



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA – CREA-SC**

**TERMO DE REFERÊNCIA**

**1. DA DEFINIÇÃO DO OBJETO**

**1.1.** Prospecção do mercado imobiliário para futura e eventual locação tradicional de imóvel com objetivo de abrigar o Escritório Regional do CREA-SC na cidade de São Bento do Sul/SC, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Termo de Referência.

**1.2.** Sala/imóvel comercial entre 100 (cem) até 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e estar localizado, preferencialmente, no Bairro Centro, no município de São Bento do Sul/SC.

**1.3.** A prospecção/consulta será feita por meio de Chamamento Público, nos termos do item 1 do artigo 66 do RILC do CREA-SC, visando garantir a transparência do processo e a ampla participação dos interessados em fazerem suas ofertas, levando-se em consideração os critérios estabelecidos no Edital, e os de oportunidade e conveniência para a escolha do imóvel mais adequado ao CREA-SC. No caso do Chamamento Público restar deserto ou fracassado, será realizada pesquisa direta dos imóveis.

**1.4.** As especificações do objeto contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

**1.5.** O objeto desta contratação é comum e não se enquadra como sendo um bem de luxo, conforme Decreto nº 10.818, de 27 de setembro de 2021.

**2. DA JUSTIFICATIVA E DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO**

**2.1.** O Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina – CREA-SC instituído pela Lei Federal nº 5.194/1966, possui autonomia administrativa e financeira, e tem como funções a orientação e fiscalização do exercício das profissões das engenharias, agronomia e geociências, o zelo pela fiel observância dos princípios de ética e disciplina da classe, bem como, pugnar pelo aperfeiçoamento do exercício destas profissões.

**2.2.** As Inspetorias, Escritórios e Postos de Atendimento representam o CREA-SC no município ou região onde estão instituídos, e além da fiscalização do exercício das profissões, dentre suas finalidades destaca-se o fomento do conhecimento nas áreas tecnológicas, na melhoria da experiência dos profissionais e estudantes do sistema, possibilitando maior projeção e adaptação do profissional à sociedade.

**2.3.** Dado todo esse contexto torna-se fundamental que os espaços físicos destinados a abrigar principalmente Inspetorias e Escritórios (que possuem colaboradores dos Departamentos de Atendimento e Fiscalização alocados permanentemente) estejam de acordo com o programa de necessidades deste Conselho, normas de acessibilidade e diretrizes da atual gestão por meio dos Programas de Inovação, CREA Jovem, UNICREA, e demais.

**2.4.** Atualmente, o Escritório Regional do município de São Bento do Sul está localizado no Bairro Centro, Rua Dom Pedro II, número 465, Sala 03, em um espaço de aproximadamente 100m<sup>2</sup> divididos entre área de atendimento/fiscalização, sala de reuniões, sala de apoio, uma copa e um banheiro (unissex), com área pública e rotativa de estacionamento.

**2.5.** Em 06 de outubro de 2025 foi recebido ofício endereçado à este Conselho, solicitando a liberação do uso do espaço atual, tornando ainda mais urgente e relevante a busca por outros locais que possam servir

Documento assinado eletronicamente, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 5º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.  
09/07/2026 as 10:18:03 por Valkiria Zucchetto Padilha Gerente Depto de Engenharia, Matrícula: 637.



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA – CREA-SC**

adequadamente como Unidade de Atendimento do CREA-SC na regional.

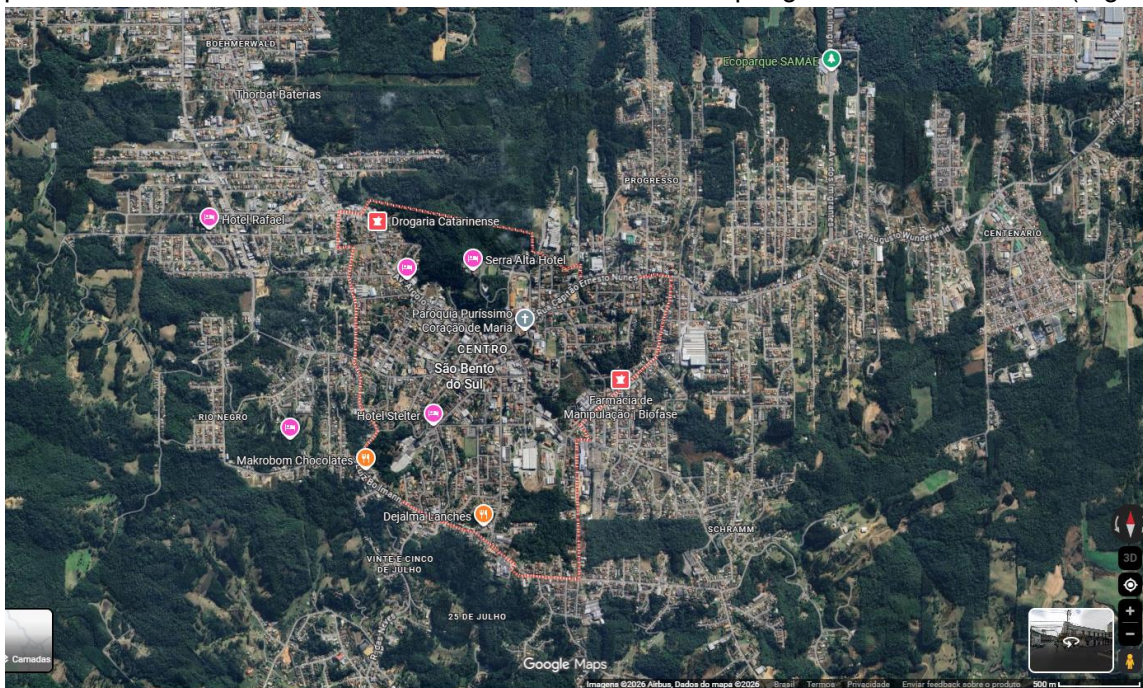
**2.6.** Considerando a indisponibilidade de imóveis da União, Estado e Município para doação, foi realizada uma busca preliminar por imóveis/terrenos à venda no município de São Bento do Sul, sendo o valor médio encontrado, superior à disponibilidade orçamentária do Conselho para aquisição de imóveis no ano corrente, inviabilizando o chamamento público para tal fim.

