



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 6ª REGIÃO
Divisão de Governança de Contratação - SECAM (DICON)

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1 - Contratação da empresa HOUER Consultoria Ltda., CNPJ nº22.111.570/0001-91 para a prestação de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, consistentes em consultoria destinada à validação da proposta comercial de locação de imóvel e dos respectivos custos de adaptação, no âmbito da modelagem Built to Suit (BTS), apresentada pela empresa Concreto Empreendimentos Imobiliários, em resposta do Chamamento Público nº 002/2026 promovido por este Tribunal, para prospecção de imóvel, destinado à instalação da sede do TRF6, tudo conforme Proposta id Proposta ([1759701](#)), parte integrante independentemente de transcrição.

1.1.1 A contratação fundamenta-se no art. 72 e 74, inciso III, alínea a, §§3º e 4º da Lei nº 14.133/2021, caracterizando-se como hipótese de inexigibilidade de licitação, por envolver:

- Serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual;
- Objeto de natureza singular;
- Contratação de empresa de notória especialização;
- Inviabilidade de competição.

Item	Descrição	CATSER	Prazo de Execução	Unidade	Quant.	Valor da Proposta	Valor Total
1	prestação de serviços técnicos especializados, de natureza predominantemente intelectual, consistentes em consultoria integrada em engenharia de custos, modelagem econômico-financeira envolvendo revisão do custo de amortização e reequilíbrio do contrato de locação, voltados à análise e validação da proposta de locação de imóvel apresentada no âmbito do Chamamento	16985	30 dias (+ 60)	serviços	01	R\$ 175.000,00	R\$ 175.000,00

Público, inclusive com revisão do ETP, apoio na elaboração de artefatos para locação.						
---	--	--	--	--	--	--

1.2 - A prestação dos serviços compreende, conforme Proposta ([1759701](#))

categoria	Produto	Quantidade
engenharia	parecer Técnico e análise crítica do ETP	2,9%
engenharia	Revisão crítica da Proposta de locação e custos de adaptação	10,3%
engenharia	apoio em engenharia de custos - validação de planilha orçamentária	20,0%
econômico- financeiro	modelagem da contratação BTS	41,7%
econômico- financeiro	avaliação de viabilidade econômica -financeira	25,1%
econômico- financeiro	informações complementares e esclarecimentos adicionais	-

1.2.1 O objetivo da contratação é a necessidade de apoio técnico especializado em engenharia de custos, modelagem econômico-financeira e estruturação de artefatos no modelo BTS, compreendendo a realização de estudos técnicos aprofundados acerca dos valores constantes da proposta apresentada pela empresa Concreto, especialmente quanto:

I – elaboração de parecer técnico contendo análise crítica do Estudo Técnico Preliminar (ETP) elaborado pela equipe técnica do TRF6, bem como da proposta de locação apresentada pela empresa Concreto Empreendimentos Imobiliários, inclusive no que se refere aos custos de adaptação do imóvel;

II – realização de estudos de engenharia de custos, compreendendo a análise, validação e aferição da compatibilidade das planilhas orçamentárias relativas às adequações necessárias à ocupação do imóvel, considerando os preços praticados no mercado e os parâmetros técnicos aplicáveis;

III – apoio técnico à avaliação da viabilidade econômico-financeira da contratação, incluindo a análise da composição dos custos de adaptação, da amortização dos investimentos ao longo da vigência contratual e dos mecanismos de reequilíbrio econômico-financeiro;

IV – apoio técnico à modelagem contratual no formato Built to Suit (BTS), em conformidade com a Resolução CNJ nº 652/2025 e a Instrução Normativa SEGES nº 103/2021;

V – apoio à elaboração e estruturação da documentação técnica necessária à contratação da locação na modelagem BTS;

VI – prestação de esclarecimentos técnicos e informações complementares relacionados aos produtos entregues, pelo prazo de até 30 (trinta) dias, sem ônus adicional para a Administração.

1.2.2 - Especialmente no que se refere ao estudo de engenharia de custos, o relatório/parecer, devidamente assinado pelos responsáveis técnicos, **deverá** contemplar a análise e validação das planilhas orçamentárias apresentadas pela empresa Concreto, relativas às adaptações do imóvel de sua propriedade, à luz da Especificação Técnica de serviços/orçamentação vinculada à futura locação pelo TRF6.

1.2.3. Deverá, ainda, incluir análise crítica quanto à adequação dos valores apresentados, bem como à sua compatibilidade com os preços de mercado, no que concerne aos custos de adaptação propostos.

1.2.4 Deverá apoiar o TRF6 na solução de conflitos ou dúvidas que surgirem após a entrega dos produtos.

1.2.1.1 - JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

A presente contratação fundamenta-se na hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso III, alínea a da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista tratar-se de serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, cuja execução demanda elevado grau de especialização devido a peculiar singularidade do objeto, inviabilizando a competição, conforme demonstrado no estudo técnico preliminar.

O objeto envolve a prestação de serviços técnicos de natureza especializada, voltados à engenharia de custos, à modelagem econômico-financeira estruturada no modelo Built to Suit (BTS), bem como à estruturação de mecanismos de reequilíbrio econômico-financeiro, com definição de critérios de amortização dos investimentos necessários à adaptação do imóvel ao longo da vigência contratual. Tais atividades exigem abordagem integrada, conhecimento multidisciplinar e expertise específica, características que conferem natureza singular ao objeto, nos termos da legislação de regência.

Como exposto ao longo do Estudo técnico Preliminar - ETP, no item 1 - da descrição da necessidade da contratação, considerando o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público, temos :

A presente contratação decorre da necessidade de subsidiar tecnicamente a Administração na estruturação de solução imobiliária destinada ao atendimento das necessidades institucionais do Tribunal Regional Federal da 6ª Região – TRF6, especialmente no que se refere à futura contratação de locação sob o modelo Built to Suit (BTS), envolvendo adaptações e adequações do imóvel às especificidades operacionais, funcionais e administrativas exigidas pela Administração Pública.

A complexidade da modelagem contratual pretendida demanda a realização de estudos técnicos especializados, notadamente nas áreas de engenharia de custos, modelagem econômico-financeira e estruturação de mecanismos de reequilíbrio econômico-financeiro, considerando a necessidade de assegurar adequada amortização dos investimentos a serem realizados para adaptação do imóvel durante a vigência contratual.

O problema administrativo a ser solucionado consiste na necessidade de conferir segurança técnica, economicidade, governança e sustentabilidade financeira e adequada alocação de riscos à futura contratação de locação, mitigando potenciais inconsistências relacionadas à formação dos custos de adaptação, à composição do valor locatício, à mensuração dos investimentos incorporados ao contrato e aos critérios de reequilíbrio econômico-financeiro ao longo da execução contratual.

Além disso, a Administração necessita de avaliação técnica especializada capaz de promover análise crítica e validação das planilhas orçamentárias relativas às adaptações do imóvel, verificando a compatibilidade dos custos apresentados com os valores praticados no mercado, de modo a assegurar a razoabilidade econômica da contratação e prevenir sobrepreço, desequilíbrios contratuais ou inadequações técnicas que possam comprometer a vantagem do ajuste.

A contratação pretendida busca, ainda, assegurar maior eficiência na condução da futura relação contratual, permitindo à Administração dispor de elementos técnicos consistentes para tomada de decisão, estruturação da minuta contratual e definição de mecanismos adequados de governança contratual, em conformidade com os princípios da legalidade, eficiência, planejamento, economicidade e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

Nesse contexto, a Administração necessita de apoio técnico especializado para subsidiar a elaboração e revisão dos instrumentos de planejamento e contratação, especialmente o Termo de Referência e a minuta contratual, contemplando aspectos relacionados à estruturação jurídica do ajuste, mecanismos de amortização dos investimentos, matriz de riscos, reequilíbrio econômico-financeiro, disciplina obrigacional das partes, garantias contratuais, hipóteses de inadimplemento, mecanismos de remuneração, reajuste, eventual exercício de direito de preferência e demais cláusulas essenciais à segurança jurídica e à sustentabilidade econômico-financeira da contratação.

No âmbito da instrução preliminar, foram realizadas tratativas institucionais e consultas técnicas junto a entidades e agentes com experiência em estruturação de projetos públicos, ocasião em que se verificaram limitações relacionadas à aderência metodológica, escopo operacional e disponibilidade técnica necessária ao atendimento integrado das especificidades da contratação pretendida, sobretudo quanto à conjugação simultânea de conhecimentos multidisciplinares em engenharia de custos, modelagem BTS, amortização de investimentos e governança contratual de longo prazo.

Diante das características do objeto, verificou-se que a solução demanda serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, cuja execução pressupõe atuação altamente especializada e

abordagem metodológica específica, não sendo possível estabelecer critérios objetivos padronizados de comparação entre soluções técnicas eventualmente disponíveis no mercado, especialmente em razão da singularidade do objeto e das variáveis jurídicas, econômico-financeiras e obrigacionais envolvidas na estruturação do modelo contratual pretendido.

