



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

EDITAL

CONCORRÊNCIA PÚBLICA 01/2026

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA GERENCIAMENTO, FISCALIZAÇÃO, CONTROLE TECNOLÓGICO E ACOMPANHAMENTO TÉCNICO DE OBRA, nos moldes definidos no Termo de Referência (Anexo I), observado o regime de execução por empreitada por preço global

O **CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA**, inscrito no CNPJ sob o nº 37.138.013/0001-31, com sede no Condomínio Rural Solar da Serra, Quadra I, Lote 15, Administração, Lago Sul, Brasília/DF, CEP 71.680-350, por meio de sua Administração, no uso de suas atribuições legais, torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará procedimento licitatório, na modalidade Concorrência, do tipo Técnica e Preço.

A presente licitação foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 09 de novembro de 2025.

1. DO OBJETO

1.1. O presente Edital tem por objeto a contratação de pessoa jurídica especializada para prestar serviços técnicos profissionais de arquitetura e/ou engenharia consultiva, consistentes no gerenciamento, supervisão, fiscalização, controle tecnológico, apoio técnico-operacional, verificação da conformidade executiva, análise de desempenho da obra de implantação de infraestrutura urbana no Condomínio Solar da Serra, bem como a elaboração de termos de referência, edital e pareceres técnicos, conforme previsto neste Edital, em conformidade com os requisitos estabelecidos no Termo de Referência (Anexo I), nos projetos executivos e em todos os demais documentos técnicos que compõem o escopo contratual.

1.2. Para fins de delimitação do escopo contratual, os serviços de arquitetura/engenharia consultiva objeto deste Edital serão prestados exclusivamente em caráter técnico-consultivo, sem execução de obras, compreendendo o suporte especializado à CONTRATANTE nas atividades de planejamento, coordenação, supervisão, verificação de conformidade, controle tecnológico e acompanhamento integral das frentes de infraestrutura urbana do empreendimento Solar da Serra.

1.2.1. A atuação da contratada terá natureza não executiva, concentrando-se na análise crítica, monitoramento e validação técnica das etapas conduzidas pelas empresas terceirizadas executoras,

1 de 39

CNPJ: 37.138.013/0001-31

End.: Cond. Solar da Serra Quadra I Lote 15 Jardim Botânico Brasília/DF CEP: 71.680-350

E-mail: atendimento@solardaserradf.com.br

Telefones: (61) 98602-1542 / (61) 98602-1543



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

em conformidade com a LIC nº 11/2024, projetos executivos aprovados pela NOVACAP, exigências da ADASA, IBRAM, SEDUH e demais órgãos competentes.

1.2.2. Os serviços consultivos compreendem, de forma integrada e interdisciplinar, o acompanhamento técnico das seguintes frentes de obra:

I – Terraplenagem, incluindo avaliação geométrica, compatibilização de níveis, verificação de interfaces com drenagem e análise de riscos associados às declividades naturais do terreno;

II – Pavimentação em blocos de concreto intertravado, com validação de critérios de qualidade, desempenho, materiais, processos construtivos e atendimento às especificações técnicas;

III – Sistema de Drenagem Pluvial, abrangendo tubulações, dissipadores, estruturas de controle de erosão, bacias de amortecimento e os requisitos instituídos pela outorga de lançamento emitida pela ADASA;

IV – Sistema de Abastecimento de Água e Reservatórios, englobando conferência de compatibilidades projetuais, interfaces técnicas e atendimento às normas aplicáveis;

V – Sinalização Viária, com acompanhamento da execução de sinalização vertical e horizontal segundo normas legais e diretrizes dos projetos;

VI – Gestão e fiscalização consultiva, compreendendo:

- a) controle de qualidade e conformidade técnica;
- b) acompanhamento das condicionantes ambientais da LIC nº 11/2024;
- c) emissão de pareceres e análises técnicas;
- d) verificação e validação de medições;
- e) recomendações preventivas e corretivas;
- f) registros fotográficos, relatórios e documentação técnica;
- g) interface técnica com órgãos reguladores e com as empresas executoras;
- h) avaliação e monitoramento de riscos associados à execução.

1.3. A empresa contratada atuará como responsável técnico-consultiva da Administração, desempenhando funções essenciais ao controle de qualidade, desempenho e conformidade da obra, incluindo:

- a) Acompanhamento físico-financeiro periódico, verificando aderência ao cronograma executivo, plano de ataque, planilha orçamentária e fluxo de desembolso;
- b) Análise crítica da conformidade técnica dos serviços executados, verificando alinhamento com projetos, memoriais descritivos, especificações técnicas, normas ABNT, normas DNIT quando aplicáveis e demais documentos orientadores;



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

- c) Controle tecnológico de materiais e serviços, compreendendo coleta de amostras, ensaios laboratoriais e de campo, verificação de compactação, granulometria, resistência, ensaios de drenagem, contraprovas e elaboração de laudos técnicos conclusivos;
- d) Fiscalização ativa e presencial dos serviços executados pela(s) empreiteira(s) responsável(is) pela(s) obra(s), com emissão de notificações, recomendações técnicas e registros de não conformidade sempre que necessário;
- e) Gerenciamento de riscos associados à execução, incluindo identificação de fatores críticos, avaliação de impactos, apontamento de medidas mitigadoras e acompanhamento de sua implementação;
- f) Monitoramento e atualização dos cronogramas físicos e físico-financeiros, elaborando curvas de avanço, diagramas de tendências e análise de desvios entre o previsto e o executado;
- g) Emissão de relatórios gerenciais periódicos contendo registros fotográficos, gráficos, tabelas, análise de desempenho, evolução dos serviços, identificação de falhas, recomendações, conclusões técnicas e pareceres fundamentados;
- h) Gestão documental e rastreabilidade técnica, por meio da plataforma integrada, preferencialmente o Google Drive, garantindo a organização, indexação e armazenamento dos documentos técnicos, relatórios, medições, aprovações, laudos, atas e registros de campo;
- i) Mediação técnica entre o Condomínio e as empresas executoras, quando necessário, assegurando que decisões técnicas sejam devidamente fundamentadas e documentadas;
- j) Apoio à Administração na validação de medições, aferições de serviços, aceitação de etapas e verificação de atendimento a todas as exigências de qualidade.

1.4. Os serviços contratados deverão ser executados com rigor técnico, eficiência e conformidade, observando-se:

- a) as melhores práticas da arquitetura/engenharia consultiva e da gestão de obras;
- b) todas as normas da ABNT relacionadas ao escopo, bem como normas técnicas complementares aplicáveis;
- c) exigências do CREA/CAU e legislações correlatas;
- d) diretrizes técnicas e administrativas estabelecidas pelo Condomínio;
- e) princípios de economicidade, segurança operacional, rastreabilidade técnica, padronização e transparência.

1.5. Integram o objeto deste Edital todos os serviços necessários à adequada entrega do gerenciamento e fiscalização, ainda que não previstos de forma expressa, desde que decorrentes da natureza do objeto e indispensáveis ao atingimento dos resultados esperados.

1.6. O objeto deste contrato é de natureza continuada, limitada à vigência necessária para a completa execução dos serviços e entrega de todos os produtos previstos no Termo de Referência. Consiste na prestação de suporte técnico especializado à CONTRATANTE, desde a fase prévia à



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsíncico: Silvana Lago Meireles
Subsíncico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsíncico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsíncica Etapa 3: Antônio Ávila

execução das obras até a entrega do dossiê técnico final, abrangendo a definição de modelos de contratação, critérios de seleção de executores e o acompanhamento consultivo da execução, nos termos do Termo de Referência e demais documentos do Edital.

2. DA PARTICIPAÇÃO

2.1. Poderão participar deste certame as pessoas jurídicas legalmente constituídas no território nacional, que desenvolvam atividades compatíveis com serviços de arquitetura/engenharia consultiva, gerenciamento, fiscalização, supervisão e controle tecnológico de obras de infraestrutura, devidamente comprovadas em seus atos constitutivos.

2.1.1. O aviso do lançamento do Edital será publicado no Diário Oficial do Distrito Federal, bem como afixado em local de acesso público nos quadros de aviso do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e Consultores de Engenharia com atuação na região, a fim de garantir a ampla divulgação do certame.

2.1.2. Os demais atos administrativos relacionados à presente seleção, inclusive esclarecimentos, retificações, decisões e resultados, serão publicados no sítio eletrônico oficial da Administração, disponível em: <https://solardaserradf.com.br/obras-do-solar>, sendo este o meio oficial de comunicação dos atos do procedimento, para todos os efeitos legais.

2.2. A participação está condicionada ao atendimento integral dos requisitos previstos neste Edital, incluindo a apresentação de toda a documentação de habilitação descrita no Item 4, que deverá comprovar a capacidade jurídica, fiscal, econômico-financeira e técnico-operacional da licitante.

2.3. Somente poderão participar empresas que:

- a) estejam em situação cadastral ativa no CNPJ;
- b) mantenham regularidade fiscal perante os órgãos fazendários federais, estaduais e municipais;
- c) estejam regulares perante o FGTS e a Seguridade Social;
- d) possuam registro ativo no CREA/CAU aplicável à jurisdição de sua sede e indiquem responsável técnico igualmente registrado;
- e) possuam objeto social compatível com todas as fases e complexidades descritas no item 1 deste Edital.

2.4. Será exigido que a licitante conte, em seu quadro técnico ou mediante vínculo formal, com Arquiteto ou Engenheiro Civil habilitado, com experiência comprovada em gerenciamento, fiscalização e controle tecnológico de obras de infraestrutura urbana, cuja qualificação deverá ser comprovada nos termos do item 4.4.



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

2.5. Para acessar documentos técnicos detalhados da obra, estudos preliminares, arquivos complementares e demais elementos sensíveis que integram o presente edital, o interessado deverá solicitar à Administração, via e-mail, para o fornecimento do Termo de Confidencialidade.

Parágrafo único. O acesso aos documentos somente será concedido após assinatura válida do Termo de Confidencialidade, sendo vedada a utilização, reprodução, divulgação ou compartilhamento das informações disponibilizadas.

2.6. Antes da fase de entrega das propostas, será facultada às licitantes a realização de visita técnica presencial ao Condomínio, com o objetivo de propiciar o pleno conhecimento das condições operacionais, ambientais e logísticas inerentes à execução do objeto contratual. O agendamento da visita técnica deverá ser efetuado diretamente com a Administração, sendo o seu prazo de realização compreendido entre a data de publicação do edital e o último dia útil anterior ao previsto para a entrega das propostas.

