



CONSELHO REGIONAL DE PSICOLOGIA - 18ª REGIÃO
JURISDIÇÃO MATO GROSSO

TERMO DE REFERÊNCIA

(Processo administrativo nº 013/2025)

1. OBJETO

1.1. Finalidade e Âmbito do Termo de Referência

1.1.1 O presente Termo de Referência (TR) estabelece as diretrizes técnicas, jurídicas, administrativas e operacionais para aquisição de imóvel urbano destinado à sede institucional do Conselho Regional de Psicologia da 18ª Região (CRP/18ª), em conformidade com as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 (Lei de Licitações). O TR visa garantir que o bem imobiliário adquirido atenda às exigências funcionais, normativas e estratégicas da autarquia, considerando:

- Parâmetros urbanísticos e ambientais estabelecidos pelo Plano Diretor de Cuiabá/MT;
- Normas técnicas de segurança, acessibilidade e funcionalidade (ABNT NBR 9050, NBR 9077, NBR 15575);
- Previsão de crescimento institucional baseada em projeções demográficas e expansão do quadro de colaboradores (horizonte de 10 anos).

1.2. Objetivo Estratégico da Aquisição

1.2.1 A aquisição do imóvel tem como finalidade substituir a sede atual, que apresenta condições estruturais irregulares e insalubres, e viabilizar um espaço físico que permita:

1.2.1.1 Centralização das atividades-fim do CRP/18ª, incluindo:

- Atendimento presencial e virtual ao público (psicólogos registrados e sociedade);
- Condução/Julgamento de processos ético-profissionais (Comissões de Ética e Fiscalização);
- Armazenamento seguro de documentos físicos e digitais (arquivo com capacidade para 10 armários de aço e central de servidor);
- Eventos técnicos e reuniões plenárias (auditório para 50 participantes).

1.2.1.2 Otimização de processos administrativos, com ambientes dedicados a:

- Assessorias técnicas (Jurídica, Comunicação, Administrativo-Financeira);
- Infraestrutura de TI (sala de servidores com cabeamento estruturado e rede elétrica estabilizada);
- Apoio operacional (guarda-móveis, copa/cozinha e refeitório para 6 colaboradores).

1.2.1.3 Conformidade com políticas públicas, incluindo:

- Acessibilidade universal (rampas, elevadores, banheiros adaptados);

- Sustentabilidade energética (iluminação LED, sistema de climatização eficiente);
- Segurança patrimonial (circuito fechado de TV, controle de acesso biométrico).

1.3 Requisitos Técnicos e Legais Mínimos Esperados

1.3.1 O imóvel deverá atender aos seguintes critérios, derivados de estudo técnico prévio (Processo Administrativo nº 38/2024) e anteprojeto arquitetônico validado pela Diretoria do CRP/18ª:

Critério	Especificação Técnica	Fundamento Legal/Normativo
Localização	Zona urbana de Cuiabá/MT, preferencialmente nos setores centrais (Área de Desenvolvimento Institucional - ADI), com raio de 5 km do centro político-administrativo.	Art. 45 do Plano Diretor de Cuiabá/MT (Lei Complementar nº 649/2021).
Acessibilidade	- Rampas com inclinação máxima de 8,33%; - Corredores com largura mínima de 1,50 m; - Sanitários adaptados (NBR 9050).	Lei Federal nº 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência).
Segurança Estrutural	- Laudo de inspeção predial atestando resistência a cargas de uso (5 kN/m ²); - Sistema de combate a incêndio (AVCB válido, hidrantes e extintores classe C).	Instrução Técnica nº 08/2021 do Corpo de Bombeiros Militar de MT.
Infraestrutura Elétrica	- Quadros de distribuição com disjuntores DR e DPS; - Circuitos dedicados para TI (nobreake de no mínimo 10 kVA).	NBR 5410 (Instalações Elétricas de Baixa Tensão).
Documentação	- Certidão negativa de débitos tributários (IPTU, ITBI); - CCIR atualizado (para imóveis rurais limitrofes).	Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil).