As empresas consultadas, embora qualificadas, não se mostraram aptas a atender integralmente às demandas do projeto, especialmente no que tange à avaliação integrada da viabilidade econômica da proposta, à revisão do Estudo Técnico Preliminar (ETP), à modelagem BTS e à elaboração de contrato de locação com adequada estrutura de amortização ao longo do prazo contratual. As propostas apresentadas revelaram-se, ademais, desalinhadas quanto ao escopo, aos valores e aos prazos requeridos, o que evidencia a ausência de soluções equivalentes no mercado capazes de atender, de forma simultânea e integrada, à totalidade das necessidades administrativas.

A necessidade administrativa decorre, ainda, da inexistência, no âmbito interno do Tribunal, de estrutura técnica multidisciplinar especializada capaz de realizar, de forma integrada e concomitante, análise jurídico-contratual complexa associada à modelagem econômico-financeira típica de contratos estruturados de longa duração, especialmente em soluções imobiliárias com características híbridas e atípicas, aproximadas de modelos utilizados em projetos de infraestrutura pública.

A futura contratação demanda abordagem metodológica especializada, a escolha da contratada a empresa HOUER Consultoria Ltda., em razão de sua notória especialização, evidenciada por atuação consolidada em projetos de alta complexidade nas áreas de engenharia de custos, estruturação contratual e modelagem de empreendimentos, inclusive no setor público.

Além disso, a Administração necessita de avaliação técnico-jurídica especializada acerca da modelagem contratual submetida à análise institucional no âmbito do chamamento público, especialmente quanto:

- à compatibilidade da estrutura contratual com a Lei nº 14.133/2021;
- à observância das diretrizes estabelecidas pela Instrução Normativa SEGES nº 103/2022;
- à aderência às disposições da Resolução CNJ nº 652/2025;
- à adequada alocação de riscos contratuais;
- à compatibilidade dos mecanismos de amortização dos investimentos;
- à sustentabilidade econômico-financeira do ajuste; e
- à preservação do interesse público ao longo da execução contratual.

A contratação também se mostra necessária para subsidiar a Administração na identificação preventiva de riscos jurídicos, econômicos e operacionais associados à futura contratação, reduzindo a probabilidade de:

- desequilíbrios econômico-financeiros precoces;
- inadequada composição do valor locatício;
- sobrepreço decorrente de custos de adaptação incompatíveis com parâmetros de mercado;
- inconsistências na matriz de riscos;
- fragilidades contratuais;
- judicialização futura;
- controvérsias relacionadas à amortização dos investimentos; e
- questionamentos por órgãos de controle interno e externo.

A solução pretendida exige atuação técnica integrada e multidisciplinar e apoio complementar de engenharia de custos e modelagem econômico-financeira, considerando que a viabilidade do empreendimento depende da adequada compatibilização entre os investimentos necessários à adaptação do imóvel, os mecanismos de remuneração contratual e a preservação do equilíbrio econômico-financeiro ao longo da execução contratual, e ainda um estudo qualificado e aprofundado dos valores apresentados na proposta da Concreto, especialmente quanto aos custos das adaptações e à sua amortização ao longo dos 15 (quinze) anos de vigência da locação, bem como à validação da viabilidade econômico-financeira da solução proposta.

Importa destacar que a Resolução CNJ nº 652/2025, de edição recente, estabeleceu diretrizes específicas para contratações de locação no âmbito do Poder Judiciário, incluindo a necessidade de modelagem *built to suit* e de realização de estudo de viabilidade econômico-financeira, com análise da amortização dos investimentos ao longo do tempo.

Na mesma linha, a IN SEGES/ME nº 103/2021 foi observada na instrução processual como referência de boa prática administrativa.

A contratação pretendida visa, portanto, assegurar maior segurança jurídica, eficiência administrativa, governança contratual, economicidade e sustentabilidade da futura contratação, conferindo à Administração elementos técnicos consistentes para tomada de decisão, adequada instrução processual e mitigação de riscos, em conformidade com os princípios da legalidade, planejamento, motivação, eficiência, economicidade e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

A não contratação de consultoria especializada para atender ao escopo do contrato poderá acarretar riscos relevantes à futura contratação da Locação do imóvel, especialmente diante da complexidade da modelagem Built to Suit pretendida.

Dentre os principais **riscos** identificados, destacam-se: possibilidade de sobrepreço decorrente de inadequada validação dos custos de adaptação do imóvel; estruturação insuficiente dos mecanismos de amortização dos investimentos realizados pela futura contratada; elaboração de cláusulas contratuais desequilibradas ou incompatíveis com a adequada alocação de riscos entre as partes; ocorrência de reequilíbrios econômico-financeiros precoces; fragilidades na definição de garantias e obrigações contratuais; insegurança jurídica quanto à execução do ajuste ao longo de sua vigência; potencial judicialização da contratação; além do risco de questionamentos, determinações ou glosas futuras por órgãos de controle interno e externo, em razão de inconsistências relacionadas à modelagem econômico-financeira, à formação do valor locatício, à amortização dos investimentos ou à governança contratual do empreendimento.

A atuação de assessoria técnica especializada busca justamente mitigar tais riscos, conferindo maior robustez à instrução processual, à estruturação contratual e à tomada de decisão administrativa, em observância aos princípios da legalidade, planejamento, eficiência, economicidade, motivação e segurança jurídica previstos na Lei nº 14.133/2021

A contratação da consultoria especializada permitirá aferir a conformidade normativa e a viabilidade econômico-financeira da solução pretendida, inclusive quanto à estruturação de mecanismos de amortização compatíveis com o interesse público. Ademais, contribuirá para o fortalecimento da governança da contratação, assegurando transparência, adequada motivação dos atos administrativos e aderência aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e responsabilidade fiscal.

DA ESCOLHA DA HOUER

A partir do portfólio e proposta infere-se que a empresa possui as qualificações e expertises para o escopo do serviço necessário, demonstrando que a Houer detém aderência técnica entre sua área de atuação e as necessidades do TRF6, como se depreende dos Anexo ([1759537](#))[175953917595431759701](#)

A expertise da Houer encontra-se demonstrada na documentação e evidenciada na atuação em projetos que envolveram a multidisciplinariedade que é sua marca registrada, combinada com a habilidade no desenvolvimento de soluções para infraestrutura, com atuação consolidada em modelagem econômico-financeira, engenharia de custos, estruturação de concessões e parcerias público-privadas e análise de equilíbrio econômico-financeiro de contratos.

A documentação apresentada demonstra, ainda, experiência profissional compatível com o objeto pretendido, especialmente em projetos estruturados junto a órgãos públicos e entidades de financiamento e estruturação, envolvendo contratos complexos e soluções técnicas -institucionais de elevada especialização.

A aderência técnica entre a expertise demonstrada pela consultoria e as necessidades específicas da contratação revelam-se relevante diante da singularidade da demanda administrativa, que exige análise integrada de aspectos jurídicos, obrigacionais, regulatórios e econômico-financeiros associados à modelagem Built to Suit pretendida pela Administração.

Além disso, a empresa apresentou documentação comprobatória de regularidade jurídica, fiscal e trabalhista, bem como atestados de capacidade técnica relacionados à prestação de serviços especializados compatíveis com o objeto da contratação.

DA SINGULARIDADE DO OBJETO E DA NATUREZA TÉCNICA ESPECIALIZADA

A singularidade do objeto decorre da necessidade de estruturação de estudo de viabilidade econômica e financeira para um contrato de locação com modelagem BTS em que está envolvido um estudo econômico e

avaliação da amortização numa contratação imobiliária atípica e de longa duração, com múltiplas variáveis interdependentes relacionadas à amortização de investimentos privados, alocação de riscos, mecanismos de remuneração, equilíbrio econômico-financeiro, governança contratual e compatibilização entre normas de direito público, contratual e regulatório.

A solução administrativa pretendida não se limita à elaboração padronizada de instrumentos técnicos, mas demanda atuação consultiva especializada voltada à construção de solução técnica na esfera da engenharia de custos específica, compatível com as peculiaridades institucionais, operacionais e financeiras do TRF6.

A natureza predominantemente intelectual dos serviços, associada à necessidade de abordagem metodológica integrada e especializada, dificulta o estabelecimento de critérios objetivos de julgamento aptos a permitir comparação padronizada entre soluções técnicas eventualmente disponíveis no mercado, especialmente porque a qualidade da solução depende diretamente da expertise técnica aplicada à modelagem contratual pretendida e a explícita singularidade do contrato de BTS

DA JUSTIFICATIVA DE PREÇO

Normalmente, nos casos de inexigibilidade, o contratado demonstra seus preços, A justificativa de preço será instruída mediante análise de compatibilidade da proposta apresentada com os valores praticados em contratações similares envolvendo serviços técnicos especializados de natureza intelectual relacionados à estruturação jurídica de projetos complexos, contratos administrativos de longa duração, concessões e modelagens contratuais especializadas.