Parágrafo segundo. Na hipótese de a empresa optar por não realizar a visita técnica ao local, poderá apresentar declaração formal atestando possuir pleno conhecimento das condições do condomínio, assumindo integral responsabilidade por quaisquer ônus decorrentes do desconhecimento das especificidades do objeto contratual, não lhe sendo permitido pleitear acréscimos de valores ou revisão de preços

2.7. Não poderão participar deste certame empresas que:

- a) estejam em estado de falência, insolvência, dissolução ou recuperação judicial não homologada;
- b) estejam com atividades suspensas por determinação judicial ou administrativa;
- c) possuam sócios, administradores ou responsáveis técnicos que mantenham vínculo societário direto, parentesco até o 2º grau ou relação de confiança com integrantes do corpo diretivo do Condomínio, membros do grupo de trabalho de obras ou conselheiros fiscais, ou com outras empresas licitantes, a fim de evitar conflito de interesses;
- d) apresentem histórico de sanções impostas pelo próprio Condomínio por descumprimento contratual anterior, enquanto perdurarem os efeitos da medida.
- e) indiquem como responsável técnico profissional que figure simultaneamente como responsável técnico ou mantenha vínculo de prestação de serviços com outra empresa licitante no mesmo certame, a fim de preservar a isonomia, a imparcialidade e evitar sobreposição de responsabilidades técnicas.

2.8. A participação no certame implica plena e irretratável aceitação das condições deste Edital, renúncia a alegações posteriores de desconhecimento e concordância com todas as regras de sigilo, confidencialidade e procedimentos técnicos estabelecidos.



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

2.9. A apresentação de informações falsas ou documentos fraudulentos acarretará imediata eliminação do certame, responsabilização civil e criminal e impedimento de participação em futuras contratações do Condomínio.

2.10. Cada licitante assume responsabilidade integral pela veracidade e autenticidade de todos os documentos que apresentar, bem como por eventuais consequências decorrentes de omissão, erro ou contradição em suas propostas ou declarações.

3. DO CREDENCIAMENTO, DOS PRAZOS E DO ENVIO DAS PROPOSTAS

3.1. A participação no presente certame dar-se-á exclusivamente por meio eletrônico, mediante acesso ao sítio eletrônico do Condomínio, disponível no endereço <https://solardaserradf.com.br/obras-do-solar>, por onde deverão ser encaminhados os documentos exigidos e propostas, observadas as disposições constantes neste instrumento convocatório.

3.1.1. A **entrega das propostas deverá ser realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados a partir da data de publicação deste Edital**, observadas as condições e os demais prazos estabelecidos neste instrumento convocatório.

3.1.2. Todas as etapas referentes ao envio de documentos, ao acompanhamento processual, às comunicações oficiais e à disponibilização dos resultados serão realizadas exclusivamente por meio da referida plataforma eletrônica.

3.2. Para fins de credenciamento, a licitante deverá encaminhar mensagem via plataforma eletrônica, observando rigorosamente a correta e completa indicação dos dados exigidos, sob pena de indeferimento do credenciamento:

- a) razão social e nome fantasia, quando aplicável;
- b) número do CNPJ ativo;
- c) endereço completo da sede;
- d) telefone institucional e e-mail corporativo;
- e) nome completo, CPF e documento oficial do representante legal;
- f) documento que comprove os poderes de representação (contrato social, ata de eleição, instrumento de procuração ou equivalente).

3.3. O credenciamento somente será considerado efetivado após o envio de e-mail por parte da Administração do Condomínio confirmando:

- a) o recebimento e validação da assinatura do Termo de Confidencialidade por representante legal da empresa proponente; e



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

b) a entrega completa e regular da documentação exigida para fins de habilitação cadastral da empresa, conforme previsto neste edital.

Parágrafo único. O simples envio da documentação e do termo, sem a devida confirmação por e-mail, não implica reconhecimento de credenciamento válido, sendo responsabilidade da empresa acompanhar e assegurar o recebimento da confirmação oficial.

3.4. A licitante é integralmente responsável pela exatidão e atualização das informações cadastradas. Falhas, omissões ou inconsistências que inviabilizem o uso da plataforma ou o recebimento de comunicações serão de inteira responsabilidade da licitante, não cabendo alegações posteriores de desconhecimento.

3.5. No momento do credenciamento, a licitante deverá indicar um único representante habilitado para atuar em seu nome durante todas as fases do certame. Todos os atos praticados por esse representante na plataforma serão considerados válidos, vinculantes e plenamente eficazes.

3.5.1. A substituição do representante somente será admitida mediante comunicação formal à Administração, acompanhada da documentação comprobatória correspondente, com antecedência mínima de 24 horas do prazo final de envio das propostas.

3.6. A transmissão de arquivos deverá observar rigor técnico, devendo:

- a) ser realizada exclusivamente em formato PDF;
- b) conter assinatura eletrônica do representante legal (ICP-Brasil ou assinatura da plataforma gov.br);
- c) estar organizada de acordo com os Anexos II (Proposta Técnica), III (Proposta Comercial), IV (Documentação de Habilitação) e V (Declarações Obrigatórias);
- d) estar íntegra, sem senha, sem bloqueios, legível e sem corrompimento de dados.

3.7. O credenciamento não autoriza automaticamente o acesso aos documentos técnicos de caráter restrito. Para a obtenção desses materiais, a licitante deverá, previamente, firmar o Termo de Confidencialidade, nos termos do item 2.5, constituindo tal providência condição indispensável para a participação no certame e para a elaboração das propostas. Após a validação do referido Termo de Confidencialidade, os projetos e demais documentos técnicos serão encaminhados à licitante por meio de correio eletrônico.

3.8. As licitantes poderão encaminhar solicitações de esclarecimentos sobre este Edital até o prazo máximo de 10 (dez) dias úteis anteriores à data final para envio das propostas, exclusivamente para o endereço eletrônico contatogt@solardaserradf.com.br.



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

Parágrafo primeiro. As respostas às solicitações de esclarecimentos serão elaboradas pela Administração e disponibilizadas no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, de forma objetiva e isonômica, exclusivamente no endereço eletrônico: <https://solardaserradf.com.br/obras-do-solar>.

Parágrafo segundo.. Solicitações enviadas fora do prazo estabelecido ou por meio diverso do endereço eletrônico indicado não serão analisadas, respondidas ou consideradas válidas para quaisquer efeitos administrativos ou jurídicos.

3.9. Após o encerramento do prazo:

- a) não será admitido qualquer novo envio de documentos, propostas ou comunicação, sendo automaticamente desconsiderados e destituídos de qualquer efeito jurídicos aqueles eventualmente encaminhado após o término do prazo;
- b) nenhum arquivo poderá ser substituído, retificado ou incluído;
- c) qualquer tentativa de modificação posterior implicará desclassificação automática.

3.10. Ao concluir o envio dos documentos, será encaminhado à licitante mensagem eletrônica de confirmação, pela qual será informado o recebimento da proposta, servindo essa comunicação como comprovante formal de protocolo.

3.10.1. A ausência de geração de protocolo válido implicará não comprovação do envio, sendo responsabilidade exclusiva da licitante verificar a autenticidade e disponibilidade do documento.

3.11. Prazos de Análise e Julgamento:

- a) análise da documentação de habilitação: até 7(sete) dias contados após o encerramento do período de envio;
- b) avaliação da Proposta Técnica e Comercial e divulgação do resultado final: até 10 (dez) dias após a habilitação.

Parágrafo primeiro. Os prazos estabelecidos neste item poderão ser prorrogados, a critério da Administração, mediante justificativa formal. Em caso de prorrogação, a nova data será devidamente informada por meio de publicação no sítio eletrônico oficial do empreendimento, no endereço: <https://solardaserradf.com.br/obras-do-solar>.

3.12. As comunicações oficiais da Administração com as licitantes ocorrerão exclusivamente por meio do endereço eletrônico: contatogt@solardaserradf.com.br, incluindo, mas não se limitando a, notificações, solicitações de esclarecimentos, comunicações de diligências e demais atos relacionados ao presente certame. A divulgação do resultado final do processo licitatório será publicada no site oficial do Condomínio, no endereço eletrônico: <https://solardaserradf.com.br/obras-do-solar>.



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

Parágrafo único. É de inteira e exclusiva responsabilidade da licitante acompanhar, de forma contínua, diária e diligente, tanto as comunicações encaminhadas ao e-mail indicado quanto as publicações realizadas no endereço eletrônico oficial supracitado, não sendo admitida, sob qualquer hipótese, alegação de desconhecimento, ausência de ciência ou falha de acompanhamento das mensagens e publicações.

3.13. Após o envio das propostas, nenhum ajustamento poderá ser promovido por iniciativa da licitante. Qualquer modificação no conteúdo enviado será considerada afronta ao princípio da inviolabilidade das propostas e ensejará desclassificação.

3.14. O credenciamento e o envio eletrônico das propostas implica aceitação plena, irrevogável e irretratável de todas as normas, condições, prazos, obrigações, expectativas técnicas e exigências previstas neste Edital e seus Anexos.

4. DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO

4.1. A habilitação consiste na verificação formal dos documentos encaminhados pela licitante na plataforma digital, conforme procedimento previsto no item 3, com a finalidade de comprovar os requisitos de participação definidos no item 2. Cada documentação deverá ser apresentada em arquivo único, organizado, completo, legível e em formato PDF pesquisável, não sendo admitidos arquivos corrompidos, incompletos ou protegidos por senha.

4.2. A habilitação será dividida nas seguintes categorias, que deverão ser comprovadas pela apresentação dos respectivos documentos:

4.2.1. A licitante deverá apresentar documentação que comprove sua existência legal e poderes de representação, em conformidade com seu tipo societário, incluindo:

- a) ato constitutivo consolidado, contrato social, estatuto ou instrumento equivalente, devidamente registrado no órgão competente;
- b) última alteração contratual, quando aplicável, que indique administradores e poderes de gestão;
- c) comprovante de inscrição ativa no CNPJ;
- d) documento de identificação do representante legal;
- e) procuração outorgando poderes específicos, quando houver atuação por procurador, acompanhada de documento de identidade deste;

Parágrafo único. Os documentos apresentados deverão ser coerentes com as atividades exigidas no Item 1, devendo constar expressamente no objeto social a compatibilidade com atividades de arquitetura/engenharia consultiva, gerenciamento, supervisão e fiscalização de obras.



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

4.2.2. A licitante deverá comprovar sua regularidade fiscal e trabalhista mediante apresentação de:

- a) Certidão de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- b) Certidão Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa relativa ao FGTS;
- c) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
- d) Certidão de regularidade fiscal estadual;
- e) Certidão de regularidade fiscal municipal, quando aplicável;
- f) Comprovante de inscrição estadual e/ou municipal correspondente à atividade exercida.

