

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 002/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2026.024-00-CRBM-4.

PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO – Aviso de Procura de Imóvel para Futura Aquisição destinado à instalação da nova sede administrativa do Conselho Regional de Biomedicina – 4ª Região – CRBM-4.

O **CONSELHO REGIONAL DE BIOMEDICINA – 4ª REGIÃO – CRBM-4**, Autarquia Federal criada pela Lei nº 6.684, de 03 de setembro de 1979, regulamentada pelo Decreto nº 88.439, de 28 de junho de 1983, pessoa jurídica de direito público, CNPJ nº 34.639.419/0001-00, com sede em Belém, Pará, na Avenida Nazaré, nº 541, Sala 309, bairro Nazaré, CEP: 66.035.135 e, jurisdição nos Estados do Amapá, Amazonas, Acre, Rondônia, Roraima e Pará, por intermédio da Comissão Especial de Planejamento e Aquisição de Imóvel – CEPAL, instituída pela Portaria CRBM-4 nº 049/2026, torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará **CHAMAMENTO PÚBLICO PARA PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO**, com vistas à identificação de imóvel potencialmente apto à instalação de sua nova sede administrativa, no Município de Belém, PA, nos termos da Lei nº 14.133/2021 de 1º de abril de 2021, e demais normas vigentes, conforme regras e condições estabelecidas neste Edital e seus Anexos.

O presente procedimento observará, no que couber, a Constituição Federal, a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, especialmente os arts. 5º, 18, 23, 44, 72 e 74, inciso V e § 5º, a Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015, a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, a legislação urbanística e edilícia aplicável e as normas técnicas pertinentes, inclusive as normas ABNT vigentes aplicáveis às avaliações e à acessibilidade.

O presente Chamamento Público possui natureza exclusivamente prospectiva, instrutória e preparatória, não constituindo licitação, modalidade licitatória, credenciamento, procedimento de pré-qualificação, concurso, procedimento de manifestação de interesse previsto no art. 81 da Lei nº 14.133/2021, contratação, promessa de contratação ou compromisso de aquisição.

INFORMAÇÕES PRINCIPAIS

LOCAL PARA OBTENÇÃO DO EDITAL: sítio eletrônico oficial do CRBM-4, Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP e/ou ainda junto a Sede do CRBM-4, na Av. Nazaré, nº 541, Sala 309, Bairro Nazaré, na cidade de Belém, Pará.

ENDEREÇO ELETRÔNICO PARA ENVIO DAS PROPOSTAS: compras@crbm4.org.br

PERÍODO PARA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS: da publicação deste edital, prevista para 18 de setembro até 02 de outubro de 2026, às 18:00 horas, horário de Brasília.

1. DO OBJETO:

1.1. Constitui objeto deste Chamamento Público a prospecção do mercado imobiliário de Belém, Estado do Pará, mediante recebimento de propostas e ofertas de imóveis, com vistas à identificação de solução imobiliária potencialmente apta à eventual aquisição pelo CRBM-4 para instalação de sua nova sede administrativa.

1.2. A solução imobiliária pretendida será realizada com base nos requisitos funcionais, espaciais, técnicos, de acessibilidade, localização, regularidade jurídica, conservação e infraestrutura estabelecidos neste Edital e em seus anexos.

1.3. A solução deverá possuir área funcional/privativa estimada em aproximadamente 385 m², admitida variação entre mínimo de 308 m² e máximo de 462 m², desde que demonstrada a plena adequação funcional da solução às necessidades do CRBM-4 e sua vantajosidade econômica.

1.4. Poderá ser admitida solução composta por duas ou mais unidades imobiliárias fisicamente contíguas no mesmo pavimento ou em pavimentos funcionalmente integráveis, desde que possam operar como uma única sede administrativa; não dependam de circulação externa incompatível com suas atividades; a solução global seja demonstrada como tecnicamente e economicamente vantajosa; e a aquisição conjunta seja juridicamente viável e não implique obrigação automática de contratação de todas as unidades.

1.5. A finalidade do presente Chamamento é exclusivamente prospectiva e preparatória, não constituindo em licitação; modalidade licitatória; credenciamento; concurso; procedimento de seleção de fornecedor; contratação; promessa de contratação; compromisso de aquisição; direito de preferência; ou garantia de aquisição do imóvel ofertado.

1.6. O presente Chamamento não resultará, por si só, em escolha definitiva do imóvel ou do proprietário.

2. DA FINALIDADE DA PROSPECÇÃO:

2.1. O Chamamento tem por finalidade ampliar o conhecimento do CRBM-4 acerca da oferta imobiliária existente em Belém e subsidiar a identificação dos imóveis potencialmente aptos; a análise técnica, funcional e documental; a realização de vistorias; a comparação objetiva das soluções; a estimativa dos custos de adaptação; a análise do custo total da solução; a verificação da existência de pluralidade de imóveis aptos; a definição da estratégia jurídica de contratação; eventual procedimento licitatório; eventual contratação direta, quando juridicamente cabível.

2.2. O Chamamento é instrumento de pesquisa e prospecção de mercado e não substitui os atos próprios da fase preparatória, da contratação direta ou da licitação que eventualmente venha a ser instaurada.

2.3. Nenhum resultado deste Chamamento, isoladamente, será suficiente para caracterizar a inviabilidade de competição, singularidade do imóvel, justificativa de preço ou atendimento dos requisitos do art. 74, inciso V e §5º, da Lei nº 14.133/2021.

3. DOS PARTICIPANTES:

3.1. Poderão participar do Chamamento:



- a) proprietários dos imóveis;
- b) pessoas físicas ou jurídicas que comprovem legitimidade para representar o proprietário;
- c) administradores de imóveis devidamente autorizados; e
- d) corretores ou imobiliárias regularmente autorizados pelo proprietário.

