

SPOA/SE/MINC

Termo de Referência 53/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
53/2025	420001-SPOA/SE/MINC	GUSTAVO RIBEIRO DA ROCHA	11/08/2025 14:22 (v 1.1)
Status	ASSINADO		
ASSINADO			

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	54/2025	01400.005372/2025-49

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Brasília/DF, com vistas à futura locação de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do Ministério da Cultura e vinculadas, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste anexo.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. JUSTIFICATIVA

2.1.1. O Ministério da Cultura - MinC, foi recriado por meio do Decreto nº11.336, de 1º de janeiro de 2023, que formalizou o desmembramento da Secretaria Especial de Cultura do Ministério do Turismo para a criação do Ministério da Cultura.

2.1.2. Com a (re)criação do Ministério da Cultura, verificou-se a necessidade de que todos os servidores e colaboradores do MinC, que até então, utilizavam-se da infraestrutura do Ministério do Turismo, passassem a ter uma infraestrutura própria e independente daquela oferecida e gerenciada pelo Ministério do Turismo, uma vez que tratam-se de Órgãos da Administração Pública Federal Direta distintos e que possuem características específicas onde cada um atua com foco em suas próprias políticas públicas.

2.1.3. Entretanto, desde sua recriação, o Ministério das Cultura não possui um espaço físico adequado para instalação de suas unidades, mantendo sua pasta distribuída em dois endereços, quais sejam: 1º ao 4º andar do Bloco B, na Esplanada dos Ministérios (sob gestão do MMA) e no 9º andar do Edifício Venâncio.

2.1.4. Ocorre que; com o incremento do número de colaboradores (efetivos e temporários), advindos do novo contrato de apoio administrativo (com possibilidade de aditivo), da PNAB, do Concurso Nacional Unificado e do concurso temporário, além dos novos estagiários; os espaços físicos citados no item anterior já não são suficientes para abrigar todo o quantitativo de colaboradores.

2.1.5. Em que pesem todos os esforços envidados pelo MinC, conforme descrito no Estudo Técnico CIMP (2176909), para readaptação dos espaços existentes, estes se mostraram, de fato, saturados.

2.1.6. Desta forma, a contratação pretendida se justifica pela necessidade premente de novo espaço físico destinado à instalação e funcionamento de unidades do Ministério da Cultura (MinC).

2.1.6.1. A ocupação será feita por servidores do MinC atualmente excedentes no Bloco B da Esplanada dos Ministérios, mais o quantitativo de servidores do MinC que trabalham no 9º andar do Edifício Venâncio e os

contingentes do IBRAM e Funarte, com o objetivo de otimizar espaços físicos, melhorar as condições de trabalho e promover maior integração entre as equipes.

2.1.7. Assim, com base no Estudo Técnico CIMP (2176909) e na Nota Técnica 6 (2176702), ambos constantes do Processo SEI nº 01400.005372/2025-49, conclui-se pela necessidade da contratação em tela.

2.1.8. Registre-se, por oportuno, que, de acordo com o disposto no inciso I do art. 5º da INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME Nº 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022 (que dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional), **a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis** que atendam ao objeto, **está acostada aos autos** sob o título "Anexo (2185580)", e é válida até 10/04/2026.

2.2. DESCRIÇÃO

2.2.1. O presente estudo tem por objetivo definir os parâmetros técnicos mínimos para Locação de imóvel para o MinC, e apresentar as alternativas técnicas disponíveis para suprir as necessidades de negócio, assim como fornecer informações relevantes para subsidiar o respectivo processo.

2.2.2. Atualmente, a população principal corresponde à soma dos postos de trabalho integrais (servidores e colaboradores com expediente contínuo no imóvel, cuja carga horária diária seja igual ou superior a seis horas e que demandem estação de trabalho exclusiva) e dos postos de trabalho reduzidos (servidores e colaboradores com expediente parcial ou transitório no imóvel, cuja carga horária diária seja inferior a seis horas ou realizada em teletrabalho e que demandem estação de trabalho compartilhada).

