ESTADO DE GOIÁS — PREFEITURA MUNICIPAL DE CRIXÁS

TERMO DE REFERÊNCIA

CONTRATAÇÃO DIRETA POR DISPENSA DE LICITAÇÃO EM RAZÃO DO VALOR

Processo nº	17.231/2026
Órgão	MUNICÍPIO DE CRIXÁS/GO — Secretaria Municipal de Governo e Administração (SEMAG)
Setor requisitante	Secretaria Municipal de Governo e Administração (SEMAG). Endereço: Praça Inácio José Campos, nº 01, Centro, Crixás-GO. Tel.: (62) 98277-0200. E-mail: depadm@crixas.go.gov.br.
Fundamento legal	Art. 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021

Considerações Iniciais

O presente Termo de Referência tem por finalidade definir o objeto, as condições e os requisitos da contratação adiante especificada, servindo de base para a cotação, a contratação direta e a execução contratual. Integra o Processo nº 17.231/2026 e harmoniza-se com o Documento de Formalização da Demanda (DFD), o Estudo Técnico Preliminar (ETP), o Levantamento de Mercado e a Pesquisa de Preços que instruem os autos.

1. DO OBJETO

Contratação de pessoa jurídica para disponibilização de posto de profissional legalmente habilitado em avaliação de bens imóveis, em disponibilidade sob demanda e caráter transitório, com elaboração de laudos conforme a ABNT NBR 14653 e emissão de ART/RRT.

Item	Unidade	Qtd. estimada	Descrição
1	mês	até 31/12/2026 (prorrogável)	Posto de profissional habilitado em avaliação de imóveis, à disposição sob demanda, para elaboração de laudos (NBR 14653, com ART/RRT), mediante pagamento mensal fixo dimensionado pela produção.

Unidade de medição: mês, mediante relatório de serviço mensal atestado pela fiscalização.

Repartição de ônus: à CONTRATADA cabem o profissional habilitado, a emissão de ART/RRT, o ferramental/base de dados de inferência; à CONTRATANTE cabem o deslocamentos, acesso à documentação dos imóveis, deslocamentos e o levantamento de área, executado internamente pelos engenheiros do quadro.

2. DA CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO

2.1.

O objeto desta contratação qualifica-se como serviço comum, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei nº 14.133/2021, por ser passível de definição objetiva de padrões de desempenho e qualidade mediante especificações usuais de mercado (ABNT NBR 14653).

ASSINADO DIGITALMENTE POR GISLAINE LUCIANA DE ALENCAR EM 05/11/2026 ÀS 15:03:19.

2.2.

O objeto desta contratação não se enquadra como bem ou serviço de luxo, conforme Decreto Municipal nº 040/2025.

3. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO E DA FUNDAMENTAÇÃO DA DISPENSA

3.1. Fato gerador

Há 24 (vinte e quatro) processos represados aguardando avaliação de imóveis, insumo essencial à definição das bases de cobrança de taxas e tributos (com risco de perda de arrecadação e prescrição), além do fluxo mensal de referência de ~05 laudos/mês. O ato de avaliação econômica exige independência, para resistir a questionamento, sobretudo em alienação e desapropriação (art. 76). Como o cargo está sendo provido por concurso, a contratação é transitória, destinada a não deixar a demanda descoberta no interregno.

3.2. Afastamento de fracionamento e de contratação recorrente indevida

A contratação não constitui parcelamento destinado a afastar a modalidade licitatória cabível: decorre de necessidade transitória e delimitada no tempo (ponte até o provimento do cargo por concurso), observada a vedação do art. 75, §1°, e a orientação do TCU e do TCE-GO quanto à vedação de dispensas sucessivas para o mesmo objeto.

3.3. Dispensa em razão do valor (art. 75, II)

A contratação fundamenta-se no art. 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021 (dispensa de licitação para outros serviços de valor inferior ao teto legal — R$ 65.492,11 em 2026), observado o somatório no exercício financeiro (art. 75, §1°). O valor da contratação, inclusive eventual prorrogação, não ultrapassará esse teto; superado em novo exercício, adotar-se-á a via licitatória.

3.4. Instrução processual

O processo observa a instrução do art. 72 (DFD, ETP, Levantamento de Mercado, Pesquisa de Preços, Termo de Referência, documentação de habilitação, parecer jurídico — art. 53 — e autorização da autoridade competente) e a divulgação no PNCP (art. 94).