**2.7.** Optou-se pela busca de uma sala/imóvel comercial com características de área útil privativa que atendessem a legislação nos aspectos de acessibilidade, o programa de necessidades do Conselho e as prerrogativas da atual gestão no fomento à inovação, maior integração e participação dos profissionais, empresas, entidades de classe e instituições vinculadas ao Sistema, nos espaços físicos destinados a eles.

**2.8.** Por fim, o Chamamento Público é a ferramenta que possibilita dar ampla publicidade sobre a intenção de locação imobiliária do Conselho, levando em consideração que até o presente momento se mostraram infrutíferas as tentativas de se obter cessão de uso de imóveis vagos e disponíveis das esferas públicas, seja federal, estadual ou municipal, realizadas previamente, em cumprimento à exigência do item 4 do artigo 66 do RILC do CREA-SC.

### **3. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

**3.1.** Os imóveis/salas comerciais propostos deverão estar localizados no município de São Bento do Sul/SC, preferencialmente no Bairro Centro e dentro da área do polígono ilustrada abaixo (Figura 1).



**Figura 1 – Área preferencial de localização do imóvel proposto.**

**3.2.** O imóvel/sala comercial deve atender aos seguintes requisitos mínimos:

Documento assinado eletronicamente, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 5º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.  
09/07/2026 as 10:18:03 por Valkiria Zucchetto Padilha Gerente Depto de Engenharia, Matrícula: 637.



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA – CREA-SC**

- a) Zona: Urbana;
- b) Localização: Bairro Centro (preferencialmente);
- c) Tipo Imóvel: Sala ou Imóvel para fins comerciais;
- d) Área construída: 100 a 200m<sup>2</sup>;
- 3.3.** O ambiente deve compor um espaço de atendimento, um espaço para a fiscalização técnica do Conselho, um ambiente de coworking para os profissionais do Sistema CONFEA/CREA, além de copa e banheiros.
- 3.4.** Como condição para a assinatura do contrato, o imóvel deverá estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas e em plenas condições de utilização/realização das adequações. O imóvel deverá atender a todas as prescrições estabelecidas em leis federais e municipais, normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, águas e telefonia e do Corpo de Bombeiros, bem como apresentar o respectivo “Habite-se” e o Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros, caso as normas assim o exijam.
- 3.5.** A apresentação dos documentos indicados nas alíneas “a)” e “b)” do item 5.2 deste Termo de Referência constitui condição indispensável para a celebração do contrato de locação, podendo ser apresentados em momento posterior à proposta, nos termos e prazos definidos no Edital de Chamamento Público e neste Termo de Referência.

#### **4. DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

**4.1.** Em cumprimento às exigências do artigo 66 do RILC do CREA-SC, foram realizadas consultas aos Órgãos Municipal, Estadual e Federal, para verificação da disponibilidade de doação/empréstimo de imóveis/terrenos vagos e disponíveis para que o CREA-SC possa abrigar seu Escritório Regional no município de São Bento do Sul/SC. Após negativas dos órgãos de todas as esferas, foram feitas buscas por imóveis disponíveis para locação, com as características descritas no item anterior, em sites especializados e corretoras de imóveis da região. O Quadro 1, abaixo, apresenta a relação dos imóveis disponíveis encontrados.

**Quadro 1 – Pesquisa de imóveis disponíveis para locação.**

| Data da Pesquisa | Cidade           | Bairro | Endereço                                  | Tipo           | Área Privativa (m <sup>2</sup> ) | R\$/mês  | R\$/mês/m <sup>2</sup> | Link                                                                                                                                                                                                            |
|------------------|------------------|--------|-------------------------------------------|----------------|----------------------------------|----------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 06/01/2026       | São Bento do Sul | Centro | Rua Marechal Deodoro, número 334, Sala 30 | Sala Comercial | 71,78                            | 2.500,00 | 34,83                  | <a href="https://imoveissaobento.com.br/alugar/sc/sao-bento-do-sul/centro/sala-comercial/77198526">https://imoveissaobento.com.br/alugar/sc/sao-bento-do-sul/centro/sala-comercial/77198526</a>                 |
| 06/01/2026       | São Bento do Sul | Centro | Rua Augusto Klimmek, 450, Sala 01         | Sala Comercial | 125,00                           | 5.500,00 | 44,00                  | <a href="https://imobiliariacidadesbs.com.br/imovel/45/sala-comercial-terrea">https://imobiliariacidadesbs.com.br/imovel/45/sala-comercial-terrea</a>                                                           |
| 06/01/2026       | São Bento do Sul | Centro | Avenida São Bento                         | Sala Comercial | 160,00                           | 7.800,00 | 48,75                  | <a href="https://zpaimoveis.com.br/imovel/sala-para-alugar-no-bairro-rio-negro-em-sao-bento-do-sul-sc/230">https://zpaimoveis.com.br/imovel/sala-para-alugar-no-bairro-rio-negro-em-sao-bento-do-sul-sc/230</a> |

**4.2.** Dessa forma e em cumprimento à exigência do item 5 do artigo 66 do RILC do CREA-SC, estima-se o valor médio mensal por m<sup>2</sup> (metro quadrado) da região, de R\$ 42,53/mês/m<sup>2</sup>, que será utilizado como medida de avaliação das propostas.

