TERMO DE REFERÊNCIA

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Processo SEI nº 2026/000426.01-0

TERMO DE REFERÊNCIA – LEI 14.133/21

Unidade solicitante	Superintendência

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1 . 1 . Contratação da empresa WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA – CNPJ Nº 23.853.635/0001-37 para prestação de serviços técnicos especializados de avaliação **mercadológica de imóveis** e **vistoria técnica de engenharia**, a serem executados sob demanda, incluindo a elaboração de laudo de avaliação mercadológica e relatório de vistoria técnica de engenharia, ambos realizados por profissionais habilitados e registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), em conformidade com as normas técnicas vigentes, especialmente a ABNT NBR 14653, e demais legislações aplicáveis.

1.2. 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 . 3 . A despesa decorrente desta contratação consta no PCA/2026 e correrá na conta de despesa 6.3.1.3.02.01.002 – Serviços de Assessoria e Consultoria - Projeto 5001.

1.4. O prazo para entrega será de **25 dias úteis** após a vistoria do imóvel**;**

1.5. 1.3. Vincula-se a esta contratação, independentemente de transcrição, a Proposta da contratada.

2. DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES A SEREM DESENVOLVIDAS

2.1 Laudo de Avaliação Mercadológica

Descrição: Serviço técnico especializado para elaboração de laudo de avaliação mercadológica de imóvel, realizado por profissional habilitado e registrado no CREA ou CAU, em conformidade com a ABNT NBR 14653, contendo descrição completa do imóvel, análise de fatores que influenciam o valor, metodologia comparativa de dados de mercado ou outros métodos aplicáveis, e entrega de documento formal assinado pelo responsável técnico.

2.2 Vistoria Técnica de Engenharia

Descrição: Serviço técnico especializado para realização de vistoria técnica de engenharia em imóvel, executado por profissional habilitado e registrado no CREA ou CAU, com objetivo de identificar vícios ocultos, anomalias construtivas, patologias, necessidades de reformas estruturais ou outras condições que impactem a segurança, funcionalidade, durabilidade ou valor do imóvel, incluindo elaboração de relatório detalhado com registros fotográficos, análise técnica, pareceres sobre integridade estrutural e funcional, e, se aplicável, sugestões de medidas corretivas e estimativa de custos.

Os serviços serão prestados sob demanda, mediante ordens de serviço emitidas pela Administração.

A execução dos serviços deverá observar rigorosamente as normas técnicas aplicáveis, as melhores práticas de mercado e as exigências de qualidade, sustentabilidade e economicidade.

3. CUSTO DA CONTRATAÇÃO

3.1. O valor global da presente proposta é de R$ R$ 18.000,00. (Dezoito mil reais).

3.2. No valor acima estão inclusas todas as despesas diretas e indiretas para a efetiva execução dos serviços.

4. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRAÇÃO DOS SERVIÇOS

4.1 FUNDAMENTAÇÃO

A contratação de empresa especializada para prestação de serviços técnicos de avaliação mercadológica de imóveis e vistoria técnica de engenharia, conforme detalhado, encontra respaldo legal para ser realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

O objeto da contratação consiste em serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, compreendendo a elaboração de laudos de avaliação mercadológica e relatórios de vistoria técnica de engenharia, ambos a serem executados por profissionais habilitados e registrados no CREA ou CAU, em conformidade com as normas técnicas vigentes, especialmente a ABNT NBR 14653. Tais serviços demandam conhecimento técnico específico, experiência comprovada e atuação imparcial, sendo essenciais para garantir avaliações precisas e imparciais do valor de mercado de imóveis, bem como a verificação detalhada das condições estruturais, funcionais e de segurança dos mesmos, subsidiando processos de aquisição imobiliária pelo Conselho.

A inviabilidade de competição está devidamente caracterizada, pois a natureza do objeto exige a prestação de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, enquadrados como pareceres, perícias e avaliações em geral, bem como serviços especiais de engenharia, conforme disposto no art. 6º, inciso XVIII, alínea "b", e inciso XXI, da Lei nº 14.133/2021. A execução dos serviços requer não apenas conhecimento técnico aprofundado, mas também experiência comprovada e imparcialidade, fatores que inviabilizam a padronização e a substituição por soluções genéricas, tornando impossível a competição ampla no mercado.

