

## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. DESCRIÇÃO DO OBJETO

1.1. Constitui objeto deste Termo de Referência a contratação para **PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E TERRENOS URBANOS E RURAIS PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA NOVA/RN**, conforme tabela abaixo.

ITEM	OBJETO/DESCRIÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNIT. (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
<b>LOTE 01 – SERVIÇOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E TERRENOS URBANOS E RURAIS</b>					
1	AVALIAÇÃO DE IMÓVEL E/OU TERRENO URBANO COM LAUDO, ASSINADO POR PROFISSIONAL COM REGISTRO NO CRECI/RN - DE 0 a 50m <sup>2</sup>	SERVIÇO	10	1.066,96	10.669,60
2	AVALIAÇÃO DE IMÓVEL E/OU TERRENO RURAL COM LAUDO, ASSINADO POR PROFISSIONAL COM REGISTRO NO CRECI/RN - DE 0 a 50m <sup>2</sup>	SERVIÇO	5	1.137	5.685
3	AVALIAÇÃO DE IMÓVEL E/OU TERRENO URBANO COM LAUDO, ASSINADO POR PROFISSIONAL COM REGISTRO NO CRECI/RN - DE 51 a 100m <sup>2</sup>	SERVIÇO	5	1.192	5.960
4	AVALIAÇÃO DE IMÓVEL E/OU TERRENO RURAL COM LAUDO, ASSINADO POR PROFISSIONAL COM REGISTRO NO CRECI/RN - DE 51 a 100m <sup>2</sup>	SERVIÇO	5	1.278,63	6.393,15
5	5 AVALIAÇÃO DE IMÓVEL E/OU TERRENO URBANO COM LAUDO, ASSINADO POR PROFISSIONAL COM REGISTRO NO CRECI/RN - DE 101 a 200m <sup>2</sup>	SERVIÇO	20	1.336,95	26.739
6	AVALIAÇÃO DE IMÓVEL E/OU TERRENO RURAL COM LAUDO, ASSINADO POR PROFISSIONAL COM REGISTRO NO CRECI/RN - DE 101 a 200m <sup>2</sup>	SERVIÇO	10	1.425,33	14.253,30
7	AVALIAÇÃO DE IMÓVEL E/OU TERRENO URBANO COM LAUDO, ASSINADO POR PROFISSIONAL COM REGISTRO NO CRECI/RN - DE 201 a 1.000m <sup>2</sup>	SERVIÇO	20	1.550,22	31.004,40
8	AVALIAÇÃO DE IMÓVEL E/OU TERRENO RURAL COM LAUDO, ASSINADO POR PROFISSIONAL COM REGISTRO NO CRECI/RN - DE 201 a 1.000m <sup>2</sup>	SERVIÇO	5	1.633,63	8.168,15
9	AVALIAÇÃO DE IMÓVEL E/OU TERRENO URBANO COM LAUDO, ASSINADO POR PROFISSIONAL COM REGISTRO NO CRECI/RN - DE 1.001 a 10.000m <sup>2</sup>	SERVIÇO	5	1.818,63	9.093,15
10	AVALIAÇÃO DE IMÓVEL E/OU TERRENO RURAL COM LAUDO, ASSINADO POR PROFISSIONAL COM REGISTRO NO CRECI/RN - DE 1.001 a 10.000m <sup>2</sup>	SERVIÇO	5	1.925,33	9.626,65
11	AVALIAÇÃO DE IMÓVEL E/OU TERRENO URBANO COM LAUDO, ASSINADO POR PROFISSIONAL COM REGISTRO NO CRECI/RN - DE 10.001 a 100.000m <sup>2</sup>	SERVIÇO	5	2.173,96	10.869,80
12	AVALIAÇÃO DE IMÓVEL E/OU TERRENO RURAL COM LAUDO, ASSINADO POR PROFISSIONAL COM REGISTRO NO CRECI/RN - DE 10.001 a 100.000m <sup>2</sup>	SERVIÇO	5	2.317,62	11.588,10

1.2. Os itens objeto da presente aquisição estão dentro da padronização seguida pelo órgão, conforme especificações técnicas e requisitos de desempenho.

