



CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO PARANÁ
Rua Pres. Rodrigo Otávio - 1296 - Bairro Hugo Lange - CEP 80040-452 - Curitiba - PR - <https://www.crf-pr.org.br/>

TERMO DE REFERÊNCIA - TR N° 0881771/2025.

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1 Alienação de bens imóveis do Conselho Regional de Farmácia do Estado do Paraná, localizados nas cidades de Cascavel, Londrina, Maringá e Ponta Grossa.

1.2 O objeto deste procedimento enquadra-se como comum e encontra-se no Catálogo de Materiais e Serviços do Governo Federal como:

GRUPO	CATSER	DESCRIÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA
859 – Outros Serviços de Suporte	21946	Alienação de Bens Móveis e Imóveis	Unidade

1.3 A alienação dos bens será efetivada mediante leilão público, observando os ditames da *Lei nº 14.133/2021* e suas alterações, e será formalizada por meio de **escritura pública** em cartório de notas e, posteriormente, registrada em Cartório de Registro de Imóveis.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. Após estudo de viabilidade e análise de economicidade feito pela gerência geral deste Conselho, notou-se a vantajosidade da alienação dos imóveis que abrigam as seccionais da autarquia em razão dos custos de manutenção de cada imóvel dentro de um período pré-estabelecido. A análise inicial considerou os gastos com condomínio, luz elétrica, telefonia, terceirização de serviços de limpeza e de locação de tecnologia, suprimentos e eventuais reparos, no período de janeiro a outubro de 2025. Em paralelo, foram realizadas visitas a alguns estabelecimentos denominados “coworking”, ambiente projetado com infraestrutura necessária para a realização das atividades laborais desempenhadas pelos funcionários nas localidades das seccionais em atividade (Cascavel, Londrina, Maringá e Ponta Grossa). Os dados financeiros foram compilados e demonstrados na tabela abaixo:

Custos com Seccionais Janeiro a Outubro/2025

Seccional	Condomínio	Luz	Internet	Limpeza	Impostos	Locação de Impressoras	Copa/Cozinha/Limpeza	Gêneros Alimentícios	Total	Co-Working	Diferença
Cascavel	R\$ 8.244,27	R\$ 1.659,80	R\$ 2.256,78	R\$ 23.313,02	R\$ 1.688,04	R\$ 945,65	R\$ 1.380,00	R\$ 389,94	R\$ 39.877,50	R\$ 25.000,00	R\$ 14.877,50
Londrina	R\$ 11.914,91	R\$ 2.350,81	R\$ 1.995,99	R\$ 24.001,38	R\$ 671,16	R\$ 941,39	R\$ 218,17	R\$ 16,67	R\$ 42.110,48	R\$ 15.120,00	R\$ 26.990,48
Maringá	R\$ 9.975,12	R\$ 1.456,71	R\$ 3.236,80	R\$ 21.572,82	R\$ 729,38	R\$ 996,43	R\$ 762,05	R\$ 323,95	R\$ 39.053,26	R\$ 10.000,00	R\$ 29.053,26
Ponta Grossa	R\$ 8.753,72	R\$ 1.715,77	R\$ 2.968,70	R\$ 21.033,09	R\$ 1.423,00	R\$ 978,51	R\$ 573,32	R\$ 312,32	R\$ 37.758,43	R\$ 17.000,00	R\$ 20.758,43
TOTAL	R\$ 38.888,02	R\$ 7.183,09	R\$ 10.458,27	R\$ 89.920,31	R\$ 4.511,58	R\$ 3.861,98	R\$ 2.933,54	R\$ 1.042,88	R\$ 158.799,67	R\$ 67.120,00	R\$ 91.679,67

*Os valores do coworking referenciados foram levantados com base em visita aos locais disponíveis e suas respectivas cotações, sendo considerado o menor valor oferecido e o período de locação de 10 meses (janeiro a outubro).

2.2 Considerando que os escritórios próprios têm despesas estruturais, de manutenção e de condomínio, as vantagens de migrar para o *coworking* tornam-se ainda mais evidentes quando há possibilidade de eliminar certos custos, diretos e indiretos, de infraestrutura e manutenção. No *coworking*, esses custos são diluídos e inclusos em um único valor previsível, o que evita surpresas no orçamento, reduz o tempo gasto na lida com soluções de problemas estruturais e aumenta a flexibilidade de localização.