O art. 74 da Lei nº 14.133/2021 dispõe que é inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, em especial para contratação de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, com notória especialização, para elaboração de pareceres, perícias e avaliações em geral, entre outros. No caso em tela, a singularidade do objeto reside na necessidade de laudos e vistorias imparciais, elaborados por profissionais habilitados e com responsabilidade técnica, o que reforça a impossibilidade de competição em sentido estrito. A contratação direta, portanto, se justifica pela inviabilidade de competição, dada a especificidade, a complexidade e a natureza intelectual dos serviços demandados, que exigem capacitação técnica diferenciada e atuação imparcial, não sendo possível a obtenção do mesmo resultado por meio de competição ampla no mercado.

Ademais, a contratação de empresa especializada é necessária devido à carência de capacidade técnica interna e à exigência de imparcialidade e objetividade para serviços de alta complexidade, conforme art. 18, § 1º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021. A ausência de avaliações e vistorias qualificadas pode acarretar riscos de aquisição de imóvel por valor incompatível, vícios ocultos ou anomalias construtivas, e tomada de decisões baseadas em informações incompletas, comprometendo a economicidade e a eficiência, em consonância com os objetivos do art. 11, incisos I e III, da Lei nº 14.133/2021.

A inexigibilidade de licitação, neste caso, está fundamentada na inviabilidade de competição, conforme art. 74, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, que prevê a possibilidade de contratação direta para serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, com notória especialização, para elaboração de pareceres, perícias e avaliações em geral. Ressalta-se que a notória especialização deve ser comprovada mediante análise do currículo, portfólio, experiência prévia e qualificação dos profissionais indicados pela empresa contratada, conforme exigido pela legislação.

A singularidade do serviço está evidenciada pela necessidade de avaliações e vistorias técnicas que demandam conhecimento específico, experiência comprovada e atuação imparcial, não sendo possível a padronização ou a substituição por soluções genéricas. A consagração pública do profissional ou da empresa, quando aplicável, poderá ser demonstrada por meio de atestados de capacidade técnica, premiações, publicações técnicas ou reconhecimento no mercado, conforme previsto na legislação.

Por fim, a contratação direta por inexigibilidade de licitação está em conformidade com os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, bem como com as diretrizes de planejamento, transparência, economicidade e sustentabilidade, conforme arts. 11 e 18 da referida lei. A contratação será precedida de justificativa técnica e econômica, com demonstração da vantagem da escolha do fornecedor e da adequação orçamentária, nos termos dos arts. 6º, 23, 105 e 106 da Lei nº 14.133/2021.

Diante do exposto, resta plenamente justificada a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, de empresa especializada para prestação de serviços técnicos de avaliação mercadológica de imóveis e vistoria técnica de engenharia, em atendimento ao interesse público, à legislação vigente e às melhores práticas de gestão pública.

4.2 DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação de empresa especializada para prestação de serviços técnicos de avaliação mercadológica de imóveis e vistoria técnica de engenharia, conforme detalhado no Termo de Referência do Conselho Regional de Biologia da 1ª Região (SP, MT, MS), revela-se imprescindível para o cumprimento da missão institucional do órgão, que é zelar pela adequada estrutura física e operacional necessária ao exercício de suas atribuições legais e constitucionais, em especial a fiscalização, orientação e valorização do exercício profissional da Biologia, conforme previsto no art. 5º, inciso XIII, da Constituição Federal, que assegura o livre exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer.

A necessidade da contratação decorre da demanda concreta de aquisição de nova sede para ampliação das instalações e do quadro de empregados, o que exige avaliações mercadológicas precisas e imparciais, bem como vistorias técnicas detalhadas, para garantir que o valor do bem reflita a realidade de mercado e que o imóvel esteja em condições adequadas de segurança, funcionalidade e habitabilidade. A ausência desses serviços técnicos qualificados pode acarretar riscos significativos à Administração, como a aquisição de imóvel por valor incompatível (sobrepreço ou subpreço), a existência de vícios ocultos ou anomalias construtivas não identificadas, e a tomada de decisões baseadas em informações incompletas, comprometendo a economicidade, a eficiência e a segurança jurídica das transações imobiliárias, em consonância com os princípios da Administração Pública e os objetivos do art. 11, incisos I e III, da Lei nº 14.133/2021.