Parágrafo primeiro. As certidões ora exigidas deverão estar dentro de seu prazo de validade, ou emitida nos últimos 60 (sessenta) dias anteriores à data de envio da documentação para a habilitação;

Parágrafo segundo. As licitantes interessadas deverão manter as certidões válidas durante todo o processo e no momento da contratação.

4.2.3. A licitante deverá comprovar que cumpre os requisitos técnicos mencionados nos Itens 1 e 2, apresentando:

- a) Certidão de Registro e Quitação da empresa perante o CREA ou CAU;
- b) Certidão de Registro e Quitação do responsável técnico indicado para execução da atividade;
- c) Comprovante de vínculo entre o responsável técnico e a empresa (contrato social, CTPS ou contrato de prestação de serviços com ART/RRT associada);
- d) ART(s)/RRT(s) do profissional responsável relacionadas às atividades de arquitetura ou engenharia compatíveis com o objeto.

Parágrafo único. A documentação deverá demonstrar de forma inequívoca que a licitante possui capacidade técnica mínima para acompanhamento de obras de infraestrutura de porte equivalente ao previsto no item 1 e no Anexo I.

4.2.4. A licitante deverá comprovar experiência prévia na execução de atividades correlatas ao escopo, mediante apresentação de:

- a) atestados de capacidade técnica emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado que comprovem a execução, supervisão, fiscalização, controle tecnológico ou gerenciamento de obras de infraestrutura urbana;
- b) comprovação de tempo mínimo de inscrição no CREA ou CAU para o responsável técnico indicado pela licitante de no mínimo 3 (três) anos;
- c) os atestados deverão conter a descrição clara dos serviços executados, o responsável técnico pelo serviços, os prazos e quantidades que se considerar relevantes;



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

d) quando aplicável, os atestados deverão ser acompanhados de documentos complementares que confirmem sua autenticidade.

Parágrafo primeiro. A Administração reserva-se o direito de realizar diligências, a qualquer tempo, com a finalidade de verificar a veracidade, a consistência e a autenticidade das informações e documentos apresentados, ficando a licitante sujeita à imediata desclassificação do certame em caso de apuração de inconsistências, falsidades ou divergências relevantes que comprometam a idoneidade da documentação apresentada.

Parágrafo segundo. Os atestados deverão evidenciar compatibilidade técnica com as atividades listadas no Item 1.3, demonstrando conhecimento operacional sobre terraplenagem, pavimentação, drenagem pluvial, controle tecnológico e gerenciamento de prazos.

4.2.5. A licitante deverá comprovar capacidade econômico-financeira adequada à execução do objeto, apresentando:

- a) balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, já exigíveis, devidamente assinados por profissional habilitado;
- b) certidão atualizada que comprove a inexistência de pedido de falência, recuperação judicial ou dissolução;
- c) Comprovação de compromisso de prestação de garantia de execução contratual, obrigatoriamente na modalidade seguro-garantia ou caução em dinheiro, no valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor global do contrato, a ser apresentada como condição indispensável para a assinatura do instrumento contratual.

4.2.6. A licitante deverá apresentar, em documento próprio, as seguintes declarações:

- a) declaração de ciência e aceitação integral das condições deste Edital e seus Anexos;
- b) declaração de inexistência de impedimentos legais ou contratuais para participar do certame;
- c) declaração de veracidade de todas as informações e documentos apresentados;
- d) declaração de cumprimento das normas de segurança, saúde e meio ambiente aplicáveis;
- e) Declaração de Visita Técnica, conforme exigido no Item 2.6;
- f) declaração de que respeitará todas as normas de sigilo e confidencialidade estabelecidas, incluindo o Termo de Confidencialidade mencionado nos Itens 2.5 e 3.7;
- g) declaração de que não emprega menores em situação proibida por lei.

4.3. A Administração verificará a conformidade da documentação apresentada, podendo solicitar esclarecimentos ou complementações formais, desde que não impliquem substituição ou inclusão de documentos que deveriam ter sido apresentados no envio inicial.

4.3.1. Documentos ilegíveis, incompletos, adulterados ou inconsistentes serão desconsiderados.



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

4.3.2. A apresentação de documento falso ou informação fraudulenta acarretará:

- a) inabilitação imediata;
- b) responsabilização civil e criminal;
- c) impedimento de participação em futuros certames promovidos pelo Condomínio.

4.4. Será considerada habilitada a licitante que atender, de forma integral, a todos os requisitos deste item 4.

4.4.1. Somente as licitantes habilitadas seguirão para as fases de:

- a) julgamento da Proposta Técnica, conforme Item 5;
- b) julgamento da Proposta Comercial, conforme Item 6.

4.4.2. O resultado da habilitação será publicado na plataforma digital dentro do prazo previsto no item 3.11.

5. DA PROPOSTA TÉCNICA

5.1. A Proposta Técnica tem por finalidade demonstrar a capacidade da licitante em atender, de forma plena e qualificada, às exigências descritas no Item 1 (Do Objeto) e no Termo de Referência (Anexo I), bem como comprovar a adequação metodológica, operacional e tecnológica das soluções que pretende empregar no gerenciamento, fiscalização e controle da obra.

5.2. A Proposta Técnica deverá ser apresentada em arquivo digital específico, separado da Proposta Comercial e da Documentação de Habilitação, conforme estrutura definida no Anexo II – Modelo e Critérios de Avaliação da Proposta Técnica.

5.3. A Proposta Técnica deve conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- a) apresentação institucional da empresa, incluindo histórico e áreas de atuação;
- b) descrição da equipe técnica que será alocada no contrato;
- c) plano de acompanhamento físico-financeiro da obra;
- d) descrição dos recursos tecnológicos, softwares, plataformas digitais, ferramentas de análise e demais instrumentos que serão empregados para o adequado desempenho das atividades.

5.3.1. Os Certificados de Acervo Técnico (CAT) apresentados para fins de comprovação de capacidade técnica deverão guardar compatibilidade direta com os serviços e atividades exigidos no presente certame, especialmente no que se refere ao gerenciamento, fiscalização, supervisão e controle



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

tecnológico de obras de infraestrutura urbana, conforme detalhado no Item 1 (Do Objeto) e no Termo de Referência (Anexo I).

Parágrafo único. Não serão aceitos CATs que atestem experiência genérica, descontextualizada ou desconectada do escopo técnico específico ora licitado, ainda que regularmente registrados junto ao CREA ou CAU, caso não demonstrem aderência material e objetiva às exigências técnicas do contrato pretendido.

5.4. A avaliação da Proposta Técnica observará critérios objetivos definidos exclusivamente no Anexo II, no qual constarão:

- a) critérios e subcritérios de pontuação;
- b) pesos atribuídos a cada elemento avaliativo;
- c) notas mínimas e máximas;
- d) parâmetros para atribuição de pontuação;
- e) classificação final resultante da composição técnica.

5.5. A Administração de Julgamento analisará exclusivamente o conteúdo apresentado pela licitante, vedada a inclusão de informações complementares ou modificações após o prazo de envio, salvo quando expressamente solicitado pela Administração, conforme disciplina do item 3.

5.6. A Proposta Técnica será julgada por nota, atribuída conforme metodologia descrita no Anexo II, adotando-se escala de 0 (zero) a 100 (cem) pontos, observando-se:

- a) nota técnica mínima obrigatória: 60 (sessenta) pontos;
- b) a licitante que não atingir a nota mínima será automaticamente desclassificada, prosseguindo-se à análise apenas das propostas remanescentes que cumprirem o limite estabelecido;

5.7. Finalizada a fase de avaliação técnica, será publicado o Resultado Parcial da Etapa Técnica na plataforma eletrônica do certame, observando-se o prazo estabelecido no item 3.11.

5.7.1. A partir da publicação do Resultado Parcial, será aberto o prazo para interposição de recursos, quando aplicável, mantendo-se o sigilo das Propostas Comerciais até decisão final da Comissão.

5.7.2. Os recursos deverão respeitar o procedimento previsto neste Edital, sendo expressamente vedado anexar documentos ou informações que modifiquem a Proposta Técnica originalmente apresentada.

5.8. Somente participarão da fase subsequente de análise da Proposta Comercial as licitantes que atingirem a Nota Técnica Mínima estabelecida no Item 5.6(a).



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

5.8.1. A desclassificação por insuficiência técnica é definitiva, não cabendo complementação, substituição ou reformulação da Proposta Técnica.

5.8.2. A abertura das Propostas Comerciais seguirá estritamente o previsto no item 6, permanecendo sob sigilo até o encerramento da etapa de recursos técnicos.

5.9. O Condomínio poderá, a seu exclusivo critério, solicitar reunião técnica com a licitante — presencial ou por videoconferência — para esclarecimentos adicionais sobre elementos constantes da Proposta Técnica.

5.9.1. É vedada, durante a reunião, a apresentação de:

- a) novos dados técnicos;
- b) documentos adicionais;
- c) ajustes metodológicos;
- d) qualquer modificação substancial que altere o conteúdo originalmente apresentado.

5.9.2. A reunião terá caráter exclusivamente elucidativo, com o objetivo de assegurar compreensão plena da proposta.

5.10. A Proposta Técnica deverá refletir o entendimento integral da licitante acerca:

- a) do objeto descrito no Item 1;
- b) das condições ambientais e operacionais verificadas na Visita Técnica, prevista no Item 2.6;
- c) dos documentos acessados mediante assinatura do Termo de Confidencialidade, nos termos dos itens 2.5 e 3.7.

5.10.1. Não será admitida, em qualquer fase posterior, alegação de desconhecimento de informações técnicas, normativas, operacionais, logísticas ou de campo.

5.10.2. A licitante assume integral responsabilidade pela adequação metodológica e pela coerência entre sua proposta e o escopo total da contratação.

6. DA PROPOSTA COMERCIAL

6.1. A Proposta Comercial deverá ser apresentada em arquivo digital específico, separado da Proposta Técnica, conforme disposto no item 3.

6.2. A Proposta Comercial deverá ser clara, objetiva e completa, devendo conter:



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

- a) valor global ofertado para execução integral dos serviços descritos no Item 1 (Do Objeto);
- b) discriminação dos custos diretos e indiretos, encargos incidentes, despesas operacionais e demais elementos que compõem o preço final;
- c) declaração expressa de que o valor ofertado contempla todas as exigências técnicas e operacionais previstas neste Edital, no Termo de Referência (Anexo I) e nos documentos disponibilizados após assinatura do Termo de Confidencialidade;
- d) prazo de validade da proposta, que não poderá ser inferior a 90 (noventa) dias, contado da data de envio;
- e) assinatura digital do representante legal da licitante.

