



## INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO CRBio-01 Nº 59 /2025

### TERMO DE REFERÊNCIA – LEI 14.133/21

#### Processo CPR nº 47/2025

Unidade solicitante	Gerência Administrativa
---------------------	-------------------------

### 1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

- 1.1. Contratação da empresa **FULAN ADMINISTRADORA DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrito no CNPJ 46.294.384/0001-01, para locação de Sala nº 13 localizada no **Edifício Les Ateliers**, à Rua Manoel da Nóbrega, nº 595 – Paraíso – São Paulo/SP, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, considerando a inviabilidade de competição em razão da localização estratégica, compatibilidade com a estrutura da sede do CRBio-01, finalidade específica de guarda e organização documental, inclusive no que se refere aos procedimentos de digitalização documental/processual do Conselho, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.
- 1.2. O contrato de locação terá vigência inicial de 12 (doze) meses, contados da data de início 01.10.2025, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, conforme o art. 107 da Lei nº 14.133/2021, mediante termo aditivo e desde que mantidas as condições de preço e conveniência administrativa.
- 1.3. A prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação do contrato de locação.
- 1.4. Os serviços do objeto desta contratação enquadram-se como serviço comum para os fins do disposto no art. 6º, inciso XIII, da Lei 14.133/2021.
- 1.5. O objeto da contratação está previsto no Planejamento Orçamentário do exercício de 2025, aprovado na sessão plenária 273 de 2024.
- 1.6. Custo estimado da contratação conforme resumido no quadro a abaixo:

ITENS	PRAZO	CUSTO MENSAL	VALOR TOTAL ESTIMADO (R\$)
Aluguel	12 meses	R\$ 1.950,86	R\$ 23.410,32
Condomínio	12 meses	R\$ 972,86	R\$ 11.674,32
IPTU	10 parcelas/ano	R\$ 458,36	R\$ 4.583,60
<b>Valor total Anual Estimado</b>			<b>R\$ 39.668,24</b>

- 1.7. No valor contratual estarão incluídas todas as despesas, tributos e encargos referentes ao uso da sala comercial, conforme previsão contratual e exigências deste termo.



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

- 2.1.** A contratação decorre de inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, para atender a necessidade de ampliar o espaço físico da sede do CRBio-01, em conformidade com às exigências legais de guarda, organização, conservação e digitalização da massa documental acumulada, conforme previsto na Lei nº 8.159/1991, no Decreto nº 10.148/2019 e na Portaria nº 398/2019 do Arquivo Nacional.
- 2.2.** Considerando a decisão judicial proferida nos autos da Ação Civil Pública nº 5006596-71.2022.4.02.5101/RJ, que suspendeu as eliminações documentais fundadas no Decreto nº 10.148/2019, torna-se imprescindível viabilizar a continuidade do tratamento Arquivística, por meio da ampliação do espaço físico do CRBio-01.
- 2.3.** A locação da sala comercial 13, localizada no mesmo edifício da sede do Conselho, apresenta-se como a solução mais eficiente, econômica e segura para manter a guarda documental próxima à equipe técnica responsável e aos sistemas institucionais.
- 2.4.** A contratação viabiliza a manutenção das atividades Arquivística e operacionais sem deslocamentos, reformas estruturais ou custos logísticos adicionais, promovendo racionalização de recursos e continuidade dos serviços públicos prestados.

## **3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

- 3.1.** Não será admitida a subcontratação do imóvel objeto contratação.
- 3.2.** A parte Locatária oferece seguro contra incêndio durante o prazo de locação, que será enviado anualmente a parte locadora, seu respectivo comprovante de contratação do seguro.
- 3.3.** Os efeitos financeiros do contrato iniciarão somente após a entrega das chaves e vistoria técnica do espaço.
- 3.4.** A manutenção estrutural do imóvel, incluindo instalações elétricas, hidráulicas e demais elementos de infraestrutura, será de responsabilidade da LOCADORA, devendo garantir as condições adequadas de uso durante toda a vigência contratual.
- 3.5.** A locadora deverá cumprir todas as normas legais e regulamentares aplicáveis à locação de imóveis comerciais, mantendo o imóvel em situação regular junto aos órgãos competentes, inclusive quanto à documentação predial, alvarás e certidões pertinentes.
- 3.6.** A Locadora deverá atender prontamente às solicitações de reparo ou manutenção que venham a comprometer a utilização plena do espaço locado para os fins descritos neste Termo de Referência.
- 3.7.** A Locadora se compromete a acatar as orientações da Locatária (CRBio-01), sujeitando-se à fiscalização quanto ao cumprimento das condições contratuais, bem como a prestar esclarecimentos sempre que solicitado.
- 3.8.** O imóvel deverá estar em boas condições de uso e regularidade documental.



