

ANEXO I - DE TERMO DE REFERÊNCIA
CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 3012.01-2025-CP
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 00001.20250716/0002-66

1. INTRODUÇÃO

1. O presente documento tem por finalidade estabelecer as diretrizes, especificações e requisitos técnicos para a contratação de uma solução imobiliária sob demanda, na modelagem *Built to Suit* (BTS), destinada à construção e disponibilização da nova sede institucional da Câmara Municipal de Quixadá/CE, com cláusula de reversão do imóvel ao final do contrato.
2. A contratação está inserida no processo de planejamento institucional da Câmara e tem como objetivo superar as limitações estruturais, funcionais, operacionais e normativas do imóvel atualmente ocupado, assegurando um espaço físico adequado ao pleno exercício das funções legislativas, administrativas e de atendimento à população. A solução contratada deverá contemplar uma edificação sob medida, concebida com base nos elementos constantes no Estudo Técnico Preliminar, no Programa de Necessidades, no Memorial Descritivo e nos demais anexos do Edital.
3. A escolha do modelo *Built to Suit* para esta contratação foi precedida de Estudo Técnico Preliminar detalhado, que demonstrou, mediante análise de custo-benefício, a inviabilidade de suprir a demanda por outras formas de contratação e a inequívoca vantagem econômica e operacional desta solução em comparação com outras alternativas de execução indireta de obra pública, tais como a construção mediante recursos públicos ou Parcerias Público-Privadas (PPP).
4. A modelagem BTS possibilita a entrega de um imóvel moderno, funcional e compatível com os padrões exigidos pela Administração Pública, **sem necessidade de aporte inicial de recursos para a construção**, viabilizando o empreendimento mediante pagamentos mensais durante a vigência contratual. Embora formalmente caracterizado como “locação”, o valor mensal pactuado nesse tipo de contrato abrange, cumulativamente: a amortização do investimento realizado pela contratada; a remuneração financeira proporcional ao risco do empreendimento; os encargos operacionais e administrativos; e a margem de lucro. Ao final do contrato, o imóvel será incorporado ao patrimônio público municipal, sem ônus adicional, conforme previsto na cláusula de reversão.
 - i. A presente contratação, na modalidade *Built to Suit* com cláusula de reversão obrigatória ao patrimônio público ao término do prazo

contratual, **configura-se como operação de crédito** nos termos do art. 29, inciso III, da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal - LRF) e do art. 47-A, § 2º, da Lei nº 12.462/2011. Em decorrência disso, está sujeita, entre outras, às seguintes exigências legais:

1. prévia e expressa autorização legislativa para a contratação da operação de crédito, constante da lei orçamentária, de créditos adicionais ou de lei específica (art. 32, I, LRF);
2. (ii) estimativa do impacto orçamentário e financeiro, acompanhada de declaração do ordenador de despesa quanto à adequação orçamentária e financeira (arts. 16, I e II, e 32, II, LRF);
3. (v) observância da chamada “Regra de Ouro” (art. 167, III, da Constituição Federal) e dos limites definidos pela Resolução do Senado Federal nº 48/2007 ou norma municipal equivalente aplicável.
5. Este instrumento, em conjunto com os documentos técnicos que o acompanham, constitui a base jurídica e administrativa para a realização de processo licitatório transparente, competitivo e seguro, visando à contratação de empresa qualificada para a execução da solução imobiliária sob demanda, em estrita conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e com as boas práticas recomendadas pelos órgãos de controle.

2. OBJETO

6. O presente instrumento tem como objeto a contratação de empresa especializada para construir e disponibilizar a nova sede da Câmara Municipal de Quixadá, mediante contrato na modelagem *Built to Suit* (locação sob demanda com cláusula de reversão). A solução deverá observar as condições, exigências técnicas e especificações definidas neste documento, no Programa de Necessidades, no Memorial Descritivo, nos Estudos Técnicos Preliminares e nos demais anexos e apêndices do Edital.

Caracterização da Solução

7. A contratação contempla a construção de imóvel sob medida, em terreno previamente disponibilizado pelo Município, com padrão construtivo compatível com as funções legislativas, administrativas e de atendimento ao cidadão. A edificação será locada à Administração por prazo determinado e, ao final do contrato, será revertida ao patrimônio público municipal, sem ônus residual.

Natureza do Objeto

8. A natureza do objeto é predominantemente de **obra pública sob demanda**, com finalidade de **locação administrativa sob medida**, a ser executada na modelagem *Built to Suit*, por meio de **contratação integrada**, com elaboração dos projetos básicos, executivos e legais, execução integral da edificação, e posterior disponibilização do imóvel para uso exclusivo da Câmara Municipal, com cláusula de reversão obrigatória ao final da vigência contratual, vinculada ao adimplemento das obrigações pactuadas. O escopo mínimo do contrato inclui:
- Elaboração e aprovação dos projetos básicos, executivos e legais, incluindo os projetos arquitetônicos e complementares, conforme requisitos técnicos definidos neste documento e demais anexos e apêndices do Edital;
 - Obtenção, por conta da contratada, de todos os licenciamentos e aprovações urbanísticas, ambientais e técnicas necessárias à execução da obra e à obtenção do “habite-se”;
 - Execução integral da obra, conforme os requisitos definidos neste Termo de Referência e nos demais documentos técnicos fornecidos pela Administração;
 - Entrega da edificação em plenas condições de funcionamento, incluindo as infraestruturas lógica e física indispensáveis à sua ocupação institucional;
 - Disponibilização da edificação, após a obtenção do habite-se, para uso exclusivo da Câmara Municipal, na forma de locação administrativa, pelo prazo estabelecido contratualmente;
 - Reversão do imóvel ao patrimônio público municipal ao final do contrato, conforme cláusula expressa e vinculada ao adimplemento integral das obrigações pactuadas.

Exclusões e Infraestrutura Prévia

9. O objeto da contratação **não inclui** o fornecimento de mobiliário, equipamentos (como os de informática, energia ou audiovisual), sistemas de segurança eletrônica e **tampouco a prestação de serviços de facilities**, como manutenção predial, limpeza, vigilância ou suporte técnico operacional. No entanto, **a infraestrutura necessária para a futura instalação ou operação desses itens e serviços integra o escopo da contratação** e deverá ser prevista na execução da obra.

Quantitativos

10. A edificação deverá possuir **área construída mínima de 1.748,35 m²**, contemplando os seguintes ambientes e características essenciais:

Ambientes institucionais

- 21 gabinetes parlamentares com ante-salas; gabinete da presidência; sala de reuniões; plenário com estrutura para acessibilidade e transmissão audiovisual.

Ambientes administrativos

- ii. 21 salas destinadas a setores internos e atendimento ao público (ex.: Jurídico, RH, Contabilidade, Procuradoria da Mulher, Espaço do MEI).

Ambientes de apoio e convivência

- iii. Auditório multiuso, copa, vestiários, bicicletário, hall de recepção com controle de acesso.

Estacionamento:

- iv. No mínimo 70 vagas para automóveis (50 privativas e 20 públicas) e 15 vagas para motocicletas.

Infraestrutura geral:

- v. Rede elétrica e lógica; climatização; iluminação em LED com sensores de presença; sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA); acessibilidade plena, conforme NBR 9050; áreas verdes; calçadas com acessibilidade; drenagem pluvial; além da infraestrutura necessária para futura instalação de sistema de geração de energia fotovoltaica e rede elétrica estabilizada para ambientes com exigência de fornecimento contínuo e seguro de energia.
11. Os quantitativos e características descritos neste item são **exemplificativos e indicativos dos requisitos mínimos**. O detalhamento técnico de cada ambiente, sistema e infraestrutura será apresentado em seção própria deste documento, que tratará das **especificações técnicas da solução**, com base no Programa de Necessidades e no Memorial Descritivo.

Prazo do Contrato

- 12. O contrato de locação sob demanda terá **prazo de 240 (duzentos e quarenta) meses (20 anos)**, contados a partir do **recebimento definitivo da obra**, vedada a prorrogação ordinária, por se tratar de contrato por escopo, com cláusula de reversão e prazo certo.

Prazo de Implantação

- 13. O prazo máximo para implantação da solução completa — incluindo elaboração de projetos, obtenção de licenças e execução da obra — **será de até 14 (quatorze) meses**, a contar da assinatura do contrato. A contratada deverá observar os marcos intermediários definidos no cronograma físico-financeiro a ser pactuado.

Integração de documentos

- 14. Integram este documento e o Contrato dele decorrente, para todos os fins e efeitos, o Programa de Necessidades, o Memorial Descritivo, o Estudo Técnico Preliminar e a Matriz de Riscos, cujos conteúdos — em especial as análises, justificativas e medidas de mitigação — deverão ser integralmente observados durante todas as fases do ciclo contratual.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

3. A fundamentação da presente contratação, bem como dos quantitativos envolvidos, encontra-se pormenorizada no item correspondente dos **Estudos Técnicos Preliminares (ETP)**, os quais compõem o apêndice deste instrumento. O ETP foi elaborado com base em diagnóstico situacional, estudo de viabilidade, programa de necessidades e demais elementos técnicos que demonstram, de forma clara, a **necessidade, viabilidade, adequação e oportunidade** da contratação da solução imobiliária sob demanda, na modelagem *Built to Suit* com cláusula de reversão.
4. A contratação foi formalmente incluída no **Plano de Contratações Anual (PCA) do exercício de 2026**, em conformidade com os princípios do planejamento institucional e da eficiência administrativa, estando devidamente registrada no **Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP)**.
5. Tais informações asseguram a rastreabilidade da demanda no sistema oficial de planejamento de contratações da Administração Pública e reforçam a aderência da presente instrução processual aos preceitos da **Lei nº 14.133/2021**.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

4. A solução adotada pela Câmara Municipal de Quixadá consiste na contratação de uma solução imobiliária sob demanda, na modelagem *Built to Suit* (BTS) com cláusula de reversão, para a implantação da **nova sede institucional da Câmara**, em terreno de titularidade pública, previamente destinado para essa finalidade. Trata-se de uma solução estratégica e definitiva, que abrange todas as etapas do ciclo de vida do objeto: do planejamento à reversão do bem ao patrimônio público.