Documento assinado eletronicamente, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 5º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.  
09/07/2026 as 10:18:03 por Valkiria Zucchetto Padilha Gerente Depto de Engenharia, Matrícula: 637.



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA – CREA-SC**

**5. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO**

**5.1.** A proposta de locação do imóvel deverá ser elaborada conforme modelo disponível no Anexo “A” deste Termo de Referência, apresentada em língua portuguesa – salvo expressões técnicas de uso corrente – redigida com clareza, sem emendas, rasuras, correção ou entrelinhas que possam comprometer a sua interpretação, devidamente datada e assinada na última página pelo ofertante proprietário, representante legal ou procurador.

**5.1.1.** Quando da apresentação da proposta do valor do aluguel mensal, deverão ser discriminados, ainda.

**5.1.2.** Todos os componentes das despesas e encargos fixos, como Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), taxa de iluminação pública, taxa de limpeza pública e outras incidentes sobre o imóvel.

**5.1.3.** O valor médio mensal da taxa de condomínio cabida ao imóvel ofertado, caso exista.

**5.2.** Deverão ser anexados à proposta, preferencialmente, os seguintes documentos:

**- Para o imóvel:**

- a) Certidão de Inteiro Teor da Ficha de Matrícula atualizada do imóvel;
- b) “Habite-se” e o Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros, caso as normas assim o exijam;
- c) Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Municipais e Dívida Ativa do Município;
- d) Certidão Negativa de Débitos perante o Condomínio, se for o caso;
- e) No mínimo, 04 (quatro) fotos do imóvel;
- f) Declaração atestando que não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica, fiscal ou ambiental capaz de colocar em risco a locação ou que impeça a viabilidade de prestação de serviços públicos de fiscalização do exercício profissional no local. Caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação.

**5.2.1.** A não apresentação dos documentos especificados nas alíneas “a)” e “b)” do item 5.2, juntamente com a proposta, não acarretará, por si só, a desclassificação do proponente, desde que a proposta contenha os elementos essenciais à avaliação do imóvel ofertado, nos termos dos requisitos estabelecidos neste Termo de Referência e no Edital de Chamamento Público.

**5.2.2.** Na hipótese do subitem 5.2.1, os documentos pendentes deverão ser apresentados pelo proponente como condição para a celebração do contrato de locação, no prazo a ser fixado pelo Departamento de Engenharia – DENG na comunicação de seleção da proposta, observado o disposto no subitem 5.2.4.

**5.2.3.** A não apresentação da documentação pendente no prazo fixado pelo DENG, ou eventual prazo prorrogado nos termos do subitem 5.2.4, ou a apresentação de documentação que revele o não atendimento às condições do Edital, facultará ao CREA-SC convocar os proponentes remanescentes, na ordem de classificação, para fins de celebração do contrato de locação.

**5.2.4.** O prazo fixado pelo Departamento de Engenharia – DENG para apresentação de documentos pendentes, nos termos do subitem 5.2.2, poderá ser prorrogado pela Administração, a pedido justificado do proponente, desde que atendidas, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) o pedido de prorrogação seja formulado por escrito, protocolizado exclusivamente pelo e-mail [engenharia@crea-sc.org.br](mailto:engenharia@crea-sc.org.br), antes do encerramento do prazo cuja prorrogação se pretende;
- b) o pedido contenha a indicação expressa dos documentos pendentes de apresentação;

Documento assinado eletronicamente, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 5º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.  
09/07/2026 as 10:18:03 por Valkiria Zucchetto Padilha – Gerente Depto de Engenharia, Matrícula: 637.



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA – CREA-SC**

c) o pedido apresente justificativa circunstanciada dos motivos que impossibilitaram ou dificultaram a apresentação tempestiva da documentação;

d) o pedido indique o prazo adicional solicitado pelo proponente para a apresentação da documentação pendente.

**5.2.5.** O Departamento de Engenharia – DENG do CREA-SC analisará o pedido de prorrogação e a respectiva justificativa, podendo, mediante decisão fundamentada:

a) deferir integralmente o pedido, concedendo o prazo adicional tal como solicitado pelo proponente;

b) deferir parcialmente o pedido, concedendo prazo adicional diverso daquele solicitado, conforme a razoabilidade da justificativa e as necessidades do procedimento;

c) indeferir o pedido, caso a justificativa apresentada não seja considerada idônea ou razoável.

**5.2.6.** A prorrogação de que tratam os subitens anteriores constitui faculdade da Administração, exercida com base em juízo de conveniência e oportunidade, não gerando ao proponente qualquer direito subjetivo à concessão do prazo adicional solicitado. A decisão sobre o pedido será comunicada ao proponente pelo mesmo e-mail em que foi protocolizada a solicitação, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento do pedido.