A contratação direta, fundamentada na inviabilidade de competição, é justificada pela natureza predominantemente intelectual dos serviços, que exigem conhecimento técnico específico, experiência comprovada e imparcialidade, não sendo possível a padronização ou substituição por soluções genéricas. A singularidade do objeto, a necessidade de laudos e vistorias imparciais elaborados por profissionais habilitados e registrados no CREA ou CAU, e a exigência de responsabilidade técnica reforçam a impossibilidade de competição ampla, conforme previsto no art. 74, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

A metodologia de cálculo utilizada para quantificar o objeto baseia-se na estimativa de demanda anual, considerando a necessidade de 1 (um) laudo de avaliação mercadológica e 1 (uma) vistoria técnica de engenharia por ano, a serem detalhados em ordens de serviço. A quantificação está prevista no planejamento anual do órgão diante da necessidade e oportunidade de aquisição de imóvel, durante o exercício, dispondo recursos financeiros, o que demonstra planejamento e responsabilidade fiscal.

Os benefícios diretos da contratação incluem a obtenção de laudos e relatórios técnicos de alta qualidade, elaborados em conformidade com as normas técnicas vigentes (especialmente ABNT NBR 14653), que asseguram a correta valoração do imóvel e a identificação de eventuais problemas estruturais, prevenindo custos futuros inesperados e garantindo a segurança, funcionalidade e durabilidade do patrimônio público. Indiretamente, a contratação contribui para a proteção do interesse público, a transparência e a legitimidade dos atos administrativos, além de mitigar riscos de responsabilização dos gestores e do próprio órgão perante órgãos de controle e a sociedade.

Caso não seja realizada a contratação, o Conselho Regional de Biologia estará sujeito a graves riscos institucionais e operacionais, como a aquisição de imóvel inadequado ou superfaturado, a exposição a passivos ocultos decorrentes de vícios construtivos não identificados, a ineficiência na alocação de recursos públicos e a possível responsabilização dos gestores por decisões tomadas sem respaldo técnico adequado. Tais consequências impactariam negativamente a missão institucional do órgão, prejudicando a prestação de serviços à sociedade e comprometendo a credibilidade e a legitimidade da Administração Pública.

Portanto, a contratação de empresa especializada para avaliação mercadológica de imóveis e vistoria técnica de engenharia é medida essencial para garantir a adequada gestão do patrimônio público, a segurança jurídica das transações, a eficiência administrativa e o cumprimento do interesse público, alinhando-se integralmente à missão constitucional do Conselho Regional de Biologia da 1ª Região e aos princípios que regem a Administração Pública brasileira.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1 Qualificação Técnica e Profissional

5.1.1. A empresa contratada deverá ser especializada na prestação de serviços técnicos de avaliação mercadológica de imóveis e vistoria técnica de engenharia, devendo comprovar experiência prévia compatível com o objeto, conforme Art. 67, § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

5.1.2. Os serviços deverão ser executados exclusivamente por profissionais habilitados e devidamente registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), conforme exigido pela legislação profissional e pelas normas técnicas vigentes.

5.1.3. A comprovação da habilitação dos profissionais deverá ser apresentada mediante certidão de registro e regularidade expedida pelo respectivo conselho profissional, bem como apresentação de atestados de capacidade técnica que demonstrem experiência em serviços similares.

5.2 Conformidade Técnica e Normativa

5.2.1. Todos os laudos de avaliação mercadológica deverão ser elaborados em estrita conformidade com a ABNT NBR 14653 (ou norma que a suceda), contendo a descrição completa do imóvel, análise dos fatores que influenciam o valor, aplicação de metodologia comparativa de dados de mercado ou outros métodos previstos em norma, e entrega de documento formal assinado pelo responsável técnico.