3.2. Não será exigida inscrição no SICAF, qualificação econômico-financeira, capacidade técnica ou habilitação típica de procedimento licitatório, sem prejuízo da comprovação da legitimidade para disponibilização do imóvel e da apresentação dos documentos necessários à análise da solução.

3.3. O participante responderá pela veracidade das informações e documentos apresentados.

3.4. Será exigida, contudo, documentação suficiente para comprovar a identidade e legitimidade do ofertante; a propriedade ou disponibilidade jurídica do imóvel; os poderes de representação, quando aplicável; e as condições necessárias à análise jurídica, técnica e econômica da solução.

3.5. A apresentação da proposta pela participante implica plena aceitação de todas as condições estabelecidas neste edital de chamamento público e seus anexos, não podendo ser alegado, em qualquer momento ou hipótese, o seu desconhecimento.

4. DOS REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL:

4.1. **Localização:** O imóvel deverá estar localizado no Município de Belém, Estado do Pará.

4.1.1. Serão considerados, como áreas preferenciais de localização, os bairros do Umarizal; Marco; Nazaré; Reduto; Batista Campos; Pedreira; São Brás; e Telégrafo.

4.1.2. O imóvel deverá possuir uso legalmente compatível com a instalação e funcionamento de sede administrativa, observadas a legislação urbanística, edificação, de uso e ocupação do solo e demais normas municipais aplicáveis.

4.2. Área e configuração:

4.2.1. A área funcional/privativa de referência será estimada em aproximadamente 385 m², admitida variação entre mínimo de 308 m² e máximo de 462 m².

4.2.2. A área deverá permitir a implantação das funções institucionais constantes do Programa de Necessidades Funcionais e Técnicas (anexo I).

4.2.3. Serão avaliadas a configuração dos ambientes, circulação, possibilidade de compartimentação, integração dos espaços, iluminação, ventilação, conforto e flexibilidade de uso.

4.3. Acessibilidade:

4.3.1. O imóvel deverá atender à legislação de acessibilidade vigente, especialmente à Lei nº 13.146/2015 e às normas técnicas ABNT aplicáveis, inclusive à ABNT NBR 9050 em sua edição vigente.

4.3.2. Serão observados, conforme aplicável:

- a) acesso desde a calçada ou área pública;
- b) rota acessível;
- c) circulação horizontal;
- d) circulação vertical;
- e) elevadores e/ou plataformas quando necessários;
- f) rampas;
- g) portas e vãos;

- h) desníveis;
- i) sanitários acessíveis;
- j) vagas acessíveis;
- k) sinalização; e
- l) demais elementos necessários à utilização segura e autônoma da edificação.

4.3.3. Eventuais adaptações de acessibilidade deverão ser identificadas e quantificadas para fins de análise técnica e econômica.

4.4. Estado de conservação:

4.4.1. O imóvel deverá ter no máximo 5 (cinco) anos de construção e apresentar condições de segurança, estabilidade, salubridade e funcionamento compatíveis com sua utilização como sede administrativa.

4.4.2. Não serão consideradas aptas, salvo justificativa técnica excepcional e expressamente motivada, soluções que dependam de reconstrução estrutural substancial; intervenção que descaracterize significativamente o imóvel; recuperação estrutural de grande porte; substituição integral de sistemas essenciais; ou obras incompatíveis com o planejamento da aquisição.

4.5. **Infraestrutura mínima:** O imóvel deverá possuir, ou admitir implantação tecnicamente viável de instalações elétricas compatíveis com a utilização administrativa; infraestrutura lógica e de telecomunicações; instalações hidrossanitárias em funcionamento; climatização ou condições técnicas para sua instalação; iluminação adequada; instalações e sistemas de segurança compatíveis com a edificação; condições adequadas de acesso e controle de entrada; regularidade perante o Corpo de Bombeiros, quando exigível; condições técnicas para prevenção e combate a incêndio; e demais elementos constantes do Programa de Necessidades.

4.6. Estacionamento:

4.6.1. A necessidade de referência será de 10 (dez) vagas de estacionamento, admitindo-se quantidade superior.

4.6.2. As vagas poderão ser privativas; juridicamente vinculadas ao imóvel; disponibilizadas pelo próprio empreendimento; ou disponibilizadas por terceiro, desde que exista disponibilidade juridicamente assegurada, capacidade suficiente, localização compatível e instrumento que garanta a utilização pela Administração.

5. DA DOCUMENTAÇÃO DO PROPONENTE E DO IMÓVEL:

5.1. A proposta deverá ser acompanhada, no mínimo, de:

- a) documento de identificação do proprietário, quando pessoa física;
- b) contrato social, estatuto ou ato constitutivo e documento de representação, quando pessoa jurídica;
- c) procuração ou instrumento de representação, quando aplicável;
- d) certidão de matrícula atualizada do imóvel, preferencialmente emitida há no máximo 30 (trinta) dias;
- e) documento comprobatório da propriedade;
- f) certidão de ônus reais e ações reais ou pessoais reipersecutórias, quando expedida separadamente;
- g) comprovação de inexistência de indisponibilidade, penhora ou outro gravame impeditivo da

transferência;

h) habite-se, certificado de conclusão ou documento equivalente, quando legalmente exigível;

i) documento de regularidade perante o Corpo de Bombeiros, quando exigível;

j) planta, croqui ou documento técnico disponível;

k) documentos relativos às vagas de garagem;

l) informações sobre condomínio, quando aplicável;

m) informações e documentos relativos ao IPTU;

n) valor de venda pretendido;

o) indicação individualizada dos principais custos e encargos relacionados à operação; e

p) demais documentos necessários à adequada instrução.