Planejamento e Fundamentação

5. A contratação foi precedida por um conjunto robusto de estudos técnicos que apontaram a inviabilidade de manter as atividades legislativas no imóvel atualmente ocupado, o qual apresenta deficiências estruturais, funcionais, de acessibilidade, segurança, conforto e conformidade normativa. A opção pela modelagem BTS decorreu de estudo de viabilidade que comparou alternativas (reforma, compra, aluguel comum, financiamento direto) e demonstrou que a solução sob demanda garantiria melhor desempenho funcional, menor risco orçamentário inicial e maior compatibilidade com os objetivos institucionais.

6. O planejamento técnico foi consolidado por meio de **Estudos Técnicos Preliminares (ETP)**, do **Programa de Necessidades** e do **Memorial Descritivo**, que definiram os requisitos físicos, operacionais e normativos da edificação, estimaram os custos e simularam o impacto financeiro da solução ao longo do tempo.

Implantação

7. A contratada será responsável por executar a **solução sob demanda em sua totalidade**, abrangendo as seguintes etapas:
- Elaboração dos projetos básicos, executivos, legais e complementares;
 - Obtenção de todos os licenciamentos urbanísticos, ambientais e institucionais;
 - Execução integral da obra em terreno público previamente disponibilizado;
 - Implantação da infraestrutura elétrica, lógica, hidráulica, sanitária, climatização, acessibilidade, SPDA, além da infraestrutura para sistema fotovoltaico e rede estabilizada;
 - Entrega da edificação pronta, com padrão de qualidade institucional, até o final do exercício de 2026.
8. A solução contempla **área construída mínima de 1.748,35 m²**, com ambientes legislativos, administrativos e de apoio, distribuídos conforme o Programa de Necessidades. A obra deverá observar os parâmetros técnicos estabelecidos na NBR 9050 (acessibilidade), NBR 5410 (instalações elétricas), NBR 6118 (estruturas de concreto), NBR 15575 (desempenho das edificações), entre outras aplicáveis.
9. **Para viabilizar legalmente a construção do imóvel em terreno público, será formalizada a concessão do direito de superfície à contratada**, nos termos dos arts. 1.369 a 1.377 do Código Civil e do art. 21 da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade). Essa concessão será vinculada ao contrato principal, com prazo coincidente e extinção automática ao término da vigência contratual, momento em que ocorrerá a reversão do imóvel à Administração. A cláusula de reversão deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, juntamente com o título de superfície.

Locação e Ciclo de Vida Contratual

10. Após a conclusão e o recebimento definitivo da obra, o imóvel será locado à Câmara Municipal pelo prazo de **240 meses (20 anos)**, mediante pagamento mensal pactuado. Embora juridicamente caracterizado como "locação^[1]", o valor mensal incluirá: **amortização do investimento (CAPEX)**, remuneração financeira (juros implícitos) proporcional ao risco, encargos operacionais e administrativos (seguros, tributos, taxas, etc.) e margem de lucro da contratada.

11. Durante esse período, a contratada deverá manter a regularidade jurídica do empreendimento (ex.: averbação da edificação, manutenção documental e registro da cláusula de reversão), cabendo à Administração a gestão da edificação e, se necessário, a contratação de serviços acessórios, como manutenção predial e segurança patrimonial.

Reversão e Encerramento

12. Ao término do prazo contratual, a edificação será automaticamente revertida ao **patrimônio público municipal**, sem ônus adicional para a Administração. A cláusula de reversão deverá constar expressamente no contrato e será registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente.
13. A edificação deverá ser entregue com todas as condições de uso preservadas, em conformidade com o previsto no contrato, nos projetos e nas normas técnicas.
14. Eventuais inadimplementos contratuais deverão ser regularizados antes da efetiva reversão.

Sustentabilidade e Eficiência

15. Durante todo o ciclo de vida da solução, deverão ser observados os princípios de **sustentabilidade ambiental, eficiência energética, acessibilidade universal e economicidade de longo prazo**. A infraestrutura da edificação será preparada para permitir futura instalação de sistemas de geração de energia fotovoltaica e de rede estabilizada, contribuindo para a redução de custos operacionais e para a autonomia funcional da sede.
16. A adoção do modelo *Built to Suit* garante à Administração uma solução planejada, alinhada aos seus objetivos estratégicos, com previsibilidade orçamentária, transparência e transferência adequada de riscos, nos termos do art. 11 da Lei nº 14.133/2021.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

17. A presente contratação demanda a entrega de uma solução imobiliária sob demanda, na modelagem *Built to Suit* (BTS), com cláusula de reversão, que atenda aos requisitos técnicos, funcionais, legais e de desempenho compatíveis com as finalidades institucionais da Câmara Municipal de Quixadá. A edificação deverá ser concebida e executada sob responsabilidade integral da contratada, com observância ao Programa de Necessidades, ao Memorial Descritivo, ao Caderno de Encargos e às normas legais e técnicas aplicáveis.

18. Requisitos Técnicos e Funcionais

- i. **Área construída mínima:** 1.748,35 m²;

ii. **Ambientes obrigatórios:**

1. 21 gabinetes parlamentares, cada um com ante-sala e banheiro privativo;
2. Gabinete da Presidência, também com banheiro privativo;
3. Sala de reuniões;
4. Plenário com infraestrutura audiovisual e acessibilidade plena;
5. Auditório multiuso;
6. 21 salas administrativas para setores internos e atendimento ao público (ex.: RH, Contabilidade, Jurídico, Escola do Legislativo, Procuradoria da Mulher);
7. Copa, vestiários, banheiros (inclusive PCD), bicicletário e refeitório;
8. Almoxarifado, arquivo morto e salas técnicas;
9. Hall de recepção com área de espera e estrutura para controle de acesso;
10. **Estacionamento mínimo:** 70 vagas automotivas (50 privativas e 20 públicas) e 15 para motocicletas;
11. **Pé-direito:** entre 4,0 m e 4,5 m nos ambientes de maior representatividade e circulação, como **plenário, auditório e recepção**; **mínimo de 3,0 m** nos ambientes de **permanência prolongada**; e entre 2,7 m e 3,0 m nos demais ambientes.
12. **Ventilação e iluminação natural:** obrigatórias sempre que tecnicamente viáveis, com climatização eficiente em todos os ambientes;

iii. **A edificação deverá atender integralmente ao Programa de Necessidades e aos demais documentos técnicos que integram esta contratação.**

19. **Infraestrutura e Sistemas Prediais**

- i. A contratada deverá prever e executar, no mínimo, os seguintes sistemas e elementos:
 1. **Elaboração de todos os projetos executivos em plataforma BIM (Building Information Modeling):**
 - a. Compatibilização multidisciplinar obrigatória;
 - b. Modelagem federada contemplando, no mínimo, arquitetura, estrutura, elétrica, hidráulica, lógica, climatização, SPDA e acessibilidade;
 - c. Entrega dos modelos "*as built*" em formato aberto (IFC), nativo (RVT) e PDF;
 - d. Manual de navegação BIM obrigatório;
 - e. **Instalações elétricas:** quadro geral de baixa tensão, infraestrutura para rede estabilizada, reserva técnica para eventual subestação;

- f. **Instalações hidráulico-sanitárias:** setorizadas por uso (banheiros, copa, irrigação), com medição geral, registros por ponto de consumo e uso de dispositivos de baixo consumo;
- g. **Rede lógica e de dados:** cabeamento estruturado, dutos e caixas de passagem para todos os ambientes;
- h. **Sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA);**
- i. **Sistema de climatização:** compatível com o porte institucional e os requisitos de conforto;
- j. **Sistema de drenagem pluvial:** com rede completa, calhas e estruturas dissipadoras;
- k. **Previsão para instalações especiais:**
 - i. Sistemas de votação eletrônica e gravação de sessões;
 - ii. Controle de acesso, sensores de presença, CFTV (infraestrutura apenas);
 - iii. **Reservas técnicas, shafts e espaços acessíveis para manutenção predial.**

20. Sustentabilidade e Eficiência Energética

- i. **Iluminação:** 100% em LED, com sensores de presença nas áreas de circulação e sanitários;
- ii. **Infraestrutura para sistema fotovoltaico:** dutos, quadros, espaço técnico para inversores e estrutura de cobertura compatível com futura instalação de painéis solares, dimensionada com base em estimativa de consumo e potencial de geração local. A instalação dos painéis propriamente dita não compõe o objeto;
- iii. **Eficiência hídrica:**
 - 1. Torneiras com temporizador;
 - 2. Bacias sanitárias com duplo acionamento;
 - 3. Chuveiros com redutor de vazão;
- iv. **Infraestrutura para reaproveitamento de águas pluviais:** reservatório com capacidade mínima estimada de 5.000 litros, para uso em irrigação e limpeza externa, desde que tecnicamente viável;
- v. **Poço artesiano:** a execução dependerá de estudos de viabilidade técnica, geológica e ambiental, e da obtenção de outorga e licenciamento ambiental junto aos órgãos competentes;
- vi. **Ventilação cruzada, isolamento térmico e conforto acústico obrigatórios em ambientes compatíveis.**

21. Requisitos de Qualidade e Desempenho

- i. **Sondagem geotécnica:** obrigatória a realização de sondagem SPT conforme ABNT NBR 6484 e emissão de laudo técnico geotécnico;
- ii. **Vida útil mínima:** conforme disposto na NBR 15575
- iii. **Acabamentos:**
 1. Pisos internos: vinílico, cerâmico ou porcelanato (PEI 4 ou superior);
 2. Externos e molhados: antiderrapantes;
 3. Paredes: laváveis ou cerâmicas conforme o uso;
- iv. **Execução assistida:** por 30 dias, com comissionamento funcional dos sistemas;
- v. **Manuais técnicos obrigatórios por disciplina:** elétrica, hidráulica, climatização, rede lógica, SPDA e operação geral;
- vi. **Documentação final:**
 1. Plantas “as built” em PDF, DWG e REVIT;
 2. Registro fotográfico de todas as etapas e instalações ocultas;
 3. Relatório final de conformidade da edificação.

