

SUP.REGIONAL RECEITA FEDERAL 6A.RF/MG

Termo de Referência 49/2026**Informações Básicas**

Número do artefato UASG 49/2026 170088-SUP.REGIONAL RECEITA FEDERAL 6A.RF/MG
Editado por ISABELLA COSTA MELO
Atualizado em 26/06/2026 12:21 (v 0.3)
Status
ASSINADO

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
V - prestação de serviços, inclusive os técnico-profissionais especializados/Serviço não-continuado		13031.232787_2026-07

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

(Processo Administrativo nº13031.232787/2026-07)

TERMO DE REFERÊNCIA**1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO**

1.1 Contratação de serviço de elaboração de laudo técnico de avaliação para imóveis nos quais estão instaladas ou venham a ser instaladas unidades da Superintendência Regional da Receita Federal do Brasil na 6ª Região Fiscal (SRRF06) em Minas Gerais, para fins de locação, em conformidade com a ABNT - NBR 14.653 e suas partes, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QTDE.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Serviço de elaboração de laudo técnico de avaliação para imóveis nos quais estão instaladas ou venham a ser instaladas unidades da Superintendência Regional da Receita Federal do Brasil da 6ª Região Fiscal (SRRF06) em Minas Gerais, para fins de locação, em conformidade com a ABNT - NBR 14.653	21784	serviço	12	R\$ 2.395,00	R\$ 28.740,00

--	--	--

Unidade		Endereço	Área
1	ARF São Lourenço (ARF/SLC)	AVENIDA DR. GETÚLIO VARGAS, Nº 444 - CENTRO - SÃO LOURENÇO	298 m ²
2	ARF Alfenas (ARF/ALF)	SEDE DA UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALFENAS – PRÉDIO J – RUA GABIREL MONTEIRO DA SILVA, Nº 700 – CENTRO - ALFENAS	118 m ²
3	ARF Patos de Minas (ARF/PMI)	RUA JUCA MANDU, Nº 38/ 44 - CENTRO - PATOS DE MINAS	283 m ²
4	ARF Lavras (ARF/LAV)	RUA BARÃO DO RIO BRANCO, Nº 156 - LOJA TÉRREA - CENTRO - LAVRAS	257 m ²
5	ARF Patrocínio (ARF/PTR)	RUA RIO BRANCO, Nº 144 - CENTRO - PATROCÍNIO	106 m ²
6	ARF Itajubá (ARF/IBA)	RUA FRANCISCO MASSELI, Nº 370 - PINHEIRINHO - ITAJUBÁ	309 m ²
7	ARF Bom Despacho (ARF/BDO)	RUA DR. MIGUEL GONTIJO, Nº 255 - SALA 201 - CENTRO - BOM DESPACHO	214 m ²
8	ARF Formiga (ARF/FMA)	RUA DR. HENRIQUE BRAGA, Nº 90 - CENTRO - FORMIGA	398 m ²
		AVENIDA 3, Nº 401 -	

9	ARF Ituiutaba (ARF/IUA)	CENTRO - ITUIUTABA	148 m ²
10	ARF Frutal (ARF/FRU)	RUA SÃO SEBASTIÃO, Nº 826 - CENTRO - FRUTAL	150 m ²
11	ARF Teófilo Otoni (ARF/TOI)	A ser definido em contratação de nova locação.	
12	ARF Curvelo (ARF/CLO)		

Classificação do objeto quanto à heterogeneidade ou complexidade

1.2 NÃO SE APLICA

1.3. O objeto da contratação tem a natureza de **serviços especiais de engenharia**, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

Classificação do objeto quanto ao modelo de execução

1.4. O serviço é enquadrado como não contínuo ou contratados por escopo.

1.5 NÃO SE APLICA

Prazo de vigência

1.6. O prazo de vigência da contratação é de 12 (MESES) contados da assinatura do contrato, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.

1.7 NÃO SE APLICA

1.8 NÃO SE APLICA

1.9. O contrato ou outro instrumento hábil que o substitua oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

2.2. NÃO SE APLICA

2.3 O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual de 2026, conforme consta das informações básicas desse Termo de Referência.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Sustentabilidade

4.1 Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis:

4.1.1 Avaliar impacto dos insumos utilizados, como papel reciclado, ou evitar o uso de papel por meio do uso de equipamentos eletrônicos;

4.1.2 Implementar a destinação correta dos resíduos gerados, preferencialmente para coleta seletiva de recicláveis; e

4.1.3 Optar por soluções que reduzam a emissão de poluentes para os deslocamentos.

4.1.4 A presente contratação está alinhada ao Plano Diretor de Logística Sustentável (PLS) 2026–2027 da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, instituído pela Portaria RFB nº 689, de 13 de março de 2026, bem como às diretrizes e obrigações estabelecidas no Decreto nº 10.947/2022, na Instrução Normativa SEGES/ME nº 81/2022, na Portaria SEGES/ME nº 8.678/2021 e na Portaria SEGES/MGI nº 5.376/2023

Indicação de marcas ou modelos

4.2. NÃO SE APLICA

Da vedação de utilização de marca/produto na execução do serviço

4.3. NÃO SE APLICA

Da exigência de carta de solidariedade

4.4. NÃO SE APLICA

Subcontratação

4.5. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

4.6. a 4.14. NÃO SE APLICA

Garantia da contratação

4.15. Não haverá exigência da garantia da contratação dos art. 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar.

4.16 a 4.31. NÃO SE APLICA

Vistoria

4.32. NÃO SE APLICA

4.33. A avaliação prévia do local de execução dos serviços é imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, sendo assegurado ao interessado o direito de realização de vistoria prévia, acompanhado por servidor designado para esse fim, de segunda à sexta-feira, das 13 horas às 17 horas, mediante agendamento prévio por meio do endereço eletrônico – equipelicitacao1.mg@rfb.gov.br

4.34. Serão disponibilizados data e horário diferentes aos interessados em realizar a vistoria prévia.

4.35. Para a vistoria, o representante legal da empresa ou responsável técnico deverá estar devidamente identificado, apresentando documento de identidade civil e documento expedido pela empresa comprovando sua habilitação para a realização da vistoria.

4.36. Caso o interessado opte por não realizar a vistoria, deverá prestar declaração formal assinada pelo seu responsável técnico acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação.

4.37. A não realização da vistoria não poderá embasar posteriores alegações de desconhecimento das instalações, dúvidas ou esquecimentos de quaisquer detalhes dos locais da prestação dos serviços, devendo o Contratado assumir os ônus dos serviços decorrentes.

Instalação de escritório

4.38. NÃO SE APLICA

Margem de Preferência

4.39. NÃO SE APLICA

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Condições de execução

5.1 A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

5.1.1 Início da execução do objeto: a partir da emissão da Ordem de Serviço correspondente. Será emitida uma Ordem de Serviço específica para cada unidade.

5.1.2 Descrição detalhada dos métodos, rotinas, etapas, tecnologias procedimentos, frequência e periodicidade de execução do trabalho: conforme Documento de Especificações Técnicas (Anexo I).

5.1.3 A partir da emissão da Ordem de Serviços inicia-se a contagem do prazo de 20 dias corridos para execução dos laudos, incluído nesse prazo todo o período necessário para levantamentos, vistorias, elaboração e entrega dos documentos.

5.1.4 A vistoria do imóvel avaliando será realizada obrigatoriamente pelo responsável técnico pela avaliação.

5.1.5 A elaboração do laudo técnico de avaliação deverá ser realizada em conformidade com os procedimentos técnicos estabelecidos na ABNT NBR 14.653, assegurando a adequada definição do objeto, a consistência metodológica, a rastreabilidade das informações e a verificação formal das entregas.

5.1.6 O laudo entregue pela contratada será analisado pela fiscalização quanto à conformidade de seus aspectos técnicos, metodológicos e documentais às exigências normativas e contratuais no prazo de até 5 (cinco) dias úteis.

5.1.7 Constatadas inconformidades, insuficiências ou inconsistências, o laudo será devolvido à contratada, mediante comunicação formal contendo a descrição das pendências, iniciando-se o prazo para saneamento.

5.1.8 A contratada deverá promover as correções, complementações ou o refazimento parcial ou total do laudo no prazo de até 3(três) dias corridos, contados do recebimento da comunicação, salvo prazo diverso devidamente justificado e aceito pela fiscalização.