5.2. O imóvel destinado à eventual aquisição deverá, ao final da fase de diligência e necessariamente antes da contratação, estar livre e desembaraçado de ônus reais impeditivos da transferência; de penhoras; de arrestos; de indisponibilidade; de usufruto, quando incompatível com a transferência plena; de alienação fiduciária não liberada; de ações reais ou pessoais reipersecutórias que comprometam a segurança da aquisição; de ocupações incompatíveis com a entrega da posse; de litígios que possam impedir ou comprometer a transferência; e qualquer outra restrição jurídica incompatível com a aquisição pela Administração.

5.3. A documentação complementar eventualmente necessária deverá ser apresentada pelo participante quando solicitada pela CEPAL.

5.4. O CRBM-4 poderá solicitar a atualização de certidões durante a instrução do processo.

6. DO PREÇO E DOS ENCARGOS:

6.1. O participante deverá informar expressamente o preço total pretendido para a alienação do imóvel, em moeda corrente nacional.

6.2. O preço ofertado deverá representar o valor de venda do imóvel pelo proprietário, livre de ônus e encargos de responsabilidade do alienante.

6.3. Deverão ser individualizados, quando aplicáveis:

a) preço de venda;

b) condomínio;

c) IPTU;

d) débitos incidentes sobre o imóvel;

e) custos estimados de adaptação;

f) eventuais custos extraordinários;

g) despesas de transferência; e

h) quaisquer outros custos relevantes.

6.4. Os custos legalmente atribuídos ao adquirente, como ITBI e despesas registraes, quando incidentes, poderão ser considerados na análise do custo total da solução, mas não deverão ser artificialmente incorporados ao preço de venda do imóvel.

6.5. Os tributos, encargos, obrigações e despesas de responsabilidade do proprietário/alienante serão suportados pelo respectivo responsável, salvo disposição legal específica em sentido diverso.

6.6. Não será admitido que a Administração arque com comissão de corretagem ou remuneração de terceiros contratados pelo proprietário.

6.7. A contratação de corretor, imobiliária ou intermediário pelo proprietário não cria qualquer vínculo contratual com o CRBM-4.

7. DO PRAZO E DA FORMA DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS:

7.1. As propostas e os documentos deverão ser apresentados à CEPAL **até as 18h00min, horário de Brasília, do dia 02 de outubro de 2026**, por meio de mensagem eletrônica ao endereço compras@crbm4.org.br, conforme modelo do anexo II.

7.2. Não será considerada a proposta enviada após a data e o horário-limite previstos no item 7.1, nem aquela encaminhada por meios diversos do ali estabelecido;

7.3 Até a data e o horário-limite para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada, mediante o envio de nova mensagem eletrônica ao endereço compras@crbm4.org.br.

7.4. Na hipótese de alteração da proposta, todos os documentos deverão ser reenviados, sendo considerada válida e eficaz apenas a última proposta apresentada, desde que dentro do prazo estabelecido.

7.5. As propostas deverão conter a descrição completa das características do imóvel ofertado, o valor proposto, bem como toda a documentação exigida nos termos deste Edital.

7.6. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.

7.7. Os documentos deverão estar legíveis e sem rasuras e serem apresentados em formato eletrônico (cópias digitalizadas e arquivos na extensão PDF).

7.8. No e-mail deverão estar especificados no assunto: o número do Edital de Chamamento Público, o nome do proponente e a numeração do e-mail, caso forem mandados dois ou mais e-mails para compor a proposta, no formato "NN/TT", em que "NN" indica a ordem do envio e "TT", o número total de e-mails enviados.

7.9. O participante poderá apresentar mais de um imóvel, desde que cada imóvel seja objeto de proposta individualizada.

7.10. A proposta deverá permanecer válida por, no mínimo, 90 (noventa) dias, contados do final do prazo para apresentação das propostas.

8. DA TRIAGEM INICIAL:

8.1. Recebidas as propostas, a CEPAL realizará análise preliminar de aderência aos requisitos estabelecidos neste Edital e nos Anexos.

8.2. A triagem será realizada em três categorias:

I – Requisito eliminatório;

II – Requisito passível de adequação;

III – Requisito de avaliação comparativa ou preferência.

8.3. Os requisitos eliminatórios, entre outros a ausência de legitimidade para ofertar o imóvel; a

impossibilidade jurídica de transferência; a localização fora do Município de Belém; a incompatibilidade urbanística manifesta; a ausência de condições mínimas de funcionamento; imóvel sujeito a restrição jurídica incompatível com a futura aquisição; a inviabilidade técnica de atendimento do programa de necessidades; e outras situações que comprometam objetivamente a finalidade da prospecção.

8.4. A possibilidade de adequação somente será admitida quando houver solução técnica objetivamente possível; quando a adaptação for compatível com a natureza do imóvel; quando o custo puder ser estimado; quando o prazo puder ser estimado; e não houver comprometimento desproporcional da vantajosidade da solução.

8.5. Não serão admitidas adaptações estruturais de grande porte, reconstruções ou intervenções que descaracterizem a finalidade de aquisição de imóvel pronto, salvo decisão posterior expressamente motivada e compatível com o planejamento da contratação.

9. DAS DILIGÊNCIAS E DO SANEAMENTO:

9.1. A CEPAL poderá, para adequada instrução do procedimento solicitar esclarecimentos a respeito das propostas; solicitar documentos complementares; consultar órgãos públicos; realizar pesquisas cadastrais; realizar diligências registras; realizar reuniões com os participantes; realizar visitas técnicas; solicitar plantas, memoriais, projetos, licenças, laudos, ARTs ou RRTs, verificar informações relativas ao condomínio; analisar dados de IPTU; solicitar informações relativas às vagas de garagem; e solicitar outras informações necessárias à instrução.

9.2. As diligências terão finalidade exclusivamente instrutória e não poderão modificar os critérios objetivos estabelecidos previamente neste Edital.

9.3. Poderão ser complementados documentos destinados a comprovar situação jurídica ou fática já existente na data da apresentação da proposta, desde que a complementação não implique alteração substancial da manifestação originalmente apresentada.