No que se refere à justificativa de preço, a Administração promoveu análise comparativa com contratações que foram apresentadas pela Houer. Não detectamos similaridades de valores x prazos, haja vista que os escopos dos empreendimentos anteriores da Houer são singulares, tanto nos prazos quanto no escopo, no entanto, numa avaliação da compatibilidade com valores de mercado e exame da composição dos custos apresentados, concluindo pela razoabilidade e adequação da proposta da contratada frente à complexidade, escopo e responsabilidade técnica envolvidos, em consonância com as exigências legais e com a jurisprudência dos órgãos de controle.

A compatibilidade entre o objeto pretendido e a expertise da contratada revela-se evidenciada pelo portfólio institucional da Houer, que demonstra atuação consolidada em projetos de infraestrutura de elevada complexidade, incluindo modelagens de concessões e PPPs, consultoria técnica especializada, verificação independente, gerenciamento de empreendimentos e suporte multidisciplinar à Administração Pública, em escopo substancialmente aderente às demandas do presente processo.

No caso do Benchmark de mercado a Houer detém posicionamento técnico diferenciado no mercado, as empresa equivalente atuam em nichos semelhantes, porém a Houer possui diferencial de escala, multidisciplinariedade e integração de soluções. Isso coloca a empresa em evidente superioridade técnica. Exemplo: empresas menores atuam em engenharia consultiva ou outras atuam apenas em orçamento ou fiscalização. Já a HOUER agrega áreas : engenharia; modelagem; governança; concessões; apoio regulatório; verificação independente; estruturação econômico-financeira. Isso fortalece a singularidade técnica.

Quanto ao objeto e a complexidade é o que acionou o TRF6 a buscar a solução, pois a modelagem BTS da locação exige integração de múltiplas disciplinas, pois um elevado risco institucional, e envolve repercussões jurídicas, operacionais e financeiras, demandando atuação intelectual predominantemente especializada. Ou seja, A complexidade do objeto afasta a caracterização de serviço comum ou padronizado, na medida em que demanda atuação técnica integrada, envolvendo variáveis de engenharia, governança contratual, análise econômico-financeira, mitigação de riscos, compatibilização de soluções e suporte estratégico à tomada de decisão administrativa.

horas técnicas especializadas:

A demanda do TRF6 tem um prazo de apenas 30 dias para a entrega de produtos e estudos para tanto o rol de especialistas que se dedicarão ao trabalho evidencia que a solução pretendida e a experiência acumulada da contratada em projetos estruturantes de infraestrutura pública, especialmente aqueles que demandam integração multidisciplinar, gerenciamento de riscos, modelagem técnico-operacional e suporte especializado

à Administração Pública fica diferenciada, pois normalmente naqueles outros são estudos de longa duração como PPP. Então, isso torna algo ainda mais singular a contratação.

Assim, a demonstração de compatibilidade técnica, o benchmark setorial, a complexidade do objeto, a composição de horas técnicas especializadas e a aderência a escopos equivalentes evidenciam que a contratação pretendida se mostra coerente com os parâmetros praticados no segmento de consultoria estratégica em infraestrutura pública, reforçando a adequação técnica e econômica da solução proposta.

análise crítica dos preços

A análise crítica dos preços estimados para a contratação da Houer demonstra compatibilidade e razoabilidade em relação à complexidade do objeto pretendido, especialmente quando comparado às contratações análogas constantes do portfólio institucional da empresa e a projetos equivalentes envolvendo modelagem contratual, estruturação econômico-financeira e apoio técnico especializado à Administração Pública.

Verifica-se que a proposta apresentada pela Houer, no valor de R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais), apresenta magnitude significativamente inferior aos contratos celebrados pela consultoria em projetos estruturantes de infraestrutura, modelagem de concessões, estudos de viabilidade e assessoramento técnico especializado, cujos valores alcançam cifras substancialmente superiores, conforme documentação acostada aos autos.

Nesse sentido, identificam-se, entre outros exemplos:

- contrato firmado com o Estado de Pernambuco para realização de estudos de viabilidade técnica, econômico-financeira e jurídica, no valor aproximado de R\$ 497.500,00;
- contrato celebrado com o BNDES para estruturação de concessões de parques estaduais, no valor aproximado de R\$ 2.470.000,00;
- contratos relacionados a modelagens de modernização administrativa e apoio técnico à gestão pública, com valores superiores a R\$ 2 milhões e, em alguns casos, acima de R\$ 10 milhões.

Embora os objetos não sejam integralmente idênticos, observa-se similitude metodológica quanto à necessidade de atuação multidisciplinar integrada, envolvendo engenharia consultiva, modelagem econômico-financeira, avaliação de riscos, estruturação contratual e suporte técnico especializado à tomada de decisão administrativa.

A contratação pretendida pelo TRF6 possui elevado grau de complexidade, especialmente em razão da necessidade de validação técnica da modelagem Built to Suit (BTS), análise de amortização de investimentos de longo prazo, revisão de custos de adaptação do imóvel, elaboração de fluxo de caixa, análise de indicadores de viabilidade econômica e avaliação de aderência à Resolução CNJ nº 652/2025 e à IN SEGES nº 103/2021.

Além disso, o escopo contempla atividades de natureza predominantemente intelectual e especializada, exigindo a mobilização de equipe multidisciplinar composta por profissionais das áreas de engenharia de custos, infraestrutura, modelagem econômico-financeira e estruturação contratual, com elevado nível de senioridade técnica.

Sob a perspectiva de mercado, observa-se que consultorias com expertise equivalente normalmente praticam valores compatíveis com a complexidade, a responsabilidade técnica e o risco institucional inerentes a projetos estruturados dessa natureza, especialmente em demandas que envolvem contratos imobiliários de longa duração e análise de investimentos amortizáveis ao longo de 15 (quinze) anos.

Também merece destaque o fato de que o valor proposto contempla a execução integral do escopo técnico, incluindo análise crítica do ETP, validação de planilhas orçamentárias, estruturação da modelagem BTS, elaboração de memória de cálculo de amortização, análise de viabilidade econômico-financeira, emissão de relatórios técnicos e suporte complementar por 60 (sessenta) dias após a entrega dos produtos, sem cobrança adicional.

Dessa forma, a análise comparativa dos preços praticados pela própria consultoria em projetos de natureza semelhante, aliada à complexidade técnica do objeto e à extensão das atividades previstas, evidencia que o valor apresentado mostra-se compatível com os parâmetros de mercado aplicáveis à consultoria especializada de alta complexidade, não se identificando indícios de sobrepreço ou desproporcionalidade econômica.

Ao contrário, considerando a relevância estratégica da contratação, o potencial impacto financeiro da futura avença imobiliária e os riscos associados à modelagem Built to Suit (BTS), o investimento proposto revela-se proporcional, tecnicamente justificável e aderente aos princípios da economicidade, eficiência e governança das contratações públicas.

1.2.4 Prazo de Vigência:

1.2.4.1 Trata-se de contrato por escopo, tem a vigência atrelada à conclusão do objeto que é de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da ordem de serviço pelo Contratado, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.

1.2.4.2 O prazo de vigência será automaticamente prorrogado, independentemente de termo aditivo, quando o objeto não for concluído no período firmado acima, ressalvadas as providências cabíveis no caso de culpa do Contratado, previstas neste instrumento.

1.2.4.2. O contrato oferecerá maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência e eventuais prorrogações da contratação.

1.2.2.3 Sempre que necessário ao adequado cumprimento do objeto, a contratante prestará à contratada os esclarecimentos e as informações pertinentes. Ademais, eventual assistência técnica consultiva decorrente do objeto contratado será prestada sem ônus adicional, pelo período adicional conforme proposta e constante do contrato.

2 ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

2.1 O custo estimado total da contratação é de R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais) conforme Proposta (Proposta ([1759701](#)))

2.2 A indicação da dotação orçamentária fica postergada para o momento da assinatura do contrato ou instrumento equivalente.

3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente demanda possui caráter excepcional, não tendo sido prevista no Plano Anual de Contratações do exercício de 2026, por decorrer de necessidade superveniente identificada no curso da instrução administrativa, após a apresentação de proposta de locação pela empresa Concreto.

A análise preliminar da proposta de locação do imóvel da Concreto evidenciou a necessidade de realização de estudos técnicos e jurídicos especializado em engenharia de custos, destinado a aferir a consistência, a razoabilidade e a compatibilidade dos valores relacionados às adaptações físicas e técnicas do imóvel às necessidades institucionais, especialmente no contexto de modelagem contratual do tipo *built to suit* (BTS), com previsão de amortização de investimentos ao longo do tempo.

No que se refere à modelagem contratual adotada para a futura locação do imóvel, destaca-se que a sistemática *built to suit* (BTS), também denominada “locação sob encomenda” ou “locação sob medida”, caracteriza-se como modalidade contratual na qual o particular promove a aquisição, construção ou substancial adaptação do imóvel de acordo com as necessidades específicas da Administração Pública, com vistas à posterior disponibilização do empreendimento para utilização institucional mediante remuneração pactuada ao longo da vigência contratual.

A lógica subjacente ao modelo BTS distingue-se substancialmente da locação convencional, na medida em que a remuneração do particular não decorre exclusivamente da cessão do uso do imóvel, mas também da recuperação dos investimentos realizados na implantação, customização, adaptação e estruturação da infraestrutura necessária ao atendimento das demandas da Administração.