**5.2.7.** A não apresentação da documentação pendente no prazo eventualmente prorrogado ensejará a aplicação do disposto no subitem 5.2.3.

**5.3.** Ainda, deverão ser anexados à proposta os seguintes documentos:

**- Para o locador:**

**Pessoa física:**

- a) Documento de Identidade – RG ou CNH ou substitutivo legal;
- b) Cadastro de Pessoas Físicas – CPF;
- c) Comprovante de Residência;
- d) Comprovante de Estado Civil atualizado – Certidão de Nascimento atualizada (se solteiro) ou Certidão de Casamento atualizada (se casado). Em casos de divórcio ou separação, a Certidão de Casamento deve possuir a respectiva averbação;
- e) Certidão Negativa de Insolvência Civil expedida pelo distribuidor do seu domicílio;
- f) Comprovante 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 Procuradoria Geral da Fazenda Nacional;
- g) Comprovante 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;
- h) Comprovante de Regularidade com a Fazenda Estadual do seu domicílio;
- i) Comprovante de Regularidade com a Fazenda Municipal do seu domicílio;
- j) Se for o caso, vínculo jurídico entre Locador e Imobiliária/Procurador.

Documento assinado eletronicamente, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 5º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.  
09/07/2026 as 10:18:03 por Valkiria Zucchetto Padilha Gerente Depto de Engenharia, Matrícula: 637.



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA – CREA-SC**

**Pessoa jurídica:**

- a) Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial da respectiva sede, acompanhado das alterações e/ou consolidação, se houver;
- b) Certidão Simplificada atualizada emitida pela Junta Comercial;
- c) Documento de Identidade – RG ou CNH ou substitutivo legal dos sócios;
- d) Cadastro de Pessoas Físicas – CPF dos sócios;
- e) Certidão Negativa de Falência, Recuperação Judicial ou Recuperação Extrajudicial expedida pelo distribuidor da sua sede;
- f) Comprovante de Inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas;
- g) Comprovante 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 Procuradoria Geral da Fazenda Nacional;
- h) Comprovante de Regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- i) Comprovante 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;
- j) Comprovante de Regularidade com a Fazenda Estadual da sua sede;
- k) Comprovante de Regularidade com a Fazenda Municipal da sua sede;
- l) Se for o caso, vínculo jurídico entre Locador e Imobiliária/Procurador.

**5.4.** A proposta deverá ter validade mínima de 120 (cento e vinte) dias.

**5.5.** Critérios para avaliação das propostas apresentadas:

**- Critérios ELIMINATÓRIOS:**

Definidos como “requisitos mínimos” para atendimento das necessidades do CREA-SC:

- a) Zona: Urbana;
- b) Localização: Bairro Centro (preferencialmente);
- c) Tipo Imóvel: Sala ou Imóvel para fins comerciais;
- d) Área privativa: 100 até 200m²;
- e) No mínimo 2 (dois) banheiros (ao menos um deles acessível);
- f) Ter acesso externo direto ao passeio público, com acessibilidade.

**5.6.** As propostas que não satisfizerem simultaneamente a todos os critérios eliminatórios serão automaticamente desclassificadas.

**- Critérios CLASSIFICATÓRIOS:**

**5.7.** Os imóveis comerciais objetos das propostas que atenderem às condições do item acima (critérios eliminatórios) serão submetidos à avaliação conforme indicado no Quadro 2, abaixo, por parte do Departamento de Engenharia (DENG) do CREA-SC, para os quais serão atribuídas notas de 0 (zero) a 10 (dez), com pesos específicos. Ao final da avaliação será realizado o somatório ponderado de todas as notas.

Documento assinado eletronicamente, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 5º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.  
09/07/2026 as 10:18:03 por Valkiria Zucchetto Padilha Gerente Depto de Engenharia, Matrícula: 637.



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA – CREA-SC**

**Quadro 2 – Critérios classificatórios das propostas.**

| CRITÉRIO                   | PESO | NOTA |
|----------------------------|------|------|
| Localização                | 3    |      |
| Visibilidade da edificação | 3    |      |
| Condição de uso            | 2    |      |

**5.8.** As notas serão pontuadas de acordo com os seguintes critérios objetivos:

- **Localização:** Salas/imóveis localizados dentro do polígono de interesse e suas adjacências ganham 10 pontos. Além disso, para pontuação adicional, imóveis que façam frente para avenidas receberão 10 pontos.
- **Visibilidade da edificação:** Imóveis em ruas de baixa circulação – 5 pontos, de média circulação – 10 pontos, e de alta circulação – 15 pontos. Além disso, para pontuação adicional, imóveis de esquina receberão 10 pontos.
- **Condição de uso:** Imóveis usados (já locados anteriormente) receberão 5 pontos, e imóveis novos (primeira locação) receberão 10 pontos.

**5.9.** A entrega da proposta, juntamente com a documentação solicitada, deverá ser feita de maneira digital, no prazo limite de data e horário previstos no Edital de Chamamento Público.

**5.10.** Até a data e horário limites, os interessados poderão solicitar a desconsideração da proposta enviada ou alterá-la.

**5.11.** A documentação apresentada deve se manter atualizada para fins de assinatura do contrato de locação.

## **6. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

**6.1.** O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, e do processo de Chamamento Público. Por meio desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência.

**6.2.** A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e caso aceito pelo CREA-SC, 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.