5.1.9 O laudo saneado deverá ser reapresentado para nova análise e, persistindo inconformidades, poderá ser concedida nova oportunidade de ajuste, a critério da Administração, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

5.1.10 Apenas após sua homologação pela Administração o laudo estará apto ao recebimento provisório.

5.1.11 A execução dos serviços deverá seguir as datas estabelecidas no item 6.4 do ETP, podendo sofrer pequenas adequações de acordo com a necessidade da Administração. Serão emitidas Ordens de Serviços para cada um dos laudos a serem elaborados, conforme disposto no item 5.1.3 deste documento, podendo haver mais de uma Ordem de Serviço emitida no mesmo período

Local e horário da prestação dos serviços

5.2 NÃO SE APLICA.

5.3. NÃO SE APLICA.

Rotinas a serem cumpridas

5.3.1. NÃO SE APLICA

Materiais a serem disponibilizados

5.4. Para a perfeita execução dos serviços, o Contratado deverá disponibilizar os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, nas quantidades estimadas e qualidades adequadas à perfeita execução do objeto contratual

Informações relevantes para o dimensionamento da proposta

5.5 As informações relevantes para o dimensionamento da proposta estão contidas no anexo I desse Termo de Referência

Disposições específicas para contratações integradas e semi-integradas

5.6. a 5.13 NÃO SE APLICA

Especificação da garantia do serviço

5.14. O prazo de garantia dos serviços é aquele estabelecido na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor) e na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

5.15 NÃO SE APLICA

Uniformes

5.16 NÃO SE APLICA

Procedimentos de transição e finalização do contrato

5.17 NÃO SE APLICA

5.18. NÃO SE APLICA

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. Contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

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

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

6.4. O órgão ou entidade poderá convocar o preposto da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução do Contratado, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

Preposto

6.6. O Contratado designará formalmente o preposto da empresa, antes do início da prestação dos serviços, indicando no instrumento os poderes e deveres em relação à execução do objeto Contratado.

6.7. O Contratado não necessitará manter preposto da empresa no local da execução do objeto.

6.8. O Contratante poderá recusar, desde que justificadamente, a indicação ou a manutenção do preposto da empresa, hipótese em que o Contratado designará outro para o exercício da atividade.

Rotinas de Fiscalização

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

Fiscalização Técnica

6.10. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

6.11. O fiscal técnico do contrato anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

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

6.13. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

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

6.15. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual.

6.16. NÃO SE APLICA

6.17. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do Contratado, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade do Contratante ou de seus agentes, gestores e fiscais, de conformidade.

6.18. As disposições previstas neste Termo de Referência não excluem o disposto no Anexo VIII da Instrução Normativa SEGES/MP nº 05, de 2017, aplicável no que for pertinente à contratação, por força da Instrução Normativa Seges/ME nº 98, de 26 de dezembro de 2022.

6.19 A 6.30 NÃO SE APLICA

Fiscalização Administrativa

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

6.32. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

6.33 a 6.67 NÃO SE APLICA

Gestor do Contrato

6.68. Cabe ao gestor do contrato:

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

6.68.2. acompanhar os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

6.68.3. acompanhar a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

6.68.4. emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo Contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

6.68.5. tomar providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

6.68.6. elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

6.68.7. enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, com a indicação expressa de que o valor da Nota Fiscal emitida pela contratada confere com o valor dimensionado pela fiscalização e gestão no recebimento definitivo do serviço.

6.68.8 receber e dar encaminhamento imediato:

6.68.1. às denúncias de discriminação, violência e assédio no ambiente de trabalho, conforme o art. 2º, inciso III, do Decreto n.º 12.174/2024;

6.68.2. à notificação formal de que a empresa contratada está descumprindo suas obrigações trabalhistas, enviada pelo trabalhador, sindicato, Ministério do Trabalho, Ministério Público, Defensoria Pública ou por qualquer outro meio idôneo.[A12]

6.69. NÃO SE APLICA

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

7.1 A avaliação da execução do objeto utilizará o Relatório de Verificação a ser elaborado pela equipe de gestão do contrato para aferição e avaliação das entregas conforme descrição e requisitos indicados no ETP.

7.2 Nos regimes de execução de empreitada por preço global, empreitada integral, contratação por tarefa, contratação integrada e contratação semi-integrada será adotada sistemática de medição e pagamento associada à execução de etapas do cronograma físico-financeiro vinculadas ao cumprimento de metas de resultado, vedada a adoção de sistemática de remuneração orientada por preços unitários ou referenciada pela execução de quantidades de itens unitários.

7.3. Será indicada a retenção ou glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada, sem prejuízo das sanções cabíveis, caso se constate que o Contratado:

7.3.1. não produziu os resultados acordados,

7.3.2 deixou de executar, ou não executou com a qualidade mínima exigida as atividades contratadas; ou

7.3.3. deixou de utilizar materiais e recursos humanos exigidos para a execução do serviço, ou os utilizou com qualidade ou quantidade inferior à demandada.

7.3.4 deixou de cumprir prazos pactuados para as entregas e outras demandas levantadas pela contratante durante a execução do contrato

7.4 Após a análise da equipe de gestão do contrato, poderá ser indicado prazo para elaboração de revisões, caso existam correções ou complementos que impeçam o recebimento da entrega prevista. Esse prazo será acordado com o Contratado, conforme volume de adequações a serem realizados.

7.4.1 A entrega somente será recebida com o aceite final da equipe de gestão do contrato, que condiciona o pagamento correspondente.

7.5 A aferição da execução contratual para fins de pagamento considerará os seguintes critérios:

7.5.1 Cumprimento dos prazos pactuados para entregas;

7.5.2 Tempo de resposta às solicitações da contratante; e

7.5.3 Avaliação dos relatórios entregues.

Recebimento

7.6. Os serviços serão recebidos provisoriamente, no prazo de 5 (cinco) dias, pelos fiscais técnico e administrativo, mediante termos detalhados, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo.

7.6.1. Tratando-se de obra ou serviço de engenharia, ao final de cada etapa da execução contratual, conforme previsto no Cronograma Físico-Financeiro, o Contratado apresentará a medição prévia dos serviços executados no período, por meio de planilha e memória de cálculo detalhada.

7.6.1.1. Uma etapa será considerada efetivamente concluída quando os serviços previstos para aquela etapa, no Cronograma Físico-Financeiro, estiverem executados em sua totalidade.

7.6.2 NÃO SE APLICA

7.7. O prazo para recebimento provisório será contado do recebimento de comunicação de cobrança oriunda do Contratado com a comprovação da prestação dos serviços a que se referem a parcela a ser paga.

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

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

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

7.11. Para efeito de recebimento provisório, será considerado para fins de faturamento o final de cada período.

7.12. Ao final de cada período/evento de faturamento:

7.12.1. o fiscal técnico do contrato deverá apurar o resultado das avaliações da execução do objeto e, se for o caso, a análise do desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizados em consonância com os indicadores previstos no ato convocatório, que poderá resultar no redimensionamento de valores a serem pagos à contratada, registrando em relatório a ser encaminhado ao gestor do contrato;

7.13. Será considerado como ocorrido o recebimento provisório com a entrega do termo detalhado ou, em havendo mais de um a ser feito, com a entrega do último.

7.14. O Contratado fica obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais

empregados, cabendo à fiscalização não atestar a última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no recebimento provisório.

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

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

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

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

7.19. Os serviços serão recebidos definitivamente no prazo de 5 (cinco) dias, contados do recebimento provisório, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, após a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação mediante termo detalhado, obedecendo os seguintes procedimentos:

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

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

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

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

7.19.5. Enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão.[A9]

7.20. No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021, comunicando-se à empresa para emissão de Nota Fiscal quanto à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

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

7.22. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

Liquidação

7.23. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §3º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022.

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

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

- I) o prazo de validade;
- II) a data da emissão;
- III) os dados do contrato e do órgão contratante;
- IV) o período respectivo de execução do contrato;
- V) o valor a pagar; e
- VI) eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

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

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

7.28. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para:

7.28.1. verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas;

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

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

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

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

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

Prazo de pagamento

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

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

Forma de pagamento

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

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

7.37. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

7.37.1 Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

7.38. O Contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

Antecipação de pagamento

7.39 a 7.47 NÃO SE APLICA

Reoneração gradual da folha de pagamento

7.48 NÃO SE APLICA

Repactuação

7.49. a 7.75

Reajuste

7.76. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado, em 11/06/2026.

7.77 a 7.84 - NÃO SE APLICA

Cessão de Crédito

7.85. As cessões de crédito dependerão de prévia aprovação do Contratante.

7.85.1. A eficácia da cessão de crédito, em relação à Administração, está condicionada à celebração de termo aditivo ao contrato administrativo.

7.85.2. Sem prejuízo do regular atendimento da obrigação contratual de cumprimento de todas as condições de habilitação por parte do Contratado (cedente), a celebração do aditamento de cessão de crédito e a realização dos pagamentos respectivos também se condicionam à regularidade fiscal e trabalhista do cessionário, bem como à certificação de que o cessionário não se encontra impedido de licitar e contratar com o Poder Público, conforme a legislação em vigor, ou de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, conforme o art. 12 da Lei nº 8.429, de 1992, nos termos do Parecer JL-01, de 18 de maio de 2020.