Nesse sentido, o Tribunal de Contas da União reconheceu expressamente as peculiaridades inerentes às operações *built to suit*, consignando que:

“29. Operações de locação sob medida (*built to suit*) trata-se de uma modalidade específica de locação de imóveis, de longo prazo, onde esses são construídos, ou substancialmente reformados, pelo futuro locador segundo necessidades específicas requeridas pelo futuro locatário.

30. Nesse tipo de contratação o locador é remunerado não somente pelo simples aluguel do imóvel, mas também pelos gastos incorridos com sua

adaptação ou construção. Por conseguinte, o valor contratual dessa operação tende a ser maior que o valor de um aluguel de mercado” (TCU. ACÓRDÃO Nº 2219/2018-PLÊNARIO, REL. MIN. AUGUSTO SHERMAN CAVALCANTI, 19/09/2018)

Sob essa perspectiva, o modelo built to suit pressupõe a realização, pelo futuro locador, de investimentos relevantes destinados à adequação do imóvel às necessidades específicas da Administração Pública, circunstância que demanda análise técnica altamente especializada acerca da razoabilidade dos custos de adaptação, da compatibilidade dos valores apresentados com os preços de mercado, da metodologia de amortização dos investimentos, da adequada alocação de riscos contratuais, da preservação do equilíbrio econômico-financeiro da futura avença e da sustentabilidade econômico-orçamentária da contratação ao longo do tempo.

No âmbito jurídico, a modelagem built to suit encontra previsão expressa no art. 54-A da Lei nº 8.245/1991 (“Lei do Inquilinato”), cuja redação estabelece:

“Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual 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 por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.”

A utilização dessa modelagem contratual pela Administração Pública encontra amparo, ainda, no art. 89 da Lei nº 14.133/2021, o qual determina a aplicação supletiva da teoria geral dos contratos e das disposições de direito privado aos contratos administrativos. Veja:

“Art. 89. Os contratos de que trata esta Lei regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.”(g.n)

Além disso, a própria Lei nº 14.133/2021 contempla expressamente a lógica inerente às operações built to suit ao estabelecer, em seu art. 51, a necessidade de avaliação prévia dos custos de adaptação e do prazo de amortização dos investimentos necessários à futura locação. Veja:

“Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.”

A partir da leitura sistemática do referido dispositivo, constata-se que o legislador reconheceu expressamente a possibilidade de realização, pelo particular, de investimentos destinados à adaptação substancial do imóvel para atendimento das necessidades da Administração, cujos valores serão posteriormente amortizados ao longo da execução contratual.

Nessa sistemática, os investimentos antecipadamente realizados pelo particular passam a integrar a estrutura econômico-financeira da contratação, sendo recuperados gradativamente mediante contraprestação locatícia paga pela Administração Pública ao longo da vigência contratual.

Todavia, justamente em razão da complexidade técnica, financeira e contratual inerente à modelagem built to suit, a definição da remuneração contratual demanda avaliação técnica rigorosa acerca da compatibilidade dos investimentos propostos, dos custos de adaptação, das metodologias de amortização adotadas e da sustentabilidade econômico-financeira da contratação, observando-se não

apenas os parâmetros de mercado, mas também as limitações orçamentárias e fiscais da Administração Pública. Sobre esse aspecto, o Tribunal de Contas da União (TCU) assim consignou:

“Em situações do tipo, a entidade contratante deve, [...] definir um valor de locação, leia-se de amortização acrescida do custo do capital de terceiros investido, compatível com o espaço fiscal eventualmente existente e projetado segundo as estimativas de receitas e despesas do ente contratante, no horizonte de médio e longo prazo. Tais valores seriam definidos a partir do valor do investimento necessário à aquisição ou construção do bem e do custo médio ponderado de capital do projeto.” (TCU. ACÓRDÃO Nº 1928/2021 - PLENÁRIO, REL. MIN. BENJAMIN ZYMLER, 11/08/2021)

Assim, evidencia-se que a futura contratação demanda análise técnica multidisciplinar especializada, abrangendo engenharia de custos, modelagem econômico-financeira, estruturação de mecanismos de amortização e avaliação de equilíbrio econômico-financeiro contratual, com vistas a assegurar que a modelagem da futura locação *built to suit* esteja compatível com os princípios da economicidade, eficiência, planejamento, motivação, responsabilidade fiscal e proteção ao interesse público, nos termos da Lei nº 14.133/2021, impondo à Administração o dever de instruir adequadamente o processo decisório em contratações de elevada complexidade técnica e significativo impacto orçamentário, de modo a assegurar a seleção da proposta mais vantajosa.

A contratação da consultoria especializada permitirá aferir a conformidade normativa e a viabilidade econômico-financeira da solução pretendida, inclusive quanto à estruturação de mecanismos de amortização compatíveis com o interesse público. Ademais, contribuirá para o fortalecimento da governança da contratação, assegurando transparência, adequada motivação dos atos administrativos e aderência aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e responsabilidade fiscal.

Diante do exposto, resta evidenciada a necessidade da contratação como medida indispensável para viabilizar a adequada análise da proposta de locação e assegurar a futura celebração de contrato em condições vantajosas, juridicamente seguras e compatíveis com o interesse público.

4- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

4.1 A solução consiste na contratação por **INEXIGIBILIDADE** da empresa privada **Houer Consultoria Ltda.** para a prestação de serviços técnicos especializados, de natureza predominantemente intelectual, voltados à realização de consultoria integrada em engenharia de custos, modelagem econômico-financeira e à amortização dos investimentos e custos de adaptação ao longo da vigência do contrato de locação, com foco na avaliação da proposta da Concreto apresentada no âmbito do Chamamento Público nº 001/2025, tudo conforme ETP, proposta e contrato.

A consultoria abrangerá a análise crítica e validação dos elementos técnicos e econômicos da proposta, especialmente no que se refere às adaptações necessárias no imóvel, à estimativa de custos, à modelagem *built to suit* (BTS) e à amortização dos investimentos ao longo do prazo contratual de 15 (quinze) anos, bem como o reequilíbrio econômico financeiro do contrato e tributos.

4.2 A solução contempla, de forma integrada, os seguintes componentes,:

I – elaboração de parecer técnico contendo análise crítica do Estudo Técnico Preliminar (ETP) elaborado pela equipe técnica do TRF6, bem como da proposta de locação apresentada pela empresa Concreto Empreendimentos Imobiliários, inclusive no que se refere aos custos de adaptação do imóvel;

II – realização de estudos de engenharia de custos, compreendendo a análise, validação e aferição da compatibilidade das planilhas orçamentárias relativas às adequações necessárias à ocupação do imóvel, considerando os preços praticados no mercado e os parâmetros técnicos aplicáveis;

III – apoio técnico à avaliação da viabilidade econômico-financeira da contratação, incluindo a análise da composição dos custos de adaptação, da amortização dos investimentos ao longo da vigência contratual e dos mecanismos de reequilíbrio econômico-financeiro;

IV – apoio técnico à modelagem contratual no formato Built to Suit (BTS), em conformidade com a Resolução CNJ nº 652/2025 e a Instrução Normativa SEGES nº 103/2022;

V – apoio à elaboração e estruturação da documentação técnica necessária à contratação na modelagem BTS;

VI – prestação de esclarecimentos técnicos e informações complementares relacionados aos produtos entregues, pelo prazo adicional, contados da assinatura do contrato, sem ônus para a Administração, conforme proposta.

4.3 A execução dos serviços **deverá** observar padrões técnicos elevados, com utilização de metodologias reconhecidas, fundamentação consistente e rastreabilidade das informações, garantindo a confiabilidade dos resultados e a adequada instrução do processo decisório, bem como os normativos vigentes.

4.3.1 Considerando a natureza intelectual dos serviços contratados, não se aplicam requisitos de manutenção preventiva ou corretiva típicos de bens ou serviços continuados. Todavia, **deverá** a solução contemplar assistência técnica especializada, consistente em:

- prestação de esclarecimentos técnicos sobre os produtos entregues;
- realização de ajustes e complementações decorrentes de análise da Administração;
- participação em reuniões técnicas de validação e alinhamento;
- suporte à Administração na interpretação dos estudos e na tomada de decisão;
- eventual atualização pontual dos estudos, caso sobrevenham alterações relevantes nos parâmetros da contratação.

4.3.2 A assistência técnica será prestada sem ônus adicional, dentro dos prazos e condições estabelecidos contratualmente, especialmente durante o período de análise e aceitação dos produtos, por um período de 60 (sessenta) dias contados da assinatura do contrato.