6.3. O valor ofertado deverá considerar todos os custos necessários ao cumprimento integral do objeto, incluindo:

- a) mobilização e desmobilização da equipe de fiscalização;
- b) deslocamentos, diárias, insumos, equipamentos e ferramentas;
- c) softwares, licenças e sistemas necessários para o gerenciamento técnico;
- d) emissão de laudos, relatórios, ensaios e controle tecnológico;
- e) encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, seguros, tributos e outros custos obrigatórios.

Parágrafo único. Observando-se que, caso os ensaios exijam a utilização de laboratório especializado, este deverá ser previamente identificado pela contratada e aprovado pela Administração, devendo possuir credenciamento junto ao órgão competente. Os custos decorrentes desses serviços laboratoriais correrão por conta da Administração, desde que previamente autorizados de forma expressa e formal.

6.4. Serão desclassificadas as propostas que:

- a) apresentarem valores irrisórios, inexequíveis ou incompatíveis com os custos normais de mercado, segundo o juízo técnico fundamentado pela Administração;
- b) omitirem informações essenciais que prejudiquem a análise da economicidade da oferta;
- c) apresentarem valores que não guardem coerência com a metodologia declarada na Proposta Técnica;

6.5. A análise da Proposta Comercial ocorrerá somente após concluída a avaliação técnica e limitada às licitantes que atingiram a Nota Técnica Mínima definida no Item 5.6(a).

6.6. O julgamento final será realizado com base na ponderação entre a Nota Técnica Final (NTF), obtida conforme Item 5, e a Nota Comercial (NC), atribuída conforme metodologia prevista neste item.



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

6.6.1. A Nota Comercial será calculada segundo fórmula definida no Anexo III, obedecendo aos seguintes parâmetros gerais:

- a) a licitante que apresentar o menor preço receberá Nota Comercial máxima (100 pontos);
- b) as demais licitantes receberão nota proporcional inversa, calculada com base na relação entre seu preço e o menor preço ofertado;
- c) propostas com valores desclassificados conforme Item 6.4 não serão pontuadas.

6.7. Em caso de empate na Nota Final, serão utilizados os seguintes critérios, nesta ordem:

- a) maior Nota Técnica Final (NTF);
- b) persistindo o empate, será realizada entrevista técnica com a equipe indicada, limitada aos parâmetros já constantes da Proposta Técnica.

6.8. O preço ofertado será considerado fixo, irrevogável e vinculante durante toda a vigência do contrato, ressalvadas revisões extraordinárias expressamente previstas no instrumento contratual a ser celebrado.

6.8.1. Eventuais omissões na Proposta Comercial serão interpretadas como custos inclusos no preço ofertado, não sendo admitidos pleitos posteriores de acréscimo financeiro por falta de previsão.

6.8.2. A apresentação da Proposta Comercial implica:

- a) reconhecimento pleno das condições técnicas e operacionais do local, conforme visita técnica descrita no Item 2.6;
- b) concordância irrevogável com todas as exigências contratuais;
- c) ciência dos documentos disponibilizados mediante assinatura do Termo de Confidencialidade, conforme Itens 2.5 e 3.7.

6.9. Concluída a análise das Propostas Comerciais, será publicado o Resultado Parcial da Fase Comercial, obedecendo ao prazo previsto no item 3.11, permitindo-se a interposição de recursos quando cabível.

6.9.1. Após decisão final, será divulgada a Classificação Final das Licitantes, com indicação objetiva da Nota Técnica, Nota Comercial e Nota Final de cada participante.

7. RECURSO

7.1. Todos os prazos aplicáveis ao presente certame observarão as disposições constantes neste Edital, sendo contados em dias úteis, salvo se expressamente previsto de forma diversa. O cumprimento dos prazos é de inteira responsabilidade da licitante, não sendo admitidas alegações de

16 de 39

CNPJ: 37.138.013/0001-31

End.: Cond. Solar da Serra Quadra I Lote 15 Jardim Botânico Brasília/DF CEP: 71.680-350

E-mail: atendimento@solardaserradf.com.br

Telefones: (61) 98602-1542 / (61) 98602-1543



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

desconhecimento, indisponibilidade técnica ou operacionais como justificativa para o seu descumprimento.

7.2. As licitantes poderão encaminhar dúvidas, pedidos de esclarecimento e consultas formais sobre o Edital até 5 (cinco) dias úteis antes da data-limite de envio das propostas, exclusivamente por meio do e-mail informado neste edital.

7.2.1. A Administração responderá às dúvidas no prazo máximo de 3 (três) dias úteis após o recebimento, com publicação integral das respostas no painel eletrônico, garantindo isonomia entre as participantes.

7.2.2. Não serão analisados pedidos de esclarecimento enviados fora do prazo, incompletos, encaminhados por e-mail externo ou que busquem alterar o conteúdo técnico do Edital.

7.3. A divulgação do Resultado Parcial de cada etapa (Habilitação, Técnica e Comercial) será feita na plataforma eletrônica, observando-se os prazos previstos nos subitens anteriores.

7.4. As licitantes terão direito a interpor recursos contra decisões relativas:

- a) ao resultado da habilitação (Item 4.4);
- b) ao resultado parcial da etapa técnica (Item 5.8);
- c) ao resultado parcial da etapa comercial (Item 6.9);
- d) à desclassificação por motivo técnico, documental ou comercial.

7.4.1. Os recursos deverão ser apresentados exclusivamente via e-mail, no prazo de 2 (dois) dias úteis contados da publicação do resultado impugnado.

7.4.2. A Administração decidirá os recursos no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, prorrogáveis por igual período mediante justificativa fundamentada.

7.5. O recurso deverá conter:

- a) identificação da decisão recorrida;
- b) fundamentos técnicos e jurídicos;
- c) documentos estritamente necessários à compreensão da matéria, vedada a inclusão de dados que modifiquem a Proposta Técnica ou Comercial originalmente apresentada.

7.5.1. Não serão conhecidos recursos:

- a) intempestivos;
- b) sem fundamentação;



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

- c) que pretendam alterar informações previamente apresentadas;
- d) que se refiram a questões já decididas e não impugnadas em tempo oportuno.

7.6. A interposição de recurso não suspenderá automaticamente o andamento do procedimento, salvo quando a Administração entender, motivadamente, que a continuidade poderá gerar prejuízo ao julgamento.

7.6.1. Concluída a análise dos recursos, a decisão será definitiva no âmbito administrativo do certame.

7.6.2. Após a decisão final, o processo seguirá para:

- a) consolidação da classificação final;
- b) convocação da licitante vencedora;
- c) assinatura do contrato.

8. DO JULGAMENTO FINAL E CLASSIFICAÇÃO FINAL

8.1. O julgamento final do certame será realizado com base nos resultados obtidos pelas licitantes nas etapas Técnica e Comercial, conforme disposições estabelecidas nos Itens 5 e 6, e de acordo com os critérios, pesos e metodologias definidos nos respectivos Anexos.

8.2. A Nota Final de cada licitante será calculada conforme metodologia consolidada no Anexo correspondente, resultando na classificação final em ordem decrescente de desempenho.

8.3. Após a conclusão da análise técnica e comercial e encerramento dos prazos recursais previstos no Item 7, será publicado o Resultado Final do Certame, contendo:

- a) lista classificatória final das licitantes;
- b) identificação da licitante vencedora;
- c) síntese dos fundamentos do julgamento.

8.4. Os critérios de desempate, quando necessários, serão aplicados conforme disposições estabelecidas nos Itens 5 e 6, sem reavaliação ou reconsideração de notas já atribuídas.

8.5. A classificação final será encaminhada para homologação pela Administração do Condomínio, que poderá:

- a) homologar integralmente;
- b) negar a homologação, mediante decisão fundamentada;
- c) determinar diligências complementares quando estritamente necessárias à conclusão do procedimento.



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

8.6. Ao final do processo será convocada Assembleia Geral Extraordinária de Condôminos para homologar o resultado da licitação. Após a Assembleia, a licitante vencedora será convocada para assinatura do contrato, nos termos do Item 9.

8.7. Caso a licitante vencedora não compareça ou se recuse a assinar o contrato sem justificativa aceita pela Administração, poderá o Condomínio:

- a) convocar a segunda colocada, observada a ordem de classificação;
- b) registrar a ocorrência para fins internos;
- c) aplicar eventuais sanções previstas neste Edital e no futuro contrato.

9. DA CONTRATAÇÃO

9.1. Homologado o resultado e adjudicado o objeto à licitante vencedora, esta será convocada, via e-mail,, para assinatura do contrato no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da convocação.

9.2. A assinatura do contrato estará condicionada à apresentação, pela licitante vencedora, dos seguintes documentos:

- a) comprovação de manutenção das condições de habilitação apresentadas no momento da seleção, especialmente quanto à regularidade fiscal, trabalhista e técnica;
- b) atualização de documentos que, porventura, tenham expirado no período transcorrido entre a habilitação e a convocação;
- c) confirmação formal da equipe técnica indicada na Proposta Técnica, com identificação expressa do responsável técnico perante o CREA/CAU;
- d) assinatura do Termo de Confidencialidade, reafirmando as obrigações previstas nos Itens 2.5, 3.7 e 5.11 deste Edital, bem como as responsabilidades pelo sigilo das informações obtidas durante e após o certame;
- e) apresentação de declarações complementares previstas nos Anexos do Edital, quando aplicáveis.

9.3. A não apresentação da documentação exigida ou a recusa injustificada em assinar o contrato no prazo estabelecido implicará:

- a) perda automática do direito à contratação;
- b) convocação da segunda colocada, observada a ordem de classificação final;
- c) registro da ocorrência para fins internos e para eventual restrição em certames futuros;
- d) aplicação das penalidades previstas neste Edital e no instrumento contratual.

9.4. Antes da assinatura do contrato, o Condomínio poderá:



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

- a) realizar conferência técnica final dos documentos e informações fornecidas;
- b) solicitar reunião presencial ou virtual para alinhamento inicial de escopo e procedimentos;
- c) exigir a substituição do profissional responsável indicado, caso verifique incompatibilidade técnica, impedimento legal ou irregularidade de registro.

9.5. A assinatura do contrato dependerá de validação administrativa final, podendo ser suspensa ou anulada caso sejam identificados:

- a) vícios ou inconsistências graves nos documentos apresentados;
- b) informações falsas ou omitidas;
- c) descumprimento das obrigações assumidas no Termo de Confidencialidade;
- d) alteração societária relevante não comunicada previamente;
- e) fatos supervenientes que comprometam a idoneidade ou capacidade técnica da licitante.