#### **4. ESPECIFICAÇÃO DO SERVIÇO/ LOCAÇÃO IMÓVEL**

- 4.1.** Locação de sala comercial com área útil aproximada de 30,40 m<sup>2</sup>, no Edifício Les Ateliers, com infraestrutura mínima para armazenamento de documentos institucionais e execução de atividades do Sistema de Gestão Arquivística.
- 4.2.** O imóvel deverá dispor de:
  - a)** Instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento;
  - b)** Acessibilidade física e estrutural;
  - c)** Sistema de prevenção contra incêndio conforme legislação local;
  - d)** Ambientes ventilados e pintura em condições adequadas;
  - e)** Autonomia e independência de acesso;
  - f)** Ausência de infiltrações, trincas, rachaduras ou qualquer condição que comprometa a estrutura ou a higiene;
  - g)** Conectividade à rede interna, se necessário para escaneamento e tratamento documental.
- 4.3.** O espaço locado deverá permitir a guarda física adequada dos documentos institucionais, conforme o Projeto de Gestão Arquivística do CRBio-01.
- 4.4.** A proximidade física da nova sala com a sede do CRBio-01 tem por objetivo garantir eficiência, acessibilidade e economicidade na operação e fiscalização das atividades.
- 4.5.** A contratada deverá disponibilizar o imóvel com infraestrutura mínima para uso imediato, sem necessidade de reformas ou adaptações por parte da LOCATÁRIA.

#### **5. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

- 5.1.** Entregar o imóvel objeto da contratação em perfeitas condições de uso, segurança e higiene, com todas as instalações funcionais e livres de vícios aparentes;
- 5.2.** Manter a regularidade da documentação exigida pela legislação vigente, incluindo as certidões fiscais, trabalhistas e previdenciárias, sempre que solicitado pelo CRBio-01.
- 5.3.** Quando não for possível a verificação da regularidade no Sistema de Cadastro de Fornecedores – SICAF, a empresa contratada deverá entregar ao setor responsável pela fiscalização do contrato, até o dia trinta do mês seguinte ao da prestação dos serviços, os seguintes documentos: 1) Certidão Negativa de Débito (CND) relativa a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, 2) Certificado de Regularidade do FGTS (CRF), 3) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), 4) Certidão Negativa de Débitos Municipais, 5) Certidão Negativa de Débitos Estaduais, 6) Certidão Negativa Correccional (CNE CGU), 7) Certidão Negativa de Contas julgadas irregulares, (TCU), 8) Certidão Conjunto de Débitos Tributos mobiliários, caso esses documentos não estejam regularizados, conforme alínea "c" do item 10.2 do Anexo VIII-B da IN SEGES/MP n. 5/2017;
- 5.4.** Responsabilizar-se pelo cumprimento das obrigações previstas em Acordo, Convenção, Dissídio Coletivo de Trabalho ou equivalentes das categorias abrangidas pelo contrato, por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade à Contratante;



- 5.5. Realizar, às suas expensas, os reparos e correções que se fizerem necessários por vícios ou defeitos não atribuíveis à má utilização da locatária, no prazo fixado pelo fiscal do contrato;
- 5.6. Comunicar à Contratante qualquer ocorrência que possa comprometer a utilização do imóvel, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após a constatação;
- 5.7. Paralisar, por determinação da Contratante, qualquer atividade que não esteja sendo executada de acordo com a boa técnica ou que ponha em risco a segurança de pessoas ou bens de terceiros.
- 5.8. Atender às solicitações e fiscalizações do CRBio-01, prestando os esclarecimentos devidos e permitindo acesso ao imóvel sempre que necessário;
- 5.9. Manter o imóvel conforme as condições iniciais contratadas durante toda a vigência do contrato, inclusive quanto à segurança estrutural, elétrica, hidráulica e acessibilidade.

## 6. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- 6.1. Fornecer informações e documentos em tempo hábil, conforme a solicitação para que os serviços sejam executados dentro do prazo previstos na proposta apresentada;
- 6.2. Comunicar à Contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas na utilização do imóvel, para que seja substituído, reparado ou corrigido;
- 6.3. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da Contratada, através de funcionário especialmente designado;
- 6.4. Efetuar o pagamento à Contratada no valor correspondente ao aluguel mensal, no prazo e condições estabelecidos no Termo de Referência;
- 6.5. Efetuar as retenções tributárias devidas sobre o valor da Nota Fiscal/Fatura fornecida pela contratada.
- 6.6. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, ainda que vinculados à execução do presente Termo de Referência, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da Contratada, de seus empregados, prepostos e subordinados.