10. DA VISTORIA TÉCNICA:

10.1. Os imóveis considerados potencialmente aptos poderão ser submetidos à vistoria técnica.

10.2. A vistoria observará, no mínimo:

- a) identificação do imóvel;
- b) área;
- c) configuração;
- d) estrutura;
- e) instalações elétricas;
- f) infraestrutura lógica e de TI;
- g) climatização;
- h) instalações hidrossanitárias;
- i) acessibilidade;
- j) prevenção e combate a incêndio;
- k) segurança e controle de acesso;

- l) estacionamento;
- m) áreas comuns;
- n) condomínio;
- o) adaptações necessárias.

10.3. A vistoria será documentada mediante relatório, fotografias e demais registros técnicos considerados pertinentes.

10.4. A vistoria não constitui laudo de avaliação imobiliária.

11. DA AVALIAÇÃO COMPARATIVA:

11.1. Os imóveis que atenderem aos requisitos mínimos poderão ser submetidos à avaliação comparativa destinada exclusivamente a subsidiar a análise técnica e econômica das soluções.

11.2. A avaliação comparativa não constituirá julgamento de licitação nem produzirá adjudicação, classificação jurídica ou direito de preferência.

11.3. A avaliação observará os seguintes critérios e pesos:

Critério	Peso
Adequação funcional e espacial	25 pontos
Localização e acessibilidade urbana	20 pontos
Estado de conservação e qualidade construtiva	10 pontos
Custo e complexidade das adaptações	15 pontos
Custo total da solução	20 pontos
Estacionamento e acessos	5 pontos
Sustentabilidade, eficiência e flexibilidade	5 pontos
TOTAL	100 pontos

11.4. A pontuação terá finalidade exclusivamente comparativa e servirá para subsidiar a elaboração do Relatório Final de Prospecção.

11.5. A maior pontuação não implicará escolha definitiva do imóvel nem obrigação de contratação

11.6. A avaliação deverá ser acompanhada de justificativa técnica e registro dos elementos que fundamentaram a pontuação.

11.7. A CEPAL poderá concluir que determinado imóvel, embora obtenha pontuação comparativamente elevada, não é recomendável para aquisição em razão de impedimento jurídico, técnico, econômico ou outro fator relevante.

12. DO CRITÉRIO ECONÔMICO E DO CUSTO TOTAL DA SOLUÇÃO:

12.1. A análise econômica não considerará exclusivamente o preço de aquisição.

12.2. Serão considerados, quando materialmente relevantes: o preço de aquisição; o ITBI; as despesas

registrais e cartorárias; as adaptações indispensáveis; a infraestrutura tecnológica; a segurança; o condomínio; o IPTU; a manutenção previsível; a conservação; o prazo para disponibilização; os custos relevantes associados à localização; os demais custos diretamente relacionados à solução.

12.3. A comparação deverá utilizar metodologia uniforme entre os imóveis avaliados.

12.4. Deverá ser evitada dupla contagem de custos já refletidos no valor de mercado ou em outras parcelas da análise.

12.5. O preço informado pelo participante terá natureza meramente informativa e prospectiva, não substituindo a avaliação imobiliária formal necessária à eventual contratação.

12.6. A Administração poderá considerar, além das informações fornecidas pelos participantes, dados de mercado, bases públicas, informações de transações comparáveis e outras fontes idôneas.

13. DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA FORMAL:

13.1. A eventual aquisição dependerá de avaliação formal e independente do imóvel a ser realizada por profissional habilitado, com a correspondente responsabilidade técnica.

13.2. A avaliação deverá observar a ABNT NBR 14653, especialmente as partes aplicáveis à avaliação de imóveis urbanos, em suas versões vigentes à época da avaliação.

13.3. O laudo deverá considerar, conforme o caso: o valor de mercado; características físicas; localização; o estado de conservação; condições de utilização; os custos de adaptação; prazo de amortização dos investimentos, quando aplicável; condições e peculiaridades do mercado imobiliário; e demais elementos necessários à adequada formação do valor.

13.4. O preço informado pelo proprietário terá caráter prospectivo e não substituirá a avaliação formal exigida pela legislação.

13.5. O valor da futura contratação deverá ser compatível com os valores praticados no mercado e será objeto de justificativa de preço no processo de contratação correspondente.

14. DO RESULTADO DA PROSPECÇÃO:

14.1. Concluídas a triagem, as diligências, as vistorias e as avaliações, a CEPAL elaborará Relatório Final de Prospecção.

14.2. O Relatório deverá conter, no mínimo:

- a) relação dos imóveis apresentados;
- b) identificação dos imóveis que atenderam aos requisitos mínimos;
- c) identificação dos imóveis que não atenderam aos requisitos;
- d) justificativa para as exclusões;
- e) resultados das diligências;
- f) resultados das vistorias;
- g) avaliação comparativa;
- h) informações econômicas;
- i) estimativas de adaptação;
- j) análise documental preliminar;
- k) indicação da existência ou não de pluralidade de imóveis aptos;

- l) conclusão técnica;
 - m) recomendação quanto ao prosseguimento ou não do processo.
- 14.3. O Relatório Final de Prospeção não constituirá ato de adjudicação, homologação ou contratação.
- 14.4. O Relatório será submetido à autoridade competente para apreciação e decisão quanto a estratégia juridicamente adequada para o prosseguimento do processo de contratação.