9.6. A assinatura do contrato constitui presunção absoluta de que a contratada:

- a) possui pleno conhecimento do objeto descrito no Item 1;
- b) avaliou integralmente os documentos disponibilizado;
- c) compreende e aceita as condições de execução previstas nos Anexos;
- d) tem capacidade corporativa, técnica, operacional e financeira para cumprir todas as obrigações assumidas.

9.7. Após a assinatura, será emitida Ordem de Início dos Serviços pelo Condomínio, que:

- a) definirá a data oficial de mobilização da equipe;
- b) estabelecerá os prazos iniciais de entrega dos primeiros produtos técnicos (relatórios, plano de trabalho, cronograma de fiscalização, entre outros);
- c) determinará o fluxo de comunicação com a Administração e com a empresa executora da obra.

9.8. A contratada deverá, antes do início das atividades, apresentar à Administração:

- a) Plano de Mobilização e de Trabalho Inicial;
- b) cronograma detalhado das atividades de acompanhamento, fiscalização e emissão de relatórios;
- c) comprovação de ART(s)/RRT(s) vinculadas ao contrato;
- d) plano de gerenciamento digital dos documentos, conforme diretrizes indicadas no Item 1.3(f).

9.9. O contrato será regido pelas disposições deste Edital, pelos seus Anexos e pelo instrumento contratual, prevalecendo este último em caso de conflito.

9.10. Qualquer alteração no contrato somente poderá ocorrer mediante acordo formal entre as partes, devidamente justificado tecnicamente e autorizado pela Administração, observado que:



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

- a) não serão admitidas alterações que modifiquem o objeto essencial;
- b) ajustes de escopo deverão respeitar o limite de razoabilidade a critério da Administração ;
- c) pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro deverão observar regras previstas no contrato.

10. DO PAGAMENTO E DAS CONDIÇÕES FINANCEIRAS

10.1. O pagamento será efetuado de forma parcelada, conforme o cronograma físico-financeiro a ser apresentado pela licitante na proposta técnica, o qual deverá conter as etapas dos entregáveis e os respectivos percentuais de remuneração proporcional ao valor total contratado.

10.2. A licitante deverá apresentar, junto à proposta técnica, um cronograma de entrega e pagamento, contemplando as seguintes fases mínimas, com seus respectivos valores proporcionais ao montante global da proposta:

Fase	Entregáveis	Percentual do Valor Global
1	Fase 1 - ANÁLISE TÉCNICA INICIAL E PLANEJAMENTO	XX%
2	FASE 2 – APOIO À CONTRATAÇÃO DA(S) EMPRESA(S) EXECUTORA(S)	XX%
3	FASE 3 – GESTÃO, SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS	XX%

Parágrafo único. Os percentuais deverão ser definidos pela licitante, observando a proporcionalidade do esforço técnico e complexidade de cada etapa, podendo ser ajustados na fase de negociação da contratação.

10.3. O pagamento de cada parcela será condicionado à entrega do respectivo produto, conforme cronograma aprovado e mediante aceite formal da Administração, após verificação da conformidade técnica do entregável.

10.4. Não será admitido o pagamento integral antecipado do valor contratado, nem tampouco o pagamento de qualquer parcela sem a correspondente entrega e aceite formal da fase respectiva.



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

10.5. A ausência de cronograma físico-financeiro detalhado na proposta técnica será causa de inabilitação da licitante, por descumprimento das exigências do edital.

10.6. Todos os tributos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, securitários, administrativos e quaisquer outros custos decorrentes da execução contratual são de responsabilidade exclusiva da contratada, já considerados no valor global constante da Proposta Comercial.

10.7. O não cumprimento de etapas, entregas incompletas ou produtos técnicos em desconformidade com o estabelecido no Item 1 (Do Objeto) e no Termo de Referência implicará:

- a) suspensão do pagamento da etapa;
- b) devolução de valores eventualmente pagos indevidamente;
- c) aplicação das penalidades previstas neste Edital.

10.8. O Condomínio reserva-se o direito de solicitar esclarecimentos adicionais sobre os valores indicados na Proposta Comercial, desde que sem alterar o conteúdo da proposta e sem inovar quanto ao preço global ou às condições originalmente apresentadas.

11. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

11.1. A contratada obriga-se a executar, de forma integral, contínua, técnica e diligente, todos os serviços descritos no Item 1 (Do Objeto), no Termo de Referência (Anexo I), e do Cláusula 10 e demais documentos que compõem o presente certame, observando as normas da arquitetura ou engenharia consultiva, os padrões de qualidade aplicáveis e as diretrizes da Administração do Condomínio.

11.2. Cumprir rigorosamente o escopo definido, incluindo:

- a) supervisão, fiscalização, controle tecnológico e acompanhamento operacional da obra;
- b) verificação de conformidade com projetos, memoriais, especificações e normas técnicas;
- c) emissão de relatórios, laudos e pareceres técnicos nos prazos estabelecidos;
- d) monitoramento contínuo da evolução física e financeira;
- d) emissão de laudos, relatórios, ensaios e controle tecnológico, observando-se que, caso os ensaios exijam a utilização de laboratório especializado, este deverá ser previamente identificado pela contratada e aprovado pela Administração, devendo possuir credenciamento junto ao órgão competente. Os custos decorrentes desses serviços laboratoriais correrão por conta da Administração, desde que previamente autorizados.
- f) acompanhamento de terraplenagem, pavimentação, drenagem e obras acessórias.

11.2.1. Manter equipe técnica compatível com as exigências do contrato, incluindo:



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsíncico: Silvana Lago Meireles
Subsíncico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsíncico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsíncica Etapa 3: Antônio Ávila

- a) responsável técnico habilitado no CREA ou CAU, detentor de mesma capacidade técnica conforme designado na documentação de habilitação;
- b) profissionais com experiência comprovada nas atividades relacionadas ao objeto;
- c) substituição imediata de qualquer profissional que apresente desempenho insuficiente, mediante solicitação do Condomínio.

11.2.2. Elaborar, implementar e atualizar:

- a) plano de fiscalização;
- b) plano de controle tecnológico;
- c) curva S de acompanhamento físico-financeiro;
- d) matriz de riscos e medidas de mitigação;
- e) sistema de registro fotográfico contínuo.

11.3. Registrar, organizar e manter atualizados todos os documentos técnicos, operacionais e administrativos relacionados à obra, utilizando plataforma digital conforme definido no item 1.3(f).

11.3.1. Informar, tempestivamente, à Administração:

- a) qualquer ocorrência que possa impactar o andamento da obra;
- b) eventuais não conformidades encontradas na execução;
- c) inconsistências de projeto que exijam deliberação da Administração.

11.3.2. Emitir relatórios periódicos contendo:

- a) evolução dos serviços;
- b) registros fotográficos georreferenciados;
- c) gráficos de avanço;
- d) análise de desvios;
- e) recomendações técnicas fundamentadas.

11.3.3. Cumprir rigorosamente os prazos estabelecidos no Edital, no contrato e nos Anexos, inclusive quanto aos marcos intermediários das etapas de pagamento previstas na Cláusula 10.

11.4. Manter, durante toda a execução contratual:

- a) regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária;
- b) regularidade perante o CREA ou CAU;
- c) ART(s)/RRT(s) relativas a todos os serviços executados;
- d) observância das normas ABNT pertinentes;
- e) cumprimento das normas de segurança e medicina do trabalho.



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

11.4.1. Cumprir integralmente a legislação ambiental e aplicar boas práticas de sustentabilidade.

11.5. Acompanhar diariamente as atividades executadas pela obra contratada, assegurando:

- a) aderência às especificações técnicas;
- b) qualidade dos materiais empregados;
- c) adequação dos métodos construtivos;
- d) controle dimensional e de desempenho;
- e) verificação de compactação, resistências, ensaios e padrões de pavimentação.

11.5.1. Comunicar imediatamente ao Condomínio:

- a) qualquer irregularidade;
- b) serviços incompatíveis com o projeto;
- c) falhas construtivas;
- d) riscos ao cronograma;
- e) riscos estruturais ou operacionais.

11.6. Participar de reuniões ordinárias e extraordinárias agendadas pela Administração.

11.6.1. Emitir pareceres técnicos quando solicitado.

11.6.2. Prestar informações de forma clara, fundamentada e tempestiva.

11.6.3. Agir com transparência, boa-fé, diligência e profissionalismo, garantindo rastreabilidade completa das ações e decisões.

11.7. Cumprir integralmente os requisitos de cada etapa previstos na Cláusula 10, sob pena de não aprovação para faturamento.

11.7.1. Apresentar toda a documentação técnica e administrativa necessária para liberação do pagamento, conforme item 10.

11.7.2. Reexecutar ou corrigir, às suas expensas, qualquer produto técnico rejeitado.

11.8. A contratada será responsável por:

- a) danos decorrentes de falhas técnicas, omissões ou insuficiências em suas atividades;
- b) prejuízos causados ao Condomínio em razão de informações incorretas ou incompletas;
- c) ações ou omissões que comprometam a qualidade ou a segurança da obra;
- d) atos de seus empregados, prepostos, consultores ou subcontratados.



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

11.8.1. A responsabilidade técnica da CONTRATADA permanecerá vigente durante toda a execução do contrato da execução das obras compreendidas no escopo contratual, abrangendo, inclusive, eventuais revisões, correções, complementações ou adaptações que se façam necessárias, até a entrega definitiva e a aceitação formal do objeto pela Administração.

11.9. A licitante declara ter plena ciência de que sua atuação será pautada pelas melhores práticas da arquitetura/engenharia consultiva, fiscalizatória, tecnológica e gerencial, devendo adotar rigor técnico compatível com a complexidade da obra descrita no Item 1, além de observar as normas da ABNT, resoluções do CREA ou CAU e requisitos legais em vigor.

12. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

12.1. Constituem obrigações do Contratante, representado pela Administração do Condomínio Solar da Serra, sem prejuízo de outras previstas neste Edital, no Contrato e em seus Anexos, as seguintes:

12.1.1. Disponibilizar à contratada, após a assinatura do contrato e mediante observância das regras de confidencialidade previstas nos Itens 2.5, 3.7 e 11.5, todos os documentos, estudos, projetos e informações necessárias para execução dos serviços.

12.1.2. Designar representante ou comissão técnica responsável por:

- a) acompanhar a execução dos serviços;
- b) emitir pareceres e manifestar-se sobre entregas técnicas;
- c) prestar esclarecimentos sobre aspectos administrativos;
- d) centralizar a comunicação oficial com a contratada.

12.1.3. Responder às solicitações formais encaminhadas pela contratada dentro de prazo razoável, especialmente aquelas relacionadas à aprovação de produtos técnicos.