7.85.3. O crédito a ser pago à cessionária é exatamente aquele que seria destinado à cedente (Contratado) pela execução do objeto contratual, restando absolutamente incólumes todas as defesas e exceções ao pagamento e todas as demais cláusulas exorbitantes ao direito comum aplicáveis no regime jurídico de direito público incidente sobre os contratos administrativos, incluindo a possibilidade de pagamento em conta vinculada ou de pagamento pela efetiva comprovação do fato gerador, quando for o caso, e o desconto de multas, glosas e prejuízos causados à Administração.

7.85.4. A cessão de crédito não afetará a execução do objeto contratado, que continuará sob a integral responsabilidade do Contratado.

7.86. O disposto nesta seção não afeta as operações de crédito de que trata a Instrução Normativa SEGES/MGI nº 82, de 21 de fevereiro de 2025, as quais ficam por esta regidas.

Conta-Depósito Vinculada ou Pagamento por Fato Gerador

7.87 a 7.106 NÃO SE APLICA

8. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

8.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o Contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

8.2. Serão aplicadas ao Contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

8.2.1. Advertência, quando o Contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

8.2.2. Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

8.2.3. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave.

8.2.4. Multa:

8.2.4.1 Moratória, para as infrações descritas no item “d”, de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias.

8.2.4.2 - NÃO SE APLICA

8.2.4.2.1. NÃO SE APLICA

8.2.4.3 Compensatória, para as infrações descritas acima alíneas “e” a “h” de 30% (trinta por cento) do valor da contratação.

8.2.4.4 Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista acima na alínea “c”, de 20% (vinte por cento) do valor da contratação.

8.2.4.5 Compensatória, para a infração descrita acima na alínea “b”, de 15% (quinze por cento) do valor da contratação.

8.2.4.6 Compensatória, em substituição à multa moratória para a infração descrita acima na alínea “d”, de 15% (quinze por cento) do valor da contratação.

8.2.4.7 Compensatória, para a infração descrita acima na alínea “a”, de 10% (dez por cento) do valor da contratação.

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

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

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

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

8.7. A multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

8.8. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

8.8.1. Para a garantia da ampla defesa e contraditório, as notificações serão enviadas eletronicamente para os endereços de e-mail informados na proposta comercial, bem como os cadastrados pela empresa no SICAF.

8.8.2. Os endereços de e-mail informados na proposta comercial e/ou cadastrados no SICAF serão considerados de uso contínuo da empresa, não cabendo alegação de desconhecimento das comunicações a eles comprovadamente enviadas.

8.9. Na aplicação das sanções serão considerados:

8.9.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;

8.9.2. as peculiaridades do caso concreto;

8.9.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

8.9.4. os danos que dela provierem para o Contratante; e

8.9.5. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

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

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

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

8.12.1. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

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

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

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E REGIME DE EXECUÇÃO

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

9.1. NÃO DE APLICA

9.2. O fornecedor será selecionado por meio de contratação direta com fundamento no art. 75, inciso I, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, com base no seguinte fundamento: para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 130.984,20 (cento e trinta mil, novecentos e oitenta e quatro reais e vinte centavos), no caso de obras e serviços de engenharia ou de serviços de manutenção de veículos automotores;

Regime de Execução

9.3. O regime de execução do objeto será de empreitada por preço global

Critérios de aceitabilidade de preços

9.4. Tratando-se de obra ou serviço de engenharia, ressalvado o objeto ou parte dele sujeito ao regime de empreitada por preço unitário, o critério de aceitabilidade de preços será o valor global estimado para a contratação.

9.4.1. O interessado que estiver mais bem colocado na disputa deverá apresentar à Administração, por meio eletrônico, planilha que contenha o preço global, os quantitativos e os preços unitários tidos como relevantes, conforme modelo de planilha elaborada pela Administração, para efeito de avaliação de exequibilidade;

9.5. NÃO SE APLICA

9.6. NÃO SE APLICA

9.7. NÃO SE APLICA

Exigências de habilitação

9.8. Para fins de habilitação, deverá o interessado comprovar os seguintes requisitos:

Habilitação jurídica

9.9. Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

9.10. Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

9.11. Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor/>;

9.12. Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

9.13. Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.

9.14. Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

9.15. Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz;

9.16. Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.

9.17. NÃO SE APLICA

9.18. Ato de autorização para o exercício da atividade de Engenharia Civil ou Arquitetura e Urbanismo, expedido pelo CREA ou CAU.

9.19. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

Habilitação fiscal, social e trabalhista

9.20. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

9.21. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

9.22. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

9.23. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

9.24. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes Distrital ou Municipal relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

9.25. Prova de regularidade com a Fazenda Distrital ou Municipal do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

9.26. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

9.27. O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n. 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

Qualificação Econômico-Financeira

9.28 a 9.37 NÃO SE APLICA

Qualificação Técnica

9.38 Declaração de que o fornecedor tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da contratação.

9.38.1 Essa declaração poderá ser substituída por declaração formal assinada pelo responsável técnico do interessado acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação.

9.39 Registro ou inscrição da empresa na entidade profissional competente **no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou no Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU) em situação ativa e regular;**

9.39.1 Sociedades empresárias estrangeiras atenderão à exigência por meio da apresentação, no momento da assinatura do contrato ou do aceite de instrumento equivalente, da solicitação de registro perante a entidade profissional competente no Brasil.

9.40. NÃO SE APLICA

Qualificação Técnico-Operacional

9.41. Comprovação de aptidão para execução de serviço similar, de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior à do objeto desta contratação, ou do item pertinente, por meio da apresentação de certidões ou atestados emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, ou pelo conselho profissional competente, quando for o caso.

9.41.1. Para fins da comprovação de que trata este subitem, os atestados deverão dizer respeito a contrato(s) executado(s) com as seguintes características mínimas:

9.41.1.1 Prestação de serviço de elaboração de, pelo menos, 3 laudos para imóvel urbano nos últimos 2 anos (2024 a 2026), fazendo uso do Método Comparativo de Dados de Mercado (MCDDM), na modalidade completa e na forma da NBR 14.653.

9.41.2. NÃO SE APLICA

9.41.3 Os atestados de capacidade técnica poderão ser apresentados em nome da matriz ou da filial do fornecedor.

9.41.4 O fornecedor disponibilizará todas as informações necessárias à comprovação da legitimidade dos atestados, apresentando, quando solicitado pela Administração, cópia do contrato que deu suporte à contratação, endereço atual do Contratante e local em que foram prestados os serviços, entre outros documentos.

9.41.5 Os atestados deverão referir-se a serviços prestados no âmbito de sua atividade econômica principal ou secundária especificadas no contrato social vigente.

9.41.6 Os atestados de capacidade técnica deverão estar acompanhados de Certidão de Acervo Técnico (CAT) ou Certidão de Acervo Operacional (CAO) que comprove o desempenho já concluído das atividades mencionadas.

9.42. NÃO SE APLICA

9.43. Serão aceitos atestados ou outros documentos hábeis emitidos por entidades estrangeiras quando acompanhados de tradução para o português, salvo se comprovada a inidoneidade da entidade emissora.

9.44. A apresentação, pelo fornecedor, de certidões ou atestados de desempenho anterior emitido em favor de consórcio do qual tenha feito parte será admitida, desde que atendidos os requisitos do art. 67, §§ 10 e 11, da Lei nº 14.133/2021 e regulamentos sobre o tema.

Qualificação Técnico-Profissional

9.45. Apresentação do(s) profissional(is), abaixo indicado(s), devidamente registrado(s) no conselho profissional competente, detentor(es) de atestado de responsabilidade técnica por execução de serviço de características semelhantes, também abaixo indicado(s):

9.45.1 Para o Engenheiro Civil ou Arquiteto responsável pela elaboração de cada laudo: apresentação de atestado(s) técnico(s) emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, acompanhados da respectiva Certidão de Acervo Técnico (CAT) e registrados no CAU ou CREA, que comprove(m) a realização de atividade de elaboração de laudo para imóvel urbano comercial, fazendo uso Método Comparativo de Dados de Mercado (MCDDM), na modalidade completa e na forma da NBR 14.653.

9.45.2 O(s) atestado(s) de responsabilidade técnica, acompanhado(s) da respectiva Certidão de Acervo Técnico (CAT), deverá(ão) comprovar o desempenho já concluído das atividades mencionadas.

9.45.3 O Engenheiro Civil ou Arquiteto responsável pela elaboração de cada laudo deverá comprovar vínculo profissional com a empresa, entendendo-se como tal, para fins deste certame: o sócio que comprove seu vínculo por intermédio de contrato social/ estatuto social, o administrador ou o diretor ou o responsável técnico pela empresa junto ao CREA/CAU; o empregado devidamente registrado em Carteira de Trabalho e Previdência Social e o prestador de serviços com contrato escrito firmado com o proponente ou com declaração de compromisso de vinculação contratual futura, caso o proponente seja efetivamente contratado.

9.45.4 O(s) profissional(is) acima indicado(s) deverá(ão) participar do serviço objeto do contrato, e será admitida a sua substituição por profissionais de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada pela Administração.