2.2.3. Esse conceito, que norteia o dimensionamento preliminar, é computado a partir dos índices de ocupação definidos pelo então Ministério da Economia, atualmente Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos, que subsidiam as análises do padrão de ocupação e da área demandada.

2.2.4. No caso em tela, conforme informação apresentada pela Coordenação de Infraestrutura e Manutenção Predial no Estudo Técnico CIMP (SEI nº 2176909), a necessidade de ocupação do MinC é a seguinte:

UNIDADE	NÚMERO DE COLABORADORES	LOCALIZAÇÃO
SAV	35	Ed. Venâncio
SDAI	42	Ed. Venâncio
SGPTC	52	
SEEC	25	
OTC	16	Ed. Venâncio
CORREG	07	Ed. Venâncio
IBRAM	226	Edifício CNC III
FUNARTE	04	SDC
TOTAL	400	
ÁREA NECESSÁRIA	4.800 m²	

*A área necessária foi calculada com base na média de 12m² de área computável/pessoa, sendo 9m² para área de escritório/pessoa + 3m² área de apoio/pessoa, conforme o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional, páginas 9 a 11.

2.3. Dos Modelos de Locação

2.3.1. Os modelos de locação estão descritos no art. 3º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, a saber:

Art. 3º Os órgãos e as entidades poderão firmar contratos de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:

I - locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

II - locação com facilities: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; e

III - locação built to suit – BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

*§ 1º A escolha da modelagem de que trata o **caput** deverá ser justificada no estudo técnico preliminar - ETP, o qual será fundamento para a elaboração do termo de referência ou projeto básico, nos termos dos incisos XXIII e XXV do art. 6º da Lei nº 14.133, de 2021.*

2.3.2. Comparação entre os modelos de locação previstos na IN SEGES/ME nº 103/2022:

Modelo de Locação	Características	Vantagens	Limitações
Tradicional	Locação apenas do espaço físico, Contratação simples em situações de baixa complexidade.	Necessidade de múltiplas licitações ou contratações autônomas para serviços essenciais (limpeza, vigilância, manutenção etc.)	
Com Facilities	Locação do imóvel com a Gestão centralizada, maior contratação conjunta de serviços eficiência, redução de custos de apoio à operação.	Requer análise mais robusta para justificar a conveniência do modelo.	
Built to Suit (BTS)	Imóvel é construído, substancialmente reformado ou Customização total do espaço. adaptado sob demanda do órgão.	Elevado prazo de implantação, custo maior, inflexibilidade contratual e risco jurídico maior por conta da vinculação de longo prazo.	

2.3.2.1 - Locação Tradicional: Apesar de ser uma contratação aparentemente mais simples e de menor custo inicial, o modelo tradicional traz consigo as seguintes desvantagens:

a) Fragmentação contratual e aumento da complexidade administrativa: a locação tradicional contempla **apenas o espaço físico**, sendo necessário **realizar múltiplas licitações ou contratos complementares** para: Limpeza e conservação; Segurança e vigilância patrimonial; Manutenção predial preventiva e corretiva; Administração predial e atendimento; Controle de acesso e CFTV; Climatização e brigada de incêndio, entre outros.

Essa fragmentação **onera a equipe técnica**, que precisaria conduzir, acompanhar e fiscalizar diversos contratos simultâneos.

b) Falta de integração entre os serviços: A contratação por partes pode gerar **sobreposição de atribuições**, conflitos de responsabilidade ou **lacunas operacionais** (ex: limpeza afetando sensores de incêndio, falha de manutenção elétrica interferindo no CFTV etc.). A ausência de um único responsável pode gerar **dificuldades na imputação de culpa** ou aplicação de penalidades em caso de falhas.