4.3.2.1 Considerando o ciclo de vida do objeto, a solução abrange as seguintes fases interdependentes:

a- Na primeira fase de diagnóstico e análise inicial serão realizados:

- exame da documentação técnica existente, incluindo o Estudo Técnico Preliminar (ETP) e a proposta de locação;
- identificação de inconsistências, riscos e lacunas técnicas;
- definição das premissas que orientarão os estudos subsequentes.

a.1 - Essa fase tem como objetivo assegurar a compreensão integral do objeto e estabelecer base técnica confiável para as análises.

b - Na segunda fase, serão realizados os estudos técnicos especializados nas multidisciplinas que envolvem essa contratação, compreende:

- elaboração de estudos de engenharia de custos, com validação de planilhas orçamentárias e memórias de cálculo,
- análise da razoabilidade dos custos de adaptação do imóvel;

- avaliação da compatibilidade dos valores com parâmetros de mercado.

b.1 - Essa etapa é essencial para mitigar riscos de sobrepreço/superfaturamento e assegurar a economicidade da futura contratação.

c - Na terceira fase de estruturação da modelagem de amortização e reequilíbrio abrange:

- estruturação de amortização dos custos de adaptação com vistas a exercer o equilíbrio do contrato no modelo BTS;

- definição de cláusulas relativas ao reequilíbrio econômico-financeiro e à amortização dos investimentos.

- apoio à elaboração de artefatos e minutas na modelagem;

c.1 Essa fase visa garantir segurança jurídica e adequada alocação de riscos contratuais.

d- Na quarta fase de validação e consolidação dos produtos compreende:

- apresentação dos estudos à Administração;

- realização de ajustes e complementações;

- consolidação dos produtos finais.

d.1 - Essa etapa assegura a aderência dos resultados às necessidades institucionais e aos critérios de aceitação estabelecidos.

e - Na quinta fase de suporte técnico (assistência - consultoria especializada) durante a execução contratual de locação, a contratada **prestará**:

- esclarecimentos técnicos sobre os estudos elaborados;

- apoio à interpretação dos resultados;

- participação em reuniões técnicas;

- ajustes pontuais decorrentes da análise da Administração.

f - Na sexta fase de encerramento do objeto que envolve o ciclo de vida do objeto se encerra com:

- a entrega definitiva dos produtos validados;

- a aceitação formal pela Administração;

- a consolidação dos subsídios técnicos necessários à tomada de decisão quanto à contratação da locação.

4.4 - CONSIDERAÇÕES SOBRE O CICLO DE VIDA

Embora se trate de serviço de natureza intelectual, o ciclo de vida da solução está diretamente vinculado à qualidade e consistência dos produtos entregues, os quais servirão de base para uma contratação de longo prazo, e representa segurança para se evitar impactos financeiros relevantes. Nesse sentido, a solução contribui para:

- redução de riscos ao longo de todo o ciclo da futura contratação;

- maior previsibilidade econômico-financeira;

- fortalecimento da governança e da motivação administrativa.

proteção ao erário e ao patrimônio público.

A solução proposta apresenta-se como integrada, contínua e orientada aos resultados, abrangendo todas as etapas necessárias à adequada instrução do processo decisório, em conformidade com os princípios do planejamento, da eficiência e da economicidade previstos na Lei nº 14.133/2021.

5- REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1 - Requisitos Técnicos, Operacionais e de Qualificação Profissional

A contratada deverá possuir comprovada experiência na prestação de serviços técnicos especializados relacionados à engenharia de custos, modelagem econômico-financeira, estruturação de contratos Built to Suit (BTS) e análise de viabilidade de projetos imobiliários complexos, especialmente envolvendo a Administração Pública.

A execução dos serviços deverá ser realizada por equipe técnica multidisciplinar, composta, no mínimo, por profissionais com formação e experiência compatíveis com as áreas de:

- I – engenharia civil e/ou engenharia de custos;
- II – orçamento e avaliação de obras;
- III – modelagem econômico-financeira;
- IV – estruturação de contratos Built to Suit (BTS);
- V – gestão e análise de riscos contratuais.

A contratada deverá comprovar aptidão técnica mediante apresentação de atestados de capacidade técnica compatíveis com o objeto da contratação, demonstrando experiência anterior em serviços similares em complexidade e escopo.

Os profissionais responsáveis pelos estudos e pareceres técnicos deverão possuir registro regular nos respectivos conselhos profissionais, quando aplicável, bem como emitir os documentos técnicos acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, conforme a natureza da atividade desempenhada.

A execução dos serviços deverá observar metodologia compatível com as melhores práticas de engenharia consultiva, análise de custos e modelagem contratual, contemplando critérios técnicos objetivos, rastreabilidade das premissas adotadas e fundamentação das conclusões apresentadas.

5.2 - Requisitos de Qualidade

Os produtos entregues deverão apresentar elevado padrão técnico, clareza, consistência metodológica, fundamentação analítica e compatibilidade com a legislação e normas aplicáveis.

Os estudos e pareceres deverão:

- I – conter análise crítica fundamentada;
- II – apresentar memória de cálculo, premissas adotadas e metodologia utilizada;
- III – demonstrar compatibilidade dos valores analisados com referências e parâmetros de mercado;
- IV – identificar riscos, inconsistências e eventuais fragilidades técnicas ou econômico-financeiras;
- V – apresentar conclusões objetivas e recomendações técnicas voltadas à tomada de decisão da Administração.

Os documentos produzidos deverão observar linguagem técnica compatível com sua finalidade institucional, permitindo sua utilização como subsídio à instrução processual, governança da contratação e eventual atuação dos órgãos de controle.

5.3.- Requisitos de Sigilo e Confidencialidade

A contratada deverá assegurar o tratamento sigiloso de todas as informações, documentos, estudos, dados técnicos, financeiros, estratégicos e institucionais aos quais tiver acesso em razão da execução contratual, vedada sua divulgação ou utilização para finalidade diversa da prevista no contrato.

A obrigação de confidencialidade deverá permanecer vigente mesmo após o encerramento da contratação, o termo de confidencialidade assinado previamente é parte integrante independente de transcrição.

A contratada deverá adotar medidas administrativas, técnicas e operacionais necessárias à proteção das informações compartilhadas pela Administração, responsabilizando-se por eventual uso indevido, divulgação não autorizada ou vazamento de informações.

5.4 - Requisitos Administrativos e Legais

A contratação deverá observar integralmente as disposições da Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto à contratação direta por inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso III, aplicável aos serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual.

Nos termos do art. 74, §3º, da Lei nº 14.133/2021, a Administração deverá justificar a escolha da contratada com base em critérios técnicos objetivos, demonstrando a singularidade do objeto e a notória especialização da empresa selecionada, especialmente em razão da complexidade da modelagem econômico-financeira pretendida, da necessidade de expertise em engenharia de custos e da experiência comprovada em estruturação de contratos Built to Suit (BTS).

A contratada deverá demonstrar experiência anterior compatível com o objeto da contratação, mediante apresentação de documentos comprobatórios de capacidade técnica, experiência profissional e qualificação da equipe técnica responsável pela execução dos serviços.

Nos termos do art. 74, §4º, da Lei nº 14.133/2021, em razão da natureza intelectual e singular do objeto, a execução dos serviços deverá ocorrer diretamente pela contratada, admitindo-se subcontratação apenas de atividades acessórias ou instrumentais, desde que previamente justificadas e sem prejuízo da responsabilidade integral da contratada pela execução do ajuste.

A contratada deverá manter, durante toda a execução contratual, as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação.

Os serviços deverão ser executados em conformidade com:

I – a Resolução CNJ nº 652/2025;

II – a Instrução Normativa SEGES nº 103/2022;

III – as normas técnicas aplicáveis à engenharia de custos e orçamentação;

IV – as diretrizes e necessidades institucionais do TRF6;

V – os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, planejamento, motivação e interesse público.

5.5 - Entregáveis

Constituem entregáveis mínimos da contratação:

I – parecer técnico contendo análise crítica do Estudo Técnico Preliminar (ETP) elaborado pelo TRF6;

II – relatório técnico de análise da proposta de locação apresentada pela empresa Concreto Empreendimentos Imobiliários;

III – estudo de engenharia de custos contendo análise, validação e aferição das planilhas orçamentárias relativas às adaptações do imóvel, incluindo avaliação de compatibilidade com os preços praticados no mercado;

IV – estudo de viabilidade econômico-financeira da contratação, contemplando análise da amortização dos investimentos ao longo da vigência contratual e dos mecanismos de reequilíbrio econômico-financeiro;

V – notas técnicas, manifestações e esclarecimentos complementares necessários à instrução da contratação;

VI – apoio técnico à elaboração e revisão de artefatos para locação no modelo Built to Suit (BTS);

VII – prestação de esclarecimentos técnicos relacionados aos produtos entregues pelo prazo adicional, contados da assinatura do contrato, sem ônus para a Administração, conforme proposta.

5.6 - Sustentabilidade

Sustentabilidade: A Contratada deverá obedecer aos requisitos dispostos no [Manual de Sustentabilidade das Compras e Contratos do Conselho da Justiça Federal \(CJF\)](#) e no [Guia Nacional de Contratações Sustentáveis \(<https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/guias/guia-nacional-de-contratacoes-sustentaveis-2024.pdf>\)](#)

5.7- Prazos e Critérios de Aceitação dos Produtos

Os produtos deverão ser entregues pela contratada no prazo máximo de até **30 (trinta) dias**, contados da ordem de serviço ou da solicitação formal da Administração, conforme cronograma a ser pactuado.