9.46. NÃO SE APLICA

9.47. Não serão admitidos atestados de responsabilidade técnica de profissionais que, na forma de regulamento, tenham dado causa à aplicação das sanções previstas nos incisos III e IV do **caput** do art. 156 da Lei [n.º 14.133, de 2021](#), em decorrência de orientação proposta, de prescrição técnica ou de qualquer ato profissional de sua responsabilidade.

9.48. Os atestados de capacidade técnica poderão ser apresentados em nome da matriz ou da filial do fornecedor.

Disposições gerais sobre habilitação

9.49. Quando permitida a participação na licitação/contratação de empresas estrangeiras que não funcionem no País, as exigências de habilitação serão atendidas mediante documentos equivalentes, inicialmente apresentados em tradução livre.

9.50. Na hipótese de o fornecedor ser empresa estrangeira que não funcione no País, para assinatura do contrato ou da ata de registro de preços ou do aceite do instrumento equivalente, os documentos exigidos para a habilitação serão traduzidos por tradutor juramentado no País e apostilados nos termos do disposto no Decreto nº 8.660, de 29 de janeiro de 2016, ou de outro que venha a substituí-lo, ou consularizados pelos respectivos consulados ou embaixadas.

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

9.52. Se o fornecedor for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se o fornecedor for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto para atestados de capacidade técnica, e no caso daqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.

9.53. Serão aceitos registros de CNPJ de fornecedor matriz e filial com diferenças de números de documentos pertinentes ao CND e ao CRF/FGTS, quando for comprovada a centralização do recolhimento dessas contribuições.

Documentação complementar para cooperativas

9.54. Caso admitida a participação de cooperativas, será exigida a seguinte documentação complementar:

9.54.1. A relação dos cooperados que atendem aos requisitos técnicos exigidos para a contratação e que executarão o contrato, com as respectivas atas de inscrição e a comprovação de que estão domiciliados na localidade da sede da cooperativa, respeitado o disposto nos arts. 4º, inciso XI, 21, inciso I e 42, §§2º a 6º da Lei n. 5.764, de 1971;

9.54.2. A declaração de regularidade de situação do contribuinte individual – DRSCI, para cada um dos cooperados indicados;

9.54.3. A comprovação do capital social proporcional ao número de cooperados necessários à prestação do serviço;

9.54.4. O registro previsto na Lei n. 5.764, de 1971, art. 107;

9.54.5. A comprovação de integração das respectivas quotas-partes por parte dos cooperados que executarão o contrato;

9.54.6. Os seguintes documentos para a comprovação da regularidade jurídica da cooperativa:

9.54.6.1. ata de fundação;

9.54.6.2. estatuto social com a ata da assembleia que o aprovou;

9.54.6.3. regimento dos fundos instituídos pelos cooperados, com a ata da assembleia;

9.54.6.4. editais de convocação das três últimas assembleias gerais extraordinárias;

9.54.6.5. três registros de presença dos cooperados que executarão o contrato em assembleias gerais ou nas reuniões seccionais;

9.45.6.6. ata da sessão que os cooperados autorizaram a cooperativa a contratar o objeto da contratação; e

9.54.6.7. última auditoria contábil-financeira da cooperativa, conforme dispõe o art. 112 da Lei n. 5.764, de 1971, ou uma declaração, sob as penas da lei, de que tal auditoria não foi exigida pelo órgão fiscalizador.

10. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. O custo estimado total da contratação, que é o máximo aceitável, é de R\$28.740,00 (vinte e oito mil setecentos e quarenta reais), conforme custos unitários apostos em anexo.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

11.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

UG/Gestão: 170088/00001

Fonte de recurso: 1032000000

Programa de trabalho: 04122003220000001

PTRES: 171552

Elemento de despesas: 33903501

PI: OUTRCUSTEIO

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

12. DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas.

Belo Horizonte, 11 de junho de 2026

Identificação e assinatura do servidor (ou equipe) responsável

13. ANEXO I Regras aplicáveis ao instrumento substitutivo ao contrato (Contratações de pequeno valor - art. 95, inciso I, da Lei n. 14.133/2021, Orientação Normativa nº 84, de 17 de maio de 2024)

NÃO SE APLICA

14. ANEXO II TERMO DE CIÊNCIA E CONCORDÂNCIA

Por meio deste instrumento, (*identificar o Contratado*) declara que está ciente e concorda com as disposições e obrigações previstas no Aviso de Contratação Direta, no Termo de Referência e nos demais anexos a que se refere o Dispensa Eletrônica nº...../20....., bem como que se responsabiliza, sob as penas da Lei, pela veracidade e legitimidade das informações e documentos apresentados durante o processo de contratação.

Local-UF, de de 20.... .

-(Nome *e Cargo do Representante Legal*)

15. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

ISABELLA COSTA MELO

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 26/06/2026 às 12:20:42.

TATIANA DE SOUZA MONTEIRO DE BARROS

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 26/06/2026 às 12:21:34.



ANEXO III DO TERMO DE REFERÊNCIA

DOCUMENTO DE ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

E-Processo - 13031.232787/2026-07

1. Objeto

- 1.1. Contratação de serviço de elaboração de laudo técnico de avaliação para imóveis nos quais estão instaladas ou venham a ser instaladas unidades da Superintendência Regional da Receita Federal do Brasil na 6ª Região Fiscal (SRRF06) em Minas Gerais, em conformidade com a ABNT - NBR 14.653 e suas partes.
- 1.2. Para a presente contratação deverão ser elaborados laudos para as unidades abaixo relacionadas:

Unidade da SRRF06		Endereço	Área
1	ARF São Lourenço (ARF/SLC)	AVENIDA DR. GETÚLIO VARGAS, Nº 444 - CENTRO - SÃO LOURENÇO	298 m ²
2	ARF Alfenas [Td1] (ARF/ALF)	SEDE DA UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALFENAS – PRÉDIO J – RUA GABIREL MONTEIRO DA SILVA, Nº 700 – CENTRO - ALFENAS	118 m ²
3	ARF Patos de Minas (ARF/PMI)	RUA JUCA MANDU, Nº 38/ 44 - CENTRO - PATOS DE MINAS	283 m ²
4	ARF Lavras (ARF/LAV)	RUA BARÃO DO RIO BRANCO, Nº 156 - LOJA TÉRREA - CENTRO - LAVRAS	257 m ²
5	ARF Patrocínio (ARF/PTR)	RUA RIO BRANCO, Nº 144 - CENTRO - PATROCÍNIO	106 m ²
6	ARF Itajubá (ARF/IBA)	RUA FRANCISCO MASSELI, Nº 370 - PINHEIRINHO - ITAJUBÁ	309 m ²
7	ARF Bom Despacho (ARF/BDO)	RUA DR. MIGUEL GONTIJO, Nº 255 - SALA 201 - CENTRO - BOM DESPACHO	214 m ²
8	ARF Formiga (ARF/FMA)	RUA DR. HENRIQUE BRAGA, Nº 90 - CENTRO - FORMIGA	398 m ²
9	ARF Ituiutaba (ARF/IUA)	AVENIDA 3, Nº 401 - CENTRO - ITUIUTABA	148 m ²
10	ARF Frutal (ARF/FRU)	RUA SÃO SEBASTIÃO, Nº 826 - CENTRO - FRUTAL	150m ²
11	ARF Teófilo Otoni (ARF/TOI)	A ser definido em contratação de nova locação.	
12	ARF Curvelo (ARF/CLO)		

2. Justificativa

- 2.1. A avaliação de imóvel por meio de laudo técnico elaborado por profissional habilitado, em conformidade com a ABNT NBR 14.653, e de acordo com o disposto na Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018, é condição indispensável para a prorrogação de contratos vigentes de locação de imóvel e para a contratação de novas locações ou ajustes de mesma natureza, uma vez que serve para aferir a compatibilidade mercadológica do valor locatício, inclusive para possíveis reajustes.

3. Considerações preliminares

- 3.1. Os laudos técnicos de avaliação de imóvel deverão ser elaborados em conformidade com a ABNT-NBR 14.653 e suas partes, tal como disposto na Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro



de 2018 ou norma que vier a substituí-la.

3.2. Também deverão ser observadas:

- ABNT-NBR 12.721/2006 - Versão Corrigida 3:2021;
- Portaria Conjunta STN/SPU nº 10, de 4 de julho de 2023;
- Instrução Normativa SPU/ME nº 67, de 20 de setembro de 2022;
- Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 06 de março de 2025.

3.3. Os laudos deverão ser elaborados e assinados por profissionais legalmente habilitados nas áreas de engenharia civil ou de arquitetura, e entregues em formato digital com a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) correspondente, também assinada.

3.4. Para prestação dos serviços são necessários, no mínimo:

- Vistoria técnica presencial a cada imóvel que está sendo avaliado para caracterização da região, terreno e benfeitorias, a ser realizada obrigatoriamente pelo responsável técnico pela avaliação;
- Levantamento de dados de mercado referentes a locações de imóveis semelhantes no mesmo município do imóvel avaliado.