1.3. O objeto a ser licitado enquadra-se na classificação de bens comum, nos termos do Art. 6º, XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021, cujos padrões de desempenho e qualidade estão objetivamente definidos no presente termo, por meio de especificações usuais de mercado.

1.4. **DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO:** O prazo de vigência do contrato será de 1 (um) ano, contado a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado sucessivamente, desde que haja interesse da Administração e seja demonstrada a vantajosidade, nos termos do art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021, por se tratar de serviço de natureza contínua.

1.5. O instrumento contratual a ser celebrado oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

### 2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação fundamenta-se na necessidade imperativa de garantir suporte técnico especializado à Administração Pública Municipal de Lagoa Nova/RN no que se refere à avaliação de imóveis urbanos e rurais, instrumento essencial para a adequada gestão patrimonial, tributária e administrativa do Município.

2.2. As avaliações imobiliárias são indispensáveis para subsidiar diversos procedimentos administrativos, tais como desapropriações, aquisições, alienações, permutas, locações, regularizações fundiárias, bem como para a atualização de valores venais e instrução de processos judiciais e administrativos. A ausência de laudos técnicos elaborados por profissional habilitado pode acarretar os seguintes riscos:

*I. Prejuízo ao Erário: A fixação inadequada de valores em negociações imobiliárias pode resultar em pagamentos superiores ou inferiores ao valor de mercado, comprometendo o princípio da economicidade;*

*II. Insegurança Jurídica: A inexistência de avaliações técnicas fundamentadas fragiliza processos administrativos e judiciais, podendo ocasionar questionamentos legais e nulidades;*

*III. Comprometimento da Gestão Patrimonial: A falta de parâmetros técnicos confiáveis dificulta o controle, planejamento e a correta destinação dos bens públicos.*

2.3. A necessidade de atendimento sob demanda, com prazos compatíveis à urgência administrativa, justifica-se pela dinâmica das ações governamentais que frequentemente exigem respostas rápidas, especialmente em casos de desapropriações, regularizações fundiárias e demandas judiciais. A prestação dos serviços no âmbito do Município de Lagoa Nova/RN, incluindo zonas urbana e rural, assegura maior eficiência, agilidade e adequação às características locais do mercado imobiliário.

2.4. A contratação visa, portanto, estruturar um suporte técnico contínuo e especializado, garantindo a elaboração de laudos de avaliação precisos, em conformidade com as normas técnicas vigentes, especialmente as diretrizes da ABNT aplicáveis à avaliação de bens. A execução parcelada dos serviços permite à Administração adequar a demanda conforme suas necessidades, promovendo eficiência na aplicação dos recursos públicos.

2.5. A presente contratação encontra respaldo no Estudo Técnico Preliminar, que analisou as alternativas disponíveis no mercado, concluindo pela viabilidade e vantajosidade da contratação de serviços especializados para avaliação de imóveis, como forma de assegurar maior precisão técnica, segurança jurídica e eficiência administrativa.

### **3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

3.2. A solução abrange o ciclo completo da prestação dos serviços de avaliação imobiliária, compreendendo:

- I. recebimento da Ordem de Serviço (OS), contendo a identificação do imóvel;
- II. análise preliminar da documentação disponibilizada pela Administração;
- III. realização de vistoria técnica in loco do imóvel, quando necessário;
- IV. levantamento de dados de mercado e coleta de informações pertinentes à avaliação;
- V. elaboração de laudo técnico de avaliação, em conformidade com as normas da ABNT aplicáveis;
- VI. entrega do laudo devidamente assinado por profissional habilitado, com registro no conselho competente; e
- VII. prestação de esclarecimentos complementares, quando solicitados pela Administração.

