



MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS  
SCN, Quadra 02 Bloco E - CEP 70712-905 - Brasília/DF  
Telefone: (61) 3424-3930 - [www.gov.br/iti/pt-br](http://www.gov.br/iti/pt-br)

## LICITAÇÃO: TERMO DE REFERENCIA

Processo nº 00100.001489/2024-94

Interessado: DILOG, COLIC, CGPOA

### TERMO DE REFERENCIA<sup>1</sup>

#### AO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO

**(Chamamento Público – Prospecção do mercado imobiliário para futura locação de imóvel com facilities)**

**INSTITUTO NACIONAL DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO – ITI**

Chamamento Público nº \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

1. Câmara Nacional de Modelos de Licitações e Contratos da Consultoria-Geral da União  
Modelo de Termo de Referência - Chamamento Público - Locação de Imóvel - Lei nº 14.133, de 2021  
Aprovado pela Secretaria de Gestão e Inovação  
Identidade visual pela Secretaria de Gestão e Inovação  
Atualização: JUN/2024

#### 1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Brasília-DF, com vistas à futura locação de imóvel com facilities, contemplando os serviços: (I) manutenção do sistema elétrico (incluindo nobreak, gerador, fotovoltaica, se houver); (II) manutenção do sistema de climatização; (III) automação predial; (IV) controle de acesso; (V) monitoramento /CFTV; (VI) brigada de incêndio (incluindo também manutenção do sistema de detecção, alarme e combate a incêndio); (VII) manutenção de elevadores; (VIII) manutenção predial (alvenaria, hidrossanitária, pintura, jardinagem, serralheria e vidraçaria); (IX) serviços de limpeza; (X) serviços recepção; (XI) serviços de vigilância; e (XII) manutenção da infraestrutura física de rede com fornecimento e suporte dos ativos de rede (backbone óptico no padrão atual vigente no momento da entrega), promovendo a interligação entre os switches da camada de distribuição instalados nos centros de dados do ITI e os diversos switches da camada de acesso localizados nos diversos pavimentos do edifício.

#### 2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A descrição da justificativa e objetivo da contratação, bem como a descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência e no Caderno de Especificações.

2.2. O presente documento tem por objetivo subsidiar a contratação para **Locação de imóvel** com facilities que atenda às necessidades do ITI, conforme especificações técnicas e condições constantes neste estudo e seus anexos.

#### 3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. O Caderno de Especificações Técnicas ou Relatório do Dimensionamento Preliminar tem por objetivo descrever e apresentar as necessidades para Locação do imóvel quanto suas especificações técnicas e quantitativas da presente contratação como um todo, as diretrizes encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares e do Caderno de Especificações Técnicas, apêndice deste Termo de Referência.

#### 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 (Apêndice I).

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 o ITI, 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 ao ITI 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, Caderno de Especificações técnica, 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 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.

6.3. Os requisitos da contratação estão no item 7, do Caderno de Especificações técnicas e no Estudo Técnico Preliminar (ETP), anexos do TR.

## 7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

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

7.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;

7.1.2. Certidão Negativa de Débito com o INSS;

7.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;

7.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

7.1.5. CEIS – Portal da Transparência;

7.1.6. CADIN – no SIAFI;

7.1.7. Certidão Negativa com a Receita Municipal/Distrital/Estadual.

7.2. Na celebração do contrato de locação ou do contrato de promessa de locação, decorrente da seleção de imóvel por meio do presente Chamamento Público ou de eventual Processo Licitatório, estará condicionada à apresentação, de no mínimo, da documentação elencada acima (itens 7.1.1 a 7.1.7), bem como na minuta do contrato e nos itens dispostos abaixo:

### 7.2.1. DOCUMENTAÇÃO DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

7.2.1.1. Habilitação jurídica, nos termos inciso IV do art. 63, art. 68, §4º do art. 91, da Lei n. 14.133/2021:

I - a prova de regularidade abrange as esferas administrativa e fiscal;

II - a prova de regularidade perante a Fazenda Federal abrange certidão de quitação de tributos federais e certidão da dívida ativa (da Fazenda Nacional);

III - a prova de regularidade com a Fazenda Estadual;

IV - a prova de regularidade com o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU (certidão negativa de tributos imobiliários);

V - a prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS abrange a certidão de regularidade da situação do FGTS e a certidão negativa de débitos (INSS).

### 7.2.2. DOCUMENTAÇÃO REFERENTE À(S) PESSOA(S) FÍSICA(S) QUE REPRESENTAM A PESSOA JURÍDICA

I - RG e CPF;

II - Procuração particular com firma reconhecida ou pública e cópia do ato constitutivo, estatuto ou contrato social, que outorgue, expressamente, os poderes para a assinatura do contrato.