4. DA FONTE DE RECURSOS

4.1. Dotação orçamentária

Ficha nº 005062; Órgão 02 – Município de Crixás; Unidade 03 – Secretaria Municipal de Governo e Administração; Programa 5034 – Gestão e Administração Pública; Projeto/Atividade 2.604 – Gestão das Atividades da Secretaria Municipal de Governo e Administração; Fonte 1.00.000 – Recursos Não Vinculados de Impostos. Dotação certificada pelo Departamento Contábil.

4.2. Elemento de despesa

33.90.39 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica; Subelemento 05 – Serviços Técnicos Profissionais.

5. DA ESPECIFICAÇÃO E DO QUANTITATIVO

Item	Unidade	Qtd. estimada	Especificação
1	mês	até 31/12/2026 (prorrogável)	Posto de profissional habilitado (CREA/CAU, ART/RRT) para avaliação de bens imóveis urbanos, não edificados e rurais/glebas, conforme ABNT NBR 14653, grau de fundamentação mínimo II (III em alienação/desapropriação)

Item	Unidade	Qtd. estimada	Especificação
			com método comparativo direto e tratamento estatístico; atendimento das Ordens de Serviço nos prazos pactuados; relatório de serviço mensal.

Memória: passivo imediato de 24 processos somado ao fluxo de referência de ~05 laudos/mês; o quantitativo e o escopo serão ajustados ao teto da dispensa, priorizando-se o passivo mais urgente.

6. DOS REQUISITOS TÉCNICOS OBRIGATÓRIOS

6.1. Profissional legalmente habilitado para avaliação de imóveis — engenheiro (civil, agrônomo e demais modalidades), arquiteto ou técnico com atribuição legal —, com registro regular no CREA ou no CAU (habilitação definida pelo resultado, não por título, para ampliar a competitividade — art. 9º);

6.2. Emissão de ART/RRT por laudo e observância da ABNT NBR 14653 (Partes 1, 2 e 3), com grau de fundamentação mínimo II (III em alienação e desapropriação), método comparativo direto de dados de mercado e tratamento estatístico (inferência);

6.3. Independência funcional: o profissional não poderá ser o mesmo que executa o levantamento de área interno; vedadas a subordinação e a pessoalidade, cabendo à CONTRATADA a designação e a substituição do profissional;

6.4. Atendimento das Ordens de Serviço nos prazos pactuados e apresentação de relatório de serviço mensal, base da medição;

6.5. Não se admite o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM/CRECI) como peça única para fins patrimoniais, tributários e judiciais.

7. DA EXECUÇÃO E DO RECEBIMENTO DO OBJETO

A execução dá-se por Ordem de Serviço, com vistorias nos imóveis e entrega dos laudos (NBR 14653, com ART/RRT). O recebimento será provisório, pelo fiscal, para verificação de conformidade, e definitivo, pela autoridade competente, após a aceitação do relatório de serviço mensal que consolida os produtos entregues (art. 140 da Lei nº 14.133/2021).

8. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

a) fornecer a documentação dos imóveis e o levantamento de área necessário aos trabalhos;

b) emitir as Ordens de Serviço e indicar as prioridades;

c) designar gestor e fiscal, acompanhar e fiscalizar a execução;

d) efetuar o pagamento mensal, atestado o relatório de serviço, nas condições pactuadas.

9. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

a) manter, durante toda a vigência, profissional habilitado à disposição, com registro no conselho competente;

b) elaborar os laudos conforme a NBR 14653, com ART/RRT, nos prazos das Ordens de Serviço;

c) apresentar relatório de serviço mensal; responsabilizar-se tecnicamente pelos trabalhos;

d) manter as condições de habilitação e regularidade fiscal, trabalhista e técnica durante a execução;

e) substituir o profissional quando necessário, sem ônus adicional e sem solução de continuidade.

10. DO CONTROLE E DA FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

O acompanhamento e a fiscalização observarão os arts. 117 e 120 da Lei nº 14.133/2021 e o Decreto Municipal nº 104/2026, que designou: **Gestora: Luana Borges de Lima (Matrícula nº 222003306)**; **Fiscal: Marlos da Silva Gonçalves (Matrícula nº 222002441)**. O fiscal registrará ocorrências e atestará os relatórios de serviço; as providências que excederem sua competência serão submetidas ao gestor e à autoridade superior.