22. Obrigações Regulatórias, Jurídicas e Urbanísticas

- i. Caberá integralmente à contratada a obtenção, junto aos órgãos competentes, de todas as licenças, certidões, registros e autorizações indispensáveis à regularidade urbanística, ambiental e funcional da edificação, incluindo, no mínimo:
 1. Alvará de construção;
 2. Licença ambiental ou documento de dispensa, conforme o caso;
 3. Outorga de uso de recursos hídricos, quando aplicável;
 4. Licença de Funcionamento ou documento equivalente, expedido pela autoridade municipal competente, devendo ser apresentada obrigatoriamente como condição para o recebimento definitivo da obra e início da locação.
 5. A Licença de Funcionamento deverá atestar que a edificação está apta a ser utilizada como sede institucional da Câmara Municipal, conforme sua destinação pública, e que atende integralmente às exigências legais e normativas, incluindo:
 - a. Regularidade urbanística (habite-se ou documento equivalente);
 - b. Compatibilidade com o zoneamento urbano e uso do solo;
 - c. Atendimento às condições de acessibilidade, segurança estrutural e instalações prediais;
 - d. Aprovação do projeto de combate a incêndio pelo Corpo de Bombeiros;
 - e. Condições sanitárias e ambientais, conforme exigido pela legislação vigente.

- f. A ausência ou irregularidade de qualquer das licenças acima poderá impedir a formalização da ocupação do imóvel e ensejar a aplicação das penalidades contratuais previstas.
- 6. A contratada deverá assegurar o pleno atendimento ao Código de Obras, às normas urbanísticas municipais e às diretrizes de identidade visual institucional da Câmara Municipal.
- 7. **A contratante será responsável pela formalização e registro da concessão do direito real de superfície em favor da contratada.**
 - a. **Caberá, no entanto, à contratada fornecer tempestivamente toda a documentação necessária, bem como arcar com os custos de registro em cartório, inclusive emolumentos, taxas e certidões.**
 - b. O registro deverá ser efetivado antes da emissão da ordem de início da implantação da solução, com prazo de vigência coincidente ao contrato e cláusula de extinção automática ao seu término.

23. Observância Normativa e Segurança Técnica

- i. A contratada deverá seguir, obrigatoriamente:
 - 1. **Normas técnicas:**
 - a. ABNT NBR 9050 (acessibilidade);
 - b. ABNT NBR 5410 (instalações elétricas);
 - c. ABNT NBR 5626 (instalações hidráulicas prediais);
 - d. ABNT NBR 15575 (desempenho de edificações habitacionais);
 - e. ABNT NBR 10151 (nível de ruído);
 - f. Outras normas complementares aplicáveis por disciplina;
 - 2. **Referenciais técnicos:**
 - a. Manual de Obras Públicas (TCU);
 - b. Guia de Contratações Sustentáveis (MGI);
 - c. Manual da AGU para Contratações Imobiliárias;
 - 3. **Segurança jurídica:**
 - a. Obrigatoriedade de emissão e apresentação das Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRT) para todos os documentos técnicos aplicáveis, inclusive

- projetos básicos e executivos, laudos, memoriais, orçamentos e cronogramas;
- b. Validação prévia de todos os projetos técnicos pela Administração;
 - c. Qualquer omissão será interpretada em favor da qualidade, segurança e funcionalidade da solução, com base nos documentos técnicos anexos ao edital.

24. Detalhamento Técnico Vinculante por Ambiente

- i. Os parâmetros mínimos de acabamento, desempenho, conforto ambiental e sistemas construtivos por ambiente funcional constam no Memorial Descritivo da Solução;
- ii. O Memorial Descritivo integra este Termo de Referência, sendo de observância obrigatória e vinculante para a elaboração dos projetos básico e executivo e para a execução da obra. Nenhum item poderá ser alterado, suprimido ou substituído sem prévia autorização formal e expressa da Administração.

25. Subcontratação

- i. Será admitida a subcontratação parcial da execução da fase de obra (implantação da solução), limitada a até 30% (trinta por cento) do valor total da contratação, nos termos do art. 122 da Lei nº 14.133/2021, exclusivamente para fins de apoio técnico e operacional à execução da edificação sob demanda.
 1. A subcontratação somente será admitida durante a Fase de Implantação da Solução, compreendida entre a assinatura do contrato e o recebimento definitivo da obra pela Administração. Durante a Fase de Disponibilização do Imóvel (locação administrativa), não será permitida qualquer forma de subcontratação.
- ii. Poderão ser subcontratadas, observando-se o limite legal e as exigências técnicas, as seguintes parcelas do objeto:
 1. execução de fundações, estrutura ou alvenaria;
 2. instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e de climatização;
 3. infraestrutura lógica (dados e voz);
 4. sistemas auxiliares (SPDA, combate a incêndio, segurança);
 5. paisagismo, urbanização do entorno, pintura e acabamento;
 6. etapas ou disciplinas específicas dos projetos complementares técnicos, desde que previamente autorizadas e mantida a responsabilidade técnica da contratada principal pela compatibilização e integridade do conjunto dos projetos.
- iii. É vedada a subcontratação:

1. da coordenação técnica geral da compatibilização dos projetos;
 2. da elaboração dos projetos legais, arquitetônicos e urbanísticos principais;
 3. da formalização do direito de superfície e seus atos registrais;
 4. da locação da edificação à Administração, inclusive obrigações acessórias previstas para a Fase 2 do contrato.
- iv. Toda subcontratação dependerá de anuência formal e prévia da Administração, mediante requerimento instruído com:
1. o instrumento de subcontratação firmado entre as partes;
 2. documentação de habilitação jurídica, regularidade fiscal, trabalhista e qualificação técnica do subcontratado;
 3. descrição clara da parcela a ser subcontratada e indicação da responsabilidade técnica.
- v. A contratada continuará sendo a única responsável perante a Administração pela execução integral do contrato, pela supervisão dos subcontratados, pela qualidade técnica dos serviços, e pela conformidade com os documentos que integram este Termo de Referência.
- vi. A Administração poderá exigir, a qualquer tempo, a substituição de subcontratado que descumpra requisitos legais, técnicos ou contratuais, ou que represente risco à adequada execução do objeto.

26. Garantia da contratação

- i. Será exigida garantia de execução do contrato, nos termos dos arts. 96 a 102 da Lei nº 14.133/2021, com validade durante toda a execução do contrato e até 90 (noventa) dias após o término da vigência contratual.
- ii. O valor da garantia corresponderá a 1% (**um por cento**) do valor total do contrato, observados os limites legais.
- iii. Em caso de proposta vencedora com valor inferior a 85% (oitenta e cinco por cento) do valor orçado pela Administração, será exigida **garantia adicional** equivalente à diferença entre este último e o valor da proposta, conforme art. 96, §3º, da Lei nº 14.133/2021.
- iv. A CONTRATADA poderá optar por prestar a garantia mediante:
 1. caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública;
 2. seguro-garantia;
 3. fiança bancária;
 4. título de capitalização.
- v. Caso a opção seja pelo **seguro-garantia**:

1. a apólice deverá ser apresentada até a data de assinatura do contrato;
 2. deverá permanecer em vigor ainda que não haja pagamento do prêmio nas datas convencionadas;
 3. deverá acompanhar as alterações contratuais quanto a valor e vigência, por meio de endosso emitido pela seguradora;
 4. deverá ter cobertura para obrigações trabalhistas e previdenciárias, inclusive para pagamento direto ao empregado após decisão definitiva em processo administrativo, independentemente de trânsito em julgado de decisão judicial.
- vi. Em qualquer modalidade, a garantia deverá assegurar:
1. o pagamento de prejuízos advindos do não cumprimento do objeto e demais obrigações contratuais;
 2. o pagamento de multas moratórias e punitivas aplicadas;
 3. o adimplemento de obrigações trabalhistas e previdenciárias vinculadas ao contrato.
 4. A garantia deverá ser repostada no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, prorrogáveis por igual período, caso seja utilizada parcial ou totalmente.
 5. Na hipótese de alteração do valor contratual ou prorrogação da vigência, a garantia deverá ser ajustada ou renovada no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, prorrogáveis por igual período, contado da assinatura do termo aditivo ou emissão de apostilamento.
 6. A garantia somente será liberada após a fiel execução do contrato, mediante termo circunstanciado emitido pela Administração, ou na hipótese de extinção contratual por culpa exclusiva da Administração.
 7. A exigência de garantia não prejudica eventual garantia técnica do produto ou serviço prevista neste Termo de Referência1.

27. Vistoria

- i. A avaliação prévia do local de implantação da edificação é **imprescindível** para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do terreno disponibilizado pela Administração, sendo assegurado ao interessado o direito de realização de vistoria prévia, acompanhado por servidor designado para esse fim, de segunda à sexta-feira, das **8h30 às 11h30** e das **14h às 17h**, mediante agendamento prévio.
- ii. Serão disponibilizados, sempre que possível, diferentes datas e horários para atendimento aos interessados, de forma a não comprometer a competitividade do certame.

- iii. Para a realização da vistoria, o representante legal da empresa ou responsável técnico deverá estar devidamente identificado, apresentando documento de identidade civil e documento expedido pela empresa que comprove sua habilitação para a realização da vistoria, preferencialmente acompanhado de profissional habilitado para análise técnica (engenheiro ou arquiteto).
- iv. Durante a vistoria, será permitido realizar medições, registros fotográficos e demais levantamentos necessários para subsidiar a formulação da proposta, observadas as normas de segurança e preservação da área.
- v. Caso o interessado opte por não realizar a vistoria, deverá apresentar declaração formal, assinada por seu responsável técnico, de que possui conhecimento pleno das condições e peculiaridades do local e do objeto a ser contratado.
- vi. A não realização da vistoria ou eventual insuficiência na avaliação técnica não poderá ser utilizada, em momento posterior, como fundamento para alegação de desconhecimento das condições de execução, devendo o contratado assumir integralmente os ônus decorrentes.

6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Condições de execução

28. A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

- i. Início da execução do objeto: até 15 **(quinze) dias** contados da assinatura do contrato e da concessão do direito real de superfície devidamente registrada no cartório de imóveis competente, mediante autorização expressa da Câmara Municipal.