1.4. Justificativa Técnica para Singularidade do Objeto

1.4.1 A aquisição fundamenta-se na singularidade do imóvel, conforme Art. 74, V, da Lei 14.133/2021, devido à:

1.4.1.1 Exigência de características técnicas incomuns, como:

- Área construída mínima entre 350 a 500 m² distribuídas em planta livre (para adaptação a layouts flexíveis);
- Idade máxima de 20 anos, garantindo conformidade com normas de segurança pós-2006 (NBR 15575);
- Previsão de expansão vertical (reserva de carga estrutural para ampliação de pavimentos).

1.4.1.2 **Necessidade de adequação imediata** às atividades do CRP/18ª, inviabilizando a competição entre imóveis no mercado.

1.5. Vinculação a Planos Estratégicos

1.5.1 A aquisição de imóvel para a nova sede do Conselho Regional de Psicologia da 18ª Região (CRP/18ª), ainda que fundamentada na urgente necessidade de desocupação do prédio da atual sede em virtude da sua condição estrutural, também está diretamente alinhada ao Planejamento Estratégico 2023/2025, que estabelece diretrizes externas à modernização da gestão administrativa, otimização de recursos e aprimoramento da infraestrutura institucional.



CONSELHO REGIONAL DE PSICOLOGIA - 18ª REGIÃO
JURISDIÇÃO MATO GROSSO

1.5.2 Um dos principais eixos desse planejamento é a redução de custos com locação, garantindo maior previsibilidade orçamentária e independência financeira ao Conselho. A aquisição da própria sede elimina a necessidade de despesas recorrentes com aluguéis e reajustes inflacionários, permitindo que os recursos sejam redirecionados para investimentos estratégicos que beneficiam diretamente os profissionais da psicologia e da sociedade.

1.5.3 Além disso, a nova sede contribuirá para o fortalecimento da imagem institucional do CRP/18ª, consolidando sua presença como órgão de referência na região. Um espaço físico adequado, bem localizado e devidamente estruturado reforça a regulamentação do Conselho perante a categoria e a sociedade, além de fornecer um ambiente mais acessível e funcional para os atendimentos e serviços prestados.

1.5.4 Outro aspecto essencial contemplado no Planejamento Estratégico é a modernização dos serviços de atendimento, com a implementação de uma infraestrutura tecnológica integrada. O novo imóvel será projetado para atender às necessidades de um prédio inteligente, incorporando soluções que otimizem a conectividade, a automação de processos internos e a acessibilidade digital. Essa modernização permitirá maior eficiência na prestação de serviços aos profissionais de psicologia, garantindo um atendimento ágil, seguro e alinhado às novas demandas tecnológicas da administração pública.

1.5.5 Desta forma, a aquisição da nova sede não atende apenas a uma necessidade estrutural, mas também representa um passo estratégico para as contribuições dos objetivos institucionais do CRP/18ª, contribuindo para a sua sustentabilidade administrativa e para a excelência dos serviços prestados.

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1 A aquisição de imóvel para a nova sede do Conselho Regional de Psicologia da 18ª Região (CRP/18ª) será realizada com fundamento na Lei Federal nº 14.133/2021, que estabelece normas gerais sobre licitações e contratos administrativos.

2.2 O procedimento será conduzido nos termos do Art. 74, inciso V, que prevê a possibilidade de dispensa de licitação para a aquisição de imóveis quando destinada ao atendimento das instituições institucionais da Administração Pública, desde que suas características de localização e instalação condicionem sua escolha. Esse dispositivo legal permite que, em determinados casos, a especificidade do imóvel e as suas condições técnicas inviabilizam a realização de um processo competitivo, justificando a adoção de critérios para a seleção da melhor alternativa disponível.

2.3 Além disso, a contratação atenderá às diretrizes condicionais pelos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, garantindo transparência, economicidade e adequação técnica na seleção do imóvel. O processo de aquisição seguirá todos os trâmites administrativos necessários para garantir que a transação ocorra dentro dos parâmetros exigidos pelos órgãos de controle e fiscalização.



