



**TERMO DE REFERÊNCIA
CHAMAMENTO PÚBLICO
PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO PARA FUTURA LOCAÇÃO
TRADICIONAL DE IMÓVEL**

CONSELHO REGIONAL DE PSICOLOGIA 9ª REGIÃO

(Processo Administrativo CRP-09-5.788/2025)

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em **Goiânia/Goiás**, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do Conselho Regional de Psicologia 9ª Região, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste anexo.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. O imóvel que atualmente abriga a sede do Conselho não comporta mais adequadamente as crescentes demandas operacionais e institucionais, gerando impactos significativos na eficiência dos trabalhos e na qualidade dos serviços prestados.

2.2. Há anos a situação vem se arrastando, havendo projeto de demolição da atual estrutura para construção de nova sede em curso, atualmente aguardando a aprovação do Projeto Executivo pela Prefeitura de Goiânia. (Proc. Administrativo CRP-09/xxxxx).

2.3. Estudos já foram realizados demonstrando a inviabilidade econômica de reforma da atual construção e a necessidade de sua demolição (Processo Administrativo CRP09, o qual passa a ser parte integrante deste, a fim de instruir com os estudos, laudos e documentos técnicos a precariedade física da sede atual).

2.4. Ocorre que a o processo para aprovação dos projetos nos órgãos públicos, bem como a concorrência pública que culminará na contratação de empresa de engenharia para efetivar a demolição e consequente construção do novo prédio, demandam tempo e a precariedade das instalações físicas do Conselho chegou a uma situação limite, verdadeiramente impedindo a implementação e promoção de atividades necessárias ao seu bom funcionamento.

2.5. Assim, é que entendemos como medida administrativa de gestão eficiente e comprometida com a valorização e dignidade da psicologia em Goiás, há que se efetivar a mudança da sede de maneira imediata, com o consequente aluguel de

espaço adequado até que se ultime a construção da sede definitiva, sob pena de estarmos submetendo Conselheiros, trabalhadores e os psicólogos a condições degradantes e perigosas (rede elétrica sobrecarregada), nos termos que a seguir específico.

2.6. As principais limitações e justificativas para a mudança são:

- **Capacidade Insuficiente para Pessoas:** A estrutura atual é inadequada para a quantidade de pessoas que circulam e trabalham no local. Não há espaço suficiente para acomodar confortavelmente os 30 funcionários, os 22 conselheiros ativos, e para receber os profissionais para atendimentos e atividades

- **Restrições para Atividades Institucionais:** As instalações são insuficientes para a realização de atividades essenciais das comissões do Conselho, que demandam espaços adequados para reuniões, grupos de trabalho e desenvolvimento de projetos.

- **Inadequação das Salas de Reunião e Ausência de Privacidade e Sigilo:** Atualmente, existe apenas uma sala disponível para reuniões em toda a sede, o que inviabiliza a alocação de espaços específicos para diretoria ou comissões. Essa limitação de apenas uma sala compromete a produtividade e a qualidade das deliberações, gerando constantes choques de agenda. Além disso, não existem espaços apropriados que garantam a segurança e o sigilo necessários para reuniões estratégicas e confidenciais, como as da Diretoria, Plenárias, bem como as atividades de fiscalização e orientação realizadas pelas Comissões de Orientação e Fiscalização (COF) e Comissões de Ética (COE), comprometendo a confidencialidade das informações tratadas e a conformidade com as exigências legais e éticas.

- **Acessibilidade Mínima e Precária:** A sede atual, embora apresente **condições mínimas de acessibilidade**, estas são notoriamente insuficientes e inadequadas para as necessidades do público e da equipe. As barreiras físicas ainda dificultam ou impedem o pleno acesso de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. Como exemplo, não existe banheiro adaptado, e o acesso ao primeiro andar se dá apenas por escadas, o que restringe o pleno atendimento e a inclusão de parte do público e de eventuais funcionários ou conselheiros, além de gerar desconforto e limitações significativas no dia a dia.

- **Estacionamento Insuficiente:** A oferta de vagas de estacionamento é claramente insuficiente para atender funcionários, conselheiros e o público externo, causando transtornos e dificuldades de acesso à sede.

- **Problemas Estruturais Graves no Edifício:** O prédio apresenta problemas estruturais significativos. Uma análise técnica detalhada já foi realizada, sinalizando que os custos e a complexidade de uma reforma para sanar estas questões seriam inviáveis e desproporcionais.