3.5. Para vistoria de cada um dos imóveis que será objeto dos laudos, será fornecida autorização de acesso aos imóveis mediante agendamento prévio.

4. Da Elaboração dos laudos

4.1. O Laudo Técnico deve ser desenvolvido observando as seguintes premissas e condicionantes:

- a. referência normativa: requisitos e procedimentos estabelecidos na ABNT NBR 14653-1:2019, na ABNT NBR 14653-2:2011 e na Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025;
- b. modalidade: completo;
- c. finalidade: locação;
- d. objetivo: valor de mercado de locação;
- e. prazo-limite para apresentação de cada laudo: conforme com o estabelecido no item 6.2 e no item 6.4;
- f. forma de apresentação: atendimento aos requisitos mínimos listados na seção 9 da ABNT NBR 14653-1:2019 e no item 10.1 da ABNT NBR 14653-2:2011;
- g. expectativa em relação ao grau de fundamentação: enquadramento preferencial no Grau III de fundamentação, admitindo-se excepcionalmente Grau II. Não serão aceitos laudos que não atinjam, os requisitos necessários ao enquadramento de fundamentação, em conformidade com o disposto no subitem 9.2.1 da norma ABNT NBR 14653-2:2011;
- h. expectativa em relação ao grau de precisão: enquadramento preferencial no Grau III de fundamentação, admitindo-se excepcionalmente Grau II. Não serão aceitos laudos que não atinjam, os requisitos necessários ao enquadramento de precisão, em conformidade com o disposto no subitem 9.2.3 da norma ABNT NBR 14653-2:2011;
- i. vistoria: essencial e obrigatória para o processo avaliatório, não sendo admitida a adoção de situação-paradigma. Em conformidade com o disposto no item 6.3 da ABNT NBR 14653-1:2019 e nos subitens 7.3.1 a 7.3.4 da ABNT NBR 14653-2:2011;
- j. vistoriador: avaliador legalmente habilitado em conformidade com o art. 3º da Instrução Normativa SPU/MGI Nº 98, de 6 de março de 2025 e obrigatoriamente realizada pelo responsável técnico pela elaboração da respectiva avaliação, não podendo ser delegada;



- k. sigilo: confidencialidade do resultado dos trabalhos realizados e de toda informação técnica, financeira, dominial, cadastral ou de qualquer outra natureza, incluindo fotografias internas, plantas, documentos cartoriais, estudos, projetos, e demais documentos compilados para composição da avaliação;
- l. método: Método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM);
- m. temporalidade dos dados de mercado: dados de mercado contemporâneos à data de referência da avaliação, devendo a data de referência (transação, oferta ou exposição) do dado de mercado não exceder 3 (três) meses em relação à data de referência da avaliação ;
- n. qualidade da amostra: identificação individualizada de cada dado de mercado que compõe a amostra, por meio de endereço completo contendo, no mínimo, logradouro e número, bem como especificação e quantificação das principais variáveis levantadas. Composição por elementos representativos do mercado de locações do município, com características compatíveis e semelhantes às do bem avaliando;
- o. escolha de variáveis: observância da hierarquia para seleção das variáveis independentes estabelecida no subitem 8.2.1.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2011, com preferência para variáveis quantitativas, qualitativas dicotômicas e qualitativas proxy, admitindo-se variáveis codificadas apenas em caráter subsidiário;
- p. identificação da fonte: fotos e documentação da origem dos dados de mercado (links ativos, capturas de tela de anúncios, contatos de imobiliárias ou outros registros que permitam a rastreabilidade e verificação dos elementos amostrais);
- q. tratamento dos dados: Tratamento científico a partir de modelos de regressão linear com estimativas dos parâmetros populacionais por inferência estatística;
- r. coeficiente de Correlação para o modelo: no mínimo 0,75;
- s. disposição e organização das informações: apresentar no corpo do laudo ou em seus anexos, todas as informações necessárias e suficientes para que o laudo seja autoexplicável, em conformidade com o § 1º do art. 92 da Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025;
- t. conferência das características físicas do avaliando: verificação das áreas, edificações e benfeitorias efetivamente existentes no imóvel, mediante confrontação com a documentação dominial e cadastral disponível, devendo eventuais divergências de área, ampliações, edificações ou benfeitorias não constantes dos registros cartoriais ser identificadas, quantificadas e consideradas na avaliação;
- u. Avaliação intervalar: apresentação dos valores mínimo, médio, máximo e adotado, integrantes do intervalo de valores admissíveis em torno da estimativa de tendência central;
- v. homologação da avaliação: o recebimento provisório do laudo ficará condicionado à homologação pela Contratante, mediante verificação de conformidade, nos termos do art. 62 da Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025; e
- w. assinatura: deverá ter todas as suas páginas rubricadas e/ou assinadas, sendo a última obrigatoriamente assinada por responsável técnico com a indicação do seu registro no CREA ou CAU, o número da ART vinculada e assinatura digital certificada.

4.2. Cada laudo deverá conter as informações mínimas necessárias conforme disposto no item 10.1 da norma ABNT NBR 14653-2:2011:

- a. identificação do solicitante;
- b. finalidade do laudo;
- c. objetivo da avaliação;



- d. pressupostos, ressalvas e fatores limitantes – atender ao disposto em 6.2 da ABNT NBR 14653-1:2019;
 - e. identificação e caracterização do imóvel avaliando – atender ao disposto em 6.3 da ABNT NBR 14653-1:2019, no que couber;
 - f. diagnóstico do mercado – relatar conforme disposto em 6.5 da ABNT NBR 14653-1:2019;
 - g. indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s) – relatar conforme disposto na Seção 7 da ABNT NBR 14653-1:2019;
 - h. especificação da avaliação – indicar a especificação atingida, com relação aos graus de fundamentação e precisão, conforme disposto na Seção 9 da norma ABNT NBR 14653-2:2011. Deve ser apresentado demonstrativo da pontuação atingida;
 - i. planilha dos dados utilizados;
 - j. no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, descrição das variáveis do modelo, com a definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais. A escala utilizada para definir as diferenças qualitativas deve ser especificada de modo a fundamentar o correto agrupamento dos dados de mercado assinatura digital do autor do laudo;
 - k. tratamento dos dados e identificação do resultado - Explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, deve ser apresentado o gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme disposto no subitem 8.2.1.4.1 da norma ABNT NBR 14653-2:2011;
 - l. resultado da avaliação e sua data de referência;
 - m. qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação.
- 4.3. Nos casos de avaliação de imóveis destinados a novas locações, quando identificada a necessidade de execução de adaptações, adequações ou benfeitorias para atendimento às exigências operacionais da Administração e a consideração destes custos na avaliação, em conformidade com o disposto no art. 51 da Lei nº 14.133/2021, adicionalmente o laudo deverá contemplar:
- 4.3.1. a estimativa do prazo de amortização dos investimentos necessários, em função do período estimado de utilização no contrato locatício;
 - 4.3.2. a apuração da depreciação física das adaptações, considerando a vida útil dos componentes, o estado de conservação e o período de utilização previsto;
 - 4.3.3. levantamento dos quantitativos e custos de materiais e serviços necessários às intervenções para as adaptações requeridas; e
 - 4.3.4. a identificação dos custos de adaptação a partir do Método da quantificação do custo, mediante elaboração de orçamento sintético ou analítico.
- 5. Dos procedimentos da fiscalização**
- 5.1. Os laudos técnicos deverão ser formalmente encaminhados para análise de conformidade e homologação. A recomendação técnica para homologação deverá ser elaborada por profissional habilitado, com formação nas áreas de engenharia ou arquitetura, vinculado à SRRF06, por intermédio de parecer, no qual deverá ser verificada a aderência do laudo às disposições da ABNT NBR 14653, bem como aos demais normativos aplicáveis, incluindo a consistência metodológica, a adequação dos dados e a conformidade dos resultados apresentados.
 - 5.2. Recebido o laudo no prazo de até 20 dias após a emissão da Ordem de Serviço, a fiscalização



encaminhará para análise de conformidade supramencionada, quanto aos aspectos técnicos, metodológicos e documentais, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, verificando sua aderência às normas aplicáveis, e às exigências do contrato.

- 5.3. Constatadas inconformidades, insuficiências ou inconsistências, o laudo será devolvido à contratada, mediante comunicação formal contendo a descrição das pendências, iniciando-se o prazo para saneamento.
- 5.4. A contratada deverá promover as correções, complementações ou o refazimento parcial ou total do laudo no prazo de até 3 (três) dias corridos, contados do recebimento da comunicação de diligência, salvo prazo diverso devidamente justificado e aceito pela fiscalização.
- 5.5. O laudo saneado deverá ser reapresentado para nova análise e, persistindo inconformidades, poderá ser concedida nova oportunidade de ajuste, a critério da Administração, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.
- 5.6. Após a homologação, os serviços serão recebidos provisoriamente, de forma parcial, pela fiscalização, no prazo de até 5 (cinco) dias, mediante a lavratura de termo circunstanciado.
- 5.7. O recebimento definitivo ocorrerá no prazo de até 5 (cinco) dias após o recebimento provisório, desde que não haja pendências técnicas ou administrativas, mediante termo próprio.