CONSELHO REGIONAL DE PSICOLOGIA - 18ª REGIÃO
JURISDIÇÃO MATO GROSSO

2.4 Assim, a presente contratação será realizada com observância plena da legislação vigente, respaldada por estudos técnicos e administrativos que garantem a escolha mais vantajosa para o CRP/18ª, tanto sob o aspecto financeiro quanto operacional.

3. JUSTIFICATIVA

3.1 O CRP/18ª atualmente opera em instalações inadequadas, com limitações estruturais que prejudicam a eficiência dos serviços prestados. A nova sede deverá proporcionar melhor infraestrutura, eficiência operacional, acessibilidade e segurança, garantindo o cumprimento das atribuições da autarquia.

3.2 O investimento na aquisição do imóvel justifica-se pela redução de custos com locação, valorização patrimonial e garantia de espaço adequado para crescimento institucional.

4. CARACTERÍSTICAS DETALHADAS DO IMÓVEL

4.1. Destinação Institucional

4.1.1 O imóvel adquirido será destinado exclusivamente ao uso institucional do Conselho Regional de Psicologia da 18ª Região (CRP/18ª), com a finalidade de centralizar as atividades administrativas, ético-profissionais e de atendimento à categoria e ao público em geral. A utilização incluirá:

- **Atividades administrativas:** Gestão de processos internos, reuniões de comissões técnicas (Ética, Fiscalização, Jurídica), planejamento estratégico e operacionalização de setores como Arquivo e Tecnologia da Informação (TI);
- **Atendimento ao público:** Espaço físico adequado para recepção, orientação, protocolo de demandas de psicólogos e cidadãos, além do suporte técnico e institucional aos profissionais registrados no CRP/18ª;
- **Atividades finalísticas:** Desenvolvimento e implementação de políticas e ações externas à fiscalização do exercício profissional da Psicologia, à promoção da ética e ao aprimoramento das práticas profissionais, garantindo que as normativas e regulamentações da profissão sejam plenamente cumpridas e difundidas;
- **Eventos institucionais:** Realização de congressos, reuniões plenárias, cursos de capacitação e assembleias gerais, contando com auditório ou sala de uso múltiplo estruturada para atender a essas finalidades;
- **Armazenamento seguro:** Depósito de documentos físicos e equipamentos essenciais às atividades do Conselho, com controle de acesso, segurança patrimonial e condições relativas à preservação de arquivos institucionais.



CONSELHO REGIONAL DE PSICOLOGIA - 18ª REGIÃO
JURISDIÇÃO MATO GROSSO

4.1.2 A destinação está alinhada ao Estatuto da Pessoa com Deficiência (Lei Federal nº 13.146/2015) e às normas de segurança do Corpo de Bombeiros Militar de Mato Grosso, garantindo que o imóvel sirva como referência de acessibilidade e conformidade técnica.

4.2. Condições Técnicas e Operacionais Desejáveis do Imóvel

4.2.1. Área Construída e Dimensionamento

- **Área construída mínima:** 350 a 600 m², distribuídos de forma a atender às necessidades funcionais imediatas e à projeção de crescimento institucional para os próximos 10 anos. A distribuição incluirá:
 - **Salas administrativas individualizadas** (mínimo de 12 ambientes);
 - **Áreas coletivas** (auditório, recepção, refeitório);
 - **Espaços técnicos** (sala de servidores, guarda-móveis).
- **Área total do terreno:** Compatível com estacionamento para 5 a 10 veículos, incluindo:
 - Vagas reservadas para pessoas com deficiência (2% do total, conforme Lei Federal nº 10.098/2000);
 - Acesso pavimentado e sinalizado, conforme normas de urbanização do Município de Cuiabá/MT.