5.2.2. Os relatórios de vistoria técnica de engenharia deverão identificar vícios ocultos, anomalias construtivas, patologias, necessidades de reformas estruturais ou quaisquer outras condições que possam impactar a segurança, funcionalidade, durabilidade ou valor do imóvel, incluindo registros fotográficos, análise técnica detalhada, pareceres sobre integridade estrutural e funcional, sugestões de medidas corretivas e estimativa de custos, quando aplicável.

5.2.3. Todos os serviços deverão observar rigorosamente as normas técnicas aplicáveis, as melhores práticas de mercado e as exigências de qualidade, sustentabilidade e economicidade, conforme Art. 47 da Lei nº 14.133/2021.

5.3. Sustentabilidade

5.3.1. A contratada deverá adotar medidas de sustentabilidade, tais como incentivo ao uso de documentos e comunicação em formato digital, minimizando o consumo de papel, e otimização de rotas para deslocamento dos profissionais, visando a redução da emissão de gases poluentes, conforme Art. 18, § 1º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021.

5.3.2. A empresa deverá promover a conscientização de seus colaboradores quanto à importância de práticas sustentáveis na execução dos serviços.

5.4. Subcontratação

5.4.1. É vedada a subcontratação total do objeto. A subcontratação parcial poderá ser admitida, desde que previamente autorizada pela Administração e limitada a parcelas de menor relevância técnica, não podendo abranger as atividades principais de elaboração dos laudos e relatórios, conforme Art. 72 da Lei nº 14.133/2021.

5.4.2. Em caso de subcontratação parcial autorizada, a contratada permanecerá responsável integralmente pela execução do objeto, pela qualidade dos serviços e pelo cumprimento das obrigações contratuais e legais.

6. LOCAL DA ASSESSORIA

A execução dos serviços será no Edifício: Latitude Corporate - 10º, 11º e 12º andares, situado na Rua Maria Figueiredo nº 202 – Bairro Paraíso – São Paulo/SP

7. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE E CONTRATADA

CONTRATANTE: Conselho Regional de Biologia da 1ª Região (SP, MT, MS)

OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

1. Identificar e formalizar a necessidade de avaliação mercadológica e vistoria técnica de imóveis, emitindo ordens de serviço detalhadas à contratada, especificando o imóvel, o escopo dos serviços, prazos e demais condições necessárias para a execução adequada dos trabalhos.

2. Disponibilizar à contratada todas as informações, documentos e acesso necessários aos imóveis a serem avaliados ou vistoriados, garantindo condições para a realização dos serviços, inclusive facilitando o acesso dos profissionais habilitados aos locais indicados.

3. Designar formalmente fiscais e gestores do contrato, com qualificação compatível, para acompanhar, fiscalizar e registrar todas as ocorrências relativas à execução contratual, promovendo, se necessário, a capacitação dos servidores para o desempenho dessas funções, conforme Art. 7º e Art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

4. Anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, informando aos

superiores as situações que demandem decisões além de sua competência.

5. Receber provisoriamente e definitivamente os produtos entregues (laudos e relatórios), mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais, conforme Art. 140 da Lei nº 14.133/2021.

6. Efetuar o pagamento à contratada após o recebimento definitivo dos produtos e a liquidação da despesa, observando a ordem cronológica para cada fonte diferenciada de recursos, nos termos do Art. 141 da Lei nº 14.133/2021.

7. Garantir a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção, conforme Art. 106, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, bem como observar a disponibilidade de créditos orçamentários no momento da contratação e em cada exercício financeiro, com previsão no plano plurianual se ultrapassar um exercício, conforme Art. 105 da Lei nº 14.133/2021.

8. Manter sigilo, se necessário, sobre os preços unitários referenciais, memórias de cálculo e documentos de suporte até a conclusão da licitação, conforme Art. 24, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

9. Adotar medidas para garantir a economicidade, eficiência, segurança jurídica e proteção do interesse público nas transações imobiliárias, conforme os objetivos do Art. 11, incisos I e III, da Lei nº 14.133/2021.

10. Prever no edital e contrato a possibilidade de prorrogação do contrato, desde que as condições e os preços permaneçam vantajosos para a Administração, conforme Art. 107 da Lei nº 14.133/2021.