- **Prejuízos Estruturais Devido a Chuvas:** Os problemas estruturais se manifestam de forma severa em períodos de chuva, resultando em infiltrações e outros danos que exigem a cobertura de equipamentos para evitar prejuízos materiais e a interrupção das atividades.

- **Urgência Antecipada à Construção Futura:** Embora os processos para a construção de uma nova sede própria já estejam em andamento, é inviável e prejudicial esperar o início e a conclusão desta obra para resolver a crise de infraestrutura atual. A demanda por um novo local alugado visa mitigar os problemas emergenciais e garantir a continuidade e o aprimoramento dos trabalhos do CRP09 até que a solução definitiva de construção se concretize.

2.7 A mudança para um novo local alugado, portanto, é uma medida estratégica e de caráter imediato para assegurar que o CRP09 possa cumprir sua missão institucional com a dignidade, a eficiência e a segurança que seus profissionais e a sociedade merecem, garantindo um ambiente de trabalho produtivo, acolhedor, **com acessibilidade adequada** e, principalmente, com a confidencialidade e a funcionalidade necessárias para suas atividades-chave. Tal medida visa alcançar os seguintes resultados estratégicos e operacionais para o CRP09:

- **Adequação de Espaço e Conforto:** Prover um ambiente físico que comporte adequadamente toda a equipe de 30 funcionários, os 22 conselheiros ativos, e que ofereça espaços confortáveis e funcionais para o atendimento aos profissionais e para a realização de atividades institucionais diversas

- **Otimização e Diversificação das Salas de Reunião:** Disponibilizar **múltiplas salas de reunião**, com capacidade e infraestrutura adequadas para sediar de forma eficiente as deliberações do Conselho. Isso permitirá a existência de **salas específicas para a Diretoria e para as Comissões**, eliminando os atuais choques de agenda e garantindo a produtividade das equipes

- **Garantia de Privacidade e Sigilo:** Assegurar espaços apropriados que garantam a segurança e o sigilo necessários para reuniões estratégicas e confidenciais, como as da Diretoria, Plenárias, e as atividades de fiscalização e orientação realizadas pelas Comissões de Orientação e Fiscalização (COF) e Comissões de Ética (COE), protegendo a confidencialidade das informações tratadas e a conformidade com as exigências legais e éticas.

- **Acessibilidade Plena e Inclusão:** Oferecer uma sede que atenda integralmente às normas de acessibilidade, eliminando barreiras físicas e garantindo o pleno acesso e inclusão de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. Isso inclui a disponibilização de **múltiplos banheiros totalmente adaptados**, proporcionando conforto, dignidade e respeito a todos os usuários.

- **Aprimoramento da Qualidade das Atividades Institucionais:** Garantir espaços adequados e diversificados para o pleno desenvolvimento das atividades das comissões, grupos de trabalho e projetos, sem as restrições impostas pela infraestrutura atual.



- **Acessibilidade e Conveniência de Estacionamento:** Garantir vagas de estacionamento suficientes para atender às necessidades de funcionários, conselheiros e do público externo, facilitando o acesso à sede e eliminando os transtornos atuais.
- **Infraestrutura Segura e Funcional:** Ocupar um imóvel sem os problemas estruturais do prédio atual, garantindo a segurança dos usuários, a proteção dos equipamentos e a continuidade ininterrupta das operações, mesmo em condições climáticas adversas.
- **Otimização do Ambiente de Trabalho:** Oferecer um ambiente de trabalho mais ergonômico, saudável e motivador para os funcionários, contribuindo para o aumento da produtividade, bem-estar e satisfação da equipe.
- **Aprimoramento da Imagem Institucional:** Transmitir uma imagem de modernidade, eficiência, inclusão e cuidado com seus membros e com a sociedade, reforçando a credibilidade e o posicionamento do CRP09 como uma entidade de referência.
- **Minimização de Prejuízos e Riscos:** Eliminar os riscos de danos a equipamentos e interrupções operacionais causados por problemas estruturais, como os decorrentes de chuvas, protegendo o patrimônio do Conselho e assegurando a consistência dos serviços
- **Continuidade e Expansão das Operações:** Assegurar que as operações do CRP09 possam continuar e se expandir sem as limitações impostas pela sede atual, funcionando como uma solução eficaz até a eventual construção de uma sede própria definitiva.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS:

O imóvel a ser alugado para a nova sede do CRP09 deverá apresentar as seguintes características mínimas e essenciais:

Espaço Adequado:

- Área útil **mínima de 300m² (trezentos metros quadrados)**, suficiente para acomodar confortavelmente a equipe de 30 funcionários em estações de trabalho, além de espaços dedicados para os 22 conselheiros e para o atendimento ao público flutuante.
- Ambientes que suportem a movimentação e a interação entre equipes, comissões e visitantes.