4.2.2. Localização e Infraestrutura do Entorno

- **Localização geográfica:** Imóvel situado em Cuiabá-MT, preferencialmente em área central ou de alta densidade institucional, com:
 - Acesso a vias arteriais (ex.: Avenida Historiador Rubens de Mendonça, Getúlio Vargas, Avenida Fernando Correa da Costa ou Avenida Isaac Póvoas);
 - Distância máxima de 1 km de terminais de transporte público;
 - Infraestrutura urbana consolidada: redes de água, esgoto, energia elétrica e fibra óptica.
- **Restrições ambientais e urbanísticas:**
 - Proibição de localização em Áreas de Preservação Permanente (APP) ou zonas de risco (alagamentos, encostas);
 - Conformidade com o Zoneamento ADI (Área de Desenvolvimento Institucional), conforme Art. 45 da Lei Complementar nº 649/2021 (Plano Diretor de Cuiabá).

4.2.3. Estado de Conservação e Idade da Edificação

- **Condições físicas mínimas:**
 - Estrutura livre de patologias: Ausência de trincas, infiltrações, umidade ascendente ou danos em vigas e pilares;



CONSELHO REGIONAL DE PSICOLOGIA - 18ª REGIÃO
JURISDIÇÃO MATO GROSSO

- Instalações atualizadas: Sistemas elétricos e hidrossanitários compatíveis com a NBR 5626/2020 (Instalações Prediais de Água Fria) e NBR 5410/2004 (Instalações Elétricas).
- **Idade do imóvel:**
 - Máximo de 20 anos (construído a partir de 2005), garantindo conformidade com atualizações normativas pós-NBR 15575/2013 (Desempenho de Edificações);
 - Exceção para imóveis mais antigos: Aceitação condicionada a laudo técnico de avaliação estrutural que comprove viabilidade de reformas sem custos superiores a 20% do valor de mercado.

4.2.4. Infraestrutura Elétrica e de Telecomunicações

- **Rede elétrica:**
 - Sistema trifásico com capacidade mínima de 150 kVA;
 - Circuitos dedicados para TI: Nobreak de no mínimo 10 kVA e quadro de distribuição com disjuntores DR (Diferencial Residual);
 - Pontos de energia: Mínimo de 100 tomadas distribuídas em padrão 2P+T (20A).
- **Cabeamento estruturado:**
 - Infraestrutura de dados CAT 6A: Permitindo velocidade de até 10 Gbps;
 - Ductos exclusivos para fibra óptica: Previsão de expansão para redes de alta velocidade.

4.2.5. Acessibilidade Universal

- **Conformidade com a NBR 9050/2020:**
 - Rampas de acesso: Inclinação máxima de 8,33%, com corrimãos duplos e piso tátil;
 - Circulação interna: Corredores com largura mínima de 1,50 m e portas de 0,90 m de vão livre;
 - Sanitários adaptados: Box com dimensões de 1,50 m x 1,50 m, barras de apoio e lavatório acessível.
- **Sinalização tátil e visual:** Pisos podotáteis, placas em braile e contraste luminoso em áreas críticas (escadas, elevadores).

4.2.6. Segurança Contra Incêndio e Pânico

- **Sistema de proteção integral:**
 - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB): Válido e com atualização anual;
 - Detecção e alarme: Sensores de fumaça interligados a central de monitoramento 24h;
 - Extintores: Classe C (para equipamentos elétricos) distribuídos a cada 200 m²;

- Saídas de emergência: Sinalizadas, iluminadas e desobstruídas, com rotas de fuga de no mínimo 1,20 m de largura.

5. DISTRIBUIÇÃO DE AMBIENTES DESEJÁVEL

5.1 O imóvel deverá apresentar uma distribuição espacial funcional e estratégica, garantindo eficiência operacional, conformidade com normas técnicas e atendimento às demandas institucionais do CRP/18ª, e as exigências do Código de Obras de Cuiabá/MT (Lei Complementar nº 212/2019), conforme detalhado abaixo:

5.1.1. Recepção e Atendimento ao Público

- **Área mínima:** 15 m², com layout aberto e integrado à entrada principal;
- **Capacidade:** Atendimento simultâneo a 3 usuários, com balcão de atendimento em formato semicircular (comprimento mínimo de 4 m);
- **Infraestrutura:**
 - **Sinalização visual e tátil** (NBR 9050/2020);
 - **Equipamentos:** mínimo de 3 terminais de computador, impressora multifuncional e sistema de senhas;
 - **Acessibilidade:** Balcão com altura de 0,80 m e espaço livre para cadeirantes (1,50 m x 1,50 m).