c) Aumento de custos indiretos e perda de economia de escala: Ainda que o aluguel do imóvel isoladamente possa parecer mais barato, a necessidade de contratação posterior de todos os serviços essenciais **gera um custo global mais alto**, com encargos trabalhistas, logísticos e administrativos separados. Não há **sinergia operacional ou contratual**, o que impede ganhos de escala e eficiência na execução.

d) Risco de falhas de continuidade de serviços: A descontinuidade em qualquer um dos contratos acessórios (limpeza, segurança, manutenção) pode comprometer o funcionamento do imóvel. Exemplo: atraso na renovação do contrato de segurança inviabiliza a ocupação do imóvel, mesmo com aluguel em dia.

e) Risco de cronogramas desalinhados: A contratação e implantação de serviços essenciais dependeriam de cronogramas distintos e fornecedores diferentes, podendo levar à situação de **imóvel já locado e pago, mas ainda inoperante** por ausência de limpeza, climatização ou rede lógica funcional.

f) Maior vulnerabilidade jurídica: A ausência de planejamento integrado e de cláusulas contratuais compatíveis entre fornecedores distintos pode gerar litígios e entraves administrativos. Falhas de escopo, sobreposição de serviços e divergências de responsabilidade entre contratos distintos são **causa comum de glosas, impropriedades e até irregularidades apontadas por órgãos de controle**.

g) Ineficiência na resposta a demandas emergenciais: A gestão de múltiplos contratos dificulta ações coordenadas em situações urgentes (ex: curto-círcito, incêndio, necessidade de evacuação).

2.3.2.2 - Locação Com Facilities: Esse modelo, embora tenha como grande desvantagem a possibilidade de uma possível restrição do universo de imóveis disponíveis e um possível risco de concentração de responsabilidades, traz inúmeras vantagens, tais como:

a) Gestão contratual centralizada: O modelo permite que todas as obrigações de infraestrutura e serviços sejam concentradas em um único contrato e fornecedor, reduzindo significativamente o esforço da Administração com múltiplas licitações, fiscalizações e ordens de serviço. Garante eficiência administrativa, ideal para órgãos com quadro reduzido de fiscais e equipes técnicas, como o MinC.

b) Maior integração entre os serviços: Os serviços de limpeza, vigilância, manutenção predial, recepção e controle de acesso atuam de forma coordenada e sob uma única supervisão, garantindo mais coesão operacional. Evita conflitos de atribuição e reduz o tempo de resposta a falhas e emergências.

c) Ganhos de escala e economicidade: A empresa locadora pode otimizar recursos e infraestrutura predial já existentes, resultando em custo total inferior ao da contratação pulverizada de serviços. Há redução de custos indiretos, como logística, encargos operacionais, supervisão e compatibilização de contratos diversos.

d) Redução de riscos operacionais: Ao concentrar responsabilidades, o modelo permite melhor imputação de culpa e aplicação de penalidades em caso de falhas. Diminui a ocorrência de lacunas contratuais e riscos de paralisação parcial de serviços essenciais.

e) Maior atratividade de mercado: A locação com facilities atrai empresas especializadas em gestão predial integrada, com imóveis já estruturados para atendimento imediato. Isso amplia a concorrência, reduz risco de certame deserto e acelera a implantação.

f) Aderência às diretrizes de sustentabilidade: É mais fácil assegurar requisitos ambientais, de acessibilidade e eficiência energética em imóveis já equipados e operados sob padrão corporativo. O contrato pode vincular o fornecedor a diretrizes do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, conforme exigido pelo MinC.

g) Compatibilidade com a urgência da demanda: Imóveis prontos e com serviços operacionais já implantados possibilitam a ocupação em até 90 dias, conforme necessidade do Ministério.