**6.3.** O valor da proposta de locação do imóvel deverá estar de acordo com o preço praticado no mercado imobiliário, sendo este, no caso de eventual seleção preliminar, ainda submetido à prévia avaliação por profissional habilitado, conforme exigido no artigo 66 do RILC do CREA-SC.

**6.4.** Na forma do artigo 37 do RILC do CREA-SC, não será publicado o valor máximo possível disponível para locação do imóvel, uma vez que esta publicação pode acabar induzindo aumentos e/ou distorções dos valores ofertados pelos proponentes.

## **7. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

**7.1. Modalidade Licitatória:** Chamamento Público.

**7.2.** As propostas que forem apresentadas nos termos do Edital serão analisadas tecnicamente pelo Departamento de Engenharia (DENG) do CREA-SC, quanto a sua aderência aos requisitos estabelecidos, podendo estabelecer negociação posterior, para detalhamento da proposta e formatação de preço. Nos termos do artigo 66, itens 4 e 5, do RILC do CREA-SC, e se for o caso, a escolha do imóvel a ser

Documento assinado eletronicamente, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 5º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.  
09/07/2026 as 10:18:03 por Valkiria Zucchetto Padilha Gerente Depto de Engenharia, Matrícula: 637.



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA – CREA-SC**

locado será justificada tecnicamente pelo Departamento de Engenharia (DENG) do CREA-SC, com base nos parâmetros definidos neste Termo de Referência, demonstrando a singularidade do imóvel e evidenciando vantagem para o Conselho, inclusive considerando o seu estado de conservação, os custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e o prazo de amortização dos investimentos.

**7.3.** Na análise das propostas, o DENG poderá solicitar documentações adicionais, inclusive aquelas eventualmente não apresentadas juntamente com a proposta, nos termos do subitem 5.2.1 deste Termo de Referência, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas.

**7.4.** Em virtude da necessidade de avaliação quanto ao atendimento aos requisitos técnicos da edificação e quanto à adequação das características físicas/arquitetônicas do imóvel para o atendimento das atividades e necessidades da Administração, o CREA-SC poderá realizar vistorias nos imóveis ofertados, conforme requisitos estabelecidos neste Termo de Referência, no Estudo Técnico Preliminar e no Edital de Chamamento Público.

**7.5.** Os interessados, quando convocado pela Administração, deverão franquear o acesso da equipe técnica do CREA-SC ao imóvel para realização de vistoria em até 48 (quarenta e oito) horas após solicitação da Administração, ou no dia útil seguinte.

**7.6.** A vistoria deverá ser realizada por servidor (ou servidores) do Departamento de Engenharia (DENG) do CREA-SC, em dias úteis e dentro do horário comercial convencional (das 08:00 às 18:00 horas).

**7.7.** Serão observados os seguintes critérios objetivos durante a vistoria:

**7.7.1.** Atendimento às características do objeto, notadamente a conformidade da edificação em relação aos requisitos técnicos e legais, a verificação da adequação às especificações contidas neste Termo de Referência, no Estudo Técnico Preliminar e no Edital de Chamamento Público, bem como o perfeito funcionamento dos sistemas elétrico e hidráulico.

**7.7.2.** Poderão ser recusadas edificações que, apesar de se encaixarem nos requisitos técnicos e na faixa de metragem desejada, possuam projeto arquitetônico que torne inviável o atendimento da demanda ou que contribuam para a elevação dos custos de adaptação.

**7.8.** Os critérios de avaliação técnica das propostas serão realizados em estrita conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência, segurança jurídica, desconsiderando-se o excesso de formalismo sanável, por qualquer forma, que venha a prejudicar o interesse público.

**7.9.** Nas locações de imóveis, dar-se-á preferência àqueles que atendam aos requisitos de sustentabilidade e acessibilidade, de forma a assegurar o direito de ir e vir das pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida. Bem assim, observar-se-á, nas edificações locadas, a eficiência energética; o consumo racional de água; a eficácia e a segurança dos produtos usados na limpeza e conservação de ambientes; a eficácia e a eficiência nos serviços de mobilidade, de vigilância e nos demais necessários ao apoio à atividade do Conselho, considerando a relação custo/benefício da contratação; e a racionalidade e consumo consciente quanto aos bens materiais.

**7.10.** Ao final da avaliação técnica das propostas, o DENG elaborará Relatório Final com parecer sobre as

Documento assinado eletronicamente, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 5º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.  
09/07/2026 as 10:18:03 por Valkiria Zucchetto Padilha Gerente Depto de Engenharia, Matrícula: 637.



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA – CREA-SC**

propostas apresentadas, publicado no site do Conselho para fins de consulta e finalização da fase de prospecção imobiliária.

**7.11.** O Relatório Final, caso contenha recomendação de locação, será encaminhado à Presidência do CREA-SC, para decisão sobre a locação, ou não, da proposta indicada.

**7.12.** Após o atendimento das exigências formais do Chamamento Público, para fins de escolha do imóvel, será seguido o seguinte fluxo processual conforme a situação:

**7.12.1.** Se somente um imóvel atender às necessidades do CREA-SC, será constatada a inviabilidade de competição, o que permitirá a contratação direta por inexigibilidade com fundamento no artigo 74, V, da Lei nº 14.133/2021;

**7.12.2.** Se o Chamamento Público resultar em mais de uma proposta qualificada, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente à realização do certame licitatório.