5.2. Salas Administrativas e Institucionais

Tabela de Salas, Dimensões e Número de Trabalhadoras

Espaço	Descrição	Área (m ²)	Número de Trabalhadoras	Análise Estratégica
Recepção	Área de atendimento ao público e visitantes.	15-20 m ²	1-3	Espaço para 1 recepcionista, com possibilidade de expansão para 3 em horários de pico.
Sala de Reuniões	Espaço para reuniões internas.	20-25 m ²	8-10	Capacidade para reuniões com equipes maiores, considerando crescimento futuro.
Sala de T.I.	Sala para equipamentos de tecnologia e servidores.	8-10 m ²	1	Espaço para 1 técnico de TI, com área para expansão de equipamentos.
Administrativo/Financeiro	Área para equipe administrativa e financeira.	20-25 m ²	4-6	Espaço para 4-6 colaboradoras, com possibilidade de expansão para 8 em caso de crescimento.
Arquivo	Área para armazenamento de documentos e materiais.	8-10 m ²	1	Espaço para 1 colaboradora responsável pela organização de documentos.
Assessoria Jurídica	Gabinete para a equipe jurídica.	8-10 m ²	2-3	Espaço para 2-3 colaboradoras, com possibilidade de expansão para 4.
Espaço de Múltiplo Uso/Auditório	Área flexível para eventos, treinamentos, reuniões e auditório.	80-100 m ²	50 pessoas	Capacidade para eventos, reuniões ou palestras com até 50 pessoas.
Cozinha	Área para preparo de lanches e refeições leves.	8-10 m ²	2	Espaço para 2 colaboradoras utilizarem simultaneamente.
Refeitório	Espaço para refeições dos colaboradores.	12-15 m ²	6-8	Capacidade para 6-8 colaboradoras por vez, com rodízio em horários de pico.
Sanitários	Banheiros masculino e feminino.	10-12 m ²	2-3	Espaço adequado para o número atual e futuro de colaboradoras.

Espaço	Descrição	Área (m²)	Número de Trabalhadoras	Análise Estratégica
Chuveiro	Área com chuveiro para uso dos colaboradores.	3-4 m²	1	Espaço individual para uso eventual.
Guarda-Móveis	Área para armazenamento de móveis e equipamentos.	8-10 m²	1	Espaço para 1 colaboradora responsável pela organização.
Varanda	Área externa coberta para descanso ou reuniões informais.	15-20 m²	6-8	Espaço para 6-8 colaboradoras utilizarem simultaneamente.
Circulação	Corredores e áreas de circulação.	15-20 m²	-	Área de fluxo, sem ocupação fixa.
Reservatório	Área técnica para reservatório de água.	6-8 m²	-	Área técnica, sem ocupação fixa.

5.2.1 Análise Estratégica

5.2.1.1 Capacidade Atual vs. Futura:

- Atualmente, o conselho possui 22 trabalhadoras. A tabela foi elaborada para atender a essa demanda, mas com flexibilidade para um crescimento de até 30-35 trabalhadoras em 10 anos.
- O Espaço de Múltiplo Uso/Auditório foi dimensionado para 80-100 m², permitindo a realização de eventos, treinamentos ou reuniões com até 50 pessoas, o que atende tanto às necessidades atuais quanto às futuras.

5.2.1.2 Distribuição de Espaços:

- Os espaços de trabalho (Administrativo/Financeiro, Assessoria Jurídica, Arquivo) foram dimensionados para evitar superlotação, garantindo conforto e produtividade.
- Áreas de apoio (Cozinha, Refeitório, Sanitários) foram planejadas para atender a um número maior de pessoas, considerando o crescimento futuro.