Após a entrega de cada produto, a Administração disporá do prazo de até **10 (dez) dias úteis** para análise técnica, podendo:

I – aprovar integralmente o produto;

II – aprovar com ressalvas; ou

III – rejeitar o produto, quando constatadas inconsistências técnicas, insuficiência de fundamentação ou desconformidade com o escopo contratado.

Na hipótese de rejeição ou aprovação com ressalvas, a contratada deverá promover os ajustes necessários no prazo máximo de **10 (dez) dias úteis**, contados da notificação formal, sem ônus adicional para a Administração.

5.8 - Critérios Objetivos de Aceitação

Os produtos serão considerados aceitos desde que atendam cumulativamente aos seguintes requisitos:

- aderência integral ao escopo contratado;
- consistência técnica e metodológica;
- fundamentação adequada, com utilização de dados, premissas e memórias de cálculo verificáveis;
- conformidade com normas técnicas aplicáveis e com a Resolução CNJ nº 652/2025;
- clareza, rastreabilidade e possibilidade de auditoria das informações apresentadas;
- apresentação formal adequada, com identificação e assinatura do responsável técnico, quando aplicável.

6 DA MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

6.1- A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

6.2- Prazo de execução do objeto: A emissão final do parecer/relatório deverá ocorrer num prazo de até 30 (trinta) dias corridos, a partir da data do recebimento do empenho, podendo ser prorrogado mediante justificativa e autorização do Gestor do contrato

6.3 Parecer/relatório elaborado por profissional legalmente habilitado da Houer.

6.4. ESCOPO DOS SERVIÇOS - Constituem atividades mínimas a serem executadas:

I – parecer técnico contendo análise crítica do Estudo Técnico Preliminar (ETP) elaborado pelo TRF6;

II – relatório técnico de análise da proposta de locação apresentada pela empresa Concreto Empreendimentos Imobiliários;

III – estudo de engenharia de custos contendo análise, validação e aferição das planilhas orçamentárias relativas às adaptações do imóvel, incluindo avaliação de compatibilidade com os preços praticados no mercado;

IV – estudo de viabilidade econômico-financeira da contratação, contemplando análise da amortização dos investimentos ao longo da vigência contratual e dos mecanismos de reequilíbrio econômico-financeiro;

V – notas técnicas, manifestações e esclarecimentos complementares necessários à instrução da contratação;

VI – apoio à elaboração e estruturação da documentação técnica necessária à contratação da locação na modelagem BTS;

VII – prestação de esclarecimentos técnicos relacionados aos produtos entregues pelo prazo adicional, sem ônus adicional para a Administração, conforme proposta..

6. 5 CRITÉRIOS OBJETIVOS DE ACEITAÇÃO - Os produtos serão considerados aceitos desde que atendam cumulativamente aos seguintes requisitos:

- aderência integral ao escopo contratado;
- consistência técnica e metodológica;
- fundamentação adequada, com utilização de dados, premissas e memórias de cálculo verificáveis;
- conformidade com normas técnicas aplicáveis e com a Resolução CNJ nº 652/2025 e com a IN SEGES/ME nº 103/2021;;
- clareza, rastreabilidade e possibilidade de auditoria das informações apresentadas;
- apresentação formal adequada, com identificação e assinatura do responsável técnico, quando aplicável.

6.6 Especificação da garantia do serviço: O prazo de garantia contratual dos serviços é aquele estabelecido na lei nº 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor)

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

7.1. O contrato deverá ser executado fielmente e de boa-fé 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.

7.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

7.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

7.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

7.5. 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 conterà informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

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

7.7. O fiscal 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.

7.7.1. O fiscal do contrato anotarà 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.

7.7.2. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

7.7.3. O fiscal 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.

7.7.4. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

7.7.6. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscal 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.

7.8. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

7.8.1. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando à autoridade superior para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência;

7.9. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

7.9.1. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotarà os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

7.9.2. O gestor do contrato emitirá 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 e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

7.9.3. O gestor do contrato tomará 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.

7.10. O fiscal do contrato comunicará à Seção de Contratos (SETRA), em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou prorrogação contratual, se for o caso.

7.11. O gestor do contrato deverá 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.

7.12. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

8- CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

Recebimento

8.1. Os serviços serão recebidos provisoriamente, no prazo de 05(cinco) dias, pelo responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato ou responsável da área demandante da solicitação do objeto, mediante termo detalhado, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico .

8.2. O prazo da disposição acima será contado do recebimento de comunicação oriunda do contratado com a comprovação da prestação dos serviços.

8.3.1. O fiscal técnico do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter técnico.

8.3.2. O fiscal administrativo do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter administrativo.

8.3.3. O fiscal setorial do contrato, quando houver, realizará o recebimento provisório sob o ponto de vista técnico e administrativo.

8.4. Para efeito de recebimento provisório, ao final de cada período de faturamento, o fiscal técnico do contrato irá apurar o resultado das avaliações da execução do objeto e, se for o caso, a análise do desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizados em consonância com os indicadores previstos, que poderá resultar no redimensionamento de valores a serem pagos à contratada, registrando em relatório a ser encaminhado ao gestor do contrato.

8.4.1. O Contratado fica obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo à fiscalização não atestar a última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório.

8.4.2. A fiscalização não efetuará o ateste da última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório.

8.4.3. O recebimento provisório também ficará sujeito, quando cabível, à conclusão de todos os testes de campo e à entrega dos Manuais e Instruções exigíveis.

8.4.4. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

8.5. Quando a fiscalização for exercida por um único servidor, o Termo Detalhado deverá conter o registro, a análise e a conclusão acerca das ocorrências na execução do contrato, em relação à fiscalização técnica e administrativa e demais documentos que julgar necessários, devendo encaminhá-los ao gestor do contrato para recebimento definitivo.

8.6. Os serviços serão recebidos definitivamente no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento provisório, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, após

a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação mediante termo detalhado, obedecendo os seguintes procedimentos:

8.6.1. Emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial, quando houver, no cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado em indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações, conforme regulamento.

8.6.2. Realizar a análise dos relatórios e de toda a documentação apresentada pela fiscalização e, caso haja irregularidades que impeçam a liquidação e o pagamento da despesa, indicar as cláusulas contratuais pertinentes, solicitando à CONTRATADA, por escrito, as respectivas correções;

8.6.3. Emitir Termo Circunstanciado para efeito de recebimento definitivo dos serviços prestados, com base nos relatórios e documentações apresentadas; e

8.6.4. Comunicar a empresa para que emita a Nota Fiscal ou Fatura, com o valor exato dimensionado pela fiscalização.

8.6.5. Enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão.

8.7. 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 no que pertine à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

8.8. Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.

8.9. 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

8.7. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §2º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022.

8.8. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, nos casos de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite atualizado de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021.

8.9. Para fins de liquidação, o setor competente deve verificar se a Nota Fiscal ou Fatura apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- a) o prazo de validade;
- b) a data da emissão;
- c) os dados do contrato e do órgão contratante;
- d) o período respectivo de execução do contrato;
- e) o valor a pagar; e
- f) eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

8.10. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o Contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus à Contratante;

8.11. A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133/2021.

8.12. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para:

a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas neste termo;

b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

8.13. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do Contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do Contratante.

8.14. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o Contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do Contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

8.15. Persistindo a irregularidade, o Contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao Contratado a ampla defesa.

8.16. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o Contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

Prazo de pagamento

8.17. O pagamento será efetuado no prazo máximo de até 10 (dez) dias úteis, contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

8.18. No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao Contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IPCA de correção monetária.

Forma de pagamento

8.19. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo Contratado.

8.20. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

8.21. Em cumprimento às normas e procedimentos previstos na Instrução Normativa nº 1234/2012 e alterações, expedida pela Secretaria da Receita Federal, a Contratante irá promover a retenção na fonte do Imposto de Renda da Pessoa jurídica – IRPJ, bem assim a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e a contribuição para o PIS/PASEP, sobre os pagamentos que efetuar a Pessoas Jurídicas em razão do fornecimento de bens ou prestação de serviços em geral, inclusive obras, observados os procedimentos pertinentes. Porém, a Contratada regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de declaração, assinada pelo representante legal, nos termos do Anexo IV da IN1234/2012-RFB, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Inexigibilidade

9.1. A contratação será direta por Inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do art. 74, III, alínea a, §3º e §4º da Lei n.º 14.133/2021.

9.2. A presente contratação, diante da especificidade do serviço, conforme mencionado no item 1, será realizada por inexigibilidade de licitação, conforme Proposta Huer Documentação Anexo (Proposta ([1759701](#)) Anexo ([1759543](#))([1759539](#) - [1759537](#)))

9.3. Previamente à contratação, a Administração verificará o eventual descumprimento das condições para contratação, especialmente quanto à existência de sanção que a impeça, mediante a consulta a cadastros informativos oficiais, tais como:

- a) SICAF;
- b) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União;
- c) Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União;
- d) Cadastro Informativo de Créditos Não Quitados do Setor Público Federal (Cadin).

9.4. A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa interessada e de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.