2.3.2.3 - Locação Com built to suit – BTS: Embora este modelo tenha como grande vantagem a customização total do espaço, traz também as seguintes desvantagens:

a) Longo prazo de implantação: O modelo BTS exige tempo elevado para aquisição do terreno, aprovação de projeto, licenciamento urbanístico e execução da obra (ou reforma substancial), o que pode ultrapassar 18 a 24 meses até a entrega do imóvel. No caso do MinC, a demanda é imediata e crescente, com a necessidade de acomodar 400 servidores em condições adequadas, o que inviabiliza a adoção de uma solução que demande médio ou longo prazo de implantação.

b) Risco de immobilização contratual prolongada: O contrato BTS, por natureza, vincula a Administração à ocupação do mesmo imóvel por prazos extensos (normalmente de 10 a 15 anos), como forma de garantir o retorno do investimento privado na construção. Isso reduz a flexibilidade institucional, impede o redimensionamento futuro e pode resultar em onerosa ociosidade caso o órgão passe por reestruturações administrativas ou obtenha sede própria.

c) Maior complexidade jurídica e contratual: O BTS exige cláusulas especiais, matriz de riscos, plano de amortização, cronograma de obra, garantia de entrega e mecanismos de controle técnico-financeiro rigorosos, que são difíceis de gerir. Exige, por vezes, autorização legislativa prévia ou parecer jurídico mais robusto, dada a vinculação de longo prazo ao mesmo imóvel, o que aumenta o risco de questionamentos por órgãos de controle.

d) Custo final mais elevado: Embora o imóvel seja customizado, o custo da construção ou reforma é integrado ao valor do aluguel mensal, com amortização ao longo do contrato, o que resulta em um aluguel mais caro que o valor de mercado para imóveis prontos. Além disso, o risco de inadimplemento contratual é embutido no valor da proposta pelo particular, encarecendo a locação.

e) Alta dependência de entrega futura incerta: Eventuais atrasos na obra, entraves regulatórios, falhas técnicas ou inadimplência do empreendedor podem comprometer a entrega do imóvel dentro do prazo estimado. Para o MinC, que já enfrenta saturação dos espaços atuais, isso representaria risco direto à continuidade das atividades administrativas.

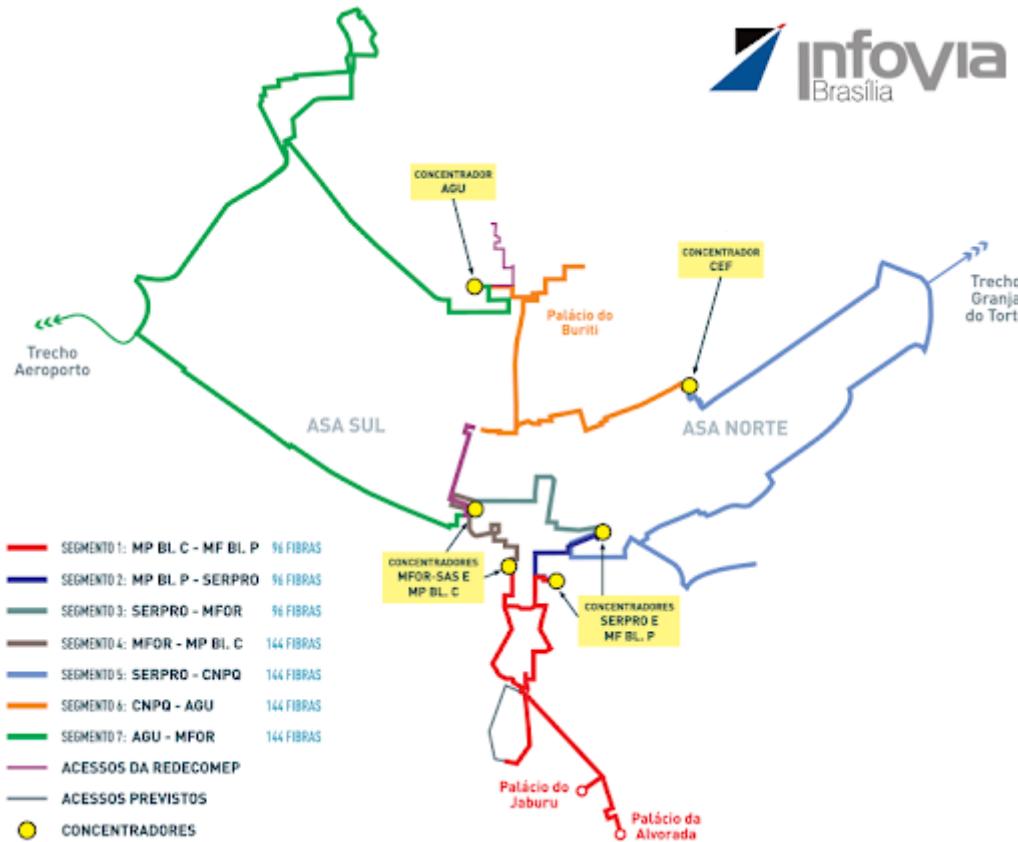
f) Dificuldade de compatibilização com políticas públicas de ocupação: O BTS depende de oferta de terrenos ou imóveis passíveis de adaptação substancial, preferencialmente na área central de Brasília, com cobertura da Infovia Brasília e raio de até 4 km da sede do MinC. As escassez de terrenos e limitações urbanísticas do Distrito Federal dificultam a viabilidade operacional desse modelo.