Distribuição Interna Funcional:

Pelo menos uma Sala de Plenária/Reunião Principal com capacidade para, no mínimo, 22 pessoas, idealmente com infraestrutura para projeção e áudio.



- Múltiplas Salas de Reunião Menores (2 a 3 unidades), destinadas a reuniões de diretoria, comissões e grupos de trabalho, garantindo privacidade e sigilo.
- Salas privativas (1 a 2 unidades) para atendimentos individuais e orientações confidenciais.
- Espaços para arquivo, almoxarifado e sala de tecnologia/servidores.
- **Acessibilidade Universal:**
 - Total conformidade com as normas de acessibilidade (NBR 9050), incluindo rampas, elevadores (se aplicável), sinalização tátil e visual.
 - Disponibilidade de múltiplos banheiros, sendo que pelo menos 1 deve ser totalmente adaptado para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.
- **Infraestrutura e Segurança:**
 - Boas condições de conservação e manutenção, sem necessidade de grandes reformas estruturais.
 - Infraestrutura elétrica, hidráulica e de climatização (ar condicionado) adequadas para a demanda de um escritório corporativo.
 - Boa iluminação natural e artificial, ventilação adequada e isolamento acústico razoável.
 - Sistemas de segurança (ex: combate a incêndio, câmeras, controle de acesso) compatíveis com a legislação e a necessidade institucional.
- **Vagas de Estacionamento:**
 - Disponibilidade de vagas de estacionamento em número adequado para funcionários, conselheiros e público externo, seja no próprio imóvel ou em suas proximidades.
- **Áreas de Apoio:**
 - Copa/cozinha equipada com estrutura mínima para refeições e lanches dos funcionários.
 - Área para recepção e espera de visitantes.
- **Localização:**
 - Localizado em área de fácil acesso por transporte público e privado, com boa infraestrutura de serviços no entorno (alimentação, bancos, etc.).
 - Segurança na região e facilidade de identificação do endereço, preferencialmente nos seguintes setores: Setor Bueno, Jardim América, Setor Oeste, Setor Marista, Setor Sul, Setor Bela Vista, Setor Nova Suíça, Jardim Goiás e Setor Pedro Ludovico, bairros adjacentes à atual sede do CRP-09.

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

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 a demanda, o CRP-09 poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021.

5.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender o Conselho Regional de Psicologia 9ª Região 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 e 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. 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:

- 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; e

7.1.7. Certidões que comprovem a regularidade perante as Fazendas Estadual, Distrital e Municipal do domicílio ou sede do Contratado.

8. PRAZOS

8.1. O **Conselho Regional de Psicologia** poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades. O contrato administrativo será celebrado com prazo de vigência de 3 (três) anos, prorrogável por igual período, nos termos da legislação vigente.

8.2. O **Conselho Regional de Psicologia** pretende entrar no imóvel de imediato após assinatura do Contrato, ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel nas condições pactuadas, conforme especificado neste Termo de Referência, **sendo que o prazo de entrega definitiva do imóvel será estabelecido em comum acordo entre as partes, devendo constar na proposta e ser ratificado no ato da contratação.**

8.3. São desejáveis critérios de sustentabilidade ambiental nos imóveis ofertados.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se neste Termo de Referência.

9.2. As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital.

9.3. As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas, exceto o custo estimado da contratação, que possui caráter sigiloso até o julgamento das propostas.

9.4. **A minuta de contrato elaborada pelo CRP-09 constitui a base negocial deste Chamamento Público. As partes poderão, de comum acordo, realizar ajustes pontuais que não contrariem a legislação aplicável nem os termos essenciais do Edital. Contudo, a apresentação de minuta alternativa ou de condições manifestamente incompatíveis com o ordenamento jurídico ou com os requisitos estabelecidos no instrumento convocatório inviabilizará a contratação, por impossibilidade jurídica de conciliação com o regime das contratações públicas.**

Goiânia, 20 de maio de 2026



Thiago de Aguiar Netto
Agente de Contratação



Amanda Tundelo
Gerente Administrativa em substituição