15. DA EVENTUAL CONTRATAÇÃO:

- 15.1. O resultado deste Chamamento não definirá automaticamente a forma de contratação.
- 15.2. Havendo pluralidade de imóveis aptos e possibilidade de competição, o CRBM-4 adotará o procedimento juridicamente cabível, observada a Lei nº 14.133/2021.
- 15.3. Caso seja identificado imóvel cujas características de instalações e localização sejam determinantes para sua escolha e esteja demonstrada, de forma concreta, a inviabilidade de competição, poderá ser instaurado procedimento de contratação direta por inexigibilidade, com fundamento no art. 74, V da Lei nº 14.133/2021, desde que cumpridos integralmente os requisitos legais.
- 15.4. A eventual contratação direta dependerá de processo próprio, contendo, entre outros elementos legalmente exigidos: a avaliação prévia do imóvel; a avaliação do estado de conservação; a análise dos custos de adaptação; a análise do prazo de amortização dos investimentos, quando aplicável; a certificação da inexistência de imóvel público vago e disponível que atenda à necessidade; a demonstração da singularidade do imóvel; a demonstração da vantagem para a Administração; a justificativa de preço; a análise jurídica; a decisão da autoridade competente.
- 15.5. A existência de mais de um imóvel localizado na mesma região não afasta automaticamente a possibilidade de inexigibilidade, mas exige demonstração concreta de que apenas um imóvel, por suas características específicas, atende de modo singular à necessidade administrativa.

16. DA AUSÊNCIA DE DIREITO À AQUISIÇÃO OU CONTRATAÇÃO:

- 16.1. A participação no Chamamento não assegura ao participante o direito de aquisição; a preferência; indenização; ressarcimento de despesas; o direito de exclusividade; o direito à contratação; e o direito à manutenção do preço informado.
- 16.2. Todos os custos decorrentes da preparação e apresentação da proposta correrão por conta do participante.

17. DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO:

- 17.1. Os pedidos de esclarecimento poderão ser encaminhados até 3 (três) dias úteis antes do encerramento do prazo de apresentação das propostas, por meio do endereço eletrônico compras@crbm4.org.br
- 17.2. As respostas serão divulgadas pelos meios oficiais utilizados para publicação deste Chamamento.
- 17.3. As respostas integrarão o procedimento para fins de interpretação do Edital.
- 17.4. Caso eventual esclarecimento altere substancialmente requisito do Edital, a Administração avaliará a necessidade de retificação e reabertura do prazo.

18. DO PEDIDO DE REVISÃO ADMINISTRATIVA:

18.1. O participante que discordar de decisão que implique exclusão de sua proposta poderá apresentar pedido fundamentado de revisão administrativa no prazo de 3 (três) dias úteis contado da ciência da decisão.

18.2. O pedido deverá indicar objetivamente: a decisão questionada; os fundamentos da discordância; os documentos ou elementos que sustentem a pretensão.

18.3. A apresentação do pedido não implicará, automaticamente, suspensão de todo o procedimento, cabendo à autoridade competente avaliar a necessidade de suspensão do ato específico.

19. DA RESPONSABILIDADE PELAS INFORMAÇÕES:

19.1. O participante responderá civil, administrativa e eventualmente penalmente pela falsidade das informações ou documentos apresentados, nos termos da legislação aplicável.

19.2. Constatada falsidade relevante, a proposta poderá ser desconsiderada, sem prejuízo da adoção das medidas administrativas e jurídicas cabíveis.

19.3. A constatação de irregularidade na fase de prospecção não implica aplicação automática das sanções próprias de procedimentos licitatórios, sem prejuízo da incidência da legislação específica quando presentes os respectivos pressupostos.

20. DA PUBLICIDADE E DA TRANSPARÊNCIA:

20.1. O presente Chamamento será divulgado, para fins de ampla publicidade e transparência, no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP; no sítio eletrônico oficial do CRBM-4; e em outros meios institucionais considerados adequados.

20.2. O resultado da prospecção será divulgado com as informações cuja publicidade seja juridicamente admissível.

20.3. Serão preservadas informações protegidas por sigilo legal ou que contenham dados pessoais cuja divulgação não seja necessária ao cumprimento da finalidade pública.

21. DA PROTEÇÃO DE DADOS:

21.1. Os dados pessoais apresentados no âmbito deste Chamamento serão tratados exclusivamente para as finalidades relacionadas à instrução, análise, publicidade e eventual prosseguimento do processo administrativo.

21.2. O tratamento observará a legislação aplicável, especialmente a Lei nº 13.709/2018.

22. DA REVOGAÇÃO, ANULAÇÃO OU ENCERRAMENTO:

22.1. O CRBM-4 poderá, mediante decisão motivada:

- a) revogar o Chamamento por razões de interesse público;
- b) anulá-lo quando constatada ilegalidade;
- c) encerrá-lo sem contratação;
- d) alterar o planejamento da aquisição;

- e) realizar nova prospecção;
- f) suspender o procedimento para saneamento ou revisão do planejamento.

22.2. O encerramento do Chamamento não gerará direito a indenização, ressarcimento ou compensação, ressalvadas as hipóteses previstas expressamente em lei.

23. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

23.1. Integram este Edital:

Anexo I – Programa de Necessidades Funcionais e Técnicas – PNFT;

Anexo II – Modelo de Proposta e Oferta de Imóvel;

Anexo III – Matriz de Requisitos, Avaliação Comparativa e Roteiro de Vistoria.

25.2. As classificações dos requisitos deverão permanecer invariáveis durante a prospecção, salvo alteração formal realizada antes do conhecimento das ofertas, com as providências de publicidade e reabertura que forem juridicamente necessárias.

25.3. As classificações, pesos e requisitos não poderão ser alterados após o conhecimento das manifestações sem prévia formalização, publicidade e, quando houver potencial impacto sobre a isonomia ou a comparabilidade das propostas, reabertura do prazo.

25.4. Os casos omissos serão solucionados pela autoridade competente, com apoio técnico e jurídico, observada a legislação aplicável, os princípios da Administração Pública e as finalidades do presente Chamamento.

25.5. A contratação futura, caso venha a ocorrer, será objeto de processo administrativo próprio e observará todas as exigências legais pertinentes.

Belém, 18 de setembro de 2026.