CONTRATADA: WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA

OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

1. Mobilizar profissionais habilitados (engenheiros civis e/ou arquitetos e urbanistas), devidamente registrados no CREA ou CAU, para a execução dos serviços, garantindo a conformidade com as normas técnicas (especialmente ABNT NBR 14653) e a legislação vigente.

2. Executar integralmente os serviços de avaliação mercadológica e vistoria técnica de engenharia, responsabilizando-se pela qualidade técnica, precisão e correção dos laudos e relatórios entregues, observando as melhores práticas de mercado e as normas pertinentes, conforme Art. 47 da Lei nº 14.133/2021.

3. Elaborar o Laudo de Avaliação Mercadológica contendo: determinação do valor de mercado do imóvel, descrição completa (localização, características físicas, estado de conservação, benfeitorias), análise dos fatores que influenciam o valor (acessibilidade, infraestrutura, zoneamento, tendências de mercado), aplicação de metodologia comparativa de dados de mercado ou outros métodos previstos em norma, justificando a escolha, e entrega de documento formal assinado por responsável técnico habilitado e registrado no CREA ou CAU.

4. Realizar a Vistoria Técnica de Engenharia com o objetivo de identificar vícios ocultos, anomalias construtivas, patologias, necessidade de reformas estruturais ou quaisquer outras condições que possam impactar a segurança, funcionalidade, durabilidade ou valor do imóvel, elaborando relatório detalhado com registros fotográficos, análise técnica das condições encontradas, pareceres sobre a integridade estrutural e funcional, e, se aplicável, sugestões de medidas corretivas e estimativa de custos, também por profissional habilitado e registrado no CREA ou CAU.

5. Cumprir rigorosamente os prazos estabelecidos nas ordens de serviço emitidas pela Administração, compatíveis com a urgência das demandas.

6. Manter preposto aceito pela Administração no local da execução do contrato, conforme Art. 118 da Lei nº 14.133/2021, para responder por todas as obrigações contratuais e facilitar a comunicação com a fiscalização.

7. Adotar medidas mitigadoras de impactos ambientais, como incentivo ao uso de documentos e comunicação em formato digital, minimizando o consumo de papel, otimização de deslocamentos para reduzir a emissão de gases poluentes e conscientização sobre práticas sustentáveis, conforme Art. 18, § 1º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021.

8. Prestar todas as informações, registros e controles necessários à Administração, fornecendo, sempre que solicitado, esclarecimentos, documentos e relatórios sobre a execução dos serviços, bem como manter à disposição da fiscalização todos os registros pertinentes.

9. Submeter-se à fiscalização da Administração, permitindo o acompanhamento, inspeção e verificação da execução dos serviços, bem como atender prontamente às determinações dos fiscais e gestores do contrato.

10. Corrigir, sem ônus adicional para a Administração, eventuais falhas, omissões ou inconformidades identificadas nos laudos e relatórios entregues, garantindo a entrega do produto final em conformidade com as exigências contratuais e normativas.

11. Cumprir integralmente todas as obrigações acessórias decorrentes da legislação vigente, das normas técnicas aplicáveis e das determinações da Administração, inclusive quanto à guarda e sigilo das informações obtidas no exercício dos serviços.

8. ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

A execução do contrato é acompanhada e fiscalizada por fiscais designados pela Administração, através de Portaria específica, que anotam todas as ocorrências em registro próprio e informam situações que demandem decisões superiores.

O contratado deve manter preposto aceito pela Administração no local da execução, garantindo comunicação eficiente e imediata.

8.1 Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, devendo ser corrigidos/refeitos/substituídos no prazo de **05 (cinco) dias**, a contar da notificação da contratada, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

8.2 Os serviços serão recebidos definitivamente no prazo de**05 (cinco) dias**, contados do recebimento provisório, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, após a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação mediante termo detalhado, obedecendo as seguintes diretrizes:

8.2.1 Realizar a análise dos relatórios e de toda a documentação apresentada pela fiscalização e, caso haja irregularidades que impeçam a liquidação e o pagamento da despesa, indicar as cláusulas contratuais pertinentes, solicitando à CONTRATADA, por escrito, as respectivas correções;

