatura, pela LOCADORA, do Termo de Recebimento do Imóvel, o qual deverá ser entregue à LOCATÁRIA após ser o mesmo desocupado e vistoriado para constatação do cumprimento das obrigações previstas no contrato, mormente ao seu estado físico, e quando liquidados todos os encargos devidos, sem prejuízo do direito da LOCADORA de cobrar os eventuais débitos pendentes.

10.10. A LOCADORA está obrigada a vistoriar e assinar o Termo de Recebimento do Imóvel na data final da desocupação. Sua recusa na assinatura não implicará prorrogação automática do ajuste.

Integram este Termo de Referência, para todos os fins e efeitos, os seguintes Anexos:

Apêndice I – Programa de Necessidades Básicas

Anexo I - Modelo de Apresentação de Proposta

Anexo II - Minuta de Contrato

Anexo III - Modelo de Declaração de Inexistência de Nepotismo

Brasília (DF), 17 de novembro de 2024.

Elaboração (Assina digitalmente via SUAP):

Micaela Rocha Albuquerque
Mat. CRMV/DF 069
Assessora de Licitações e Contratos

Documento assinado eletronicamente por:

- **Micaela Rocha Albuquerque, Assessora Administrativa II - FGSUP - LIC/DF**, em 17/11/2025 14:06:11.

Este documento foi emitido pelo SUAP em 17/11/2025. Para comprovar sua autenticidade, faça a leitura do QRCode ao lado ou acesse <https://suap.cfmv.gov.br/autenticar-documento/> e forneça os dados abaixo:

Código Verificador: 540884

Código de Autenticação: 11244b2e7e



**SISTEMA
CFMV/CRMVs**
Conselhos Federal e Regionais de Medicina Veterinária

SCS Quadra 1, Bloco "E", Edifício Ceará – 14º andar, None, Setor Comercial Sul,
Brasília / DF, CEP 70303-900