5.2.1.3 Flexibilidade e Adaptabilidade:

- O **Espaço de Múltiplo Uso/Auditório** pode ser adaptado para diferentes finalidades, como treinamentos, eventos, palestras ou até mesmo como área de trabalho temporária, caso haja necessidade de expansão.
- A **Varanda** e o **Refeitório** são áreas de convivência que contribuem para o bem-estar das colaboradoras, sendo dimensionadas para suportar um número maior de pessoas.

5.2.1.4 Infraestrutura e Tecnologia:

- A **Sala de T.I.** foi dimensionada para suportar a expansão de equipamentos e infraestrutura tecnológica, essencial para o crescimento da organização.
- A **Circulação** foi planejada para garantir fluxo adequado, evitando congestionamentos mesmo com o aumento do número de colaboradoras.

5.2.1.5 Acessibilidade e Conforto:



CONSELHO REGIONAL DE PSICOLOGIA - 18ª REGIÃO
JURISDIÇÃO MATO GROSSO

- Todos os espaços foram pensados para atender às normas de acessibilidade, garantindo que o imóvel seja inclusivo e adequado para todas as colaboradoras.
- As áreas de descanso (Varanda) e refeições (Refeitório) foram dimensionadas para proporcionar conforto e bem-estar, fatores importantes para a retenção de talentos.

5.3. Auditório ou Sala de Múltiplo Uso

- **Capacidade:** Mínimo de 50 pessoas, com disposição em formato anfiteatro ou *layout* flexível;
- **Área mínima:** 80 m² (considerando densidade de 0,65 m² por ocupante);
- **Requisitos técnicos:**
 - **Acústica:** Paredes com tratamento absorvente (NBR 12.179);
 - **Iluminação:** Sistema *dimmerizado* e spots direcionais;
 - **Acessibilidade:** 5% dos assentos adaptados para cadeirantes

5.4. Cozinha e Refeitório

- **Cozinha:**
 - **Área mínima:** 8 a 10 m²;
 - **Segurança:** Exaustor com capacidade de 600 m³/h e piso antiderrapante (NBR 13.818).
- **Refeitório:**
 - **Capacidade:** 6 a 8 pessoas simultâneas;
 - **Ventilação:** Janelas basculantes ou sistema de ar-condicionado split.

5.5. Sanitários Adaptados

- **Quantidade:** 2 banheiros masculinos e 2 femininos, além de 1 sanitário unissex acessível;
- **Especificações:**
 - **Cabines adaptadas:** Dimensões de 1,50 m x 2,20 m, com barras de apoio e porta de 0,90 m de vão livre;
 - **Lavatórios:** Altura de 0,80 m do piso e torneiras com sensor de presença;
 - **Sinalização:** Pictogramas em braile e piso podotátil (NBR 16.537).

5.6. Estacionamento

- **Vagas mínimas:** 5 vagas, sendo:
 - **1 vaga adaptada** (largura de 3,50 m e sinalização em amarelo);
 - **4 vagas padrão** (2,50 m x 5,50 m).
- **Infraestrutura:**
 - **Piso:** Asfalto ou concreto drenante;
 - **Iluminação:** Luminárias LED com sensor de movimento;
 - **Segurança:** Câmeras de monitoramento e cerca eletrificada.



CONSELHO REGIONAL DE PSICOLOGIA - 18ª REGIÃO
JURISDIÇÃO MATO GROSSO

5.7. Espaços Complementares

- **Guarda-Móveis:** Área de 8 m² para armazenamento de equipamentos e materiais de escritório;
- **Sala de Servidores:** 10 m² com possibilidade de adaptação para instalação de sistema de refrigeração dedicado (20.000 BTU) e nobreak de 15 kVA;
- **Área de Circulação:** Corredores com largura mínima de 1,50 m e revestimento antiderrapante.

6. ORÇAMENTO

6.1 O orçamento para aquisição do imóvel está estimado em **R\$ 3.625.000,00 (três milhões, seiscentos e vinte e cinco mil reais)**, conforme dotação orçamentária vigente.

7. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO E SELEÇÃO DE IMÓVEIS

7.1 A avaliação e seleção dos imóveis a serem adquiridos pelo Conselho Regional de Psicologia da 18ª Região (CRP/18ª) será conduzida pelo Grupo de Trabalho constituído, que analisará as propostas recebidas e poderá realizar visitas técnicas aos imóveis ofertados, caso necessário, para esclarecimento de dúvidas.

7.2 Durante o processo de seleção, o Grupo de Trabalho poderá solicitar documentos complementares, os quais deverão ser apresentados pelo(s) proponente(s) no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis.

7.3 Os imóveis serão submetidos a avaliação técnica, financeira e documental, considerando os seguintes critérios cumulativos:

7.2. Critérios de Seleção

7.2.1. Conformidade técnica com as especificações deste Termo de Referência: O imóvel deve atender ao critério de área, infraestrutura, acessibilidade e condições de conservação, conforme previsto neste Termo de Referência. Imóveis exijam reformas estruturais significativas para adequação ao uso institucional serão desclassificados.

7.2.2. Necessidade de reformas e adequações: Será priorizado o imóvel que exija menor necessidade de intervenções estruturais para a adaptação às demandas do CRP/18ª. Caso as reformas sejam possíveis, serão avaliadas as avaliações técnicas e econômicas dessas adequações, considerando o custo total da aquisição.

7.1.3. Localização estratégica e infraestrutura disponível: O imóvel deverá estar localizado em área de fácil acesso, preferencialmente em regiões centrais ou estratégicas de Cuiabá-MT, com infraestrutura consolidada, incluindo:



CONSELHO REGIONAL DE PSICOLOGIA - 18ª REGIÃO
JURISDIÇÃO MATO GROSSO

- Acesso facilitado por transporte público e vias pavimentadas;
- Disponibilidade de redes de água, esgoto, energia elétrica e telecomunicações;
- Proximidade de serviços essenciais (bancos, cartórios, órgãos públicos, etc.);
- Ausência de riscos ambientais ou urbanísticos (alagamentos, restrições de zoneamento, entre outros).

7.1.4. Regularidade documental e jurídica: O imóvel deverá estar livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições administrativas e judiciais. O proponente deverá apresentar documentação completa e atualizada, conforme descrito no Item 8 - Documentação Exigida.

7.1.5. Critério de valor: O valor do imóvel será baseado nos seguintes fatores:

- Compatibilidade com o orçamento estimado pelo CRP/18ª;
- Valor de mercado comparado a imóveis similares na mesma região, utilizando referências do setor imobiliário e laudo técnico de avaliação;
- Custo-benefício em relação à infraestrutura existente e necessidade de reformas.

7.1.5.1 Caso mais de um imóvel atenda aos requisitos técnicos e documentais, a escolha final será feita com base no menor custo total, considerando não apenas o valor da aquisição, mas também os custos estimados de reforma, manutenção e adequação à finalidade institucional.

7.2. Etapas do Processo de Avaliação

7.2.1 Análise documental preliminar: Verificação da regularidade jurídica, fiscal e registral do imóvel e do proponente e conferência dos documentos exigidos, conforme descrito no Item 8 deste Termo de Referência.

7.2.2 Vistoria técnica: Inspeção presencial do imóvel realizada por engenheiro ou arquiteto habilitada para verificar as condições estruturais, instalações elétricas e hidráulicas, acessibilidade e outros aspectos técnicos.

7.2.3 Classificação das propostas: As propostas serão definidas em conformidade com os critérios de custo-benefício, conformidade técnica e localização, com prioridade para imóveis que requerem menor investimento adicional para adequação.

7.3 Negociação e parecer final

7.3.1 O imóvel selecionado será encaminhado à homologação do plenário do CRP/18ª, que por sua vez, convocará Assembleia Geral para aprovação, considerando a disponibilidade orçamentária, o cronograma de aquisição e os prazos de ocupação.