### 7.2.3. 5.1.3. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL PARA ASSINATURA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO COM FACILITIES

I - Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel;

II - Certidões negativas referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;

III - Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel;

IV - Declaração do locador de que se compromete a responder pelos vícios ou defeitos (artigo 22, inciso IV, da Lei nº 8.245/1991);

V - Carta de Habite-se emitida pelo órgão competente do DF, considerando a conformação do imóvel para utilização do ITI e a ocupação característica deste.

VI - Cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros Militar do DF válido, considerando a conformação do imóvel para utilização do ITI e a ocupação característica deste.

VII - Laudo do sistema de proteção de descargas atmosféricas, com assinatura do engenheiro responsável;

VIII - Laudo de inspeção predial, atestando a segurança e funcionamento do sistema elétrico, devidamente assinado por engenheiro responsável;

IX - Laudo de inspeção predial atestando a segurança e condições de uso da estrutura do imóvel (vigas, fundações, lajes, pilares etc.), acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica;

- X - Laudo de inspeção predial atestando a segurança e condições de uso da instalação hidráulica do imóvel (tubulações, louças, registros, reservatórios etc.), acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica;
- XI - Laudo de inspeção predial atestando a segurança e condições de uso dos elevadores, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica.
- XII - Laudo de desempenho acústico das salas, auditórios e outros necessários, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica.
- XIII - Documentação do fabricante ou laudo emitido por entidade habilitada para tal, comprovando o desempenho antiderrapante dos pisos, se for o caso.

#### 7.2.4. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL PARA ASSINATURA DO CONTRATO DE PROMESSA DE LOCAÇÃO

- I - Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel;
- II - Certidões negativas referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- III - Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel;
- IV - Declaração do proprietário do imóvel de que se compromete a responder pelos vícios ou defeitos (artigo 22, inciso IV, da Lei nº 8.245/1991);

#### 8. PRAZOS

8.1. O ITI, poderá optar pela inexigibilidade de licitação se identificar apenas um imóvel em condições de atender às suas necessidades e desejar celebrar um contrato administrativo com duração de até 5 (cinco) anos, prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, conforme disposto no inc. I e § 1º do art. 9º da IN SEGES nº 103/2022.

8.2. O ITI tem como objetivo entrar no imóvel no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogável por igual período desde que justificado, cabendo ao futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência, Estudo Técnicos Preliminar (ETP), Caderno Técnico de Especificações, além daqueles exigidos pela legislação específica.

8.3. Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos nas especificações do objeto e/ou obrigações da contratada e/ou no edital como requisito previsto em lei especial e ainda como prevê o item 4.9 do ETP.

#### 9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Apêndice I (Caderno de Especificações) deste Termo de Referência.

9.2. As informações gerais que balizam o Chamamento Público estão apresentadas no Edital e seus anexos.

Pelo exposto, a equipe de planejamento da contratação, instituída pela Portaria ITI COLIC/ CGGTI/ITI nº 68, de 11 de novembro de 2024, apresenta intenção de chamamento trazendo as características obrigatórias, bem como as desejáveis, para ocupação de novo imóvel de locação.

**PAULO ROBERTO DA SILVA**

Integrante Técnico - SIAPE 3388098

DILOG - ITI

**ILZA DA SILVA QUIXABEIRA SAMPAIO**

Integrante Requisitante - SIAPE 0094468

SELOG - ITI

**INGRID PALMA ARAÚJO**

Integrante Técnico - SIAPE nº 1636863

CGTIC - ITI

**ROBERTO WAGNER DE CARVALHO ARAÚJO**

Integrante Técnico - SIAPE 1686826

**EDIRCE PEREIRA ARAÚJO**

Integrante Administrativa - SIAPE 1982627

COLIC - ITI

**Apêndice:**

I - Caderno de Especificações;



Documento assinado eletronicamente por **Ingrid Palma Araújo, Coordenadora-Geral de Tecnologia da Informação e Comunicação**, em 17/12/2024, às 20:42, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Roberto da Silva, Integrante Requisitante**, em 17/12/2024, às 21:52, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Ilza da Silva Quixabeira Sampaio, Integrante Requisitante**, em 18/12/2024, às 08:49, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Roberto Wagner de Carvalho Araújo, Analista em TI**, em 18/12/2024, às 09:31, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Edirce Pereira Araujo, Integrante Administrativo**, em 18/12/2024, às 09:35, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.iti.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.iti.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0714898** e o código CRC **6DC7091A**.