8.2.2 Emitir Termo Circunstanciado para efeito de recebimento definitivo dos serviços prestados, com base nos relatórios e documentações apresentadas; e

8.2.3 Comunicar a empresa para que emita a Nota Fiscal ou Fatura, com o valor exato dimensionado pela fiscalização

8.3 O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

9. DA PROTEÇÃO DE DADOS

Dados

Obrigações em relação à LGPD para a contratação de empresa especializada para prestação de serviços técnicos de avaliação mercadológica de imóveis e vistoria técnica de engenharia:

1. Finalidade e Limitação do Tratamento: A contratada deverá tratar os dados pessoais estritamente necessários para a execução dos serviços, limitando-se àqueles indispensáveis para a elaboração dos laudos de avaliação mercadológica e relatórios de vistoria técnica, em conformidade com o princípio da finalidade e da minimização previsto na LGPD. O tratamento de dados pessoais sensíveis, como informações sobre proprietários, ocupantes ou terceiros eventualmente coletados durante as vistorias, deverá ser justificado e restrito ao mínimo necessário para o cumprimento do objeto contratual.

2. Transparência e Informação: A contratada deverá garantir a transparência no tratamento dos dados pessoais, informando à Administração e, quando aplicável, aos titulares dos dados, sobre a coleta, finalidade, forma de utilização, compartilhamento e tempo de retenção dos dados pessoais tratados no âmbito da execução contratual.

3. Segurança e Confidencialidade: A contratada deverá adotar medidas técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais contra acessos não autorizados, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou difusão, conforme o art. 46 da LGPD. Isso inclui o armazenamento seguro de documentos físicos e digitais, controle de acesso restrito aos profissionais envolvidos, uso de sistemas protegidos por autenticação e criptografia, e procedimentos para descarte seguro dos dados ao término do

contrato.

4. Compartilhamento e Subcontratação: O compartilhamento de dados pessoais com terceiros, inclusive subcontratados, somente poderá ocorrer mediante autorização expressa da Administração, devendo ser garantido que tais terceiros cumpram integralmente as obrigações previstas na LGPD. A contratada responderá solidariamente por eventuais danos causados por seus prepostos ou subcontratados no tratamento de dados pessoais.

5. Responsabilidade e Prestação de Contas: A contratada deverá manter registros das operações de tratamento de dados pessoais realizadas no âmbito do contrato, possibilitando a rastreabilidade e a prestação de contas à Administração e à Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), sempre que solicitado. Deverá, ainda, cooperar com a Administração em eventuais solicitações de exercício de direitos dos titulares, como acesso, correção, anonimização ou eliminação de dados.

6. Retenção e Eliminação dos Dados: Os dados pessoais tratados deverão ser mantidos apenas pelo tempo necessário ao cumprimento das finalidades contratuais e das obrigações legais e regulatórias, devendo ser eliminados de forma segura ao término do contrato ou quando cessada a necessidade de sua manutenção, salvo obrigação legal de guarda.

7. Comunicação de Incidentes: A contratada deverá comunicar imediatamente à Administração qualquer incidente de segurança que possa acarretar risco ou dano relevante aos titulares dos dados pessoais, colaborando na adoção de medidas para mitigar os efeitos do incidente e cumprir eventuais obrigações de notificação à ANPD e aos titulares.

8. Treinamento e Conscientização: A contratada deverá promover a capacitação e a conscientização de seus profissionais quanto às boas práticas de proteção de dados pessoais, garantindo que todos os envolvidos na execução dos serviços estejam cientes de suas responsabilidades legais e contratuais.

9. Cláusula Contratual Específica: Todas as obrigações acima deverão constar expressamente do contrato administrativo, sendo condição para a execução dos serviços e para o recebimento dos pagamentos, sob pena de aplicação das sanções previstas na Lei nº 14.133/2021 e na legislação de proteção de dados.

10. Especificidades do Objeto: Considerando que a execução dos serviços envolve acesso a imóveis, coleta de informações técnicas e eventualmente dados pessoais de proprietários, ocupantes ou terceiros, a contratada deverá adotar procedimentos para garantir a privacidade e a confidencialidade dessas informações, inclusive durante a elaboração, armazenamento e transmissão dos laudos e relatórios, utilizando preferencialmente meios digitais seguros e protegidos por autenticação.