6. Disposições finais

- 6.1. Demais requisitos e condições para prestação do serviço serão estabelecidos em Termo de Referência, Edital e respectivos anexos.
- 6.2. Havendo divergência quanto a especificações, procedimentos e questões técnicas prevalece este Documento de Especificações Técnicas sobre os demais.

LEANDRO ALBUQUERQUE RIBEIRO DE OLIVEIRA
Seção de Obras e Serviços de Engenharia

TATIANA DE SOUZA MONTEIRO DE BARROS
Seção de Obras e Serviços de Engenharia

SUP.REGIONAL RECEITA FEDERAL 6A.RF/MG

Estudo Técnico Preliminar 16/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 13031.232787_2026-07

2. Descrição da necessidade

2.1 O objetivo do presente ETP é demonstrar a viabilidade da contratação de serviço de elaboração de laudo técnico de avaliação para imóveis nos quais estão instaladas ou venham a ser instaladas unidades da Superintendência Regional da Receita Federal do Brasil da 6ª Região Fiscal (SRRF06), em Minas Gerais, em conformidade com a ABNT - NBR 14.653, para fins de locação.

2.2 A avaliação de imóvel por meio de laudo técnico elaborado por profissional habilitado, em conformidade com a ABNT NBR 14.653, e de acordo com o disposto na Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018, é condição indispensável para a prorrogação de contratos vigentes de locação de imóvel e para a contratação de novas locações e ajustes de mesma natureza, uma vez que serve para aferir a compatibilidade mercadológica do valor locatício, inclusive para possíveis reajustes.

2.3 Ao longo de 2026 e até o início de 2027, 9(nove) contratos de locação de imóveis que abrigam unidades da RFB na 6ª Região Fiscal (RF06) irão vencer – ARF/SLC, ARF/PTR, ARF/LAV, ARF/IBA, ARF/PMI, ARF/BDO, ARF/FMA, ARF/FRU e ARF/IUA. Considerando a inexistência de imóveis da União disponíveis para ocupação integral ou compartilhamento e a necessidade de manter o funcionamento dessas unidades e o desenvolvimento de atividades finalísticas do órgão, tais contratos precisam ser prorrogados.

2.4 Ademais, deverão ser firmados dois novos contratos de locação a partir da realização de chamamentos públicos e nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022: para a ARF/TOI, em virtude da impossibilidade de prorrogação do contrato vigente e da indisponibilidade de imóvel da União, e para a ARF/CLO, pela impossibilidade de realização imediata de melhorias e adequações do imóvel da União ocupado atualmente.

2.5 Por fim, há ainda contrato de cessão de uso de área de imóvel da Universidade Federal de Alfenas a ser firmado pela SRRF06 para a ARF/ALF, após tentativas frustradas de locação tradicional por meio de dois chamamentos públicos e do encerramento de acordo de cooperação com a prefeitura municipal que, até então, garantia o funcionamento da unidade.

1	ARF São Lourenço (ARF/SLC)	Prorrogação dos Contratos DRF/VAR nº 08/2021; 09 /2021; 10/2021 e 11/2021
2	ARF Alfenas (ARF /ALF)	Contrato de cessão de uso
3	ARF Patos de Minas (ARF/PMI)	Prorrogação do Contrato DRF/UBL nº 07/2021
4	ARF Lavras (ARF/LAV)	Prorrogação do Contrato DRF/VAR nº 01/2017

5	ARF Patrocínio (ARF /PTR)	Prorrogação do Contrato DRF/UBL nº 06/2021
6	ARF Itajubá (ARF/IBA)	Prorrogação do Contrato DRF/VAR nº 03/2009
7	ARF Bom Despacho (ARF/BDO)	Prorrogação do Contrato DRF/DIV 02/2017
8	ARF Formiga (ARF /FMA)	Prorrogação do Contrato SRRF06 nº 04/2023
9	ARF Teófilo Otoni (ARF/TOI)	Contratação de nova locação
10	ARF Curvelo (ARF /CLO)	Contratação de nova locação
11	ARF Ituiutaba (ARF /IUA)	Prorrogação do Contrato DRF/UBL nº 02/2022
12	ARF Frutal (ARF/FRU)	Prorrogação do Contrato DRF/UBL nº 03/2022

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
SACON	Flavia Brito Medina

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 Os laudos técnicos de avaliação de imóvel deverão ser elaborados em conformidade com a ABNT-NBR 14.653 e suas partes, tal como disposto na Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018 ou norma que vier a substituí-la.

4.2 Também deverão ser observadas:

- ABNT-NBR 12.721/2006 - Versão Corrigida 3:2021;
- Portaria Conjunta STN/SPU nº 10, de 4 de julho de 2023;
- Instrução Normativa SPU/ME nº 67, de 20 de setembro de 2022;
- Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 06 de março de 2025.

4.3 Os laudos deverão ser elaborados e assinados por profissionais legalmente habilitados nas áreas de engenharia civil ou de arquitetura, e entregues em formato digital com a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) correspondente, também assinada.

4.4 Para prestação dos serviços são necessários, no mínimo:

- Vistoria técnica presencial a cada imóvel que está sendo avaliado para caracterização da região, terreno e benfeitorias;
- Levantamento de dados de mercado referentes a locações de imóveis semelhantes no mesmo município do imóvel avaliado.

4.5 Para vistoria de cada um dos imóveis que será objeto dos laudos, será fornecida autorização de acesso aos imóveis mediante agendamento prévio.

4.6 A contratada deverá providenciar deslocamentos e hospedagens para o(s) profissional(is) realizar (em) as vistorias necessárias à elaboração dos laudos. Também correm às custas da contratada, todos os equipamentos e softwares necessários para levantamentos e elaboração dos documentos correspondentes.

4.7 Não será exigida garantia da contratação nos termos do art. 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, uma vez que se trata de serviço intelectual com baixos riscos envolvidos. O pagamento à contratada deverá ocorrer somente após a efetiva prestação do serviço; dessa forma, eventual descumprimento contratual não ensejará prejuízos financeiros à Administração. Além disso, a exigência de garantia representa custo adicional à Contratada, podendo desestimular a participação de potenciais licitantes, reduzindo o alcance e competitividade do certame e ainda elevando o custo da contratação.

4.8 Na execução dos serviços deverão ser observadas as seguintes práticas de sustentabilidade, baseadas no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis:

- Avaliar impacto dos insumos utilizados, como papel reciclado, ou evitar o uso de papel por meio do uso de equipamentos eletrônicos;
- Implementar a destinação correta dos resíduos gerados, preferencialmente para coleta seletiva de recicláveis; e
- Optar por soluções que reduzam a emissão de poluentes para os deslocamentos.

4.9 Para habilitação técnica, deverão ser apresentados:

4.9.1 Declaração do licitante de que tem pleno conhecimento das condições necessárias para a execução do contrato.

4.9.2 Registro de Pessoa Jurídica no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e /ou no Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU) em situação ativa e regular.

4.9.3 Registro, junto ao CREA e/ou CAU, dos profissionais, arquiteto ou engenheiro civil responsáveis pela elaboração de cada um dos laudos.

4.9.4 Para comprovação de qualificação técnico-operacional para execução de serviço similar, de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior à do objeto desta contratação, será exigida apresentação de atestados emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, acompanhados da respectiva Certidão de Acervo Operacional (CAO) ou Certidão de Acervo Técnico (CAT), registrados no CAU ou CREA que demonstrem prestação de serviço de elaboração de, pelo menos, 3 laudos para imóvel urbano comercial nos últimos 2 anos (2024 a

2026), fazendo uso do Método Comparativo de Dados de Mercado (MCDDM), na modalidade completa e na forma da NBR 14.653.

4.9.5 Para os profissionais, arquiteto ou engenheiro civil, responsáveis pela elaboração de cada um dos laudos será exigida apresentação de atestado(s) técnico(s) emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, acompanhados da respectiva Certidão de Acervo Técnico (CAT) e registrados no CAU ou CREA, que comprove(m) a realização de serviços similares, a saber: atividade de elaboração de laudo para imóvel urbano comercial, fazendo uso do Método Comparativo de Dados de Mercado (MCDDM), na modalidade completa e na forma da NBR 14.653.

4.9.6 Os profissionais, arquiteto ou engenheiro civil, responsáveis pela elaboração de cada um dos laudos, deverão comprovar vínculo profissional com a empresa, entendendo-se como tal, para fins deste certame: o sócio que comprove seu vínculo por intermédio de contrato social /estatuto social, o administrador ou o diretor ou o responsável técnico pela empresa junto ao CREA/CAU; o empregado devidamente registrado em Carteira de Trabalho e Previdência Social e o prestador de serviços com contrato escrito firmado com o proponente ou com declaração de compromisso de vinculação contratual futura, caso o proponente seja efetivamente contratado.