g) Amarração contratual de longo prazo em cenário institucional incerto: Dada a possibilidade de reestruturações ministeriais, fusões ou mudanças na política de uso de imóveis da União, o modelo BTS engessa o órgão em um compromisso de longo prazo, dificultando realocações estratégicas futuras.

2.3.3. Conclusão: A locação com facilities revela-se a solução mais vantajosa do ponto de vista técnico, econômico e jurídico, em comparação com os modelos de locação tradicional ou BTS. Atende de forma eficiente às necessidades do Ministério da Cultura, com celeridade na implantação, redução de custos operacionais e segurança contratual.

2.4. Justificativa da Localização do Imóvel

2.4.1. A desejada locação, visa um imóvel de terceiros, tipo escritório com área disponível de ocupação de aproximadamente 4.800m² (quatro mil e oitocentos metros quadrados), localizado na área central de Brasília, à até 4km de distância do Edifício Sede do MinC (Bloco B da Esplanada dos Ministérios), tendo como preferência as áreas da Asa Sul e Asa norte, e que esteja na área de abrangência da Infovia Brasília (figura abaixo).



2.4.2. A **Infovia Brasília** é a infraestrutura de rede de comunicação que conecta diversos órgãos da administração pública federal na capital do Brasil, proporcionando uma plataforma segura, estável e eficiente para a troca de dados e comunicação entre esses órgãos. Por esta razão, além do fato de os serviços de conectividade do MinC serem providos por essa infraestrutura de comunicação, a exigência que o imóvel esteja em sua área de abrangência ainda se justifica pelos seguintes aspectos:

2.4.2.1. Garantia de Conectividade Segura e Eficiente: A **Infovia Brasília** é projetada para fornecer uma rede segura e de alta performance, que garante a integridade dos dados e a confidencialidade das comunicações entre os órgãos e entidades públicas. A exigência de que o imóvel locado esteja dentro da área de cobertura dessa infovia visa assegurar que as comunicações e trocas de informações realizadas no imóvel sejam feitas de forma eficiente, segura e em conformidade com as normas da administração pública federal.

2.4.2.2. Cumprimento de Padrões Técnicos e Operacionais: A exigência de localização dentro da área de abrangência da **Infovia Brasília** atende aos requisitos técnicos previstos para garantir a infraestrutura necessária para o funcionamento das atividades administrativas. O acesso à rede da Infovia é essencial para que o MinC possa operar com sistemas informatizados do governo federal, como sistemas de gestão de processos, informações sensíveis e comunicações eletrônicas, em conformidade com os padrões operacionais exigidos para a administração pública.