Descrição detalhada dos métodos, rotinas, etapas, tecnologias, procedimentos, frequência e periodicidade de execução dos trabalhos

- ii. A execução do objeto será dividida nas seguintes fases, detalhadas no cronograma físico-financeiro a ser apresentado pela contratada:
 - 1. **Fase I – Etapa Pré-Executiva**
 - a. Apresentação e aprovação formal de todos os projetos (básicos, arquitetônicos, complementares, legais e executivos), compatibilizados (BIM – LOD 300), com ART/RRT correspondente.
 - b. A contratada deverá, concomitantemente à entrega dos projetos arquitetônicos, complementares e executivos, apresentar à Administração planilha orçamentária detalhada dos investimentos previstos

para a construção da edificação, a qual servirá de base para o acompanhamento da execução da obra e para aferição da economicidade da contratação, devendo tal planilha estar acompanhada da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

i. A planilha deverá conter, no mínimo:

- a) Composição analítica dos custos, com quantitativos detalhados, preços unitários, memória de cálculo e respectivos insumos por item de serviço, fundamentada em sistemas de referência oficiais atualizados (como SEINFRA/CE, SINAPI ou similares);
 - b) Estrutura completa do BDI (Bonificação e Despesas Indiretas), encargos sociais e tributos incidentes, devidamente justificados;
 - c) Justificativa técnica para itens não constantes em sistemas referenciais, acompanhada de, no mínimo, três cotações atualizadas de fornecedores distintos;
 - d) Vedação expressa à utilização de unidades genéricas ou orçamentos por verba (ex.: RT – “rateio”), em conformidade com as boas práticas de orçamentação pública;
 - e) Laudo técnico de avaliação prévia do valor de mercado da edificação nas condições contratadas, emitido por profissional ou empresa especializada, com respectiva ART/RRT, nos termos da legislação vigente e orientações dos Órgãos de Controle. Este laudo deverá detalhar a composição do preço total do aluguel, discriminando a parcela de amortização do investimento (referente à construção ou reforma substancial) e a parcela referente à remuneração do capital investido (juros).
- c. A análise e aprovação da planilha pela Administração será condição necessária para início da etapa executiva da obra.
 - d. Obtenção de todas as licenças e alvarás obrigatórios, inclusive licenciamento ambiental (ou dispensa), alvará de construção, outorga de uso de recursos hídricos (se aplicável) e aprovação do projeto de combate a incêndio junto ao Corpo de Bombeiros.

2. Fase II – Etapa Executiva

- a. Execução integral da obra civil com base nos projetos aprovados, respeitando normas técnicas, padrões de desempenho, requisitos legais e diretrizes do Caderno de Encargos e Especificações Técnicas.
- b. Implantação de sistemas prediais, infraestrutura lógica, elétrica, hidráulica, sanitária, climatização,

SPDA, reuso de águas pluviais (se viável), estrutura para energia solar fotovoltaica e demais componentes previstos no projeto.

3. Fase III – Etapa Pós-Executiva

- a. Entrega da edificação concluída, com emissão de Habite-se, AVCB, Licença de Funcionamento e demais documentos legais exigidos.
- b. Apresentação do projeto “*as built*” em meio físico e digital (incluindo modelos BIM), manuais de operação, laudos técnicos e garantias.
- c. Realização de operação assistida, com acompanhamento de desempenho técnico dos sistemas e correção de eventuais falhas.
- d. Recebimento definitivo da edificação e início do prazo contratual de locação.
 - i. A eficácia plena do contrato para fins de pagamento da contraprestação pela locação fica condicionada à comprovação do efetivo registro cartorial da cláusula de reversão.

4. Cronograma de realização da solução

- a. O cronograma macro deverá ser apresentado pela contratada na proposta técnica e detalhado após a assinatura contratual, respeitando o prazo máximo de implantação até **31/12/2026**. O cronograma deve contemplar marcos intermediários obrigatórios de verificação, medição e fiscalização, incluindo as entregas por fase.

5. Etapas vinculadas a eventos

- a. Fase II só poderá ser iniciada após aprovação formal da Fase I;
- b. A emissão da ordem de início da obra depende do registro do direito de superfície e do licenciamento completo;
- c. O início da locação depende da emissão do Termo de Recebimento Definitivo.

6. Local e horário da prestação dos serviços

- a. Os serviços de implantação da solução serão executados no seguinte endereço:

- i. Av. Jesus Maria e José, s/n – Jardins dos Monólitos – Quixadá/CE, matrícula **[número da matrícula]**.
- b. A obra deverá ocorrer preferencialmente em horário comercial (segunda a sexta-feira, das 7h às 18h), podendo, com autorização expressa da contratante, estender-se para outros períodos, inclusive finais de semana, se necessário para cumprimento de cronograma ou por razões técnicas.

7. Rotinas a serem cumpridas

- a. Durante a execução da solução, a contratada deverá observar, no mínimo, as seguintes rotinas:
 - i. Manutenção de diário de obra atualizado, com registros fotográficos e medições periódicas;
 - ii. Atualização do cronograma físico-financeiro;
 - iii. Entregas técnicas com validação por equipe fiscal da Câmara;
 - iv. Realização de reuniões mensais de acompanhamento técnico;
 - v. Apresentação de relatórios trimestrais de conformidade e riscos;
 - vi. Implantação de sistema de controle de acesso à obra, com EPIs obrigatórios e plano de segurança.

8. Materiais a serem disponibilizados

- a. A contratada deverá disponibilizar todos os materiais, equipamentos, ferramentas e insumos necessários à execução integral da obra, observando as especificações técnicas e padrões mínimos descritos no Caderno de Encargos.
- b. Serão exigidos, entre outros:
 - i. Materiais de primeira linha, com certificado de origem e conformidade com normas ABNT;
 - ii. Equipamentos de segurança coletiva (andaimes, proteções, sinalizações);
 - iii. Ferramentas específicas para instalação dos sistemas (climatização, elétrica, lógica, SPDA);
 - iv. Recursos compatíveis com a execução em BIM (software, compatibilizações, modelagens).
 - v. Caberá à contratada promover a substituição imediata de materiais ou equipamentos reprovados em fiscalização.

c. Informações relevantes para o dimensionamento da proposta

i. A proposta técnica e financeira deverá considerar, no mínimo, as seguintes características da demanda:

1. Área construída mínima: 1.748,35 m²;
2. Infraestrutura completa para funcionamento institucional, conforme Programa de Necessidades;
3. Cláusula de reversão obrigatória ao final da vigência contratual;
4. Obrigatoriedade de regularização urbanística e operacional do imóvel antes do recebimento definitivo (inclusive Licença de Funcionamento);
5. Vigência contratual de 240 meses para a fase de locação, iniciando-se após o recebimento definitivo do imóvel.

d. Especificação da garantia do serviço

- i. **4.7** A garantia legal da edificação e de seus sistemas será de **5 (cinco) anos**, conforme art. 618 do Código Civil.
- ii. **4.8** Complementarmente, poderão ser exigidas garantias específicas de funcionamento de sistemas prediais (ex: SPDA, climatização, lógica), conforme definido no Caderno de Encargos Técnicos.

e. Procedimentos de transição e finalização do contrato

- i. Os procedimentos de transição e finalização do contrato compreendem:
 1. Elaboração e entrega do dossiê técnico da edificação, contendo:
 - a. Projeto “as built” e modelo BIM final;
 - b. Certidões e licenças atualizadas (AVCB, Habite-se, Licença de Funcionamento);
 - c. Termos de garantia dos fabricantes e manuais de operação;

- d. Relatório de conformidade de infraestrutura.
- e. Execução de operação assistida mínima, com correção de falhas eventualmente identificadas durante o uso real da edificação.
- f. Reversão do imóvel ao patrimônio da Câmara Municipal, com extinção automática do direito real de superfície, registrada em cartório, e encerramento contratual definitivo.

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

- 29. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
- 30. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução poderá ser prorrogado, mediante justificativa formal e concordância da contratante, mediante apostila ou termo aditivo, conforme o caso.
- 31. As comunicações entre o órgão ou entidade e o Contratado devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.
- 32. O órgão ou entidade poderá convocar o preposto da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 33. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução do Contratado, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.
 - i. O plano de fiscalização poderá ser revisado pela Administração durante a execução contratual, inclusive para adaptação às peculiaridades da fase de locação do imóvel.

Preposto

- 34. O Contratado 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.
- 35. O Contratado deverá manter preposto da empresa no local da execução da obra durante todo o período de implantação da solução, desde o início

da mobilização até o recebimento provisório da edificação, com poderes para representá-lo junto à fiscalização da contratante, prestar esclarecimentos, receber notificações e adotar providências imediatas quando necessário.

36. Durante o período de locação, o contratado deverá manter preposto formalmente designado e facilmente contatável, com poderes para representá-lo junto à fiscalização da contratante, prestar esclarecimentos, receber notificações e adotar providências imediatas quando necessário. Não será exigida a permanência física do preposto nas instalações da edificação, mas ele deverá estar disponível para atendimento, inclusive, presencial, quando solicitado pela contratante, em prazo não superior a 48 (quarenta e oito) horas.
37. O Contratante poderá recusar, desde que justificadamente, a indicação ou a manutenção do preposto da empresa, hipótese em que o Contratado designará outro para o exercício da atividade.

Rotinas de Fiscalização

38. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.

Fiscalização Técnica

39. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.
40. O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.
41. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.
42. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, 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.
43. Durante a fase de execução da obra, o fiscal técnico do contrato deverá acompanhar a evolução dos marcos do cronograma físico-financeiro e comunicar formalmente ao gestor do contrato, **com antecedência mínima de 45 (quarenta e cinco) dias** do prazo previsto para conclusão da edificação, o encerramento da fase executiva, de modo a viabilizar o planejamento da inspeção final, a organização da documentação técnica exigida, a operação assistida, bem como a instrução do processo de recebimento definitivo da obra e transição para a fase de locação.
44. O fiscal técnico do contrato deverá comunicar formalmente ao gestor do contrato, **com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias** do

término da vigência contratual, o encerramento do prazo de locação, de modo a viabilizar, em tempo hábil, as providências administrativas, patrimoniais, técnicas e cartoriais relacionadas à reversão do imóvel ao patrimônio da Câmara Municipal, bem como à instrução do processo de encerramento contratual.

45. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.
46. A fiscalização da execução contratual compreende rotinas específicas conforme a fase do contrato, conforme segue:

i. Fase de execução da obra

1. A fiscalização realizará medições técnicas mensais, com registro físico e fotográfico das etapas executadas, a fim de verificar o cumprimento do cronograma físico pactuado, a conformidade da execução com os projetos executivos e as especificações técnicas constantes deste instrumento e demais anexos do Edital;
2. Ainda que não vinculadas a pagamentos durante a fase de execução da obra, as medições mensais são obrigatórias e constituem instrumento essencial de controle da execução contratual, subsídio para o recebimento da obra e elemento de prova para eventual aplicação de sanções por falhas ou inadimplemento;
3. A contratada deverá encaminhar à fiscalização, até o quinto dia útil de cada mês, relatório técnico de andamento da obra, contendo: descrição dos serviços executados no período, percentual de avanço físico, registros fotográficos, intercorrências verificadas e previsão de execução da etapa subsequente;
4. A não execução de etapa crítica identificada nas medições poderá ensejar a lavratura de notificação formal, registro de inadimplemento, aplicação de penalidades contratuais e, se for o caso, instauração de processo de rescisão contratual, nos termos da Lei nº 14.133/2021;
5. A contratada deverá participar de reuniões técnicas mensais de acompanhamento da execução da obra, convocadas pela fiscalização, para apresentação de resultados, esclarecimentos técnicos e alinhamento de providências corretivas, quando necessário.

ii. Fase de locação do imóvel

1. Durante a fase de locação, a fiscalização verificará a ocorrência de eventuais falhas, vícios ou defeitos construtivos que comprometam a segurança, o desempenho

ou a funcionalidade da edificação, nos termos da garantia legal prevista no art. 618 do Código Civil;

2. Constatada qualquer patologia ou falha técnica relacionada à execução da obra, a contratada será notificada e deverá providenciar, às suas expensas, a correção no prazo compatível com a gravidade da situação, sob pena de aplicação das sanções cabíveis;
 3. Compete à contratante, a partir do recebimento definitivo da obra, a responsabilidade pela conservação, manutenção preventiva e corretiva do imóvel, bem como pela integridade dos sistemas prediais e elementos construtivos durante a fase de locação;
 4. A contratada deverá manter canal de comunicação disponível e preposto designado para atendimento a convocações da contratante, em prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, nos casos de verificação de defeitos técnicos sob sua responsabilidade.
47. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do Contratado, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade do Contratante ou de seus agentes, gestores e fiscais, de conformidade.
48. As disposições previstas neste instrumento não excluem o disposto no Anexo VIII da Instrução Normativa SEGES/MP nº 05, de 2017, aplicável no que for pertinente à contratação, por força da Instrução Normativa Seges/ME nº 98, de 26 de dezembro de 2022.

•

• **Fiscalização Administrativa**

49. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho e os pagamentos, quando cabíveis, especialmente durante a fase de locação do imóvel, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.
50. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.
51. Além do disposto acima, a fiscalização contratual obedecerá às seguintes rotinas:
 - i. Acompanhar e registrar os prazos contratuais, incluindo os marcos de entrega de projetos, emissão de licenças, cronograma de

execução da obra, prazos de garantia e encerramento da fase de locação;

- ii. Instruir, de forma contínua, o processo de acompanhamento contratual com a inserção cronológica e sistemática de todos os documentos formais da execução do contrato, incluindo notificações, atas de reuniões, relatórios de fiscalização técnica, certidões, licenças, comprovantes de cumprimento de obrigações contratuais e demais registros relevantes para o controle e a transparência da execução.
- iii. Instruir o gestor do contrato quanto à formalização de notificações, aplicação de penalidades, glosas, apuração de responsabilidade e eventuais ações administrativas ou judiciais decorrentes da execução do contrato;
- iv. Controlar a entrega, pela contratada, dos documentos obrigatórios previstos em cláusulas contratuais e nos anexos técnicos, especialmente para os marcos de recebimento provisório e definitivo;
- v. Apoiar o gestor na elaboração dos relatórios periódicos de acompanhamento da execução contratual, inclusive para fins de prestação de contas ou auditorias dos órgãos de controle;
- vi. Comunicar ao gestor do contrato, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data prevista para o encerramento da fase de locação, a proximidade do término contratual, a fim de possibilitar a adoção tempestiva das providências relacionadas à reversão do imóvel ao patrimônio da Câmara Municipal.

•

• **Gestor do Contrato**

52. Cabe ao gestor do contrato:

- i. manter registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da Administração, **e, na fase final, proceder à validação e controle de um checklist de encerramento contratual, abrangendo todas as pendências documentais e as condições de reversão do imóvel ao patrimônio público, incluindo seu estado de conservação e adequações pactuadas, bem como a entrega dos projetos "as built" em formatos digitais.**
- ii. acompanhar os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.
- iii. acompanhar a manutenção das condições de habilitação da contratada para fins de empenho e pagamento, no âmbito da fase de locação, anotando os problemas que obstem o fluxo normal da

liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

- iv. emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo Contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.
 - v. tomar providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.
 - vi. elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.
 - vii. enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no âmbito da fase de locação, conforme valores pactuados contratualmente.
 - viii. receber e dar encaminhamento imediato:
 1. às denúncias de discriminação, violência e assédio no ambiente de trabalho, conforme o art. 2º, inciso III, do Decreto n.º 12.174/2024;
 2. à notificação formal de que a empresa contratada está descumprindo suas obrigações trabalhistas, enviada pelo trabalhador, sindicato, Ministério do Trabalho, Ministério Público, Defensoria Pública ou por qualquer outro meio idôneo.
53. O acompanhamento da execução contratual será conduzido com base em um plano de gestão elaborado previamente pelo gestor designado, antes do início das atividades. Esse instrumento deverá estabelecer, de forma clara e objetiva, os papéis e responsabilidades das partes envolvidas, os fluxos de comunicação e decisão, os mecanismos de monitoramento da execução e os indicadores de desempenho aplicáveis. Deverá, ainda, contemplar as diretrizes para integração das equipes administrativas e técnicas, o cronograma de entregas e os procedimentos para registro e solução de ocorrências. O documento será revisto e ajustado sempre que houver transição entre fases contratuais ou alteração relevante nas condições pactuadas, em consonância com o art. 40 da IN SEGES nº 81/2022.

- i. Como desdobramento desse planejamento, será elaborado plano específico de fiscalização da obra, com foco na fase executiva da construção. Esse documento deverá conter, no mínimo: (i) designação de equipe de fiscalização multidisciplinar com qualificação técnica adequada, podendo contar com apoio externo especializado desde o início da obra; (ii) realização de vistorias técnicas periódicas e *in loco* para verificação da execução física, qualidade dos materiais e aderência aos projetos; (iii) implementação de controles internos para monitoramento contínuo da regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária da contratada e subcontratadas; (iv) sistematização dos registros de ocorrências e medidas adotadas em sistema de gerenciamento de contratos; e (v) realização de reuniões periódicas de acompanhamento com a contratada para alinhamento e resolução de pendências.
54. A partir do último ano de vigência da fase de locação, o gestor do contrato deverá providenciar, com apoio dos fiscais, a elaboração do plano de reversão do imóvel ao patrimônio público, contendo orientações sobre documentação necessária, vistorias técnicas, encerramento de garantias e registro definitivo da titularidade no cartório de registro de imóveis.

8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

55. Da fase de execução da obra

- i. Durante a fase de implantação da solução, que compreende o período desde a emissão da ordem de serviço até o recebimento definitivo da edificação, **não haverá qualquer pagamento devido à contratada**, nos termos da modelagem contratual BTS adotada, cuja natureza jurídica é de locação sob demanda com cláusula de reversão, conforme precedentes do TCU (ex.: Acórdãos nº 1.214/2013, 3.179/2023) e orientação da AGU
- ii. A comprovação da execução dos serviços dar-se-á por meio de medições técnicas mensais, acompanhadas de registros físicos e fotográficos e documentos compatíveis com o cronograma físico aprovado. Ainda que não ensejem pagamento, essas medições são obrigatórias e essenciais para o controle da execução, a conformidade com os projetos e o recebimento da obra.
- iii. A contratada deverá encaminhar à fiscalização, até o quinto dia útil de cada mês, relatório técnico de andamento da obra, contendo, no mínimo:
 - 1. Registro fotográfico e físico detalhado das etapas executadas;
 - 2. Atualização do cronograma físico-financeiro com o percentual de avanço e justificativas para eventuais desvios;

3. Informações sobre a conformidade da execução com os projetos executivos e as especificações técnicas;
 4. Registro de ocorrências relevantes, problemas identificados, medidas corretivas adotadas e impactos no cronograma ou custo;
 5. Relatório de controle de qualidade dos materiais e serviços aplicados.
- iv. A ausência de cumprimento de etapas críticas poderá ensejar notificações, aplicação de sanções e, se necessário, a rescisão contratual, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

56. Do recebimento provisório e definitivo da obra

- i. Concluída a execução da obra, será realizado o **recebimento provisório** pela Administração, mediante vistoria técnica e apresentação, pela contratada, dos seguintes documentos mínimos:
 1. as-built completo (modelo BIM e PDF);
 2. laudos e certificados de conformidade das instalações;
 3. manuais de operação e manutenção;
 4. licenças urbanísticas, ambientais e funcionais exigidas;
 5. comprovantes da regularidade fiscal e trabalhista da contratada;
 6. documentos de registro cartorial relativos ao direito de superfície e cláusula de reversão.
 7. Após o período de verificação técnica e operação assistida, será formalizado o **recebimento definitivo da edificação**, o qual marcará o início da fase de locação e da contagem dos pagamentos mensais.