## **8. DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL – FORMA DE CONTRATAÇÃO E MODELO DE EXECUÇÃO**

**8.1.** A eventual concretização da locação de imóvel pelo CREA-SC será precedida pela instauração de procedimento de inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V, e §5º, da Lei nº 14.133/2021 e do artigo 66 do RILC do CREA-SC.

**8.2.** Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão da contratação, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

**8.3.** As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

**8.4.** O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

**8.5.** A Contratada designará formalmente o preposto da empresa, antes do início da prestação dos serviços, indicando no instrumento os poderes e deveres em relação à execução do objeto contratado.

**8.6.** A execução da contratação deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) da contratação, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, *caput*).

**8.7.** A locação será formalizada via instrumento de contrato. O contrato terá vigência de 48 (quarenta e oito) meses, podendo ser prorrogado nos moldes da legislação vigente.

**8.7.1.** O serviço de locação de imóvel enquadra-se como serviço continuado, devendo sua contratação estender-se por mais de um exercício financeiro, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas do CREA-SC, uma vez que se tratam de unidades de atendimento e fiscalização contidas na estrutura organizacional do Conselho, precípuas ao atendimento dos profissionais e empresas registradas.

**8.7.2.** Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato.

**8.8.** Após a celebração do contrato, ocorrerá a entrega das chaves do imóvel no prazo de até 15 (quinze) dias, prorrogável por igual período, e será lavrado pelo CREA-SC o Termo de Recebimento Provisório no prazo de até 10 (dez) dias do recebimento das chaves.

## **9. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

Documento assinado eletronicamente, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 5º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.  
09/07/2026 as 10:18:03 por Valkiria Zucchetto Padilha Gerente Depto de Engenharia, Matrícula: 637.



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA – CREA-SC**

**9.1.** As despesas decorrentes deste Termo de Referência, caso haja a concretização do negócio, correrão por conta do seguinte Elemento de Despesa Orçamentária: 6.2.2.1.1.01.04.09.027 - Locação de Bens Imóveis.

**9.2.** Nos exercícios seguintes, as despesas correrão à conta de dotação orçamentária própria, consignada no respectivo Orçamento Anual.

**10. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

**10.1.** Os colaboradores abaixo serão responsáveis pela gestão e fiscalização da execução do objeto deste Termo de Referência, do Edital respectivo e do Contrato:

a) **Gestor:** Gerente do Departamento de Administração do CREA-SC;

b) **Fiscal:** Supervisor(a) do Escritório Regional de São Bento do Sul/SC.

**10.2.** O Locador poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

**10.3.** O fiscal e o gestor acompanharão o cumprimento das obrigações das partes, de acordo com as exigências deste Termo de Referência e do Edital respectivo, bem como do contrato decorrente e do RILC do CREA-SC.

**10.4.** O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

**10.5.** A realização de quaisquer manutenções prediais ou obras civis que possam prejudicar ou agredir as instalações e os equipamentos e mobiliários deverão ser ajustadas entre Locador e Locatário a fim de se prevenir ou minimizar eventuais danos, bem como garantir a regular execução das competências institucionais do CREA-SC.

**10.6.** A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato, ou pelos respectivos substitutos.

**10.7.** O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições nele estabelecidas, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

**10.8.** O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

**10.9.** Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

**10.10.** O fiscal do contrato informará ao gestor imediato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

**10.11.** O fiscal deverá comunicar à unidade responsável, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

**10.12.** Caso ocorram descumprimentos das obrigações contratuais, o fiscal do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

Documento assinado eletronicamente, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 5º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.  
09/07/2026 as 10:18:03 por Valkiria Zucchetto Padilha Gerente Depto de Engenharia, Matrícula: 637.



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA – CREA-SC**

**10.13.** A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do Locador, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, emprego de material inadequado ou de qualidade inferior, nem implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos.

**10.14.** A comunicação entre todas as partes (Locador, Locatário, gestor, fiscal, etc.) deverá seguir as regras e demais ditames do artigo 14 do RILC do CREA-SC.

**11. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**11.1.** Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/2021, o contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial da contratação;
- b) der causa à inexecução parcial da contratação que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total da contratação;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução da contratação;
- f) praticar ato fraudulento na execução da contratação;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

**11.2.** Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

- i) Advertência, quando o contratado der causa à inexecução parcial da contratação, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133/2021);
- ii) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133/2021);
- iii) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133/2021).

iv) Multa:

(1) Moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 15 (quinze) dias;

a. O atraso superior a 15 (quinze) dias autoriza a Administração a promover a extinção da contratação por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei nº 14.133/2021.

(2) Compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total da contratação, no caso de inexecução total do objeto.

**11.3.** A aplicação das sanções previstas neste Termo não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133/2021).

**11.4.** Todas as sanções previstas neste Termo poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133/2021).

**11.5.** Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias

Documento assinado eletronicamente, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 5º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.  
09/07/2026 as 10:18:03 por Valkiria Zucchetto Padilha Gerente Depto de Engenharia, Matrícula: 637.



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA – CREA-SC**

úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133/2021).

**11.6.** 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, da Lei nº 14.133/2021).

**11.7.** 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.

**11.8.** 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 14.133/2021, bem como no RILC do CREA-SC, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

**11.9.** Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133/2021):

- 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.

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

**11.11.** 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 no 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 da Lei nº 14.133/2021).

**11.12.** O Contratante deverá, no prazo máximo de 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 da Lei nº 14.133/2021).