12.2. Garantir acesso às áreas internas do Condomínio naquilo que for necessário à execução dos serviços de supervisão, fiscalização ou controle tecnológico, observadas as normas internas de segurança e circulação.

12.2.1. Manter a contratada informada sobre alterações ou eventos que possam impactar a execução das atividades, desde que tais eventos sejam de conhecimento prévio da Administração.

12.3. Examinar, analisar e aprovar ou rejeitar, de forma técnica e fundamentada, os relatórios, laudos, levantamentos, ensaios, pareceres e documentos produzidos pela contratada, respeitando os prazos previstos no contrato ou, quando ausentes, prazo razoável compatível com a complexidade da entrega.



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

12.3.1. Solicitar complementações, ajustes, revisões ou correções quando identificar:

- a) inconsistências;
- b) falta de clareza;
- c) desconformidades com o Edital ou Anexos;
- d) recomendações técnicas insuficientemente justificadas.

12.3.2. A aprovação parcial ou total de etapa constitui marco necessário para liberação do pagamento correspondente, nos termos do item 10.

12.4. Efetuar o pagamento das etapas concluídas pela contratada, conforme cronograma e condições estabelecidas no Item 10, desde que:

- a) os produtos tenham sido aprovados;
- b) a nota fiscal tenha sido apresentada corretamente;
- c) a contratada esteja regular perante exigências fiscais e trabalhistas.

12.4.1. Registrar, sempre que necessário, eventuais glosas parciais ou totais decorrentes de não conformidades nos produtos apresentados, fundamentando a decisão.

12.5. Acompanhar a execução do contrato, mantendo comunicação formal, transparente e rastreável com a contratada.

12.5.1. Convocar reuniões periódicas ou extraordinárias para alinhamento técnico, esclarecimentos ou avaliação de riscos, sempre que necessário para o bom andamento da obra.

12.5.2. Zelar pela manutenção da imparcialidade e da integridade na condução do processo, assegurando:

- a) ausência de conflito de interesses;
- b) observância das regras de confidencialidade;
- c) sigilo de informações estratégicas.

12.6. A atuação do Contratante limita-se à supervisão administrativa e à validação das entregas, não implicando co-autoria ou corresponsabilidade técnica pelos métodos utilizados pela contratada.

12.7. O Contratante compromete-se a manter sigilo sobre informações confidenciais apresentadas pela contratada, nas mesmas condições impostas à contratada nos termos do Item 11.5, exceto nos casos de:



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsíncico: Silvana Lago Meireles
Subsíncico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsíncico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsíncica Etapa 3: Antônio Ávila

- a) determinação legal ou judicial;
- b) necessidade de comunicação a órgãos fiscalizadores;
- c) compartilhamento interno para fins de execução do contrato.

12.7.1. O Contratante deverá exigir formalmente a observância das normas de sigilo por todos os seus agentes envolvidos na execução contratual.

13. DAS PENALIDADES

13.1. A inexecução total ou parcial das obrigações previstas neste Edital, no contrato, nos Anexos e nas normas aplicáveis sujeitará a contratada à aplicação das penalidades abaixo, sem prejuízo da responsabilidade civil, administrativa ou criminal eventualmente cabível.

13.2. As penalidades que poderão ser aplicadas são:

13.2.1. Advertência Formal, aplicável quando houver falhas leves, de caráter pontual, que não comprometam a continuidade dos serviços, mas exijam correção imediata.

13.2.2. Multa Moratória, aplicável em caso de atraso injustificado na entrega de qualquer produto técnico, etapa ou obrigação contratual:

a) 0,5% (meio por cento) do valor global do contrato por dia de atraso, até o limite de 10% (dez por cento).

13.2.2.1. O atraso superior a 20 dias corridos configurará descumprimento grave, sujeitando a contratada às penalidades previstas nos subitens seguintes.

13.2.2.2. A multa compensatória será aplicada quando houver inexecução total ou parcial das obrigações contratuais, ou quando o desempenho da contratada se revelar insuficiente, inadequado ou tecnicamente prejudicial, especialmente nas seguintes hipóteses:

- a) descumprimento de requisitos técnicos essenciais estabelecidos neste Edital, no Contrato ou no Termo de Referência;
- b) entrega de produtos técnicos incompatíveis com o Item 1 (Do Objeto) ou com as especificações do Termo de Referência;
- c) reincidência em falhas operacionais, metodológicas, de qualidade, controle tecnológico ou fiscalização;
- d) necessidade de refazer etapas substanciais, relatórios, ensaios, análises, levantamentos ou verificações técnicas devido a erro, omissão ou conduta deficiente da contratada.



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

13.2.3. A multa compensatória corresponderá a 10% (dez por cento) do valor global do contrato, sem prejuízo da aplicação simultânea de outras penalidades previstas neste Item 13, da obrigação de refazer os serviços às expensas da contratada e da reparação integral de eventuais danos causados ao Condomínio.

13.2.4. A multa gravíssima será aplicada quando a contratada, direta ou indiretamente, violar qualquer obrigação de confidencialidade prevista neste Edital ou no Termo de Confidencialidade obrigatório, especialmente nas seguintes hipóteses:

a) divulgar, compartilhar, reproduzir ou utilizar indevidamente documentos, dados, relatórios, imagens, plantas, informações técnicas, financeiras ou estratégicas protegidas pelas disposições dos Itens 2.5, 3.7 e 11.5;

b) permitir, ainda que por negligência, o acesso não autorizado de terceiros — colaboradores, consultores, subcontratados ou quaisquer agentes — a informações sigilosas relacionadas ao empreendimento;

c) descumprir protocolos, rotinas, mecanismos de proteção de dados, sistemas de segurança da informação ou procedimentos internos estabelecidos pela Administração, resultando em vazamento, risco ou exposição indevida de informações.

13.2.4.1. A multa aplicável às infrações descritas neste item corresponderá a 20% (vinte por cento) do valor global do contrato, sem prejuízo da responsabilidade civil, penal e administrativa da contratada, bem como da possibilidade de rescisão imediata por justa causa, nos termos deste Edital e do instrumento contratual.

13.2.5. A multa prevista neste item será aplicada quando a contratada incorrer em condutas que comprometam, inviabilizem ou interrompam, de forma total ou parcial, a execução dos serviços contratados, sem justificativa formal aceita pela Administração do Condomínio, caracterizando grave inadimplência contratual. As hipóteses abrangem, especialmente:

a) interrupção ou paralisação das atividades de supervisão, fiscalização ou controle tecnológico sem autorização prévia e expressa da Administração;

b) recusa injustificada em realizar etapas, entregas técnicas, verificações, ensaios, análises ou demais atividades previstas neste Edital, no Contrato ou nos Anexos;

c) ausência, não comparecimento ou descontinuidade injustificada em reuniões técnicas obrigatórias que cause prejuízo ao acompanhamento da obra ou ao fluxo decisório, conforme convocação formal do Contratante;



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

d) abandono total ou parcial do contrato, afastamento imotivado da equipe técnica ou evidência de desmobilização não autorizada que comprometa a continuidade dos serviços.

e) perda da regularidade fiscal, trabalhista ou técnica exigida para a manutenção da habilitação jurídica, sem que haja regularização no prazo conferido pela Administração, quando cabível.

13.2.5.1. A infração descrita neste item sujeitará a contratada à aplicação de multa equivalente a 30% (trinta por cento) do valor global do contrato, sem prejuízo da adoção imediata de medidas administrativas e jurídicas, incluindo a rescisão contratual por justa causa, a execução de garantias, a cobrança de perdas e danos e a aplicação cumulativa de outras penalidades previstas neste Edital e no instrumento contratual.

13.2.6. A contratada poderá ser suspensa de participar de futuros certames promovidos pelo Condomínio Solar da Serra, pelo prazo de até **5 (cinco) anos**, sempre que ficar caracterizada conduta que comprometa a confiança, a idoneidade ou a integridade necessária para contratação, especialmente nas seguintes hipóteses:

a) apresentação de documentos falsos, adulterados, inválidos ou com qualquer forma de fraude documental destinada a manipular ou influenciar o resultado do certame;

b) declaração ou apresentação de informações sabidamente falsas, incompletas ou enganosas, com intenção de induzir a erro a Administração do Condomínio;

c) conduta antiética, incompatível com os padrões profissionais exigidos para execução de serviços de arquitetura ou engenharia consultiva, incluindo práticas desleais, antiéticas, colusivas ou que atentem contra a lisura do processo;

d) reincidência em infrações graves previstas neste Edital ou no Contrato, demonstrando comportamento reiterado de descumprimento ou má-fé na relação contratual.

13.2.6.1. A penalidade prevista neste item poderá ser aplicada cumulativamente com outras sanções, incluindo multas, rescisão contratual por justa causa e execução de garantias, sempre mediante decisão formal e fundamentada da Administração.

13.2.6.2. A suspensão será registrada internamente e poderá ser considerada como fator impeditivo em quaisquer procedimentos de contratação promovidos pelo Condomínio durante o período de vigência da penalidade.

13.2.7. A rescisão contratual por justa causa poderá ser declarada pelo Contratante quando a contratada incorrer em qualquer conduta que inviabilize, comprometa ou prejudique



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

substancialmente a execução adequada do objeto contratado, caracterizando inadimplemento grave das obrigações assumidas. São consideradas, especialmente, como hipóteses de justa causa:

- a) descumprimento reiterado das obrigações técnicas, operacionais ou contratuais previstas neste Edital, no Contrato e nos Anexos, mesmo após notificação formal para correção;
- b) violação grave das normas técnicas aplicáveis à arquitetura ou engenharia, fiscalização ou controle tecnológico, que gere risco à segurança, à qualidade ou à funcionalidade da obra;
- c) recusa injustificada em corrigir não conformidades, falhas metodológicas, desvios de execução ou produtos técnicos rejeitados pela Administração, nos termos dos Itens 10 e 11;
- d) paralisação injustificada das atividades, abandono da execução, desmobilização da equipe ou interrupção total ou parcial dos serviços sem autorização formal do Contratante;
- e) apresentação de documentos falsos, informações enganosas, adulterações ou qualquer forma de fraude identificada antes ou durante a execução do contrato;
- f) perda da regularidade fiscal, trabalhista ou profissional que inviabilize a continuidade da execução contratual, bem como cancelamento, suspensão ou irregularidade na ART ou no registro profissional no CREA ou CAU;
- g) violação das obrigações de confidencialidade previstas nos Itens 2.5, 3.7, 11.5 e 13.2.4, especialmente nos casos que impliquem vazamento de informações sigilosas do Condomínio ou da obra;
- h) prática de atos ilícitos, antiéticos, lesivos à Administração ou incompatíveis com a integridade esperada de profissional técnico, incluindo condutas colusivas, fraudulentas, conluíus com terceiros ou manipulação de informações;
- i) reincidência em infrações graves previstas neste Edital, ainda que de natureza distinta, denotando comportamento contratual inadequado ou prejudicial ao Condomínio.