2.3 Neste cenário, os dados levantados foram apresentados à diretoria do regional, que aprovou a venda dos imóveis, bem como ao plenário da entidade, que também decidiu pela venda dos bens e migração concomitante para o *coworking*.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1 A solução consiste na venda dos imóveis de propriedade do CRF-PR, nas respectivas localidades. Abaixo, relacionam-se os imóveis e seus endereços e, como anexo a este termo, disponibilizam-se os laudos de avaliação dos imóveis com relatório fotográfico de cada lote:

3.1.1 **LOTE 01 CASCAVEL** - Matrículas nº 19.751, 54.433 e 27.366 - Salas nº 403, 404 (5º pavimento) do Edifício Centro Comercial Lince, localizado na Rua Souza Naves, 3983 – Centro – Cascavel – PR + 01 (uma) vaga de garagem. O imóvel está localizado em um edifício comercial de múltiplos pavimentos, situado em uma região central e de fácil acesso. O acesso ao prédio se dá por uma entrada principal, contando com recepção. Há também uma cozinha compacta e funcional equipada com armários planejados, sala de espera, ambiente de reuniões e banheiros. O preço inicial será o arbitrado em laudo técnico, **R\$ 465.000,00** (quatrocentos e sessenta e cinco mil reais) para o somatório das matrículas.

3.1.2 **LOTE 02 LONDrina** - Matrículas nº 74.378 e nº 74.381 - Sala nº 1.304 situada no 13º pavimento na Torre Montello, localizada na Avenida Ayrtton Senna da Silva, 550 – Palhano 2 – Londrina – PR + 01 (uma) vaga de garagem. O imóvel está localizado em um edifício comercial de múltiplos pavimentos, dispõe de uma cozinha compacta equipada, salas com divisórias em *drywall*, piso em porcelanato e persianas e um banheiro. O preço inicial será o arbitrado em laudo técnico, **R\$ 1.120.000,00** (um milhão cento e vinte mil reais) para o somatório das matrículas.

3.1.3 **LOTE 03 MARINGÁ** - Matrículas nº 45.553 e 45.627 - Sala nº 24 situada no 2º pavimento no Edifício Europa, localizado na Avenida Carneiro Leão, 135 – Zona 01 – Maringá – PR + 01 (uma) vaga de garagem no subsolo. O imóvel está localizado em um edifício comercial de múltiplos pavimentos, dispõe de divisórias internas em Eucatex, banheiros e copa equipada. O preço inicial será o arbitrado em laudo técnico, **R\$ 500.000,00** (quinquzentos mil reais) para o somatório das matrículas.

3.1.4 **LOTE 04 PONTA GROSSA** - Matrículas nº 39.336, 39.337, 39.338, 39.339 e 39.344 - Salas nº 71, 72, 73, 74, situadas no 7º pavimento do Edifício Philadelphia Office, localizado à Rua Jacob Holzmann, 233 – Olarias – Ponta Grossa – PR + 01 (uma) vaga de garagem. O imóvel em questão está situado em uma região estratégica de Ponta Grossa, as salas apresentam um conjunto de ambientes planejados, com hall, recepção, secretaria, sala de reuniões, sala de palestras, copa, dois banheiros e espaços destinados a setores específicos. O preço inicial será o arbitrado em laudo técnico, **R\$ 705.000,00** (setecentos e cinco mil reais) para o somatório das matrículas.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 O leilão será estruturado por lotes, sendo que o lote é constituído do somatório das matrículas de cada localidade.

4.1.1 Caso haja interesse, será possível realizar visita aos imóveis objetos da alienação, apenas com horário marcado. As visitas deverão ser agendadas pelo endereço eletrônico: licitacao@crf-pr.org.br. **Interessados sem horário agendado não serão recepcionados pelos funcionários.**

4.1.2 O participante oferecerá lances para cada lote, impossibilitando o fracionamento das matrículas, bem como o valor proporcional.

4.1.3 Qualquer pessoa, física ou jurídica, poderá participar do certame, sendo exigido apenas documento de identificação para registro de entrada no

local da sessão pública.

4.2 Homologado o leilão, o arrematante deverá efetivar o sinal de negócio (arras confirmatórias), no valor de **R\$20.000,00** (vinte mil reais), à vista. As disposições legais pertinentes ao sinal serão aquelas previstas na *Lei 10.406/2002* (Código Civil).