**11.13.** 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 14.133/2021.

## **12. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

### **12.1. DO LOCATÁRIO – CREA-SC:**

**12.1.1.** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Termo de Contrato;

Documento assinado eletronicamente, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 5º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.  
09/07/2026 as 10:18:03 por Valkiria Zucchetto Padilha Gerente Depto de Engenharia, Matrícula: 637.



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA – CREA-SC**

**12.1.2.** Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

**12.1.3.** É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do Locador;

**12.1.4.** Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

**12.1.5.** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

**12.1.6.** Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do Locador;

**12.1.7.** Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o Locatário poderá efetuar, em substituição à sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no Termo de Vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do Locador, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado;

**12.1.8.** Comunicar ao Locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

**12.1.9.** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do Locador, sendo assegurado ao Locatário o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245/1991;

**12.1.10.** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

**12.1.11.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades. Atentar que caso se trate de benfeitoria útil, ela deverá ser previamente aprovada;

**12.1.12.** Entregar imediatamente ao Locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao Locatário;

**12.1.13.** Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração;

**12.1.14.** O LOCATÁRIO ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio e/ou de Regulamento Interno caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação;

**12.1.15.** Pagar as despesas de IPTU, TCRS, Serviço de Patrimônio da União - SPU (se houver) e de consumo de telefone, energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

**12.1.16.** Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

Documento assinado eletronicamente, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 5º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.  
09/07/2026 as 10:18:03 por Valkiria Zucchetto Padilha Gerente Depto de Engenharia, Matrícula: 637.



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA – CREA-SC**

- 12.1.17.** Cumprir integralmente os regulamentos internos e a convenção de condomínio (se houver);
- 12.1.18.** Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, e cumprir quaisquer intimações que venham a ser feitas, pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado;
- 12.1.19.** Locatário não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo Locador que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Referência e/ou no Termo de Contrato.

**12.2. DO LOCADOR:**

- 12.2.1.** Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 12.2.2.** Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do Locatário;
- 12.2.3.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 12.2.4.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 12.2.5.** Auxiliar o Locatário na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, auxiliando-o quando necessário;
- 12.2.6.** Fornecer ao Locatário recibo discriminando as importâncias pagas, vedada à quitação genérica;
- 12.2.7.** Efetuar as manutenções corretivas relacionadas ao imóvel quando decorrentes do seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados no edifício, em conformidade com a legislação vigente;
- 12.2.8.** Entregar o imóvel em perfeito estado de funcionamento;
- 12.2.9.** Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 12.2.10.** Informar ao Locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 12.2.11.** Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 12.2.12.** Fornecer, quando solicitado, ao LOCATÁRIO, informações sobre a composição da taxa de condomínio/regulamento interno paga;
- 12.2.13.** Pagar os impostos, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;
- 12.2.14.** Notificar o Locatário, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo este manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- 12.2.15.** Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
  - b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
  - c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

Documento assinado eletronicamente, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 5º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.  
09/07/2026 as 10:18:03 por Valkiria Zucchetto Padilha Gerente Depto de Engenharia, Matrícula: 637.



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA – CREA-SC**

- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias.

**13. DAS BENFEITORIAS E DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL**

**13.1.** O Locatário fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades. Caso seja necessário alguma reforma ou alteração estrutural no imóvel esta somente será realizada com prévia autorização do proprietário/locador.

**13.2.** As adaptações necessárias ao desempenho de suas atividades poderão ser realizadas após a assinatura do contrato.

**13.3.** Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como divisórias, painéis, mobiliários, lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

**13.4.** Finda a locação, será o imóvel devolvido ao Locador nas condições em que foi recebido pelo Locatário, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

**13.5.** Na eventualidade de negativa do LOCADOR quanto ao custeio de benfeitorias úteis, mas autorizada a execução à custa do LOCATÁRIO, este poderá, após análise de viabilidade técnica, financeira, orçamentária e de oportunidade, utilizar contratações existentes ou contratar empresa para a execução de tais benfeitorias, cabendo ao LOCADOR, em conjunto com o LOCATÁRIO, em eventual futura desocupação do imóvel, decidir, caso a caso, a conveniência de deixar ou retirar eventuais benfeitorias instaladas no imóvel.

**14. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO DA LIQUIDAÇÃO**

**14.1.** Apresentado o recibo locatício/boleto/nota fiscal ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período.

**14.2.** Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

**14.3.** A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

**14.4.** A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação; b) identificar possível razão que impeça a participação em

Documento assinado eletronicamente, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 5º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.  
09/07/2026 as 10:18:03 por Valkiria Zucchetto Padilha Gerente Depto de Engenharia, Matrícula: 637.



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA – CREA-SC**

licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

**14.5.** Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do CREA- SC.

**14.6.** Persistindo a irregularidade, o LOCATÁRIO deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

**14.7.** Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

## **DO PAGAMENTO**

**14.8.** O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior.

**14.9.** No caso de atraso pelo LOCATÁRIO, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização com a aplicação do IPCA (IBGE) ou outro índice que venha substituí-lo. A correção pro rata tempore será aplicada mediante a aplicação da seguinte fórmula:  $AF = (IPCA/100 \times N/30) \times VP$ .

Onde:

IPCA = percentual atribuído ao índice de Preços ao Consumidor Amplo, com vigência a partir da data do adimplemento da etapa;

AF = atualização financeira;

VP = valor da etapa a ser paga, igual ao principal mais o reajuste; e

N = número de dias entre a data do adimplemento da etapa e a do efetivo pagamento.