Fundamentação na Lei nº 14.133/2021:

A Lei nº 14.133/2021, em seu art. 6º, inciso XXIII, alínea "c", exige a descrição da solução considerando todo o ciclo de vida do objeto, o que inclui a observância da legislação vigente, abrangendo a LGPD. O art. 11, incisos I e III, determina que a atuação da Administração Pública deve observar os princípios da legalidade, eficiência e proteção do interesse público, o que inclui a proteção de dados pessoais. O art. 47, caput, impõe a obrigação de execução dos serviços com a máxima qualidade técnica, o que abrange a adoção de boas práticas de segurança da informação e proteção de dados. O art. 115 prevê que a remuneração deve estar vinculada à efetiva prestação dos serviços, condicionando o pagamento ao cumprimento das obrigações contratuais, inclusive as relativas à proteção de dados. O art. 117 e o art. 118 tratam da fiscalização e da necessidade de preposto, permitindo à Administração acompanhar e exigir o cumprimento das obrigações legais, inclusive as relativas à LGPD. O art. 140 e o art. 141 estabelecem que o recebimento definitivo do objeto e o pagamento dependem do atendimento integral das exigências contratuais, o que inclui as obrigações de proteção de dados pessoais. O art. 105 e o art. 106, inciso II, exigem a comprovação da existência de créditos orçamentários e a vantagem da contratação, o que pressupõe a conformidade com a legislação vigente, inclusive a LGPD.

Portanto, a observância das obrigações relativas à proteção de dados pessoais é condição essencial para a execução do contrato, devendo ser prevista expressamente no instrumento contratual e fiscalizada pela Administração, em consonância com os princípios e dispositivos da Lei nº 14.133/2021, garantindo a segurança jurídica, a eficiência, a economicidade e a proteção do interesse público em todas as fases do ciclo de vida do objeto.

10. FORMA DE PAGAMENTO

DAS CONDIÇÕES E FORMA DE PAGAMENTO

1. O pagamento será efetuado, em **parcela única**, após o recebimento definitivo dos produtos, mediante apresentação da nota fiscal/fatura correspondente e após a liquidação da despesa, observando-se a ordem

cronológica para cada fonte diferenciada de recursos, nos termos do art. 141 da Lei nº 14.133/2021.

2. O pagamento será realizado em **até 10 (DEZ) dias**, contados da data do recebimento definitivo dos produtos e da apresentação da documentação fiscal regular, salvo disposição diversa prevista no edital ou em legislação específica.

3. A Administração poderá deduzir do valor devido quaisquer multas, indenizações ou valores devidos pela contratada em razão de descumprimento contratual, nos termos do art. 156 da Lei nº 14.133/2021.

4. O pagamento será efetuado por meio de ordem bancária em conta corrente indicada pela contratada, vedada a realização de pagamentos em espécie ou a terceiros não autorizados.

5. A existência de pendências relativas à regularidade fiscal, trabalhista ou previdenciária da contratada poderá ensejar a retenção do pagamento até a devida regularização, conforme art. 92, § 2º, da Lei nº 14.133/2021.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes desta contratação correrão à conta dos recursos específicos consignados no Orçamento do CRBio-01, elemento de despesa 6.3.1.3.02.01.002 (Serviço de Assessoria e Consultoria), projeto 5001, e na mesma rubrica nos exercícios que alcançarem o serviço

12. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

SANÇÃO

Infrações administrativas relacionadas à execução do objeto de contratação de empresa especializada para prestação de serviços técnicos de avaliação mercadológica de imóveis e vistoria técnica de engenharia, bem como suas respectivas sanções e valores de multa, considerando o ciclo de vida do objeto, requisitos técnicos, obrigações contratuais e princípios da Lei nº 14.133/2021:

1. INFRAÇÃO: Entrega de laudo de avaliação mercadológica ou relatório de vistoria técnica em desconformidade com as normas técnicas (especialmente ABNT NBR 14653) ou legislação vigente, ou sem assinatura de profissional habilitado e registrado no CREA ou CAU.