2.4.2.3. Eficiência na Implementação e Manutenção de Infraestrutura de TI: A locação de imóvel em uma área já coberta pela **Infovia Brasília** minimiza os custos e esforços de implementação de infraestrutura de rede própria para os órgãos públicos. Isso facilita o processo de conectividade imediata aos sistemas governamentais, reduzindo o tempo necessário para a implementação de tecnologias de informação e comunicação (TIC). Além disso, a manutenção da rede e a gestão de problemas técnicos são mais ágeis e eficientes quando o imóvel está em uma área já atendida pela Infovia.

2.4.2.4. Redução de Custos Operacionais: A exigência de que o imóvel esteja dentro da área de abrangência da **Infovia Brasília** pode contribuir para a redução de custos operacionais relacionados a serviços de conectividade e tecnologia, uma vez que os custos com a instalação de infraestrutura própria de comunicação são evitados. Além disso, a Infovia é projetada para proporcionar qualidade e estabilidade, o que pode reduzir custos associados a falhas de comunicação e a necessidade de sistemas alternativos ou redundantes.

2.4.2.5. Atendimento às Políticas de Governança e Segurança Cibernética: A **Infovia Brasília** segue as diretrizes de governança e segurança cibernética estabelecidas pelo governo federal, o que implica em um nível de confiabilidade e conformidade com a Lei de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018), o que é essencial para órgãos públicos que lidam com informações sensíveis. Ao exigir que o imóvel esteja dentro da área de cobertura da Infovia, a administração pública garante que os dados transmitidos entre os sistemas e órgãos estejam protegidos por uma rede segura e conforme as diretrizes do governo federal.

2.4.2.6. Conectividade Integrada com Outros Órgãos Públicos: A **Infovia Brasília** conecta diversos órgãos da administração pública federal, o que permite uma maior integração e comunicação entre as instituições governamentais. Para o pleno funcionamento das atividades administrativas, é importante que o imóvel locado seja parte dessa rede integrada, garantindo que o MinC tenha a capacidade de interagir de maneira eficiente com outros órgãos públicos e cumprir suas atribuições de forma coordenada.

2.4.3. Já a justificativa para que o imóvel a ser locado esteja em um raio de até 3 km do Edifício Sede do MinC, no bloco B da Esplanada dos Ministérios, se apoia nos seguintes critérios:

2.4.3.1. Facilidade de Acesso e Mobilidade para Servidores e Colaboradores: A proximidade entre o imóvel locado e a sede do MinC facilita o deslocamento diário de servidores e colaboradores, garantindo maior eficiência no cumprimento das atividades. Menores distâncias entre os locais de trabalho contribuem para a redução do tempo de deslocamento, promovendo maior disponibilidade dos funcionários para as atividades e melhorando sua produtividade.

2.4.3.2. Agilidade na Coordenação e Comunicação Interdepartamental: A proximidade geográfica entre o imóvel e o edifício sede facilita a comunicação e a coordenação entre os diversos setores e departamentos do MinC. A interação entre as áreas de forma rápida e eficiente é essencial para a tomada de decisões e o andamento de processos administrativos. A localização dentro do raio estabelecido possibilita o trânsito fácil de informações, documentos e a realização de reuniões presenciais quando necessário.

2.4.3.3. Redução de Custos Operacionais: A exigência de um imóvel em uma área próxima à sede reduz custos operacionais com transporte, deslocamento de pessoal e logística de distribuição de materiais e documentos entre diferentes locais.

2.4.3.4. Agilidade na Resolução de Problemas Administrativos e Logísticos: Em situações imprevistas, como problemas técnicos, administrativos ou emergenciais, a proximidade entre os imóveis permite uma resposta rápida por parte da administração pública. Caso haja alguma necessidade de remanejamento de pessoal, transporte de documentos ou solução de questões logísticas, a distância reduzida entre os imóveis facilita a ação imediata.

