



SECRETARIA DE ESTADO
DO DESENVOLVIMENTO DA
AGROPECUÁRIA E DA PESCA



GOVERNO
DA PARAÍBA

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo Administrativo nº 32.000.800008.2026
Dispensa de Licitação – Art. 75, II, da Lei nº 14.133/2021

1. UNIDADE REQUISITANTE

Secretaria de Estado do Desenvolvimento da Agropecuária e da Pesca – SEDAP/PB.

2. OBJETO

Contratação de instituição especializada para prestação de serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, compreendendo análise documental, vistoria técnica, elaboração de laudo de avaliação e emissão de parecer técnico, referentes aos imóveis da EMPASA localizados em João Pessoa e Campina Grande, conforme condições, especificações e exigências estabelecidas neste Termo de Referência.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A contratação será realizada por Dispensa de Licitação, com fundamento no art. 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, considerando tratar-se de contratação de serviço de valor inferior ao limite legal vigente para dispensa de licitação.

A instrução processual observará ainda: Lei nº 14.133/2021; Princípios da Administração Pública previstos no art. 37 da Constituição Federal; Normas técnicas aplicáveis à avaliação de imóveis, especialmente ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens.

4. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação justifica-se pela necessidade de obtenção de avaliação técnica especializada dos imóveis pertencentes à EMPASA – Centrais de Abastecimento da Paraíba, situados nos municípios de João Pessoa e Campina Grande, com o objetivo de subsidiar decisões administrativas, patrimoniais e estratégicas da Administração Pública.

A avaliação técnica constitui instrumento indispensável para determinação do valor real de mercado dos imóveis públicos, suporte técnico para planejamento de políticas públicas, análise de viabilidade econômica e patrimonial de eventuais projetos institucionais, bem como para subsidiar processos administrativos relacionados à gestão patrimonial.

Além disso, a avaliação profissional possibilita maior segurança jurídica nas decisões administrativas, especialmente em processos que envolvam alienação, cessão, permuta, regularização patrimonial ou planejamento institucional.

Nesse contexto, a contratação de instituição com reconhecida expertise técnica na área de avaliação imobiliária garante maior confiabilidade dos resultados, assegurando que os valores estimados reflitam adequadamente as condições do mercado imobiliário.

Dessa forma, a contratação pretendida revela-se necessária, adequada e alinhada ao interesse público, contribuindo diretamente para a correta gestão do patrimônio público estadual.

5. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS

A prestação dos serviços compreenderá as seguintes atividades técnicas:

5.1 Análise Documental: Análise da documentação técnica e registral dos imóveis; Verificação da matrícula atualizada junto ao Registro de Imóveis; Análise de registros, averbações e demais informações relevantes.

5.2 Vistoria Técnica: Realização de vistoria presencial nos imóveis; Levantamento de características físicas, construtivas e urbanísticas; Identificação das condições estruturais e do estado de conservação; Registro fotográfico e técnico das condições observadas.

5.3 Avaliação Imobiliária: Aplicação de metodologias de avaliação reconhecidas pelas normas técnicas; Análise de mercado imobiliário da região; Determinação do valor de mercado dos imóveis.

5.4 Elaboração de Laudo Técnico: Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel contendo metodologia aplicada, dados de mercado, análises técnicas e valor estimado do imóvel.

5.5 Parecer de Assistência Técnica: Emissão de parecer técnico consolidado contendo as conclusões da avaliação.

Após a conclusão dos trabalhos será encaminhado à Administração o Parecer de Assistência Técnica acompanhado do Laudo de Avaliação.

6. ESPECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS A SEREM AVALIADOS

Item 1

Imóvel: EMPASA João Pessoa

Serviço: Avaliação de imóvel urbano

Item 2

Imóvel: EMPASA Campina Grande

Serviço: Avaliação de imóvel urbano

7. PRAZO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

O prazo para execução dos serviços será de até 60 (sessenta) dias, contados a partir da assinatura do contrato ou instrumento equivalente, observando-se as seguintes etapas:

Vistoria técnica: até 20 dias;
Elaboração do Laudo de Avaliação: até 20 dias;
Emissão do Parecer Técnico: até 20 dias.

8. DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA EXECUÇÃO

Para a realização dos serviços, a Administração deverá fornecer a seguinte documentação: Certidão de inteiro teor da matrícula dos imóveis; Documentação técnica disponível; Informações complementares necessárias à avaliação.

A certidão deverá contemplar todos os registros e averbações existentes até a data da vistoria, possibilitando a correta caracterização do imóvel.

9. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

Executar os serviços conforme normas técnicas vigentes; realizar as vistorias necessárias para avaliação; elaborar laudos técnicos detalhados e fundamentados; Cumprir os prazos estabelecidos; garantir a qualidade e confiabilidade das informações apresentadas; prestar esclarecimentos sempre que solicitados pela Administração.

10. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

Disponibilizar documentação necessária para avaliação; permitir acesso aos imóveis para realização das vistorias; acompanhar a execução do contrato por meio de fiscal designado; efetuar o pagamento conforme condições pactuadas.

11. CRITÉRIO DE JULGAMENTO

Considerando tratar-se de contratação direta por dispensa de licitação, o critério adotado será o menor preço global, desde que atendidas todas as exigências técnicas e legais.

12. FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento será realizado após a entrega do Laudo de Avaliação e do Parecer de Assistência Técnica, mediante apresentação de nota fiscal devidamente atestada pelo fiscal do contrato.



13. FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

A execução contratual será acompanhada e fiscalizada por servidor designado pela SEDAP, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

14. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da contratação correrão por conta da dotação orçamentária própria da Secretaria de Estado do Desenvolvimento da Agropecuária e da Pesca – SEDAP.

15. RESULTADOS ESPERADOS

Com a contratação pretende-se obter laudos técnicos confiáveis e fundamentados, estimativa precisa do valor de mercado dos imóveis, suporte técnico para tomada de decisões administrativas e aprimoramento da gestão do patrimônio público estadual.

Maria Dilmá Vieira Correia Braga

Gerente da Gati

Matricula 186.626-5