4.9.7 Para comprovação das qualificações técnico-operacional e técnico-profissional, deverá ser demonstrado o desempenho já concluído das atividades mencionadas.

4.10 A contratação em tela não desonera a administração da gestão do contrato e de suas responsabilidades correspondentes.

4.11 Considerada a natureza do serviço, a contratação pode ser aberta a pessoas físicas, conforme art. 4º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 116/2021.

4.12 O critério de julgamento das propostas será o de menor preço.

4.13 O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses contados da data da assinatura do contrato. Caso necessário, para a execução do objeto inicial, especialmente quanto às novas locações, o prazo deverá ser prorrogado.

4.14 Dados a natureza do objeto e seu valor estimado, por ocasião da realização do certame indica-se a adoção de processo de contratação direta por dispensa de licitação, na forma eletrônica, com enquadramento no inciso I do art. 75 da Lei nº 14.133/2021. Deverá ser adotado o Sistema de Dispensa Eletrônica, conforme INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME Nº 67, DE 8 DE JULHO DE 2021, com os objetivos de promover ampla competitividade e transparência e possibilitar a obtenção de condições mais vantajosas para a Administração, já que os concorrentes podem reduzir seus valores em ambiente público e dinâmico.

5. Levantamento de Mercado

5.1 A contratação de serviço de elaboração de laudo técnico de avaliação para imóveis é comum na Administração Pública, em razão da necessidade de profissionais habilitados para tais atividades e da insuficiência de pessoal em cargos de engenharia nos quadros da maioria dos órgãos, restando então a contratação indireta de empresas especializadas que dominem conhecimentos e procedimentos necessários ao serviço.

5.2 Na própria 6ª Região Fiscal foram contratadas recentemente:

- elaboração de laudo técnico de avaliação de imóvel conforme Norma 14.653 da ABNT para embasar a prorrogação contratual de aluguel que abriga a Agência da Receita Federal em Frutal/MG, processo 13031.159792/2025-79;
- confecção de Laudo Técnico de avaliação imobiliária do valor locatício de mercado do imóvel em que está instalada a Agência da Receita Federal do Brasil em Poços de Caldas/MG, com vista a subsidiar prorrogação contratual de aluguel, processo 10660.724519/2023-61;
- fornecimento sob demanda, de laudos de avaliação do valor locativo dos imóveis, nas quais estão instaladas ou nas quais venham a ser instaladas Unidades da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB), vinculadas à Unidade Gestora 170088, processo 13031.871.516/2021-59.

6. Descrição da solução como um todo

6.1 Serviço de elaboração de laudo técnico de avaliação para imóveis nos quais estão instaladas ou venham a ser instaladas unidades da Superintendência Regional da Receita Federal do Brasil da 6ª Região Fiscal (SRRF06), em Minas Gerais, em conformidade com a ABNT - NBR 14.653, para fins de locação:

	Unidade da SRRF06	Endereço	Área
1	ARF São Lourenço (ARF/SLC)	AVENIDA DR. GETÚLIO VARGAS, Nº 444 - CENTRO - SÃO LOURENÇO	298 m ²
2	ARF Alfenas [Td1] (ARF/ALF)	SEDE DA UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALFENAS – PRÉDIO J – RUA GABRIEL MONTEIRO DA SILVA, Nº 700 – CENTRO - ALFENAS	118 m ²
3	ARF Patos de Minas (ARF/PMI)	RUA JUCA MANDU, Nº 38/ 44 - CENTRO - PATOS DE MINAS	283 m ²
4	ARF Lavras (ARF/LAV)	RUA BARÃO DO RIO BRANCO, Nº 156 - LOJA TÉRREA - CENTRO - LAVRAS	257 m ²
5	ARF Patrocínio (ARF/PTR)	RUA RIO BRANCO, Nº 144 - CENTRO - PATROCÍNIO	106 m ²
6	ARF Itajubá (ARF/IBA)	RUA FRANCISCO MASSELI, Nº 370 - PINHEIRINHO - ITAJUBÁ	309 m ²
7	ARF Bom Despacho (ARF/BDO)	RUA DR. MIGUEL GONTIJO, Nº 255 - SALA 201 - CENTRO - BOM DESPACHO	214 m ²
8	ARF Formiga (ARF/FMA)	RUA DR. HENRIQUE BRAGA, Nº 90 - CENTRO - FORMIGA	398 m ²

9	ARF Ituiutaba (ARF/IUA)	AVENIDA 3, Nº 401 - CENTRO - ITUIUTABA	148 m ²
10	ARF Frutal (ARF/FRU)	RUA SÃO SEBASTIÃO, Nº 826 - CENTRO - FRUTAL	150m ²
11	ARF Teófilo Otoni (ARF/TOI)	A ser definido em contratação de nova locação.	
12	ARF Curvelo (ARF/CLO)		

6.2 O prazo de execução para cada um dos laudos será de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de emissão da Ordem de Serviço. Nesse prazo está incluído todo o período necessário para levantamentos, vistorias, elaboração e entrega dos documentos para avaliação pela fiscalização.

6.3 Caso necessário, a fiscalização do contrato poderá solicitar ajustes e correções para recebimento de cada laudo e somente a versão final aprovada será considerada para fins de recebimento e pagamento.

6.4 As ordens de serviço serão emitidas conforme prazo necessário para formalização dos procedimentos de prorrogação contratual e novas contratações. Nesse sentido, o recebimento dos laudos deverá ocorrer até a data indicada abaixo:

1	ARF São Lourenço (ARF/SLC)	31/07/2026
2	ARF Lavras (ARF/LAV)	10/08/2026
3	ARF Patos de Minas (ARF/PMI)	20/08/ 2026
4	ARF Alfenas (ARF/ALF)	31/08/2026
5	ARF Patrocínio (ARF/PTR)	10/09/2026
6	ARF Itajubá (ARF/IBA)	21/09/2026
7	ARF Bom Despacho (ARF/BDO)	09/10/2026
8	ARF Formiga (ARF/FMA)	20/10/2026
9	ARF Ituiutaba (ARF/IUA)	03/03/2027
10	ARF Frutal (ARF/FRU)	30/03/2027
11	ARF Teófilo Otoni (ARF/TOI)	A depender do processo de contratação da nova locação.
12	ARF Curvelo (ARF/CLO)	

6.5 O Laudo Técnico deve ser desenvolvido observando as seguintes premissas e condicionantes:

- a. referência normativa: requisitos e procedimentos estabelecidos na ABNT NBR 14653-1:2019, na ABNT NBR 14653-2:2011 e na Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025;
- b. modalidade: completo;
- c. finalidade: locação;
- d. objetivo: valor de mercado de locação;
- e. prazo-limite para apresentação de cada laudo: conforme com o estabelecido no item 6.2 e no item 6.4;
- f. forma de apresentação: atendimento aos requisitos mínimos listados na seção 9 da ABNT NBR 14653-1:2019 e no item 10.1 da ABNT NBR 14653-2:2011;
- g. expectativa em relação ao grau de fundamentação: enquadramento preferencial no Grau III de fundamentação, admitindo-se excepcionalmente Grau II. Não serão aceitos laudos que não atinjam, os requisitos necessários ao enquadramento de fundamentação, em conformidade com o disposto no subitem 9.2.1 da norma ABNT NBR 14653-2:2011;
- h. expectativa em relação ao grau de precisão: enquadramento preferencial no Grau III de fundamentação, admitindo-se excepcionalmente Grau II. Não serão aceitos laudos que não atinjam, os requisitos necessários ao enquadramento de precisão, em conformidade com o disposto no subitem 9.2.3 da norma ABNT NBR 14653-2:2011;
- i. vistoria: essencial e obrigatória para o processo avaliatório, não sendo admitida a adoção de situação-paradigma. Em conformidade com o disposto no item 6.3 da ABNT NBR 14653-1:2019 e nos subitens 7.3.1 a 7.3.4 da ABNT NBR 14653-2:2011;
- j. vistoriador: avaliador legalmente habilitado em conformidade com o art. 3º da Instrução Normativa SPU/MGI Nº 98, de 6 de março de 2025 e obrigatoriamente realizada pelo responsável técnico pela elaboração da respectiva avaliação, não podendo ser delegada;
- k. sigilo: confidencialidade do resultado dos trabalhos realizados e de toda informação técnica, financeira, dominial, cadastral ou de qualquer outra natureza, incluindo fotografias internas, plantas, documentos cartoriais, estudos, projetos, e demais documentos compilados para composição da avaliação;
- l. método: Método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM);
- m. temporalidade dos dados de mercado: dados de mercado contemporâneos à data de referência da avaliação, devendo a data de referência (transação, oferta ou exposição) do dado de mercado não exceder 3 (três) meses em relação à data de referência da avaliação;
- n. qualidade da amostra: identificação individualizada de cada dado de mercado que compõe a amostra, por meio de endereço completo contendo, no mínimo, logradouro e número, bem como especificação e quantificação das principais variáveis levantadas. Composição por elementos representativos do mercado de locações do município, com características compatíveis e semelhantes às do bem avaliando;
- o. escolha de variáveis: observância da hierarquia para seleção das variáveis independentes estabelecida no subitem 8.2.1.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2011, com preferência para variáveis quantitativas, qualitativas dicotômicas e qualitativas proxy, admitindo-se variáveis codificadas apenas em caráter subsidiário;
- p. identificação da fonte: fotos e documentação da origem dos dados de mercado (links ativos, capturas de tela de anúncios, contatos de imobiliárias ou outros registros que permitam a rastreabilidade e verificação dos elementos amostrais);
- q. tratamento dos dados: Tratamento científico a partir de modelos de regressão linear com estimativas dos parâmetros populacionais por inferência estatística;
- r. coeficiente de Correlação para o modelo: no mínimo 0,75;
- s. disposição e organização das informações: apresentar no corpo do laudo ou em seus anexos, todas as informações necessárias e suficientes para que o laudo seja autoexplicável, em conformidade com o § 1º do art. 92 da Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025;