11. DO PAGAMENTO

O pagamento será mensal e fixo, dimensionado pela produção esperada e independente do número de laudos no mês, mediante apresentação do relatório de serviço, nota fiscal e atesto da fiscalização, observado o art. 92, XVI, da Lei nº 14.133/2021. Serão procedidas as retenções legais cabíveis. O prazo de pagamento observará o cronograma e as condições fixadas no contrato e a disponibilidade financeira, vedado o pagamento antecipado.

12. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Pela inexecução total ou parcial, a CONTRATADA sujeita-se às infrações e sanções dos arts. 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021 — advertência; multa (moratória e/ou compensatória); impedimento de licitar e contratar; e declaração de inidoneidade —, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

13. DO CRITÉRIO DE HABILITAÇÃO

Para a contratação, exigir-se-á a seguinte documentação:

a) CNPJ com ramo de atividade compatível com o objeto;

b) ato constitutivo/contrato social ou CCMEI;

c) Certidão Negativa de Débitos Municipal;

d) Certificado de Regularidade do FGTS (CRF);

e) Certidão Negativa de Débitos Estadual;

f) Certidão Negativa de Débitos Federal (conjunta, inclusive previdenciária);

g) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);

h) documentos dos sócios;

i) documentação técnica: registro da empresa e do responsável técnico no CREA/CAU, ART/RRT e atestado de capacidade técnica compatível com o objeto;

j) declaração de cumprimento do art. 7º, XXXIII, da Constituição Federal.

14. DA FORMA E DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO CONTRATADO

A seleção dar-se-á por contratação direta mediante dispensa de licitação em razão do valor (art. 75, II), com a obtenção de, no mínimo, 3 (três) orçamentos ou pesquisa de preço via sistema de pesquisa oficial e adoção do menor preço. A formalização observará despacho fundamentado (art. 72, parágrafo único, e art. 73) e a publicação no PNCP e no Diário Oficial (art. 94).

15. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO E VEDAÇÕES

Poderão participar os interessados cujo ramo de atividade seja compatível com o objeto e que atendam às condições de habilitação. Aplicam-se as vedações dos arts. 9º e 14 da Lei nº 14.133/2021, inclusive

quanto a conflito de interesses e parentesco, bem como a impedimentos decorrentes de falência ou recuperação, nos termos da lei.

16. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E DOS RECURSOS FINANCEIROS

As despesas correrão à conta da dotação certificada pelo Departamento Contábil: Ficha nº 005062; elemento de despesa 33.90.39 (Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica), Subelemento 05 (Serviços Técnicos Profissionais); Fonte 1.00.000 (Recursos Não Vinculados de Impostos).

17. DA PREVISÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES

A contratação alinha-se ao Plano de Contratações Anual (Decreto Municipal nº 21/2026). Dada a natureza transitória e a imprevisibilidade do passivo acumulado, eventual ausência no PCA justifica-se nos autos, nos termos do art. 12, VII, e do art. 18, §1º, XVI, da Lei nº 14.133/2021.

18. DA DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Declara-se a viabilidade técnica e jurídica da contratação, nos termos deste Termo de Referência e das demais peças dos autos, ressalvada a análise final da Procuradoria/assessoria jurídica do Município.

19. DA FORMA DE CONTRATAÇÃO E DA VIGÊNCIA

A contratação formalizar-se-á por termo de contrato (art. 95 da Lei nº 14.133/2021). A vigência será até 31/12/2026, por alinhamento ao exercício financeiro, prorrogável por até 12 (doze) meses ou até a nomeação e posse dos aprovados no concurso público, o que ocorrer primeiro, desde que o valor total não ultrapasse o teto da dispensa (art. 75, II c/c §1º).

Crixás-GO, 23 de outubro de 2026.

Elaborado por: **Luana Borges de Lima** — Matrícula nº 222003306

À vista das informações e dos elementos que instruem os autos, **APROVO** o presente Termo de Referência e **AUTORIZO** o prosseguimento da contratação, nos termos da legislação vigente.

Clésio Augusto de Lima
Gestor Público Municipal

Valide a assinatura deste documento em https://crixas.megasoftservicos.com.br//cidadao/autenticar-assinatura com o código: 50f8c0