4.2.1 Efetivado e comprovado o depósito inicial, o arrematante deverá quitar o valor integral do lote e iniciar os trâmites de escritura pública no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da homologação do leilão. Todas as taxas, impostos, custas e quaisquer outros dispêndios envolvidos na transmissão do bem serão de responsabilidade exclusiva do arrematante, não tendo o CRF-PR qualquer responsabilidade financeira de escrituração, averbação ou registro.

4.3 Com o bem escriturado, deverá ser efetivado o Registro no Cartório de Imóveis, às expensas do arrematante.

5. EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1 Considerando o sucesso dos dois últimos leilões promovidos pela autarquia, bem como ausência de funcionalidade específica em sistema oficial do governo que permitam a realização de leilão eletrônico, esta alienação será realizada na modalidade presencial, na Sede do CRF/PR, localizada na Presidente Rodrigo Otávio, 1296, Hugo Lange, Curitiba – PR.

5.1.1 A data e horário serão definidos em Edital de Licitação.

5.2 Demais considerações pertinentes ao leilão constarão no instrumento convocatório.

6. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

6.1 Para efetuar o sinal de negócio, o arrematante deverá efetivar depósito integral do valor estabelecido na conta da entidade. O restante do valor da quitação do negócio deverá ser efetivado em até 30 dias da data do depósito inicial, e será condicionante à escrituração.

6.1.1 O arrematante poderá quitar o valor total na forma que julgar pertinente, sendo que o montante deverá ser disponibilizado integralmente ao CRF-PR no pagamento. O CRF-PR não aceitará pagamentos parcelados, salvo na circunstância do sinal de negócio, que será abatido do valor total arrematado.

7. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

8.1. Comete infração administrativa, nos termos da *Lei nº 14.133/2021*, a empresa que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da *Lei nº 12.846/2013*.

8.2. Serão aplicadas seguintes sanções:

- a) Advertência;
- b) Impedimento de licitar e contratar;
- c) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar;
- d) Multa.

8.3. A aplicação das sanções previstas neste Termo de Referência não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao CRF-PR.

8.4. Todas as sanções previstas neste Termo de Referência poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa.

8.5. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

8.6. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

8.7. A multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

8.8. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da *Lei nº 14.133, de 2021*.

8.9. Na aplicação das sanções serão considerados:

- 8.9.1 a natureza e a gravidade da infração cometida;
- 8.9.2 as peculiaridades do caso concreto;
- 8.9.3 as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- 8.9.4 os danos que dela provierem para o Contratante; e
- 8.9.5 a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

8.10. Os atos previstos como infrações administrativas na *Lei nº 14.133, de 2021*, ou em outras leis que também sejam tipificados como atos lesivos na *Lei nº 12.846, de 2013*, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedural e autoridade competente definidos na referida Lei.

8.11. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Termo de Referência ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

8.12. O Contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal.

8.12.1 As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

8.13. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da *Lei nº 14.133, de 2021*.

8.14. Os débitos do Contratado para com a Administração Contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o Contratado possua com o mesmo órgão ora Contratante, na forma da *Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 13 de abril de 2022*.

8.15 As penalidades administrativas aqui descritas não impedem a aplicação das demais penalidades previstas nas legislações que regem a compra e venda de imóveis,

bem como àquelas que vierem a ser infringidas pelo arrematante.

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor mínimo inicial de lances será àquele definido em laudo de avaliação imobiliária, disponibilizado como anexo deste Termo. Será declarado vencedor, o participante que oferecer o MAIOR LANCE no certame. O valor estimado da alienação do somatório dos lotes é de **R\$2.790.000,00** (dois milhões setecentos e noventa mil reais).

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O valor da alienação dos bens será registrado na rubrica 6.2.1.1.2.02.02.01 – Alienação de Bens Imóveis.

11. DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1. As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas. Outras disposições constarão no Edital da Licitação.

11.2 Compõem este Termo de Referência, os seguintes anexos:

- a) ANEXO I – LAUDO DE AVALIAÇÃO - CASCABEL;
- b) ANEXO II – LAUDO DE AVALIAÇÃO - LONDRINA;
- c) ANEXO III – MARINGÁ;
- d) ANEXO IV – PONTA GROSSA;

Curitiba, 17 de novembro de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **Ana Carolina Greca de Souza, Responsável pelo Setor de Licitações**, em 17/11/2025, às 16:01, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Edivar Gomes, Gerente Geral**, em 17/11/2025, às 16:12, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida clicando [aqui](#) informando o código verificador **0881771** e o código CRC **0402D7D0**.