CONSELHO REGIONAL DE
BIOMEDICINA 4A
REGIAO:34639419000100

Assinado de forma digital por
CONSELHO REGIONAL DE
BIOMEDICINA 4A
REGIAO:34639419000100

CONSELHO REGIONAL DE BIOMEDICINA – 4ª REGIÃO – CRBM-4

ANEXO I

PROGRAMA DE NECESSIDADES FUNCIONAIS E TÉCNICAS – PNFT

1. Finalidade:

O presente Programa de Necessidades Funcionais e Técnicas – PNFT tem como finalidade consolidar, em linguagem funcional e em parâmetros tecnicamente verificáveis, as necessidades de espaço, infraestrutura, localização, acessibilidade, segurança, operação e possibilidade de adaptação que deverão orientar a prospecção imobiliária, a triagem das manifestações de interesse, as vistorias técnicas, a avaliação de vantajosidade e, posteriormente, a definição da estratégia de contratação.

O presente documento não constitui projeto arquitetônico, projeto básico, projeto executivo, laudo de avaliação imobiliária ou especificação definitiva de uma edificação determinada. Seus parâmetros representam requisitos funcionais e técnicos da Administração, a serem verificados em cada imóvel prospectado.

2. Requisitos principais:

2.1. Área:

A área de referência para prospecção deverá ser definida a partir do atendimento integral ao presente Programa de Necessidades, tendo como referência preliminar a faixa de aproximadamente 385 m², admitida variação entre mínimo de 308 m² e máximo de 462 m², conforme previsto no ETP (Estudo Técnico Preliminar) desde que demonstrada a plena adequação funcional da solução.

A medição considerada deverá ser identificada de maneira inequívoca no processo, distinguindo-se área privativa, área útil e área construída, conforme o documento registral, planta aprovada e/ou levantamento técnico. Para comparação entre imóveis, deverá ser utilizada a mesma métrica.

A configuração preferencial é aquela que permita integração funcional dos departamentos e assessorias, admitindo-se unidade única ou unidades contíguas no mesmo pavimento ou edifício, desde que a solução integrada possa funcionar como sede única sem dependência de circulação externa incompatível com as atividades.

2.2. Localização:

O imóvel deverá estar localizado no Município de Belém, em área com infraestrutura urbana compatível com o funcionamento de uma sede administrativa de autarquia profissional e com atendimento presencial ao público. Serão considerados preferencialmente os bairros do Umarizal; Marco; Nazaré; Reduto; Batista Campos; Pedreira; São Brás; e Telégrafo.

A avaliação da localização deverá considerar, de modo objetivo e previamente divulgado no Chamamento:

- acesso por transporte público e privado;
- tempo de deslocamento a partir de pontos de referência definidos pela Administração;
- conectividade viária e facilidade de acesso para usuários, empregados, conselheiros e prestadores;

- infraestrutura urbana disponível;
- compatibilidade com atendimento presencial ao público;
- condições de segurança patrimonial e de acesso do entorno, avaliadas por fonte objetiva e não por percepção subjetiva isolada;
- existência de serviços urbanos relevantes e infraestrutura de telecomunicações.

2.3. Utilização:

A solução deverá permitir segregação física ou funcional compatível com as atividades do Conselho, considerando especialmente a necessidade de confidencialidade, atendimento ao público, trabalho administrativo e reuniões.

Como referência, deverão ser preservadas condições para a organização das seguintes unidades:

- Ambientes privativos ou segregados: Presidência, área de Diretoria quando pertinente, Assessoria Jurídica e área Contábil/Financeira, ou equivalentes definidos pela Administração.
- Áreas de trabalho integradas/semiabertas: Recepção, TI, Registro, Fiscalização, Compras e Contratos, Cobrança, Comunicação, RH e demais assessorias, conforme organização administrativa vigente na data da ocupação.

A divisão interna poderá ser realizada mediante divisórias, mobiliário técnico ou outra solução de baixa complexidade, desde que não exija intervenções estruturais incompatíveis com a solução de aquisição de imóvel pronto.

2.4. Acessibilidade:

O imóvel deverá atender à Lei nº 13.146/2015 e às normas ABNT aplicáveis, inclusive ABNT NBR 9050 vigente, inclusive quanto a acesso, circulação, sanitários, elevadores, rampas, sinalização, portas, desníveis e demais elementos pertinentes.

Quando o imóvel depender de adaptações para atingir a plena acessibilidade, estas deverão ser identificadas, quantificadas tecnicamente e incorporadas ao custo total da solução, antes da decisão sobre a aquisição.

Não serão admitidas justificativas genéricas de impossibilidade de acessibilidade quando houver solução técnica razoável e economicamente proporcional para a adequação.

2.5. Estacionamento:

Referência mínima de 10 (dez) vagas.

As vagas poderão ser privativas; juridicamente vinculadas ao imóvel; disponibilizadas pelo próprio empreendimento; ou disponibilizadas por terceiro, desde que exista disponibilidade juridicamente assegurada, capacidade suficiente, localização compatível e instrumento que garanta a utilização pela Administração.

2.6. Infraestrutura:

O imóvel deverá possuir condições adequadas, ou seja, a infraestrutura predial mínima, conforme quadro abaixo:

Sistema	Requisito funcional/técnico	Classificação	Verificação
Estrutura e conservação	Condições estruturais estáveis com uso administrativo contínuo, sem patologias aparentes que impliquem risco relevante ou intervenção estrutural de grande porte e que o imóvel possua no máximo 5 (cinco) anos de construção.	Eliminatório	Vistoria por profissional habilitado.
Instalação elétrica	Capacidade de carga disponível compatível com a demanda prevista (postos de trabalho, TI e climatização), com infraestrutura que permita ampliação ou adequação sem necessidade de intervenção em elementos estruturais (vigas, pilares, lajes).	Eliminatório	Levantamento de carga ¹ e vistoria técnica.
Rede lógica/TI	Infraestrutura existente ou viabilidade técnica de instalação de cabeamento e pontos de rede.	Eliminatório	Vistoria e avaliação técnica.
Climatização	Sistema existente adequado ou viabilidade de instalação compatível com o uso administrativo contínuo.	Eliminatório	Vistoria e estudo de adaptação.
Hidrossanitário	Instalações compatíveis com uso administrativo e sanitários em quantidade adequada.	Eliminatório	Vistoria.
Elevadores	Quando o imóvel possuir múltiplos pavimentos ou depender de circulação vertical, elevador(es) em funcionamento e regularidade documental.	Eliminatório quando aplicável	Vistoria/documentação.
Prevenção contra incêndio	Sistema regularizado conforme exigências aplicáveis e documentação correspondente, ou possibilidade objetiva de regularização.	Eliminatório	Consulta/documentação e vistoria.
Segurança patrimonial	Controle de acesso compatível com sede institucional; mecanismos existentes ou viabilidade de instalação.	Eliminatório	Vistoria
Telecomunicações	Disponibilidade de serviços e viabilidade de contratação de links e telefonia.	Eliminatório	Consulta técnica.
Gerador/nobreak	Quando tecnicamente necessário, deve existir solução disponível ou possibilidade de instalação/uso compartilhado.	Avaliação técnica	Análise da infraestrutura.

2.7. Estado de conservação:

Deverá ser compatível com o uso administrativo, evitando-se imóveis que exijam reconstrução ou intervenções estruturais desproporcionais e possuir o máximo de 5 (cinco) anos de construção.

2.8. Segurança, confidencialidade e controle de acesso:

A sede deverá permitir controle de acesso compatível com a natureza institucional das atividades, inclusive proteção de documentos e processos sujeitos a restrição de acesso.

A configuração deverá permitir ambientes com maior privacidade para atividades jurídicas, contábeis, financeiras, ético-disciplinares, reuniões de direção e outras atividades que demandem

¹ mapeamento detalhado e a soma de todas as potências elétricas (em Watts ou Volt-Amperes) de todos os equipamentos, lâmpadas e tomadas que serão conectados a uma instalação

confidencialidade.

2.9. Regularidade jurídica, registral e urbanística:

O imóvel deverá ser juridicamente apto à aquisição, com titularidade comprovada, matrícula atualizada e inexistência de impedimento incompatível com a transferência da propriedade.

Para a etapa de prospecção, poderá ser apresentada documentação simplificada; para o imóvel que avançar para a fase de aquisição, será exigida *due diligence* documental e registral completa.

A verificação deverá abranger, conforme aplicável:

- a) matrícula atualizada e título de propriedade registrado;
- b) continuidade registral e cadeia dominial quando necessária;
- c) ônus reais, gravames, penhoras, indisponibilidades e demais constrições;
- d) ações reais ou pessoais reipersecutórias;
- e) regularidade construtiva e urbanística;
- f) habite-se ou documento equivalente;
- g) AVCB ou documento equivalente, quando exigível;
- h) situação de IPTU e demais encargos vinculados ao imóvel;
- i) quitação condominial, quando aplicável;
- j) convenção de condomínio e regimento interno, inclusive quanto à compatibilidade do uso institucional;
- k) capacidade e poderes do alienante para realizar a transferência.

2.10. Adaptações admitidas e limites:

A solução deverá priorizar imóveis prontos para uso ou passíveis de adaptações internas de baixa complexidade.

Poderão ser admitidas, conforme avaliação técnica, adaptações como:

- a) divisórias e ajustes de layout;
- b) instalação ou reorganização de pontos elétricos e lógicos;
- c) adequações de climatização;
- d) sinalização e comunicação visual;
- e) adequações de acessibilidade de baixa ou média complexidade, desde que tecnicamente viáveis;
- f) adequações de copa, mobiliário e demais elementos internos não estruturais.

Não constituirão, em regra, solução compatível com este Programa intervenções estruturais de grande porte, alterações substanciais de fachada ou estrutura, reconstruções, ampliações relevantes ou obras que eliminem a vantagem de aquisição de imóvel pronto, salvo decisão posterior formalmente motivada e compatível com o ETP.

Toda adaptação necessária para tornar o imóvel apto ao uso deverá ser identificada e ter seu custo estimado antes da decisão sobre a contratação, integrando a análise de vantajosidade e, quando for o caso, o prazo de amortização dos investimentos.



3. Ciclo de vida e custo total da solução:

A análise do imóvel não deverá considerar apenas o preço de aquisição. Serão considerados, na medida de sua relevância material:

- a) preço de aquisição;
- b) ITBI e despesas registrares e cartorárias;
- c) custos de adaptações imprescindíveis;
- d) custos de infraestrutura tecnológica e segurança;
- e) condomínio e encargos recorrentes, quando aplicáveis;
- f) IPTU e demais custos associados;
- g) custos previsíveis de manutenção e conservação;
- h) prazo necessário para disponibilização;
- i) vida útil e estado de conservação;
- j) custos ou benefícios relevantes associados à localização;
- k) eventual valor residual e preservação patrimonial.

A comparação econômica deverá utilizar metodologia uniforme entre os imóveis analisados e evitar dupla contagem de custos já refletidos no valor de mercado ou em outras parcelas.

4. Governança do Programa de Necessidades:

A CEPAI será responsável pela consolidação administrativa deste Programa, sem prejuízo da participação de profissionais das áreas técnica, administrativa, financeira, de tecnologia da informação e jurídica, conforme a natureza da matéria.

5. Aprovação:

Elaborado pela Comissão Especial de Planejamento e Aquisição de Imóvel – CEPAI, para aprovação e incorporação ao processo de aquisição da nova sede administrativa do CRBM-4.