**14.10.** A falta de pagamento do aluguel nos vencimentos implicará na cobrança de multa convencional de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) ao dia sobre o valor atualizado do débito, pagamento de juros moratórios *pro rata tempore* de 1% (um por cento) ao mês.

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

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

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

**14.14.** 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.

## **15. DO REAJUSTE**

**15.1.** É admitido o reajuste do valor do aluguel, desde que seja observado o interregno mínimo de 01 (um) ano, contado do início da vigência do contrato, com a aplicação do IPCA/IBGE - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ou outro índice que venha substituí-lo, acumulado em 12 (doze) meses.

Documento assinado eletronicamente, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 5º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.  
09/07/2026 as 10:18:03 por Valkiria Zucchetto Padilha Gerente Depto de Engenharia, Matrícula: 637.



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA – CREA-SC**

**15.2.** Em caso de variação negativa do IPCA (IBGE) ou outro índice que venha substituí-lo, o valor do aluguel permanecerá o mesmo até o próximo reajuste.

**15.3.** Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

**15.4.** No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o CREA-SC pagará ao LOCADOR a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

**15.5.** Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

**15.6.** Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

**15.7.** Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

**15.8.** O reajuste será realizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

**15.9.** Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR será convocado a negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel, garantindo-se a continuidade da contratação.

## **16. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**16.1.** A presente prospecção imobiliária não implica em obrigatoriedade de locação de imóvel, ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas, em qualquer uma das fases do processo, tampouco daquela de menor valor estimativo, ainda que atenda integralmente aos requisitos estabelecidos. Eventual locação de um dos imóveis ofertados, ou de outro qualquer, seguirá os preceitos da legislação.

**16.2.** O CREA-SC reserva-se o direito de realizar vistorias aos imóveis ofertados, que deverão estar à disposição para visitas, avaliações e perícias.

Florianópolis/SC (datado e assinado eletronicamente).

**Eng. Civil Valkiria Zucchetto Padilha**  
**Gerente do Departamento de Engenharia do CREA-SC**

Documento assinado eletronicamente, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 5º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.  
09/07/2026 as 10:18:03 por Valkiria Zucchetto Padilha Gerente Depto de Engenharia, Matrícula: 637.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA – CREA-SC

ANEXO “A”

PROPOSTA DE PREÇOS

AO CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA – CREA-SC

Ref. Chamamento Público nº XXX/2026

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

Endereço: \_\_\_\_\_

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

Banco: \_\_\_\_\_ Conta Corrente: \_\_\_\_\_ Agência: \_\_\_\_\_

O proponente \_\_\_\_\_ oferta a locação ao CREA-SC pelo valor mensal de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) do seguinte imóvel: \_\_\_\_\_, com as demais características constantes na matrícula nº \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_º Ofício de Registro de Imóveis de São Bento do Sul /SC e cadastrado na Prefeitura Municipal de São Bento do Sul/SC sob o nº \_\_\_\_\_.

Informamos, ainda, os seguintes valores atinentes à locação do imóvel ofertado:

- Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU): R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_);
- Taxa de Iluminação Pública: R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_);
- Taxa de Limpeza Pública: R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_);
- Outras incidentes sobre o imóvel (especificar): R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_);
- O valor médio mensal da taxa de condomínio: R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

Declaramos, ainda:

- que o prazo de validade da nossa proposta é de 120 (cento e vinte) dias, contados da data limite para apresentação estipulada no subitem XX do Edital de Chamamento Público nº XXX/2026;

- que não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica, fiscal ou ambiental capaz de colocar em risco a locação ou que impeça a viabilidade de prestação de serviços públicos de fiscalização do exercício profissional no local. **(\*\*Caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação);**

- que cumprimos com o disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal/1988;

- que temos ciência e concordamos com todas as disposições do Edital de Chamamento

Documento assinado eletronicamente, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 5º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.  
09/07/2026 as 10:18:03 por Valkiria Zucchetto Padilha Gerente Depto de Engenharia, Matrícula: 637.



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA – CREA-SC**

Público nº XXX/2026 deste CREA-SC, e seus Anexos;

- que são verdadeiras todas as informações prestadas e todos os documentos apresentados em conjunto com esta proposta;

- que não estamos impedidos de participar do Edital de Chamamento Público nº XXX/2026 deste CREA-SC, nos termos do respectivo Edital e seus Anexos;

- que cumprimos com todos os requisitos para a habilitação e que o nosso requerimento de participação está em conformidade com as exigências do Edital de Chamamento Público nº XXX/2026 deste CREA-SC.

Em anexo, apresentamos a documentação exigida no item XX do Edital de Chamamento Público nº XXX/2026.

**Observação:** Caso os documentos indicados nas alíneas "a)" e "b)" do item 5.2 do Termo de Referência não estejam sendo apresentados juntamente com esta proposta, o proponente declara ter ciência de que sua apresentação constitui condição para a celebração do contrato de locação, no prazo a ser fixado pelo Departamento de Engenharia – DENG, nos termos dos subitens 5.2.1 a 5.2.7 do Termo de Referência e dos subitens 4.6.1.1 a 4.6.1.3 do Edital.

(Cidade) – (Estado), (dia) de (mês) de 2026.

---

Proponente

Documento assinado eletronicamente, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 5º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.  
09/07/2026 as 10:18:03 por Valkiria Zucchetto Padilha Gerente Depto de Engenharia, Matrícula: 637.