57. Da fase de locação do imóvel

- i. Os pagamentos mensais devidos à contratada terão início **somente após o recebimento definitivo da obra** e serão realizados a título de contraprestação pela locação da edificação construída sob demanda, conforme previsto contratualmente.
- ii. **Acontraprestação mensal pactuada deverá ser única e fixa**, abrangendo cumulativamente:
 1. amortização do investimento realizado (CAPEX);
 2. remuneração financeira proporcional ao risco do empreendimento;
 3. encargos operacionais e administrativos (seguros, tributos, taxas, etc.);
 4. margem de lucro da contratada.
- iii. O valor da locação mensal será aquele definido no contrato, **baseado na proposta adjudicada**, e deverá incluir todos os custos

diretos e indiretos da contratada, não sendo admitida cobrança adicional por serviços relacionados ao objeto.

- iv. É vedado o pagamento de qualquer valor adicional ao valor mensal pactuado, inclusive por serviços acessórios, encargos operacionais ou obrigações ordinárias vinculadas à operação do imóvel, já contemplados na proposta e considerados no cálculo da contraprestação.

58. Do recebimento e controle durante a fase de locação

- i. O período de locação terá início com a lavratura do **Termo de Recebimento Definitivo da Obra**, momento em que a contratada entregará a edificação pronta e a contratante passará a exercer plena posse, uso e responsabilidade pela manutenção do imóvel.
- ii. O pagamento da locação será mensal, conforme valores e condições estabelecidos no contrato, devendo a contratada apresentar mensalmente a Nota Fiscal correspondente ao valor pactuado, instruída com:
 1. comprovante de regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária;
 2. comprovante da manutenção da vigência da apólice de seguro;
 3. declaração de inexistência de vícios construtivos identificados no período (ou relatório das providências adotadas, se aplicável).
- iii. A contratante, por meio do fiscal administrativo, conferirá a regularidade documental da cobrança mensal e instruirá o processo de pagamento, observando o prazo contratual de liquidação e pagamento.
- iv. A fiscalização técnica da fase de locação terá caráter reativo, com foco na identificação de **vícios construtivos, defeitos ocultos ou falhas técnicas** que comprometam a segurança, a funcionalidade ou o desempenho da edificação, nos termos do art. 618 do Código Civil.
- v. **Verificada a ocorrência de patologia construtiva**, o fiscal técnico do contrato comunicará formalmente à contratada, indicando:
 1. a descrição da falha ou vício identificado;
 2. a caracterização do nexa com a execução da obra;
 3. o prazo para adoção das providências corretivas, compatível com a gravidade da situação.
- vi. A contratada será obrigada a realizar, às suas expensas, as correções ou reparos necessários, **não podendo suspender ou interromper as obrigações locatícias** enquanto pendente a regularização.

- vii. O não atendimento à notificação técnica no prazo estabelecido poderá ensejar a **retenção do pagamento da parte controversa da locação**, a aplicação das penalidades contratuais cabíveis e, se necessário, a adoção de medidas administrativas e judiciais pela contratante.
- viii. A contratada deverá manter **preposto formalmente designado e canal de atendimento disponível**, com prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas para retorno às convocações da contratante, inclusive para vistorias presenciais.

59. Recebimento Final da Fase de Locação – Com Ocorrência de Eventos

- i. Ao final da vigência da locação, caso tenham ocorrido eventos relacionados a vícios ou defeitos construtivos durante o período contratual, o fiscal técnico e o gestor do contrato elaborarão relatório conclusivo, destinado a subsidiar o Termo de Recebimento Definitivo da Fase de Locação, contendo:
 - 1. histórico das ocorrências;
 - 2. comprovação da reparação integral, quando aplicável;
 - 3. manifestação final quanto à regularidade da execução da garantia legal.
- ii. Com base nesse relatório e na documentação comprobatória, será lavrado o **Termo de Recebimento Definitivo da Fase de Locação**, desde que atendidos todos os requisitos legais e contratuais.

60. Recebimento Final da Fase de Locação – Sem Ocorrência de Eventos

- i. Caso não tenham sido registradas ocorrências técnicas durante o período de locação, o fiscal técnico, o fiscal administrativo e o gestor do contrato lavrarão, ao término da vigência, **Termo de Recebimento Provisório da Locação**, atestando:
 - 1. que a edificação foi utilizada regularmente;
 - 2. que não houve necessidade de acionamento da garantia legal;
 - 3. que todas as obrigações contratuais da contratada foram cumpridas.
- ii. Após análise da documentação pela autoridade competente, será emitido o **Termo de Recebimento Definitivo da Fase de Locação**, no prazo de até 30 (trinta) dias, condicionado à reversão formal do imóvel ao patrimônio público, incluindo:
 - 1. lavratura do termo de reversão;
 - 2. averbação no cartório de registro de imóveis;
 - 3. baixa das garantias contratuais, quando cabível.
- iii. O recebimento definitivo da fase de locação será precedido da elaboração de relatório consolidado de execução contratual, contendo histórico da utilização do imóvel, desempenho do

contratado, ocorrências registradas e parecer final da fiscalização técnica e administrativa.

61. No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021, comunicando-se à empresa para emissão de Nota Fiscal quanto à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.
62. Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo Contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.
63. 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.

Liquidação, Prazo de Pagamento, Forma de Pagamento, Antecipação de Pagamento e Reajuste de Preços

64. Liquidação

- i. A liquidação da despesa será realizada mensalmente, com base na verificação do direito adquirido pelo Contratado, mediante análise da documentação apresentada e do cumprimento dos critérios de recebimento provisório da etapa correspondente à locação do imóvel.
- ii. A apresentação da Nota Fiscal/Fatura correspondente a cada período de amortização mensal, acompanhada dos documentos exigidos para o recebimento provisório da etapa, dará início ao prazo de **dez (10) dias úteis** para a liquidação da despesa, prorrogáveis por igual período, conforme o art. 7º, §3º, da IN SEGES nº 77/2022.
- iii. A Nota Fiscal/Fatura deverá conter:
 1. a data de emissão;
 2. o número do contrato e dados do contratante;
 3. o valor da parcela mensal de locação amortizável;
 4. o mês de referência da prestação;
 5. a comprovação da regularidade fiscal e trabalhista, mediante consulta ao SICAF ou apresentação documental, nos termos do art. 68 da Lei nº 14.133/2021.
- iv. Havendo erro na documentação ou inconsistência na execução do objeto que impeça a liquidação, o prazo ficará suspenso até que o Contratado promova as correções cabíveis, sem prejuízo do reinício do prazo após a regularização.
- v. A Administração consultará o SICAF para verificar:
 1. a manutenção das condições de habilitação do Contratado;
 2. a existência de causas impeditivas de contratação ou de irregularidade fiscal.

3. Caso constatada irregularidade, o Contratado será notificado para regularização no prazo de cinco (5) dias úteis, prorrogável uma única vez por igual período. Persistindo a situação, a Administração adotará as medidas cabíveis para suspensão dos pagamentos e eventual rescisão contratual, sem prejuízo de responsabilização administrativa.
4. As parcelas incontroversas da execução do objeto poderão ser liquidadas e pagas independentemente de eventual controvérsia parcial, nos termos do art. 143 da Lei nº 14.133/2021.
- vi. Adicionalmente aos procedimentos de liquidação e pagamento, a presente contratação, por caracterizar-se como operação de crédito nos termos do art. 29, III, da Lei Complementar nº 101/2000, exige a observância de todas as disposições da referida Lei, incluindo a existência de prévia e expressa autorização para a contratação da operação de crédito, a estimativa do impacto orçamentário e financeiro, a declaração do ordenador de despesa de adequação orçamentária e financeira, a inclusão dos recursos provenientes da operação no orçamento, e a verificação dos limites e condições relativos à operação de crédito junto à Secretaria do Tesouro Nacional (STN) ou órgão equivalente.

65. Prazo de Pagamento

- i. O pagamento da locação será realizado **mensalmente**, no prazo de **até dez (10) dias úteis após a liquidação**.
- ii. No caso de atraso no pagamento por parte do Contratante, incidirá atualização monetária sobre o valor devido, contada do término do prazo de pagamento até a data do efetivo crédito, com base no **IPCA-E** ou outro índice definido no contrato.

66. Forma de Pagamento

- i. Os pagamentos serão realizados exclusivamente por meio de ordem bancária, em favor do Contratado, mediante crédito em conta corrente por ele indicada.
- ii. Serão retidos, no momento do pagamento, os tributos devidos nos termos da legislação vigente, salvo se o Contratado comprovar sua condição de optante pelo Simples Nacional, nos termos da LC nº 123/2006.
- iii. A data do pagamento será aquela constante na ordem bancária de transferência.

67. Antecipação de Pagamento

- i. Considerando a natureza desta contratação (operação de crédito vinculada à entrega futura do imóvel), **não será admitido pagamento antecipado durante a fase de execução da obra.**
- ii. **Durante a fase de locação**, excepcionalmente, poderá ser autorizada **antecipação de pagamento** mediante justificativa técnica e financeira que comprove:
 1. a existência de sensível economia de recursos públicos; ou
 2. a caracterização da antecipação como condição necessária para o equilíbrio de fluxo contratual e garantia da continuidade da prestação do serviço;
- iii. Nessa hipótese, o pagamento antecipado estará condicionado à formalização de **Termo de Justificativa de Antecipação**, que deverá integrar o processo.
- iv. O valor antecipado será integralmente devolvido, com atualização monetária pelo índice pactuado (IPCA-E), caso não haja execução do objeto no prazo estipulado.
- v. O pagamento antecipado não exige o Contratado de comprovar, posteriormente, a regular execução do objeto a que se refere a parcela adiantada, sob pena de inscrição em dívida ativa e demais providências administrativas.

68. Reajuste de preços

- i. Os valores mensais contratados a título de locação da edificação permanecerão fixos e irrevogáveis até o término dos 12 (doze) primeiros meses contados do início da Fase 2 (locação administrativa), vedada qualquer aplicação de reajuste ou atualização antes desse marco, ressalvadas as hipóteses de revisão para restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro previstas em lei.
- ii. Após o interregno de que trata o subitem anterior, e independentemente de solicitação da contratada, os valores serão reajustados, a cada 12 (doze) meses de vigência contratual, com base no índice mais vantajoso para a Administração entre o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), apurado pelo IBGE, ou o IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, respeitados os limites estabelecidos no subitem seguinte.
- iii. O índice mais vantajoso apurado conforme o subitem anterior será aplicado respeitando-se os seguintes limites de variação anual:
 1. mínimo de 1% (um por cento), ainda que o índice escolhido seja inferior;
 2. máximo de 3,5% (quatro vírgula cinco por cento), ainda que o índice escolhido seja superior.