9.5. Caso conste na Consulta de Situação do interessado a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o gestor diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas.

9.6. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros.

9.7. O interessado será convocado para manifestação previamente a uma eventual negativa de contratação.

9.8. Caso atendidas as condições para contratação, a habilitação do interessado será verificada por meio do SICAF, nos documentos por ele abrangidos.

9.9. É dever do interessado manter atualizada a respectiva documentação constante do SICAF, ou encaminhar, quando solicitado pela Administração, a respectiva documentação atualizada.

9.10. Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ/CPF diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos.

9.11. Se o interessado 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, caso exigidos, e no caso daqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.

9.12. 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.

9.13. Para fins de habilitação jurídica, serão verificadas as informações que constam no SICAF.

10. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação encontra-se estimada no valor total de R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais) conforme Proposta ([1759701](#))

A proposta comercial apresentada, identificada no id. Anexo [1759539](#) [1759537/](#) ([1759543](#)) [1759701](#)), perfaz o valor de R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais), conforme detalhamento abaixo:

categoria	Produto	Quantidade	Valor Total (R\$)
engenharia	parecer Técnico e análise crítica do ETP	2,9%	R\$ 5.000,00
engenharia	Revisão crítica da Proposta de locação e custos de adaptação	10,3%	R\$ 18.000,00

categoria	Produto	Quantidade	Valor Total (R\$)
engenharia	apoio em engenharia de custos - validação de planilha orçamentária	20,0%	R\$35.000,00
econômico- financeiro	modelagem da contratação BTS	41,7%	R\$73.000,00
econômico- financeiro	avaliação de viabilidade econômica -financeira	25,1%	R\$44.000,00
econômico- financeiro	informações complementares e esclarecimentos adicionais	-	incluso
	VALOR TOTAL		R\$ 175.000,00

11. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

11.1. São obrigações do Contratante:

11.1.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Contratado, de acordo com os termos da contratação;

11. 1.2. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Termo de Referência;

11.1.3. Notificar o Contratado, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto fornecido, para que seja por ele substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas;

11.1.4. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo Contratado;

11.1.5. Efetuar o pagamento ao Contratado do valor correspondente ao fornecimento do objeto, no prazo, forma e condições estabelecidos no presente termo;

11.1.6. Aplicar ao Contratado sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do Contrato;

11.1.7. Cientificar o órgão de representação judicial da Advocacia-Geral da União para adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento de obrigações pelo Contratado;

11.1.8. Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução da presente contratação, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste.

11.1.8.1. Concluída a instrução do requerimento, a Administração terá o prazo de 5 (cinco) dias úteis para decidir, admitida a prorrogação motivada por igual período.

12. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

12.1. O Contratado deve cumprir todas as obrigações constantes deste Termo de Referência e da proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

12.1.1. Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal do contrato ou autoridade superior (art. 137, II);

12.1.2. Alocar os empregados necessários, com habilitação e conhecimento adequados, ao perfeito cumprimento dos termos da contratação, fornecendo os materiais, equipamentos, ferramentas e

utensílios demandados, cuja quantidade, qualidade e tecnologia deverão atender às recomendações de boa técnica e a legislação de regência;

12.1.3. Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, os serviços nos quais se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados;

12.1.4. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pelo Contratante, que ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia, caso exigida, o valor correspondente aos danos sofridos;

12.1.5. Não contratar, durante a vigência da contratação, cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do Contratante ou do Fiscal ou Gestor do contrato, nos termos do artigo 48, parágrafo único, da Lei nº 14.133, de 2021;

12.1.6. Responsabilizar-se pelo cumprimento das obrigações previstas em Acordo, Convenção, Dissídio Coletivo de Trabalho ou equivalentes das categorias abrangidas pelo contrato, por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade ao Contratante;

12.1.7. Comunicar ao Fiscal do contrato, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local dos serviços.

12.1.8. Prestar todo esclarecimento ou informação solicitada pelo Contratante ou por seus prepostos, garantindo-lhes o acesso, a qualquer tempo, ao local dos trabalhos, bem como aos documentos relativos à execução do empreendimento.

12.1.9. Paralisar, por determinação do Contratante, qualquer atividade que não esteja sendo executada de acordo com a boa técnica ou que ponha em risco a segurança de pessoas ou bens de terceiros.

12.1.10. Conduzir os trabalhos com estrita observância às normas da legislação pertinente, cumprindo as determinações dos Poderes Públicos, mantendo sempre limpo o local dos serviços e nas melhores condições de segurança, higiene e disciplina.

12.1.11. Submeter previamente, por escrito, ao Contratante, para análise e aprovação, quaisquer mudanças nos métodos executivos que fujam às especificações do memorial descritivo ou instrumento congênere.

12.1.12. Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos, nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;

12.1.14. Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação na licitação, ou para qualificação, na contratação direta;

12.1.15. Cumprir, durante todo o período de execução do contrato, a reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz, bem como as reservas de cargos previstas na legislação;

12.1.16. Comprovar a reserva de cargos a que se refere a cláusula acima, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, com a indicação dos empregados que preencheram as referidas vagas;

12.1.17. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato e do termo de confidencialidade;

12.1.18. Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento do objeto da contratação, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados no art. 124, II, d, da Lei nº 14.133, de 2021.

12.1.19 Realizar avaliação da viabilidade econômica e financeira do objeto, inclusive com vistas à amortização futura do investimento;

12.1.20 Emitir parecer técnico fundamentado sobre a adequação dos custos apresentados (ex.: planilhas de adaptação de imóvel);

12.1.21 Validar premissas, metodologias e critérios adotados na formação dos custos.

12.1.22 Elaborar, revisar ou validar orçamentos estimativos e analíticos, utilizando referenciais oficiais de custos (ex.: SINAPI, SICRO ou equivalentes) e verificar compatibilidade entre preços praticados e valores de mercado.

12.1.23 Subsidiar tecnicamente a Administração na tomada da decisão e na escolha da solução de locação, apresentando cenários comparativos (ex.: custo-benefício, CAPEX x OPEX, reforma x nova contratação) e Identificar riscos financeiros e inconsistências.

12.1.24 Aplicar metodologias reconhecidas de engenharia de custos e observar normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas e demais referenciais aplicáveis, atuando em conformidade com princípios da legalidade, eficiência e economicidade previstos na Lei nº 14.133/2021 e o anexo de Especificação Técnica de serviços/orçamentação (1726898);

12.1.25 Apresentar relatórios técnicos conclusivos, claros e auditáveis, inclusive com disponibilização de memória de cálculo, premissas adotadas e fontes de dados, a fim de garantir rastreabilidade das análises realizadas.

12.1.26 Indicar responsável técnico habilitado, com registro no Conselho exigido e a disponibilização de equipe multidisciplinar legalmente habilitados, com registro ativos nos órgãos de classe competente;

12.1.27 Cumprir rigorosamente os prazos estabelecidos e garantir qualidade técnica compatível com a complexidade da demanda institucional.

12.1.28 Prestar esclarecimentos técnicos sempre que solicitado pelo TRF6 e participar de reuniões técnicas e apresentar resultados aos gestores e fiscais do contrato, dar apoio eventuais auditorias ou revisões.

12.1.29 responder tecnicamente pelas análises e conclusões apresentadas e corrigir, sem ônus adicional, eventuais inconsistências identificadas.

12.1.30 Constituem produtos mínimos da contratação:

I – parecer técnico contendo análise crítica do Estudo Técnico Preliminar (ETP) elaborado pelo TRF6;

II – relatório técnico de análise da proposta de locação apresentada pela empresa Concreto Empreendimentos Imobiliários;

III – estudo de engenharia de custos contendo análise, validação e aferição das planilhas orçamentárias relativas às adaptações do imóvel, incluindo avaliação de compatibilidade com os preços praticados no mercado;

IV – estudo de viabilidade econômico-financeira da contratação, contemplando análise da amortização dos investimentos ao longo da vigência contratual e dos mecanismos de reequilíbrio econômico-financeiro;

V – notas técnicas, manifestações e esclarecimentos complementares necessários à instrução da contratação;

VI – apoio técnico à elaboração e revisão dos artefatos necessários a formalização do contrato de locação no modelo Built to Suit (BTS);

VII – prestação de esclarecimentos técnicos relacionados aos produtos entregues pelo prazo adicional e sem ônus conforme proposta.

12.1.30. 1 Especialmente no que se refere ao estudo de engenharia de custos, o relatório/parecer, devidamente assinado pelos responsáveis técnicos, **deverá** :

a. contemplar a análise e validação das planilhas orçamentárias apresentadas pela empresa Concreto, relativas às adaptações do imóvel de sua propriedade, à luz da Especificação Técnica de serviços/orçamentação vinculada à futura locação pelo TRF6.

b. incluir análise crítica quanto à adequação dos valores apresentados, bem como à sua compatibilidade com os preços de mercado, no que concerne aos custos de adaptação propostos.

c. apoiar o TRF6 na solução de conflitos ou dúvidas que surgirem após a entrega dos produtos.

