



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 Nº 1069221/2026.

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 ofertado 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 CASCATEL** - 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 Ayrton 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. 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** (quinhentos 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 Philadelphi 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\$ 715.000,00** (setecentos e quinze mil reais) para o somatório das matrículas. * A vaga de garagem de Ponta Grossa possui dimensões maiores que as convencionais.

3.2 Todos os lotes serão alienados com todo o mobiliário disponível, em cada localidade, caracterizando uma venda do imóvel com tudo que o compõem. Dentre os itens, podem-se destacar as mesas, cadeiras e armários padrão escritório, geladeiras (exceto Maringá e Cascavel), quadros, bebedouros e ainda, em alguns lotes, televisores. Para se avaliar o que cada unidade possui, recomenda-se aos interessados que visitem os lotes antes do dia da sessão, além de observar as fotos disponíveis nos laudos de avaliação.

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, impossibilitado o fracionamento das matrículas, bem como o valor proporcional.

4.1.3 Qualquer pessoa, física ou jurídica, poderá participar do certame, desde que não esteja impedida pelas vedações da Lei 14.133/2021 (artigo 14), sendo exigido apenas documento de identificação para registro de participação.

4.2 Homologado o leilão, o arrematante deverá efetivar o **sinal de negócio (arras confirmatórias) à vista**. As disposições legais pertinentes ao sinal serão àquelas previstas na *Lei 10.406/2002* (Código Civil).

4.2.1 Comprovado o depósito inicial, o arrematante deverá quitar o valor residual do lote e iniciar os trâmites de escritura pública no prazo de até **30 (trinta) dias, contados da quitação integral do compromisso assumido**. 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. Da Modalidade e Formato: A alienação ocorrerá na modalidade Leilão, em **formato híbrido** (presencial e eletrônico, simultaneamente), com o objetivo de ampliar a competitividade e permitir a participação de interessados de outras localidades, em observância ao art. 12 da Lei nº 14.133/2021.

5.1.1. **Local Presencial:** Sede do CRF-PR, localizada na Rua Presidente Rodrigo Otávio, 1296, Hugo Lange, Curitiba/PR.

5.1.2. **Plataforma Online:** A sessão pública será transmitida em tempo real por plataforma de interação a ser definida no Edital, garantindo a integridade de voz e imagem.

5.2. Da Identificação: A participação na forma eletrônica está condicionada à identificação prévia do interessado, visando garantir a segurança jurídica.

5.2.1. Prazo e Canal: Aos licitantes que assim desejarem, será possível solicitar cadastro prévio na plataforma, devendo ser enviada ao e-mail licitacao@crf-pr.org.br, a partir da publicação do Edital até às 16:00 (horário de Brasília) do dia útil anterior à sessão. Caso não o façam, no dia da sessão os participantes neste formato serão convocados a se identificar, portando documento oficial com foto frente à câmera.

5.2.2. Requisitos de Documentação: O participante deverá fornecer e-mail atualizado, número de telefone para contato imediato e cópia digital de documento oficial com foto (RG/CPF ou CNH). Os dados coletados serão utilizados exclusivamente para fins de identificação no certame, em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).

5.2.3. Validação em Tempo Real: No ato da abertura da sessão, o licitante online deverá exibir o mesmo documento de identificação à câmera para conferência e validação pela equipe de apoio ao leiloeiro.

5.2.4 O link de acesso à sessão será enviado nos meios informados pelo interessado no ato do cadastro prévio e, no dia da sessão, o CRF-PR disponibilizará link de acesso no site institucional, na página do leilão (<https://transparencia.crf-pr.org.br/licitacao>). Serão efetuados testes de comunicação para garantir a conexão adequada, com antecedência mínima de 30 minutos do horário marcado para o início do leilão.

5.3. Das Condições Técnicas para Participação Online:

5.3.1. Responsabilidade do Licitante: É de responsabilidade exclusiva do interessado garantir a estabilidade de sua conexão de internet e o pleno funcionamento de seus dispositivos de áudio e vídeo. **Será obrigatório o uso de câmera pelos participantes.**

5.3.2. O CRF-PR não se responsabilizará por falhas técnicas, queda de conexão ou incompatibilidade de software por parte dos licitantes, não cabendo reagendamento da sessão por tais motivos.