Responsável	Função	Assinatura/Data
	Presidente da CEPAI	
	Membro da CEPAI	
	Membro da CEPAI	
	Membro da CEPAI	
	Membro da CEPAI	
	Autoridade competente	

ANEXO II
MODELO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE E OFERTA DE IMÓVEL
CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 002/2026

1. IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

Nome/Razão Social: _____
CPF/CNPJ: _____
Endereço: _____
Telefone: _____
E-mail: _____
Representante, quando aplicável: _____

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço completo: _____
Bairro: _____
Matrícula nº: _____
Cartório: _____
Área privativa: _____ m²
Área construída: _____ m²
Número de vagas: _____

3. PREÇO PRETENDIDO

Preço de venda: R\$ _____
Valor por m²: R\$ _____
IPTU anual: R\$ _____

4. DOCUMENTAÇÃO

Declaro que os documentos indicados no Edital acompanham a presente manifestação.

5. DECLARAÇÕES

Declaro:

- a) ser proprietário ou representante legitimado do proprietário;
- b) que as informações prestadas são verdadeiras;
- c) que tenho ciência de que o presente Chamamento é exclusivamente prospectivo;
- d) que a apresentação desta manifestação não garante aquisição;
- e) que os custos de preparação da manifestação são de minha responsabilidade;
- f) que eventual corretagem decorrente de relação privada com o proprietário não será imputada ao CRBM-4.

Belém, _____, de _____ de 2026.

Assinatura: _____

Nome: _____

ANEXO III
MATRIZ DE REQUISITOS, AVALIAÇÃO COMPARATIVA E ROTEIRO DE VISTORIA

1. REQUISITOS ELIMINATÓRIOS:

Requisito	Situação
Município de Belém PA	Atende / Não atende
Uso compatível	Atende / Não atende
Legitimidade do ofertante	Atende / Não atende
Possibilidade jurídica de transferência	Atende / Não atende
Matrícula e titularidade	Atende / Não atende
Regularidade mínima da edificação	Atende / Não atende
Área funcional compatível	Atende / Não atende / Adequável
Acessibilidade	Atende / Adequável / Não atende
Infraestrutura mínima	Atende / Adequável / Não atende
Estacionamento	Atende / Solução equivalente / Não atende

2. MATRIZ DE PONTUAÇÃO:

Critério	Peso
Adequação funcional e espacial	25 pontos
Localização e acessibilidade urbana	20 pontos
Estado de conservação e qualidade construtiva	10 pontos
Custo e complexidade das adaptações	15 pontos
Custo total da solução	20 pontos
Estacionamento e acesso	5 pontos
Sustentabilidade, eficiência e flexibilidade	5 pontos
TOTAL	100 pontos

2.1. Adequação funcional e espacial – 25 pontos

Serão considerados:

- a) aderência à área de referência;
- b) configuração;
- c) possibilidade de implantação do PNFT;
- d) circulação;
- e) flexibilidade.

25 pontos: atendimento integral, sem necessidade de adequação relevante.

12,5 pontos: atendimento parcial, com adequações razoáveis.

0 ponto: incompatibilidade funcional relevante.

2.2. Localização e acessibilidade urbana – 20 pontos

Serão considerados:

- a) localização;
- b) acesso por transporte coletivo;
- c) acessibilidade viária;
- d) facilidade de acesso ao público e aos empregados;
- e) infraestrutura urbana.

20 pontos: condições excelentes e comprovadas.

10 pontos: condições adequadas.

0 ponto: condições insuficientes.

2.3. Estado de conservação – 10 pontos

10 pontos: excelente estado de conservação.

5 pontos: estado satisfatório, com intervenções ordinárias.

0 ponto: estado incompatível com o uso sem intervenção substancial.

2.4. Complexidade das adaptações – 15 pontos

15 pontos: sem adaptações relevantes ou apenas intervenções não estruturais.

7,5 pontos: adaptações moderadas, tecnicamente viáveis.

0 ponto: adaptações estruturais ou sistêmicas de grande porte, salvo decisão fundamentada pela Administração.

2.5. Custo total da solução – 20 pontos

Será utilizada a fórmula:

Pontuação Econômica = $20 \times (\text{Menor Custo Total Apurado} / \text{Custo Total do Imóvel Avaliado})$

O custo total deverá utilizar metodologia uniforme e considerar os custos objetivamente quantificáveis definidos no Edital.

2.6. Estacionamento e acessos – 5 pontos

5 pontos: 15 ou mais vagas;

4 pontos: 14 vagas;

3 pontos: 13 vagas;

2 pontos: 11 ou 12 vagas;

1 ponto: 10 vagas;

0 ponto: ausência de solução adequada.



2.7. Sustentabilidade, eficiência e flexibilidade – 5 pontos

Poderão ser considerados:

- a) eficiência energética;
- b) iluminação natural;
- c) sistemas eficientes de climatização;
- d) reuso de água;
- e) geração de energia renovável;
- f) gestão de resíduos;
- g) materiais e sistemas de menor impacto ambiental;
- h) flexibilidade de layout.

5 pontos: atendimento elevado e comprovado.

3 pontos: atendimento intermediário.

1 ponto: atendimento pontual.

0 ponto: ausência de características identificáveis.

3. ROTEIRO MÍNIMO DE VISTORIA

A vistoria deverá registrar:

- a) endereço e identificação;
- b) área;
- c) pavimento;
- d) acessos;
- e) elevadores;
- f) circulação;
- g) sanitários;
- h) instalações elétricas;
- i) lógica e telecomunicações;
- j) hidráulica;
- k) climatização;
- l) prevenção de incêndio;
- m) segurança;
- n) estacionamento;
- o) conservação;
- p) patologias aparentes;
- q) adaptações necessárias;
- r) estimativa preliminar das intervenções; e
- s) registro fotográfico.

4. REGRA DE INTERPRETAÇÃO

A matriz possui finalidade **exclusivamente comparativa e instrutória**. A pontuação não produz adjudicação, contratação, direito de preferência ou presunção de singularidade.