13 SANÇÕES

13.1. Com fundamento nos artigos 155 e 156 da Lei nº 14.133/2021, a CONTRATADA ficará sujeita à aplicação das seguintes penalidades:

a) advertência;

b) multa de:

b.1) 0,05% ao dia sobre o valor contratado, limitada a incidência a 10 (dez) dias, em razão do atraso injustificado na execução dos serviços objeto do contrato, ou descumprimento dos prazos estabelecidos pela Administração para apresentação de documentos;

b.2) 10% sobre o valor contratado, em caso de inexecução parcial, suspensão ou interrupção dos serviços contratados, salvo por motivo de força maior ou caso fortuito;

b.3) 15% sobre o valor contratado, em caso de inexecução total da obrigação assumida;

c) impedimento de licitar e contratar com a Justiça pelo prazo de até 03 (três) anos;

d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública será aplicada por prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

14. DA PROTEÇÃO DE DADOS

14.1. Na execução do objeto, devem ser observados os ditames da Lei 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados) – LGPD, notadamente os relativos às medidas de segurança e controle para proteção dos dados pessoais a que tiver acesso mercê da relação jurídica estabelecida, mediante adoção de boas práticas e de mecanismos eficazes que evitem acessos não autorizados, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito de dados.

14.2. A contratada obriga-se a dar conhecimento formal a seus prepostos, empregados ou colaboradores das disposições relacionadas à proteção de dados e a informações sigilosas, na forma da Lei 13.709/2018 (LGPD), da Resolução/ CNJ 363/2021 e da Lei 12.527/2011.

14.2.1. Obriga-se também a comunicar à Administração, em até 24 (vinte e quatro) horas, contadas do instante do conhecimento, a ocorrência de acessos não autorizados a dados pessoais, de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou de qualquer outra forma de tratamento inadequado, suspeito ou ilícito, sem prejuízo das medidas previstas no art. 48 da Lei 13.709/2018 (LGPD).

14.3. O tratamento de dados pessoais dar-se-á de acordo com os princípios e as hipóteses previstas nos arts. 6º, 7º e 11 da Lei 13.709/2018 (LGPD), limitado ao estritamente necessário à consecução do objeto, na forma deste instrumento e seus anexos.

14.3.1. Para os fins de publicidade e transparência ativa sobre as contratações da Seccional, adota-se o entendimento do Parecer n. 00295/2020/CONJUR-CGU/CGU/AGU 2, segundo o qual tratamento de dados na contratação de microempreendedor individual (MEI) contempla a divulgação de nome da pessoa física e do CPF, por serem dados que compõem, obrigatoriamente, a identificação empresarial.

14.4. É vedado, na execução do ajuste, revelar, copiar, transmitir, reproduzir, transportar ou utilizar dados pessoais ou informações sigilosas a que tiver acesso prepostos, empregados ou colaboradores direta ou indiretamente envolvidos na realização de serviços, produção ou fornecimento de bens. Para tanto, devem ser observados as medidas e os procedimentos de segurança das informações resultantes da aplicação da Lei 13.709/2018 (LGPD) e do parágrafo único do art. 26 da Lei 12.527/2011.

14.5. Em razão do vínculo mantido, na hipótese de dano patrimonial, moral, individual ou coletivo decorrente de violação à legislação de proteção de dados pessoais ou de indevido acesso a informações sigilosas ou transmissão destas por qualquer meio, a responsabilização dar-se-á na forma da Lei 13.709/2018 (LGPD) e da Lei 12.527/2011.

14.6. Extinto o ajuste ou alcançado o objeto que encerre tratamento de dados, estes serão eliminados, inclusive toda e qualquer cópia deles porventura existente, seja em formato físico ou digital, autorizada a conservação conforme as hipóteses previstas no art. 16 da Lei 13.709/2018 (LGPD)

14.7. As relações contratuais que envolvam tratamento de dados pessoais serão regidas também pela Política de Privacidade e Proteção de Dados Pessoais (PPDP) da JF6, cujos arts. 3º, 24, 28, 29, 32, 36, 38 e 39 integram esta cláusula por referência. Em especial, fica a contratada obrigada a:

- I – assinar cláusulas específicas de operador previstas pela JF6;
- II – demonstrar adoção de medidas técnicas e administrativas adequadas de segurança;
- III – manter registros de tratamento e fornecer prova eletrônica sempre que solicitado;
- IV – permitir auditorias, inspeções e acesso a evidências, relatórios e logs;
- V – comunicar imediatamente qualquer risco ou incidente ao Encarregado da JF6;
- VI – garantir acesso restrito aos dados apenas ao pessoal autorizado e compromissado;
- VII – auxiliar a JF6 em demandas de titulares, autoridades regulatórias ou interessadas;
- VIII – descartar ou devolver, após o término do tratamento, todos os dados pessoais e seus derivados;
- IX – observar as regras de transferência internacional de dados pessoais, quando aplicável.

14.8. Caso ocorra incidente de segurança que envolva dados pessoais ou dados pessoais sensíveis de usuários de recursos, sistemas ou plataformas da Justiça Federal da 6ª Região (JF6), incluindo, mas não se limitando a, terceirizados, prestadores de serviço, colaboradores externos ou quaisquer indivíduos que necessitem acessar sistemas do Tribunal para desempenho de suas atividades, a contratada deverá:

- I – comunicar imediatamente, e nunca em prazo superior a 24 (vinte e quatro) horas a contar do conhecimento do fato, o Encarregado de Dados da JF6, informando:
 - a) a natureza dos dados afetados;
 - b) a categoria dos titulares impactados;
 - c) a descrição da vulnerabilidade ou falha identificada;
 - d) as medidas corretivas e de contenção já adotadas;
 - e) os riscos potenciais ou efetivos decorrentes do incidente.
- II – fornecer prontamente todas as informações complementares solicitadas pela JF6, para subsidiar:
 - a) avaliação do risco e classificação do incidente pelo controlador;
 - b) eventual notificação à Agência Nacional de Proteção de Dados (ANPD), ao Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e a outros órgãos competentes, nos termos do art. 48 da LGPD e da Resolução CNJ nº 647/2025;
 - c) elaboração de comunicação aos titulares afetados, quando aplicável.
- III – permitir acesso imediato da JF6 às evidências técnicas, registros de acesso, trilhas de auditoria, relatórios preliminares e demais informações necessárias à verificação do incidente, conforme art. 36 e art. 38, VI, da PPDP-JF6.
- IV – cooperar integralmente com a JF6 para garantir que cada titular afetado, incluindo terceirizados e demais usuários de sistemas, seja informado em prazo razoável e compatível com a gravidade do incidente, observando o art. 48, §1º e §2º da LGPD, e as diretrizes da ANPD sobre comunicação a titulares.
- V – comunicar diretamente e de forma individualizada cada titular de dado pessoal afetado pelo incidente, incluindo seus empregados, prepostos, subcontratados ou quaisquer usuários de sistemas do Tribunal sob sua responsabilidade, observando os prazos, conteúdos mínimos e requisitos do

art. 48 da Lei nº 13.709/2018 (LGPD) e eventuais orientações da ANPD, sem prejuízo da comunicação simultânea à JF6, nos termos desta cláusula.

VI – implementar imediatamente todas as medidas de mitigação, contenção, correção e prevenção determinadas pela JF6, pelo Encarregado de Dados ou decorrentes de determinação de órgãos regulatórios.

14.9. A contratada será integralmente responsável, perante a JF6 e perante terceiros, por quaisquer atos, omissões, incidentes de segurança, violações, tratamentos inadequados ou danos decorrentes de atividades realizadas por suas subcontratadas, devendo assegurar que todas elas cumpram as mesmas obrigações técnicas, jurídicas e de proteção de dados previstas neste contrato e na PPPDP-JF6, incluindo medidas de segurança, confidencialidade, comunicação imediata de incidentes e eliminação de dados. A contratada deverá replicar tais obrigações em todos os instrumentos firmados com subcontratadas, fiscalizar seu cumprimento e comunicar à JF6 qualquer evento envolvendo essas empresas, não podendo alegar autonomia contratual para eximir-se de responsabilidade.

15 ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

15.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União.

15.2. Para se dar cumprimento ao artigo 6º, XXIII, "j", da lei 14133/21, a declaração orçamentária da SEORC, a ser feita posteriormente, será parte integrante deste TR, sendo a ele anexada para todos os fins.

15.3. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.



Documento assinado eletronicamente por **Candice de Faria Santana, Diretor(a) de Divisão**, em 21/05/2026, às 09:23, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Claudete Iara Rodrigues Grossi, Diretor(a) de Secretaria**, em 21/05/2026, às 10:20, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site
[https://sei.trf6.jus.br/sei/controlador_externo.php?](https://sei.trf6.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](https://sei.trf6.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **1771875** e o
código CRC **AAADC04C**.

Av. Álvares Cabral, 1805 - Bairro Santo Agostinho - CEP 30170-001 - Belo Horizonte - MG - www.trf6.jus.br
0007729-22.2026.4.06.8000

1771875v6

Criado por [candice.santana](#), versão 6 por [candice.santana](#) em 21/05/2026 09:23:14.