5.3.3. Interrupção por Desconformidade: O acesso à sala virtual será imediatamente interrompido caso o participante não cumpra os requisitos de identificação ou adote conduta que prejudique o andamento da sessão.

5.4. Da Condução do Leilão: A sessão será presidida por Leiloeiro designado do quadro funcional do CRF-PR, devidamente capacitado, nos termos do art. 31 da Lei nº 14.133/2021, sem o pagamento de comissão de leiloeiro.

5.5. As demais regras pertinentes serão detalhadas no Instrumento Convocatório.

6. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

6.1. O critério de julgamento será o de maior lance, nos termos do art. 33, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

6.2. Do Sinal de Negócio (Arras): O arrematante deverá integralizar, a título de sinal (arras confirmatórias), o valor correspondente a, no mínimo, **10% (dez por cento) sobre o valor total do lance vencedor**, imediatamente após a arrematação. Caso haja interesse da parte compradora, o percentual do sinal poderá ser alterado para mais.

6.2.1. O comprovante de depósito/transferência em conta específica do CRF-PR deverá ser apresentado no mesmo ato, sob pena de desclassificação e aplicação das sanções previstas em edital.

6.3. **Do Pagamento à Vista:** O saldo remanescente (90%) deverá ser quitado em parcela única no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data de homologação do certame ou da assinatura do Termo de Arrematação, o que ocorrer primeiro.

6.3.1. Serão aceitas modalidades de pagamento que garantam a disponibilidade imediata dos recursos, tais como PIX ou Transferência Eletrônica Disponível (TED). No caso de financiamento bancário, o prazo de 30 dias poderá ser prorrogado por igual período, a pedido do interessado e a critério da administração, correndo por conta e risco do arrematante a obtenção do crédito.

6.4. **Do Pagamento Parcelado:** O CRF-PR admitirá o parcelamento do saldo remanescente em até 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, observadas as seguintes condições:

I - Correção Monetária: As parcelas serão corrigidas monetariamente pelo índice fixo de 1% (um por cento). Para fins de cálculo do valor fixo das parcelas no ato da contratação, será aplicado o índice no valor remanescente, sem prejuízo do ajuste residual na última parcela para refletir a variação real do índice no período.

II - Vencimento: A primeira parcela vencerá em até 30 (trinta) dias após o pagamento do sinal (arras).

III - Encargos de Mora: O atraso no pagamento sujeitará o comprador à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela em atraso, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês pro rata die.

IV - Garantia: No pagamento parcelado, a transferência da posse ou propriedade poderá ser condicionada à constituição de garantia real que, se aplicável, constarão detalhadas na Minuta do Contrato disponibilizada como anexo ao Edital.

6.5. Da Escrituração e Posse: A lavratura da escritura pública de compra e venda e a imissão na posse do imóvel ficam **estritamente condicionadas à quitação integral do preço** e dos encargos incidentes, salvo se estabelecida garantia real em favor do CRF-PR no caso de parcelamento.

7. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

7.1. 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*.

7.2. Serão aplicadas seguintes sanções:

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

7.3. 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.

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

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

7.6. 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.

7.7. 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.

7.8. 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*.

7.9. Na aplicação das sanções serão considerados:

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

7.10. 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 procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei.

7.11. 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.

7.12. 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.

7.12.1 As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

7.13. 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*.

7.14. 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*.

7.15 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.

8. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor mínimo inicial de lances será aquele definido no item 3. deste termo e a avaliação dos imóveis estará disponibilizada como anexo. Será declarado vencedor o participante que oferecer o MAIOR LANCE no certame. O valor estimado da alienação do somatório dos lotes é de **RS\$2.800.000,00** (dois milhões e oitocentos mil reais).

9. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

10. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

10.2 Compõem este Termo de Referência, os seguintes anexos:

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

Curitiba, 10 de março de 2026.



Documento assinado eletronicamente por **Edivar Gomes, Gerente Geral**, em 11/03/2026, às 09:16, 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 **1069221** e o código CRC **7CF3E93B**.