## 7. DA FISCALIZAÇÃO

- 7.1. Nos termos da Lei nº 14.133/2021, art. 117, o acompanhamento desta contratação se dará pelo gestor e, na sua ausência, impedimentos ou afastamentos, pelo substituto oficialmente designado.
- 7.2. Caberá ao gestor:
  - a) Acompanhar a contratação de acordo com as cláusulas deste termo, determinando o que for necessário para regularização das faltas ou defeitos observados, sob pena de responsabilização administrativa;
  - b) Comunicar à contratada, via e-mail, carta ou ofício, os problemas relacionados à execução do objeto, fixando prazos para solucioná-los ou para correções dos defeitos ou irregularidades encontradas;



- c) A persistirem as irregularidades, abrir processo administrativo, na modalidade eletrônica (PAD), instruí-lo devidamente, com todas as informações pertinentes, em formulário específico, anexando cópia do e-mail enviado para o contratado, referente à intenção de abertura de processo administrativo e com o respectivo comprovante de recebimento pela contratada, e encaminhá-lo para apreciação superior.
  - d) Receber e atestar o documento fiscal referente à execução do objeto, encaminhando-o ao setor responsável, para pagamento;
- 7.3.** Se houver desacordo nas especificações do objeto, contidas nesse termo, não ocorrerá o atestado do documento fiscal.

## **8. PROTEÇÃO DE DADOS**

- 8.1.** As partes devem cumprir fielmente o disposto na Lei Geral de Proteção de Dados pessoais (LGPD) – Lei nº 13.709/2018.
- 8.2.** A não observância das normas relativas à privacidade de dados pessoais, no contexto da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) – Lei nº 13.709/2018, caracteriza falta grave e enseja MULTA DE 10% (dez por cento) do valor total da contratação.
- 8.3.** É vedado o compartilhamento dos dados pessoais coletados ou repassados em razão da execução desta contratação com terceiros, bem como sua utilização para finalidade distinta daquela do objeto da contratação, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

## **9. FORMA DE PAGAMENTO**

- 9.1.** O pagamento será efetuado até o 1º (primeiro) dia de cada mês seguinte ao vencido, mediante boleto bancário que será enviado até 10 dias antes do vencimento.
- 9.2.** Sendo que, caso o dia do pagamento coincida com sábado, domingo ou feriado, o mesmo deverá ser feito no primeiro dia útil subsequente ao vencimento.
- 9.3.** A nota fiscal deverá ser emitida em conformidade com os dados da contratante e corresponder ao valor mensal pactuado, salvo ocorrências justificadas;
- 9.4.** Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 9.5.** Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- 9.6.** Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.
- 9.7.** O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.



9.8. Na hipótese de erro ou divergência com as condições contratadas, a nota fiscal/fatura será recusada pela CONTRATANTE mediante declaração expressa das razões da desconformidade, ficando estabelecido que o prazo para pagamento seja contado a partir da data da apresentação da nova fatura devidamente corrigida.

## 10. SANÇÕES

10.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o Contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou execução do contrato;
- i) fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;
- l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

10.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas acima descritas as seguintes sanções:

- i) **Advertência**, quando o Contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei);
- ii) **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas b, c, d, e, f e g do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §4º, da Lei);
- iii) **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas h, i, j, k e l do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas b, c, d, e, f e g, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei)



**iv) Multa:**

- (1)** moratória de 1 % (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;
- (2)** compensatória de 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto;

**10.3.** A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Contratante (art. 156, §9º)

**10.4.** Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º).

**10.4.1.** Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157)

**10.4.2.** Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º).

**10.4.3.** Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

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

**10.6.** Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º):

- a)** a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b)** as peculiaridades do caso concreto;
- c)** as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d)** os danos que dela provierem para o Contratante;
- e)** a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

**10.7.** Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159)

**10.8.** A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste



Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160)

**10.9.** O Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161)

**10.10.** As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

## **11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

**11.1.** As despesas decorrentes desta contratação correrão à conta dos recursos específicos consignados no Orçamento do CRBio-01, elementos de despesa - Projeto 5001 – SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS Conta Orçamentária - (6.3.1.3.02.01.027) – LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS – Projeto 5015 – OBRIGAÇÕES LEGAIS - Conta Orçamentária - (6.3.1.6.01.01.002) – IMPOSTOS E TAXAS, e na mesma rubrica nos exercícios que alcançarem o serviço do exercício de 2025.

**11.2.** A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação do Plano de Contratação Anual em Sessão Plenária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

São Paulo, data e hora da assinatura eletrônica

Responsáveis pela elaboração deste Termo de Referência:

---

***Cátia Cristina Soares Costa***

***Superintendente***