SANÇÃO: Multa de 10% (dez por cento) do valor do serviço correspondente à entrega irregular, sem prejuízo da obrigação de refazer o serviço no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, sob pena de rescisão contratual e aplicação de outras sanções cabíveis.

2. INFRAÇÃO: Não observância dos prazos estabelecidos nas ordens de serviço para entrega dos laudos e relatórios, sem justificativa aceita pela Administração.

SANÇÃO: Multa moratória de 0,5% (meio por cento) por dia de atraso, calculada sobre o valor do serviço em atraso, limitada a 10% (dez por cento) do valor total do contrato. Persistindo o atraso por mais de 20 (vinte) dias corridos, poderá ser aplicada a penalidade de suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração por até 2 (dois) anos.

3. INFRAÇÃO: Apresentação de laudos ou relatórios com informações falsas, omissas ou que induzam a erro a Administração, ou ainda, que não reflitam a realidade do imóvel avaliado ou vistoriado.

SANÇÃO: Multa de 20% (vinte por cento) do valor global do contrato, rescisão contratual imediata, declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública pelo prazo de até 5 (cinco) anos, sem prejuízo de responsabilização civil e criminal.

4. INFRAÇÃO: Descumprimento das medidas mitigadoras de impactos ambientais previstas, como não incentivo ao uso de documentos digitais, uso excessivo de papel, ou deslocamentos ineficientes que aumentem a emissão de gases poluentes.

SANÇÃO: Multa de 2% (dois por cento) do valor do serviço correspondente à ordem de serviço em que se verificar o descumprimento, cumulada com advertência formal e obrigação de adequação imediata dos procedimentos.

5. INFRAÇÃO: Falta de mobilização de profissionais habilitados, ausência de preposto aceito pela Administração no local da execução do contrato, ou não atendimento às exigências de fiscalização e acompanhamento do contrato.

SANÇÃO: Multa de 5% (cinco por cento) do valor do serviço afetado, advertência formal e, em caso de reincidência, suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração por até 1 (um) ano.

6. 6. INFRAÇÃO: Recusa injustificada em executar os serviços demandados pela Administração, desde que estejam em conformidade com o objeto contratual e as ordens de serviço emitidas.

SANÇÃO: Multa de 10% (dez por cento) do valor do serviço recusado, rescisão contratual por inexecução parcial ou total, e impedimento de licitar e contratar com a Administração pelo prazo de até 2 (dois) anos.

7. INFRAÇÃO: Não observância dos critérios de qualidade técnica, entrega de produtos em desacordo com as melhores práticas de mercado, ou não atendimento às exigências de economicidade, sustentabilidade e proteção do interesse público.

SANÇÃO: Multa de 5% (cinco por cento) do valor do serviço em desconformidade, obrigação de refazimento do serviço sem ônus adicional para a Administração, e advertência formal.

8. INFRAÇÃO: Descumprimento das obrigações relativas à documentação de suporte, memórias de cálculo, parâmetros de preços e sigilo das informações classificadas.

SANÇÃO: Multa de 3% (três por cento) do valor do serviço relacionado, advertência formal e, em caso de reincidência, suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração por até 1 (um) ano.

As multas poderão ser descontadas dos pagamentos devidos à contratada ou cobradas judicialmente, sem prejuízo da aplicação cumulativa de outras sanções administrativas previstas na Lei nº 14.133/2021, inclusive rescisão contratual, impedimento de licitar e contratar, e declaração de inidoneidade. A aplicação das sanções observará o contraditório e a ampla defesa, sendo formalmente registrada no processo administrativo correspondente.

São Paulo, data e hora da assinatura digital.

_____

Responsáveis pela elaboração deste Termo de Referência:

Cátia Cristina Soares Costa

Superintendente

_____

Ciente.

De acordo,

Neiva Guedes

Presidente em Exercício

Documento assinado eletronicamente por **Cátia Cristina Soares Costa**, **Superintendente**, em 25/06/2026, às 11:14, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://cfbio.gov.br/validar-assinatura/ informando o código verificador **0191427** e o código CRC **A16D7561**.