- iv. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de 12 (doze) meses será contado a partir da data de aplicação financeira do último reajuste.
- v. Na hipótese de atraso ou não divulgação do índice aplicável, será utilizada, de forma provisória, a última variação oficial conhecida, procedendo-se ao ajuste quando da divulgação definitiva.
- vi. O reajuste será calculado mediante apostilamento, aplicando-se exclusivamente sobre os valores das parcelas vincendas da Fase 2, não retroagindo a períodos anteriores à respectiva data-base.
- vii. Caso o IPCA ou o IGP-M venha a ser extinto, substituído ou de qualquer modo inaplicável, será adotado, conforme o caso:
 - 1. o índice substituto definido na legislação específica; ou,
 - 2. na ausência de previsão legal, índice oficial acordado entre as partes por termo aditivo específico.
- viii. Para fins de transparência e controle, os cálculos de reajuste deverão ser instruídos com a memória de cálculo e a fonte oficial de apuração dos índices utilizados, observando-se rigorosamente os limites percentuais fixados nesta cláusula.
- ix. O reajuste anual, assim como a escolha do índice mais vantajoso, será precedido de análise pela unidade técnica competente da Câmara Municipal, mediante despacho fundamentado nos autos do processo de gestão contratual.

69. Cessão de Crédito

- i. A cessão, total ou parcial, de créditos decorrentes deste contrato dependerá de autorização prévia e expressa da Administração, formalizada por meio de termo aditivo.
- ii. Somente poderão ser objeto de cessão créditos líquidos, certos e exigíveis, já atestados pela fiscalização do contrato e referentes à fase de locação (Fase 2), não se admitindo a cessão de créditos futuros ou condicionados à execução do objeto.
- iii. A eficácia da cessão, em relação à Administração, ficará condicionada à:
 - 1. manutenção, pela contratada (cedente), de todas as condições de habilitação exigidas na licitação;
 - 2. comprovação, pelo cessionário, de regularidade fiscal, trabalhista e de não estar impedido de licitar ou contratar com o Poder Público;
 - 3. inexistência de sanções impeditivas aplicadas à contratada ou ao cessionário.
- iv. O crédito cedido será exatamente aquele que seria pago à contratada pela execução do objeto, permanecendo incólumes:

1. as cláusulas exorbitantes do regime jurídico dos contratos administrativos, incluindo a possibilidade de desconto de multas, glosas e ressarcimentos;
 2. a vinculação do pagamento à efetiva liquidação da despesa e à disponibilidade orçamentária.
- v. A cessão de crédito não altera as responsabilidades contratuais da contratada, que continuará integralmente responsável pela execução do objeto e pelo cumprimento de todas as obrigações assumidas.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

70. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de **LICITAÇÃO**, na modalidade **CONCORRÊNCIA**, sob a forma **ELETRÔNICA**, com adoção do critério de julgamento pelo **MENOR PREÇO**, considerando o valor global da soma das contraprestações mensais fixas de locação ao longo do prazo contratual de 240 (duzentos e quarenta) meses, conforme parâmetros definidos no edital.
71. Será adotado o **modo de disputa combinado**, na forma **aberto-fechado**, nos termos do art. 32 da Lei nº 14.133/2021, permitindo inicialmente lances abertos entre os licitantes classificados e, ao final, a apresentação de proposta final fechada, com vistas à obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração, nos termos do art. 32 da Lei nº 14.133/2021. .

Regime de Execução

72. O regime de execução será o de **empreitada por preço global**, na forma de **contratação integrada**, nos termos do art. 6º, incisos XXIXe XXXII, da Lei nº 14.133/2021, considerando que a contratação envolve a elaboração dos projetos, a execução da obra e a entrega do imóvel construído sob demanda (*Built to Suit*), com posterior locação por prazo determinado e cláusula de reversão da edificação ao patrimônio público ao final do contrato.
73. A presente contratação abrangerá, de forma integrada:
- i. a elaboração dos projetos arquitetônicos, complementares, básicos, executivos e legais da edificação institucional;
 - ii. a execução integral da obra, com base no programa de necessidades, no memorial descritivo e nos requisitos fornecidos pela Administração;
 - iii. a formalização do direito de superfície, mediante instrumento próprio, e sua averbação no cartório de registro de imóveis competente, **em nome da CONTRATADA**, para fins exclusivos de

- execução contratual, com extinção automática ao término do contrato ou na hipótese de rescisão;
- iv. a disponibilização do imóvel em plenas condições de uso, para fins de locação administrativa, pelo prazo contratual;
 - v. a reversão automática do imóvel à Administração Pública ao final da vigência contratual, **em decorrência do pagamento integral das contraprestações mensais**, nos termos do edital e das cláusulas contratuais, em consonância com o equilíbrio econômico-financeiro pactuado.

Critérios de Aceitabilidade de Preços

- 74. O critério de julgamento será o **menor valor global das contraprestações mensais fixas de locação**, considerando o prazo contratual de 240 **(duzentos e quarenta) meses**, conforme estabelecido no edital.
- 75. As propostas deverão conter o valor individual da contraprestação mensal fixa, irrevogável no primeiro ano, observado o índice de reajuste estipulado para os demais períodos.
- 76. Serão desclassificadas as propostas que:
 - a) apresentarem valores simbólicos, irrisórios ou incompatíveis com os custos estimados pela Administração;
 - b) não observarem a metodologia de composição de preços exigida no edital.

Planilha de Formação da Contraprestação

- 77. Os licitantes deverão apresentar, obrigatoriamente, a planilha de formação da contraprestação mensal, contendo, no mínimo:
 - a) estimativa do custo de construção e desenvolvimento do projeto (CAPEX);
 - b) composição da remuneração financeira e margem de lucro;
 - c) encargos operacionais e administrativos (seguros, tributos, taxas);
 - d) premissas do fluxo de caixa e cronograma de amortização;
 - e) memória de cálculo e justificativas para os principais parâmetros utilizados.
- 78. Administração avaliará a coerência técnica e econômico-financeira da proposta vencedora com base:
 - i. no atendimento ao programa de necessidades;
 - ii. na viabilidade do fluxo contratual proposto;
 - iii. e na compatibilidade com a estimativa de referência.
- 79. Diligências poderão ser realizadas, a qualquer tempo, para aferição da **exequibilidade da proposta** mais bem classificada.
- 80. A planilha aprovada integrará o contrato e servirá como referência para o acompanhamento da execução contratual e preservação do equilíbrio econômico-financeiro, sem prejuízo da aplicação de glosas, retenções ou sanções em caso de descumprimento.

Exigências de habilitação

81. Para fins de habilitação, deverá o interessado comprovar os seguintes requisitos:

Habilitação jurídica

- i. Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;
- ii. Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;
- iii. Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;
- iv. Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;
- v. Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.
- vi. Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;
- vii. Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz;
- viii. Consórcio de empresas: contrato de consórcio devidamente arquivado no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis (art. 279 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976) ou compromisso público ou particular de constituição, subscrito pelos consorciados, com a indicação da empresa líder, responsável por sua representação perante a Administração (art. 15, caput, I e II, da Lei nº 14.133, de 2021).

- ix. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

Habilitação fiscal, social e trabalhista

- x. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;
- xi. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.
- xii. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- xiii. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;
- xiv. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes Distrital ou Municipal relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- xv. Prova de regularidade com a Fazenda Distrital ou Municipal do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;
- xvi. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.
- xvii. O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n. 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

Qualificação Econômico-Financeira

- xviii. certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do interessado, caso se trate de pessoa física, desde que admitida a sua participação na licitação/contratação, ou de sociedade simples;

- xix. certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor;
- xx. balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos dois últimos exercícios sociais, já exigíveis e apresentados na forma da lei, comprovando, índices de Liquidez Geral (LG), Liquidez Corrente (LC), e Solvência Geral (SG) superiores a 1 (um), obtidos por meio da aplicação das seguintes fórmulas:

- LG =
 - Ativo Circulante + Realizável a Longo Prazo
 - Passivo Circulante + Passivo Não Circulante
 -
- SG =
 - Ativo Total
 - Passivo Circulante + Passivo Não Circulante
 -
- LC =
 - Ativo Circulante
 - Passivo Circulante
 -

- xxi. Capital Circulante Líquido ou Capital de Giro (Ativo Circulante - Passivo Circulante) de, no mínimo, 16,66% (dezesesseis inteiros e sessenta e seis centésimos por cento) do valor estimado da contratação, tendo por base o balanço patrimonial e as demonstrações contábeis do último exercício social; e
- xxii. Patrimônio líquido de 10% (dez por cento) do valor estimado da contratação, por meio da apresentação do balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social;
- xxiii. Os indicadores fixados acima deverão ser atingidos em cada um dos dois últimos exercícios sociais, sob pena de inabilitação;
- xxiv. Os documentos referidos acima limitar-se-ão ao último exercício no caso de a pessoa jurídica ter sido constituída há menos de 2 (dois) anos;
- xxv. Os documentos referidos acima deverão ser exigidos com base no limite definido pela Receita Federal do Brasil para transmissão da Escrituração Contábil Digital - ECD ao Sped.
- xxvi. O atendimento dos índices econômicos previstos deverá ser atestado mediante declaração assinada por profissional habilitado da área contábil, apresentada pelo fornecedor.
- xxvii. Declaração do fornecedor, acompanhada da relação de compromissos assumidos, de que um doze avos dos contratos firmados com a Administração Pública e/ou com a iniciativa privada, vigentes na data apresentação da proposta, não é

superior ao patrimônio líquido do interessado, observados os seguintes requisitos:

1. a declaração deve ser acompanhada da Demonstração do Resultado do Exercício (DRE), relativa ao último exercício social; e
 2. caso a diferença entre a declaração e a receita bruta discriminada na Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) apresentada seja superior a 10% (dez por cento), para mais ou para menos, o fornecedor deverá apresentar justificativas.
- xxviii. As empresas criadas no exercício financeiro da licitação/contratação deverão atender a todas as exigências da habilitação e poderão substituir os demonstrativos contábeis pelo balanço de abertura.