13.2.7.1. As consequências da rescisão por justa causa acarretarão à contratada um conjunto de efeitos administrativos, financeiros, técnicos e jurídicos, aplicáveis de forma imediata e cumulativa, sem prejuízo de outras medidas previstas na legislação vigente e neste Edital. São elas:

- a) aplicação integral das multas devidas, incluindo, quando cabíveis, a Multa Compensatória (Item 13.2.3), a Multa Gravíssima (Item 13.2.4) e a Multa por Abandono (Item 13.2.5), sem qualquer necessidade de aviso prévio adicional;



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

- b) retenção e execução total ou parcial da garantia contratual, quando prevista, destinada a recompor prejuízos materiais, financeiros ou operacionais sofridos pelo Condomínio em razão do inadimplemento;
- c) responsabilidade civil plena pela reparação de todos os danos diretos e indiretos decorrentes da inadequada execução dos serviços, incluindo custos adicionais com contratação de nova empresa, atrasos, retrabalhos, danos estruturais, honorários técnicos, despesas administrativas e quaisquer prejuízos comprovadamente sofridos;
- d) impedimento de participar de novos certames promovidos pelo Condomínio Solar da Serra pelo prazo previsto no Item 13.2.6, especialmente nas hipóteses de fraude, má-fé, informações falsas ou condutas antiéticas;
- e) perda automática do direito a recebimentos pendentes, inclusive valores referentes a etapas parcialmente executadas, quando tais entregas não atenderem aos requisitos de aprovação previstos no Item 10;
- f) obrigação de entregar, no prazo estabelecido pela Administração, todos os documentos, relatórios, dados técnicos, registros fotográficos e informações produzidas até a data da rescisão, sob pena de responsabilização adicional;
- g) substituição imediata da contratada, sem direito a qualquer indenização ou ressarcimento por parte do Condomínio, podendo este realizar contratação emergencial ou direta, se necessário, para garantir a continuidade da fiscalização da obra;
- h) responsabilidade técnica continuada, permanecendo válidas e exigíveis todas as obrigações técnicas relativas aos serviços já prestados, nos termos das normas do CREA ou CAU e da legislação aplicável

13.3 A aplicação de qualquer penalidade prevista no Item 13 será precedida de processo administrativo simplificado, destinado a assegurar à contratada o direito à manifestação, sem prejuízo da celeridade necessária à proteção do interesse do Condomínio.

13.3.1. O procedimento para aplicação das penalidades observará, no mínimo, as seguintes etapas:

- a) À contratada será notificada, por meio da plataforma eletrônica oficial do certame, dos fatos que caracterizam a infração, contendo descrição objetiva da conduta, dispositivos violados e penalidade aplicável, com registro de data e horário;
- b) A contratada poderá apresentar defesa no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data da notificação eletrônica;



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

- c) A Administração do Condomínio avaliará a defesa, podendo realizar diligências, solicitar documentos adicionais, convocar reuniões ou exigir esclarecimentos complementares, desde que não impliquem alteração da proposta original;
- d) A decisão final será emitida pela Administração e publicada na plataforma eletrônica, contendo motivação adequada, a indicação da penalidade aplicável e a forma de execução;
- e) A decisão será registrada no histórico contratual e arquivada para fins internos e para eventual utilização em certames futuros.

13.3.3. Independentemente do procedimento previsto no item anterior, ficará autorizada a aplicação imediata das penalidades, inclusive a rescisão por justa causa, quando houver:

- a) fraude documental (Item 13.2.6, alínea a);
- b) violação gravíssima de sigilo (Item 13.2.4);
- c) abandono ou paralisação injustificada das atividades (Item 13.2.5);
- d) risco iminente à segurança da obra, dos moradores ou à integridade do patrimônio;
- e) prática de atos ilícitos ou antiéticos graves.

13.3.3.1. Nesses casos, a defesa será admitida apenas para fins de revisão ou reconsideração, sem efeito suspensivo, podendo ser apresentada no prazo de 3 (três) dias úteis.

13.3.4. As multas aplicadas poderão ser cobradas mediante:

- a) desconto direto em faturas pendentes ou futuras;
- b) compensação com valores a pagar;
- c) execução da garantia contratual, quando existente;
- d) cobrança judicial, caso necessário.

13.3.4.1. A aplicação de multa não afasta:

- a) o dever de indenizar integralmente danos materiais, financeiros ou técnicos causados ao Condomínio;
- b) a possibilidade de rescisão contratual;
- c) a aplicação de penalidades adicionais previstas nos Itens 13.2.6 e 13.2.7.

13.3.5. A reincidência na mesma infração ou em infrações de natureza semelhante, dentro da vigência contratual, dobrará automaticamente o valor da multa aplicável.

13.3.5.1. A segunda reincidência autoriza o Condomínio a promover imediatamente:

- a) rescisão contratual por justa causa;
- b) impedimento de participação em novos certames;



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

- c) execução da garantia contratual;
- d) comunicação aos órgãos profissionais competentes.

13.3.6. A ausência de manifestação no prazo concedido será interpretada como renúncia automática ao direito de defesa, autorizando a aplicação imediata da penalidade prevista.

13.3.7. A decisão sobre a aplicação da penalidade terá efeito definitivo no âmbito administrativo, salvo erro material evidente ou fato superveniente relevante devidamente comprovado.

13.3.8. A contratada que sofrer a aplicação das penalidades de que tratam os Itens 13.2.5 (Abandono), 13.2.6 (Suspensão) ou 13.2.7 (Rescisão por Justa Causa) ficará automaticamente impedida de ser contratada, de participar ou de celebrar qualquer forma de ajuste, acordo, contrato ou parceria com o Condomínio Solar da Serra, pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados da data da decisão administrativa definitiva.

13.3.8.1. O impedimento previsto neste item possui natureza automática e vinculada, independentemente da modalidade de contratação futura, abrangendo:

- a) contratações diretas;
- b) chamamentos internos;
- c) procedimentos concorrenciais;
- d) qualquer relação contratual que envolva prestação de serviços ao Condomínio.

13.3.8.2. O impedimento será registrado internamente e divulgado no sistema eletrônico do Condomínio, produzindo efeitos imediatos a partir da decisão definitiva e sendo plenamente oponível a qualquer empresa pertencente ao mesmo grupo econômico ou cujos sócios sejam os mesmos da empresa penalizada.

14. DA RESCISÃO CONTRATUAL

14.1. O contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo, total ou parcialmente, por iniciativa do Contratante ou da contratada, observadas as condições previstas neste Edital, no instrumento contratual e na legislação aplicável, sempre mediante decisão formal e motivada.

14.2. O Contratante poderá rescindir unilateralmente o contrato, sem que caiba à contratada direito a indenização, quando ocorrer qualquer das seguintes hipóteses:

- a) descumprimento de cláusulas contratuais, especificações técnicas, normas profissionais ou diretrizes estabelecidas no Edital, Termo de Referência ou Anexos;
- b) execução deficiente, falha metodológica reiterada, entrega de produtos incompatíveis ou ausência de qualidade mínima necessária ao objeto;

33 de 39

CNPJ: 37.138.013/0001-31

End.: Cond. Solar da Serra Quadra I Lote 15 Jardim Botânico Brasília/DF CEP: 71.680-350

E-mail: atendimento@solardaserradf.com.br

Telefones: (61) 98602-1542 / (61) 98602-1543



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

- c) condutas descritas como infrações graves no Item 13.2.3 (multa compensatória), 13.2.4 (multa gravíssima) e 13.2.5 (abandono);
- d) paralisação, interrupção ou descontinuidade dos serviços sem justificativa aceita pela Administração;
- e) violação de sigilo ou confidencialidade, nos termos dos Itens 2.5, 3.7, 11.5 e 13.2.4;
- f) fraude documental, apresentação de informações falsas, adulterações ou qualquer tipo de má-fé;
- g) prática de atos antiéticos, ilícitos, colusivos ou incompatíveis com a integridade exigida;
- h) reincidência em infrações graves, mesmo que distintas, conforme definido no Item 13.3.5;
- i) perda das condições de habilitação técnica, jurídica, fiscal ou profissional;
- j) decretação de falência, insolvência civil, recuperação judicial inviável ou dissolução societária;
- k) utilização, direta ou indireta, de trabalho escravo, análogo ao escravo ou submetido a condições degradantes, nos termos da legislação vigente;
- l) emprego ou contratação de mão de obra infantil, exceto na condição legal de jovem aprendiz, observando-se estritamente às normas de proteção ao trabalho do menor;
- m) envolvimento, participação, apoio, facilitação ou financiamento, direto ou indireto, a atividades relacionadas ao terrorismo, ao crime organizado ou a organizações ilícitas, conforme legislação nacional e normas internacionais aplicáveis;
- n) prática de suborno, pagamento de propina, oferecimento de vantagem indevida, corrupção ativa ou passiva, em qualquer grau, seja perante agentes públicos, gestores privados, moradores, empregados do Condomínio ou terceiros vinculados ao contrato;
- o) tentativas de manipular resultados, influenciar agentes do Condomínio ou corromper o procedimento licitatório.

14.2.1. A rescisão baseada nas hipóteses acima configurará justa causa, com as consequências previstas no Item 13.2.7.1.

14.3. A contratada poderá solicitar a rescisão contratual somente quando ocorrer:

- a) atraso superior a **60 dias** no pagamento devido, salvo casos de suspensão justificada;
- b) impossibilidade absoluta de execução por fato não atribuível à contratada;
- c) alteração unilateral substancial do escopo que torne o contrato excessivamente oneroso;
- d) força maior ou caso fortuito que inviabilize a prestação.

14.3.1. A contratada deverá comunicar por escrito sua intenção, apresentando justificativa técnica e documentação comprobatória, permanecendo responsável pelos serviços até a data da decisão administrativa.

14.4. A rescisão amigável poderá ocorrer mediante acordo formal entre as partes, sempre mediante interesse do Condomínio, desde que não haja pendências técnicas, financeiras, documentais ou legais.



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

14.4.1. A contratada deverá entregar todos os documentos, relatórios, dados, levantamentos, registros e informações produzidas até a data da rescisão, como condição para encerramento contratual.