- t. conferência das características físicas do avaliando: verificação das áreas, edificações e benfeitorias efetivamente existentes no imóvel, mediante confrontação com a documentação dominial e cadastral disponível, devendo eventuais divergências de área, ampliações, edificações ou benfeitorias não constantes dos registros cartoriais ser identificadas, quantificadas e consideradas na avaliação;
- u. Avaliação intervalar: apresentação dos valores mínimo, médio, máximo e adotado, integrantes do intervalo de valores admissíveis em torno da estimativa de tendência central;
- v. homologação da avaliação: o recebimento provisório do laudo ficará condicionado à homologação pela Contratante, mediante verificação de conformidade, nos termos do art. 62 da Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025; e
- w. assinatura: deverá ter todas as suas páginas rubricadas e/ou assinadas, sendo a última obrigatoriamente assinada por responsável técnico com a indicação do seu registro no CREA ou CAU, o número da ART vinculada e assinatura digital certificada.

6.6 Cada laudo deverá conter as informações mínimas necessárias conforme disposto no item 10.1 da norma ABNT NBR 14653-2:2011

- a. identificação do solicitante;
- b. finalidade do laudo;
- c. objetivo da avaliação;
- d. pressupostos, ressalvas e fatores limitantes atender ao disposto em 6.2 da ABNT NBR 14653-1:2019;
- e. identificação e caracterização do imóvel avaliando – atender ao disposto em 6.3 da ABNT NBR 14653-1:2019, no que couber;
- f. diagnóstico do mercado – relatar conforme disposto em 6.5 da ABNT NBR 14653-1:2019;
- g. indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s) – relatar conforme disposto na Seção 7 da ABNT NBR 14653-1:2019;
- h. especificação da avaliação indicar a especificação atingida, com relação aos graus de fundamentação e precisão, conforme disposto na Seção 9 da norma ABNT NBR 14653-2:2011. Deve ser apresentado demonstrativo da pontuação atingida;
- i. planilha dos dados utilizados;
- j. no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, descrição das variáveis do modelo, com a definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais. A escala utilizada para definir as diferenças qualitativas deve ser especificada de modo a fundamentar o correto agrupamento dos dados de mercado assinatura digital do autor do laudo;
- k. tratamento dos dados e identificação do resultado - Explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, deve ser apresentado o gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme disposto no subitem 8.2.1.4.1 da norma ABNT NBR 14653-2:2011;
- l. resultado da avaliação e sua data de referência;
- m. qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação.

6.7 Nos casos de avaliação de imóveis destinados a novas locações, quando identificada a necessidade de execução de adaptações, adequações ou benfeitorias para atendimento às exigências operacionais da Administração e a consideração destes custos na avaliação, em conformidade com o disposto no art. 51 da Lei nº 14.133/2021, adicionalmente o laudo deverá contemplar:

6.7.1 a estimativa do prazo de amortização dos investimentos necessários, em função do período estimado de utilização no contrato locatício;

6.7.2 a apuração da depreciação física das adaptações, considerando a vida útil dos componentes, o estado de conservação e o período de utilização previsto;

6.7.3 levantamento dos quantitativos e custos de materiais e serviços necessários às intervenções para as adaptações requeridas; e

6.7.4 a identificação dos custos de adaptação a partir do Método da quantificação do custo, mediante elaboração de orçamento analítico ou sintético.

6.8 Os laudos devem ser entregues com ART ou RRT correspondente, em nome do profissional que executou o serviço, assinada e acompanhada do respectivo comprovante de recolhimento da taxa.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1 Para a contratação em tela foram considerados os 9 (nove) contratos de locação de imóveis que abrigam unidades da RFB na 6ª Região Fiscal (RF06) nos quais irão vencer ao longo de 2026 e até o início de 2027 – ARF/SLC, ARF/PTR, ARF/LAV, ARF/IBA, ARF/PMI, ARF/BDO, ARF/FMA, ARF/FRU, ARF/IUA – e a expectativa de dois novos contratos de locação a partir da realização de chamamentos públicos – ARF/TOI e ARF/CLO – e um novo contrato de cessão de uso – ARF/ALF, totalizando 12 (doze) laudos.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 28.740,00

8.1 Para a contratação em tela a Administração optou pelo estabelecimento de preço fixo por laudo, sem BDI destacado. Nesse formato, já estão incluídos no preço unitário todos os custos diretos e indiretos do serviço: mão de obra, softwares, utilização de ferramentas e instrumentos, despesas para vistorias, impostos, taxas, serviços auxiliares, custos administrativos, custos operacionais, lucro etc.

8.2 Na presente contratação, o valor de referência foi obtido por meio de pesquisa de preço de contratações similares da Administração Pública (Lei nº 14.133, de 2021, art. 23, §2º, III), adotando-se a mediana como critério para obtenção do preço estimado.

8.3 Assim, o preço estimado unitário da presente contratação é de R\$ 2.395,00, perfazendo um preço global de R\$ 28.740,00.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1 Embora possível, o parcelamento do objeto não é vantajoso e nem recomendado.

9.2 O agrupamento único de itens é capaz de tornar o certame mais atrativo, favorecendo a competitividade, e pode resultar em preços unitários menores pela economia de escala.

9.3 A contratação de um único fornecedor também garante padronização técnica, qualidade uniforme e procedimentos sistematizados na elaboração de todos os laudos, evitando retrabalhos e disparidades na prestação de serviço e facilitando os processos futuros de revalidação pela Administração, nos termos das normas e legislação aplicáveis.

9.4 Além disso, o parcelamento em múltiplos contratos aumenta os custos administrativos e operacionais para gestão dos contratos e onera especialmente o reduzido quadro técnico da SRRF06 responsável pela fiscalização técnica, avaliação e aprovação de cada um dos laudos.

9.5 Outra questão é que, pela imprevisibilidade quanto aos processos de novas contratações, faz-se necessária flexibilidade para uso de empenho eventualmente inscrito em RAP caso os laudos sejam demandados apenas em 2027.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1 A contratação em tela está diretamente relacionada com os processos de contratação de locação de imóveis das unidades elencadas no item 3 deste ETP.

10.2 Também se relaciona com os processos de chamamento público a serem formalizados para as novas contratações.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1 A contratação não foi originalmente incluída no PAC 2025 da SRRF06 e sua inclusão intempestiva se justifica pelo caráter inesperado do atraso na execução da reforma e da impossibilidade de renovação da contratação vigente.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1 Objetiva-se com a contratação em tela dar prosseguimento aos procedimentos de prorrogação de contratos vigentes de locação de imóveis da SRRF06 e de formalização de novos contratos de locação, garantindo aderência dos valores pagos pela Administração aos preços de mercado e, portanto, maior vantajosidade econômica inclusive para futuros reajustes.

13. Providências a serem Adotadas

13.1 Deve-se estabelecer a equipe responsável pelo acompanhamento e pela fiscalização da execução do contrato.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1 A elaboração de laudo técnico de avaliação para imóveis é serviço de baixo impacto ambiental, mas tem como objetivo proporcionar a melhor adequação técnica dos serviços executados em obra.

14.2 Possíveis impactos ambientais a serem verificados durante a execução do serviço relacionam-se aos procedimentos operacionais a serem adotados pelo fornecedor (como uso preferencial de meios digitais, menor geração e correta destinação de resíduos, racionalização de deslocamentos), para os quais foram incluídos requisitos a serem cumpridos nos termos da legislação vigente.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

A avaliação de imóvel por meio de laudo técnico elaborado por profissional habilitado, em conformidade com a ABNT NBR 14.653, e de acordo com o disposto na Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018, é condição indispensável para a prorrogação de contratos vigentes de locação de imóvel e para a contratação de novas locações, uma vez que serve para aferir a compatibilidade mercadológica do valor locatício, inclusive para possíveis reajustes.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

TATIANA DE SOUZA MONTEIRO DE BARROS

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 26/06/2026 às 12:16:36.