7.3.2 Caso mais de um imóvel atenda cumprindo os critérios estabelecidos, a Comissão de Licitação utilizará uma matriz de classificação, ponderando os fatores técnicos, financeiros e documentais, para determinar a proposta mais vantajosa para o Conselho.

7.3.3 A decisão final será formalizada por meio de Relatório Técnico e Parecer Jurídico Fundamentado, a ser solicitada à análise e deliberação da Presidência do CRP/18ª e das demais instâncias administrativas competentes.

8. DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA

8.1 Para garantir a regularidade jurídica, fiscal e registral da aquisição, o vendedor deverá apresentar a documentação completa do imóvel e do(s) proprietário(s), conforme detalhado nos anexos deste Termo de Referência.

8.2 A documentação deverá ser atualizada e apresentada em cópias já autenticadas ou com as vias originais para autenticação pelo próprio conselho, acompanhada das respectivas certidões válidas, emitidas em prazo não superior a 30 (trinta) dias da data de entrega da proposta.

8.3 A ausência de qualquer documento exigido ou a constatação de ônus, gravames, restrições ou irregularidades que inviabilizem a alienação do imóvel poderá resultar na desclassificação da proposta, salvo se o vendedor regularizar a pendência no prazo estipulado pela Comissão de Licitação.

9. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento será realizado **à vista ou parcelado**, conforme disponibilidade orçamentária e previsão legal.

10. PRAZOS: O prazo máximo para **conclusão da transação** será **31 de maio de 2025** de modo que as propostas deverão ser enviadas no prazo de **10 dias** a partir da publicação do edital.

11. DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1 O imóvel será desclassificado caso:

- Haja irregularidades documentais ou embargos legais insanáveis ou de difícil saneamento;
- Não atenda às exigências técnicas;
- Contenha pendências financeiras ou tributárias.

11.2 As propostas devem ser enviadas por meio digital e físico ao e-mail

12. DA CONTRATAÇÃO

12.1. Após a apresentação de todas as documentações necessárias e comprovando a sua regularidade o resultado da seleção será publicado na imprensa oficial e posteriormente convocado o proprietário daquele selecionado, para formalização do contrato de compra e venda de imóveis e outras avenças, na forma da lei.

12.2. O vendedor, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo exigido, poderá aguardar a assinatura do Contrato para iniciar a desocupação e processo de transferência da escritura e entrega

das certidões de regularidade. Para assinatura do Contrato, serão exigidos os documentos que comprovem a regularidade fiscal do vendedor junto aos tributos federais, estaduais e municipais, bem como documentação do imóvel quanto à propriedade e aprovação nos órgãos competentes.

13. DOS CASOS OMISSOS

13.1 A execução do contrato, bem como os casos nele omissos, regulam-se pelas cláusulas contratuais e pelos preceitos de direito público, aplicando-se lhes, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, na forma do artigo 123 da Lei nº 14.133/2021.

14. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 Para dirimir quaisquer dúvidas ou questões relacionadas com a presente licitação, é competente, na forma da lei, o foro da Justiça Federal de Cuiabá/MT, com exclusão de qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

14.2 Tratando-se de proposta apresentada através da Imobiliária ou Corretores de Imóveis, as mesmas deverão ser acompanhadas da respectiva autorização de venda assinada pelo proprietário com firma reconhecida.

13.3 A documentação relacionada não elimina a necessidade de outros documentos, em função das peculiaridades de cada caso.

14.4 Fica desde já estabelecido que o CRP-18 não pagará despesas de intermediação ou corretagem. O CRP-18 reserva-se o direito de vistoriar os imóveis ofertados, que deverão estar à disposição para visitas, avaliações e perícias

15. DO FORO

Cuiabá, 25 de fevereiro de 2025.

Greicy Silva Dias

Coordenadora Administrativa e Financeira - CRP/18ª Região-MT

De acordo com a competência que me foi conferida, **APROVO** o presente Termo, por considerá-lo em consonância com a conveniência e oportunidade atinentes à discricionariedade da Administração Pública.

Keli Virgínia Ebert

Conselheira Presidente – Ordenadora de despesas CRP/18ª Região-MT