14.5. Em situações de caso fortuito ou força maior, devidamente comprovadas e aceitas pela Administração, o contrato poderá ser temporariamente suspenso ou rescindido, sem aplicação de penalidades, desde que a contratada:

- a) comunique o fato imediatamente;
- b) apresente justificativa e documentos comprobatórios;
- c) mantenha a entrega de todos os materiais técnicos produzidos até o evento.

14.6. A rescisão contratual implicará, conforme a modalidade aplicada:

- a) encerramento das obrigações futuras da contratada;
- b) retenção de valores necessários para compensação de multas, glosas ou danos;
- c) possibilidade de execução da garantia contratual;
- d) perda de direitos a pagamentos de etapas não aprovadas ou pendentes;
- e) obrigação de restituir valores eventualmente recebidos indevidamente;
- f) responsabilidade civil integral por danos causados ao Condomínio.

14.6.1. Nenhuma rescisão dará direito à contratada de receber indenização pela perda de lucro, paralisação de serviços, desmobilização de equipe ou custos administrativos, exceto quando expressamente previsto em acordo amigável.

14.7. Em caso de rescisão por justa causa ou abandono, o Condomínio poderá realizar:

- a) contratação emergencial de nova empresa;
- b) contratação direta com base em urgência técnica;
- c) convocação da segunda colocada no certame, observados os requisitos de habilitação atualizados.

14.7.1. A contratada rescindida não terá direito a qualquer indenização relacionada à substituição ou contratação complementar.

14.8. A contratada rescindir por justa causa ficará impedida de participar de qualquer certame ou contratação promovida pelo Condomínio pelo prazo de 5 (cinco) anos, conforme disposto no Item 13.3.8.

14.8.1. O impedimento tem início na data da decisão administrativa definitiva e se estende a empresas:



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

- a) do mesmo grupo econômico;
- b) com sócios ou responsáveis técnicos em comum;
- c) que sucedam a empresa penalizada com evidente intuito de burla.

14.9. Após a rescisão, a contratada deverá:

- a) entregar todos os produtos técnicos concluídos ou em andamento;
- b) disponibilizar arquivos digitais, registros de fiscalização, documentos e dados;
- c) colaborar com a transição para a nova empresa, sem prejuízos;
- d) providenciar baixa das ARTs/RTTs, quando devido, e emissão das ARTs complementares.

14.9.1. O descumprimento dessas obrigações sujeitará a contratada às penalidades previstas nos itens 13.2.4 e 13.2.5.

15. DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

15.1. O contrato decorrente deste certame terá vigência de 24 meses, contado a partir da emissão da Ordem de Início dos Serviços pela Contratante.

15.2. A vigência contratual deverá abranger integralmente todas as fases indispensáveis à completa execução dos serviços de supervisão, fiscalização, controle tecnológico, auditoria técnica e gerenciamento operacional da obra, em conformidade com o Item 1 (Do Objeto), o Termo de Referência (Anexo I) e demais documentos que compõem o presente Edital.

15.3. O prazo contratual poderá ser prorrogado, de forma excepcional, mediante termo aditivo, desde que atendidos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- a) apresentação de solicitação formal pela contratada ou iniciativa expressa da Administração, sempre acompanhada de justificativa técnica sólida, clara e objetivamente demonstrável;
- b) comprovação inequívoca da necessidade de continuidade dos serviços para assegurar a adequada conclusão da obra, ajuste de cronograma ou atendimento a situações supervenientes não atribuíveis à contratada ou ao Condomínio;
- c) inexistência de infrações graves, pendências técnicas, glosas, advertências reincidentes ou qualquer forma de inadimplemento que comprometa a confiança contratual;
- d) manifestação expressa da Administração do Condomínio, mediante decisão motivada, confirmando que a prorrogação atende ao interesse técnico e operacional do empreendimento.

Parágrafo único. A prorrogação contratual poderá ocorrer sucessivas vezes, desde que formalizada por instrumento aditivo, com base no mútuo consentimento das partes, e que sejam reiteradamente atendidos os requisitos previstos nas alíneas anteriores.



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídico: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

15.4. A prorrogação contratual será formalizada exclusivamente por meio de Termo Aditivo, o qual deverá conter, obrigatoriamente:

- a) definição precisa do novo prazo de vigência;
- b) ajustes pontuais de escopo, quando estritamente necessários, acompanhados de motivação técnica;
- c) cronograma físico-financeiro revisado, quando aplicável;
- d) atualização, substituição ou emissão de novas ART(s)/RRT(s), observando-se a legislação profissional vigente;
- e) indicativos de reforço ou adequação dos mecanismos de supervisão, fiscalização e controle, quando necessários para a fase prorrogada.

15.5. A prorrogação não poderá ser utilizada, em hipótese alguma, para:

- a) corrigir atrasos decorrentes de falhas operacionais, técnicas, metodológicas ou gerenciais atribuíveis à contratada;
- b) ampliar o escopo contratual além dos limites originalmente definidos e autorizados neste Edital;
- c) fundamentar aumento de preços, salvo nos casos de revisão extraordinária cabalmente comprovada, decorrente de acontecimentos imprevisíveis, inevitáveis ou de efeitos incalculáveis.

15.6. A vigência contratual será automaticamente estendida, independentemente de termo aditivo, para abranger:

- a) os períodos necessários à análise final, conferência e validação dos produtos técnicos apresentados;
- b) o prazo destinado à emissão de relatórios conclusivos e consolidação das informações técnicas;
- c) o período de transição operacional entre a contratada e eventual nova empresa, nos casos de rescisão, abandono ou substituição, garantindo continuidade plena dos serviços, conforme o disposto no Item 14.7.

15.7. Caso não haja manifestação formal da Contratante relativa à prorrogação até 30 (trinta) dias antes do término da vigência, será presumida a intenção inequívoca de encerramento do contrato, aplicando-se, automaticamente, as obrigações pós-contratuais previstas no Item 14.9.

15.8. A prorrogação do contrato, quando autorizada, não implicará:

- a) reconhecimento automático de novas obrigações financeiras por parte do Condomínio;
- b) modificação tácita das obrigações técnicas originalmente estabelecidas;
- c) ampliação da responsabilidade institucional do Contratante.



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsíncico: Silvana Lago Meireles
Subsíncico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsíncico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsíncica Etapa 3: Antônio Ávila

15.9. A manutenção da vigência ficará sempre condicionada ao rigoroso cumprimento das obrigações contratuais pela contratada, em especial:

- a) preservação permanente de toda a habilitação técnica, operacional, fiscal e profissional exigida no Item 4;
- b) manutenção do responsável técnico indicado na proposta, salvo substituição previamente aprovada pela Administração, a qual deverá recair sobre profissional que atenda integralmente aos requisitos de qualificação técnica definidos no Termo de Referência.
- c) aderência contínua aos padrões de qualidade, desempenho, precisão técnica e metodológica exigidos neste Edital;

16. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. A participação neste certame implica plena, irretratável e irrevogável aceitação de todas as condições estabelecidas neste Edital, seus Anexos, comunicados oficiais e documentos complementares disponibilizados pelo Condomínio, constituindo renúncia a alegações posteriores de desconhecimento ou omissão.

16.2. Todos os documentos, informações, especificações técnicas, relatórios, plantas, estudos, bases de dados, fotografias e materiais disponibilizados ao longo do processo licitatório e contratual permanecerão sob a titularidade exclusiva do Condomínio Solar da Serra, sendo vedada sua utilização para fins diversos do objeto deste Edital.

16.5. A eventual tolerância, omissão ou não aplicação imediata de penalidades pela Administração não configura renúncia, novação ou alteração tácita das obrigações contratuais, prevalecendo sempre o cumprimento integral das disposições previstas neste Edital e no contrato.

16.6. É expressamente vedada qualquer forma de subcontratação total ou parcial dos serviços objeto deste Edital sem prévia e explícita autorização do Condomínio, nos termos do item 11, sob pena de rescisão imediata e aplicação das penalidades cabíveis.

16.7. Todos os custos relacionados à elaboração das propostas, deslocamentos, visitas técnicas, obtenção de documentos, participação no certame e outras providências preliminares correrão exclusivamente por conta das licitantes, não cabendo ao Condomínio qualquer responsabilidade por reembolsos, indenizações ou compensações.

16.8. A contratada deverá manter atualizados seus dados cadastrais, endereços, e-mails institucionais e contatos, responsabilizando-se pelas comunicações enviadas por meio da plataforma eletrônica oficial, consideradas válidas independentemente de confirmação adicional.



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsíncico: Silvana Lago Meireles
Subsíncico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsíncico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsíncica Etapa 3: Antônio Ávila

16.9. Nos casos de divergência entre o Edital, o contrato e seus Anexos, prevalecerá a seguinte ordem de hierarquia:

- a) este Edital;
- b) o Termo de Referência (Anexo I);
- c) os demais Anexos;
- d) o Contrato;
- e) notas técnicas, comunicados e esclarecimentos oficiais emitidos durante o processo.

16.10. Os casos omissos serão resolvidos pela Administração do Condomínio, observando-se a legislação aplicável, as boas práticas de arquitetura/engenharia e princípios de razoabilidade, transparência, integridade, segurança e eficiência.

16.11. Este Edital poderá ser retificado antes da data limite de envio das propostas, mediante publicação de aviso complementar na plataforma eletrônica oficial do Condomínio, preservando-se a transparência e a isonomia entre as licitantes.

16.12. A contratada deverá cumprir integralmente todas as normas relacionadas à integridade, anticorrupção, prevenção ao financiamento ilícito, combate ao trabalho escravo, trabalho infantil e lavagem de dinheiro, sob pena de rescisão imediata conforme previsto no Item 13.2.7.

16.13. Em caso de divergência interpretativa entre documentos do certame, prevalecerá sempre a interpretação mais favorável à adequada proteção do interesse do Condomínio, da segurança da obra e da qualidade técnica do empreendimento.

16.14. Integrarão este Edital, para todos os fins e efeitos, os seguintes Anexos:

- a) Anexo I – Termo de Referência;
- b) Anexo II – Critério detalhados de avaliação técnica;

17. DO FORO

17.1. Fica eleito o foro da Circunscrição do Lago Sul, da cidade de Brasília/DF, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes da execução, interpretação ou validade do presente Edital ou do contrato dele originado.

Documento assinado digitalmente
gov.br MARIA DO SOCORRO MENDES GOMES
Data: 26/01/2026 09:31:39-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Maria do Socorro Gomes
Síndica

39 de 39

CNPJ: 37.138.013/0001-31
End.: Cond. Solar da Serra Quadra I Lote 15 Jardim Botânico Brasília/DF CEP: 71.680-350
E-mail: atendimento@solaradaserradf.com.br
Telefones: (61) 98602-1542 / (61) 98602-1543