2.4.3.5. Adequação à Dinâmica de Trabalho e Às Necessidades Operacionais: Alguns setores do MinC demandam maior proximidade física entre suas equipes e a sede administrativa. Por exemplo, áreas que tratam de assuntos estratégicos, que requerem reuniões frequentes com a alta gestão ou que precisam de interação constante com outros departamentos. Estar dentro de um raio razoável da sede é essencial para garantir o bom funcionamento das operações e o atendimento célere às demandas do Ministério.

2.4.3.6. Considerações de Acessibilidade e Infraestrutura Urbana: A exigência de proximidade também leva em consideração a **acessibilidade urbana**. A proximidade entre o imóvel e a sede garante que a localização esteja em uma região bem servida de transporte público, com infraestrutura de mobilidade adequada para todos os usuários. Isso é particularmente relevante para a inclusão de servidores com necessidades especiais ou para otimizar a locomoção de funcionários.

2.5. Assim, as novas instalações deverão atender aos requisitos apresentados acima, bem como devem ser do tipo escritório, com áreas específicas de depósito de bens, depósito de limpeza, espaços para arquivos, almoxarifado, auditório, sala de reunião, sala para o CPD, laboratório de informática, shafts, sala para os nobreaks, coworking, espaços de convivência, acessibilidade, entre outros espaços adequados para a estruturação de ambientes de trabalho, incluindo recepção, atendimento ao público, atendimento aos servidores, banheiros e banheiros acessíveis para portadores de necessidades especiais, estacionamento, garagens privativas, cozinhas com copas e refeitórios com espaço para refeições, com divisórias ou em drywall e adaptações para deficientes físicos de responsabilidade do CONTRATADO/LOCADOR, dentre outras especificações e condições necessárias para o MinC, a serem detalhadas no Caderno de Especificações Técnicas.

2.6. Diante do estudo embasado no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional, idealmente considerando os fatos e as prospecções presentes no Caderno de Especificações, o MinC necessita, de acordo com a população estimada de uma área construída de, no mínimo, 4.800 m².

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. As especificações técnicas detalhadas escontram-se no Caderno de Especificações, anexo a este Termo de Referência.

3.2. De acordo com o estudo Técnico Preliminar desta contratação, o MinC necessita, de acordo com a população estimada, de uma área construída de, no mínimo, 4.800 m².

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

4.1. O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, e do processo de Chamamento Público. Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência e no Caderno de Especificações Técnicas.

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

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.1. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender à presente demanda, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021.

5.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender à presente demanda, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1. A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência, do Caderno de Especificações, prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas, identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.

6.2. Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e das especificações contidas no Caderno de Especificações Técnicas e demais apêndices. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do terreno, planta baixa da benfeitoria e cópia do registro de imóveis.

7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

7.1. Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos:

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

8. PRAZOS

8.1. O MinC poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de 60 (sessenta) meses.

8.2. O MinC pretende entrar no imóvel no prazo de 90 (noventa) dias após a aprovação do projeto de layout, ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência e Caderno Técnico de Especificações, além daqueles exigidos pela legislação específica.

8.3. Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos no item 4.9 do Estudo Técnico Preliminar da contratação, anexo do Edital.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Estudo Técnico Preliminar da Contratação, neste Termo de Referência e no Caderno de Especificações Técnicas, todos anexos do Edital de Chamamento Público, que conterá as demais informações necessárias.

9.2. Este Termo de Referência não contém informações sigilosas ou protegidas pela Lei nº 12.527/2011, tampouco dados pessoais ou estratégicos.

10. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

Despacho: Portaria SPOA/MINC Nº 133/2025.

GUSTAVO RIBEIRO DA ROCHA

Integrante Técnico



Assinou eletronicamente em 11/08/2025 às 14:16:13.

FREDERICO NEVES ALVES FERREIRA

Integrante Administrativo



Assinou eletronicamente em 11/08/2025 às 14:22:30.

Despacho: Portaria SPOA/MINC Nº 133/2025.

TERESA LABRUNIE CALMON SOARES

Integrante Requisitante

MARCIO TAVARES DOS SANTOS

Autoridade competente