Qualificação Técnica

- xxix. Declaração do licitante atestando que possui pleno conhecimento do local e das condições de realização da obra, bem como das peculiaridades do objeto a ser contratado, tendo sido assegurado o direito de realização de vistoria prévia ao(s) imóvel(eis) ou terreno(s) oferecido(s), conforme art. 42, §2º da Lei nº 14.133/2021.
- xxx. Essa declaração poderá ser substituída por declaração formal assinada pelo responsável técnico do interessado acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação.
- xxxi. Registro ou inscrição da empresa na entidade profissional competente – **Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA)** –, em plena validade, nos termos da **Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966**, e, quando aplicável, **Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU)**, nos termos da **Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010**.
- xxxii. Sociedades empresárias estrangeiras atenderão à exigência por meio da apresentação, no momento da assinatura do contrato ou do aceite de instrumento equivalente, da solicitação de registro perante a entidade profissional competente no Brasil.

Qualificação Técnico-Operacional

- xxxiii. Comprovação de aptidão para execução de serviço similar, de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior à do objeto desta contratação, ou do item pertinente, por meio da apresentação de certidões de acervo técnico ou atestados emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, ou pelo conselho profissional competente, quando for o caso.

- xxxiv. Para fins da comprovação de que trata este subitem, as certidões de acervo técnico ou os atestados deverão dizer respeito a contrato(s) executado(s) com as seguintes características mínimas:
1. contrato(s) que comprove(m) a experiência mínima de 3 (três) anos do fornecedor na execução de obras de engenharia civil, de natureza e complexidade equivalentes à do objeto da contratação, sendo admitido o somatório de atestados distintos;
 2. contrato(s) que comprove(m) a elaboração de projetos executivos de arquitetura e engenharia, bem como a execução da obra correspondente, no regime de contratação integrada ou semi-integrada, ou ainda de obra pública com escopo equivalente;
 3. contrato(s) que envolva(m) edificação com área construída mínima de 500 m² e padrão construtivo compatível com o exigido neste Projeto (padrão institucional, com sistemas de climatização, rede lógica estruturada, acessibilidade, segurança predial, entre outros);
 4. Serão admitidos, para fins de comprovação do quantitativo mínimo, a apresentação e o somatório de diferentes certidões de acervo técnico ou atestados de serviços executados em períodos distintos ou simultâneos, desde que compatíveis com as exigências mínimas quanto à complexidade, metragem e padrão construtivo exigidos neste instrumento;
 5. As certidões de acervo técnico ou os atestados de capacidade técnica poderão ser apresentados em nome da matriz ou da filial do fornecedor;
- xxxv. O fornecedor deverá disponibilizar todas as informações necessárias à comprovação da legitimidade das certidões de acervo técnico ou atestados, apresentando, quando solicitado, cópia do contrato que deu suporte à contratação, endereço atual do contratante, local em que foi executada a obra e demais dados comprobatórios;
- xxxvi. As certidões de acervo técnico ou atestados deverão referir-se a serviços prestados no âmbito da atividade econômica principal ou secundária do fornecedor, conforme especificado no contrato social vigente.
- xxxvii. Serão aceitos certidões de acervo técnico, atestados ou outros documentos hábeis emitidos por entidades estrangeiras quando acompanhados de tradução para o português, salvo se comprovada a inidoneidade da entidade emissora.
- xxxviii. A apresentação, pelo fornecedor, de certidões ou atestados de desempenho anterior emitido em favor de consórcio do qual tenha

feito parte será admitida, desde que atendidos os requisitos do art. 67, §§ 10 e 11, da Lei nº 14.133/2021 e regulamentos sobre o tema.

Qualificação Técnico-Profissional

- xxxix. Apresentação do(s) profissional(is), abaixo indicado(s), devidamente registrado(s) no conselho profissional competente, detentor(es) de atestado de responsabilidade técnica por execução de serviço de características semelhantes, também abaixo indicado(s):
1. Para o engenheiro civil: serviços de elaboração de projetos executivos e execução de obras civis de edificação institucional de médio a grande porte, com área mínima de 500 m² e padrão de qualidade compatível com o objeto desta contratação, incluindo sistemas de instalações prediais, segurança, acessibilidade e sustentabilidade.
 2. Para o arquiteto: serviços de concepção e desenvolvimento de projetos arquitetônicos de edifícios públicos institucionais, integrados com os demais projetos complementares e compatibilizados com o programa de necessidades e normas técnicas vigentes.
- xl. O(s) profissional(is) acima indicado(s) deverá(ão) participar diretamente da execução do objeto contratual, podendo ser substituídos apenas por outros de experiência equivalente ou superior, mediante aprovação prévia da Administração, nos termos do § 6º do art. 67 da Lei nº 14.133/2021.
- xli. Apresentação da relação de compromissos assumidos e pendentes de cumprimento pelo fornecedor, que importem em diminuição da disponibilidade dos profissionais indicados no item anterior, conforme modelo constante do Anexo [XXX].
- xlii. Não serão admitidos atestados de responsabilidade técnica de profissionais que, na forma de regulamento, tenham dado causa à aplicação das sanções previstas nos incisos III e IV do caput do art. 156 da Lei nº 14.133/2021, em decorrência de orientação proposta, de prescrição técnica ou de qualquer ato profissional de sua responsabilidade.

Disposições gerais sobre habilitação

- xliii. Quando permitida a participação na licitação/contratação de empresas estrangeiras que não funcionem no País, as exigências de habilitação serão atendidas mediante documentos equivalentes, inicialmente apresentados em tradução livre.
- xliv. Na hipótese de o fornecedor ser empresa estrangeira que não funcione no País, para assinatura do contrato ou da ata de registro de preços ou do aceite do instrumento equivalente, os documentos

exigidos para a habilitação serão traduzidos por tradutor juramentado no País e apostilados nos termos do disposto no Decreto nº 8.660, de 29 de janeiro de 2016, ou de outro que venha a substituí-lo, ou consularizados pelos respectivos consulados ou embaixadas.

- xliv. Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ/CPF diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos.
- xlvi. Se o fornecedor for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se o fornecedor for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto para atestados de capacidade técnica, e no caso daqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.
- xlvii. Serão aceitos registros de CNPJ de fornecedor matriz e filial com diferenças de números de documentos pertinentes ao CND e ao CRF/FGTS, quando for comprovada a centralização do recolhimento dessas contribuições.
- xlviii. Declaração da proponente de que não incorre nas vedações de participação previstas no art. 14 da Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto à inexistência de sócios, dirigentes, administradores ou empregados com vínculo familiar (cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau) com detentores de cargo em comissão, função de confiança ou autoridade hierarquicamente superior do órgão contratante, que atuem na área responsável pela demanda, licitação ou gestão do contrato.

10. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

- 82. O custo estimado total da contratação, considerado como o valor máximo aceitável para fins de julgamento, é de **R\$ 5.368.399,58** (cinco milhões, trezentos e sessenta e oito mil, trezentos e noventa e nove reais e cinquenta e oito centavos), referente à construção da edificação e demais itens da solução integrada, conforme estimativa apurada com base no Custo Unitário Básico (CUB-CE) médio para padrão institucional de agosto de 2025, no valor de **R\$ 3.070,00/m²**, aplicado à área total construída estimada de **1.748,35 m²**.
- 83. Considerando o modelo de **locação sob medida (Built to Suit)**, com cláusula de reversão do imóvel ao patrimônio público ao término do contrato, e a forma de execução por **contratação semi-integrada**, o valor máximo admitido para a **contraprestação mensal fixa** é de **R\$ 68.322,37** (sessenta e oito mil, trezentos e vinte e dois reais e trinta e sete centavos),

pelo prazo de **240 (duzentos e quarenta) meses**, conforme autorizado pela Resolução Legislativa nº 513/2025.

84. A estimativa considera encargos, margem de remuneração, amortização do investimento, tributos e demais custos indiretos, conforme detalhado no Estudo Técnico Preliminar.
85. O valor estimado da contraprestação mensal será reajustável após o primeiro ano contratual, observando-se o índice **IPCA ou IGP-M**, o que se revelar mais vantajoso para a Administração no período, com aplicação de **teto de 3,5% e piso de 1% ao ano**, conforme política de mitigação de riscos orçamentários estabelecida no Estudo Técnico Preliminar.
86. A estimativa de custo levou em consideração os riscos envolvidos e sua alocação, conforme matriz de risco definida no Estudo Técnico Preliminar e no contrato, notadamente os riscos de inadimplemento, variação de custos e cronograma de entrega do empreendimento.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

87. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos próprios consignados no orçamento da Câmara Municipal de Quixadá, conforme previsão constante na Lei Orçamentária Anual (LOA) do exercício vigente.
88. A contratação será atendida pela seguinte dotação orçamentária: 0101.01.031.0402.2.003 - Manutenção das Atividade do Poder Legislativo, no(s) elemento(s) de despesa(s): 33903910 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica;
89. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada oportunamente, mediante inclusão nas respectivas leis orçamentárias anuais e liberação dos créditos correspondentes, observada a disponibilidade orçamentária e financeira.

QUIXADÁ/(CE), --

Apêndice II do Anexo I

TERMO DE CIÊNCIA E CONCORDÂNCIA

Por meio deste instrumento,(*identificar o Contratado*) declara que está ciente e concorda com as disposições e obrigações previstas no *Edital*, no Termo de Referência e nos demais anexos a que se refere a *Concorrência* nº...../20....., bem como que se responsabiliza, sob as penas da Lei, pela veracidade e legitimidade das informações e documentos apresentados durante o processo de contratação.

Local-UF,..... dede 20.... .

(Nome e Cargo do Representante Legal)

- a. ^[1]É importante destacar que, nos contratos BTS com cláusula de reversão, a parcela correspondente ao "uso do imóvel" (*aluguel*) está embutida na lógica financeira como parte dos **juros implícitos** pagos ao investidor. Não se trata de uma locação convencional, mas de uma **operação de crédito por aquisição financiada de bem com cláusula de usufruto oneroso**, conforme interpretação consolidada pelo TCU, STN, e PGFN.