3.3. Prioriza-se a obtenção de avaliações precisas e confiáveis, garantindo a segurança jurídica dos atos administrativos, a economicidade nas negociações envolvendo bens imóveis e a adequada gestão do patrimônio público, observando-se critérios técnicos, transparência e conformidade com a legislação vigente.

### **4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

4.1. A empresa contratada deverá possuir estrutura operacional compatível com a execução dos serviços no Município de Lagoa Nova/RN, incluindo disponibilidade para realização de vistorias in loco em imóveis urbanos e rurais, garantindo atendimento ágil às demandas da Administração.

4.2. SLA (Acordo de Nível de Serviço): Os serviços deverão ser iniciados em prazo máximo a ser definido pela Administração, contados a partir do recebimento da Ordem de Serviço (OS), observada a complexidade da avaliação. A definição de prazo razoável justifica-se pela necessidade de subsidiar, em tempo oportuno, processos administrativos como desapropriações, aquisições, alienações e demandas judiciais.

4.3. A contratada deverá dispor de equipe técnica qualificada, composta por profissional(is) devidamente habilitado(s), com registro ativo no conselho de classe competente, bem como comprovar capacidade técnica por meio de atestados de desempenho anterior em serviços similares de avaliação de imóveis urbanos e/ou rurais.

4.4. Os laudos de avaliação deverão ser elaborados em estrita conformidade com as normas técnicas vigentes da ABNT aplicáveis à avaliação de bens, devendo conter, no mínimo: identificação do imóvel, finalidade da avaliação, metodologia

utilizada, fundamentação técnica, pesquisa de mercado, memorial descritivo, registro fotográfico e valor final devidamente justificado.

4.5. A contratada deverá garantir a veracidade, precisão e rastreabilidade das informações utilizadas na elaboração dos laudos, responsabilizando-se tecnicamente pelos documentos emitidos, inclusive com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme o caso.

4.6. Submissão à fiscalização por parte da Administração, que poderá solicitar esclarecimentos, revisões, complementações ou diligências adicionais, a fim de assegurar a qualidade e a adequação técnica dos laudos apresentados.

4.7. O descumprimento de quaisquer dos requisitos estabelecidos neste Termo de Referência sujeitará a contratada às penalidades previstas na legislação vigente e no instrumento contratual.

## 5. DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. A execução dos serviços ocorrerá de forma parcelada e sob demanda, conforme necessidade da Administração Pública Municipal, mediante solicitação formal (ORDEM DE SERVIÇO – OS), contendo as especificações necessárias à avaliação, conforme disposto:

- I. Ordem de Serviço (OS): Todo e qualquer serviço deverá ser precedido de Ordem de Serviço ou solicitação formal emitida pela unidade requisitante (Saúde, Educação, Obras, Assistência Social, entre outras), contendo, no mínimo, a identificação do imóvel, sua localização, finalidade da avaliação (desapropriação, compra, venda, locação, regularização, entre outros) e documentação disponível.
- II. Prazo de Execução: Os serviços deverão ser iniciados em prazo máximo de **02 (dois) dias** após o recebimento da OS, devendo a contratada apresentar o laudo de avaliação dentro de prazo compatível com a complexidade do imóvel, podendo ser estabelecidos prazos diferenciados conforme o tipo (urbano ou rural) e finalidade da avaliação.
- III. Análise Técnica Preliminar: Ao receber a demanda, a contratada deverá realizar análise inicial da documentação fornecida e, se necessário, solicitar complementações, a fim de garantir a adequada instrução do processo de avaliação.

### 5.2. Local e Forma de Prestação dos Serviços

- I. Execução dos Serviços: Os serviços consistirão na realização de vistorias técnicas in loco e na elaboração de laudos de avaliação, podendo parte das atividades (análises e estudos de mercado) serem realizadas nas dependências da contratada.
- II. Vistoria In Loco: A contratada deverá realizar vistoria presencial nos imóveis indicados, sempre que necessário, abrangendo tanto a zona urbana quanto a zona rural do Município de Lagoa Nova/RN.
- III. Abrangência Territorial: O atendimento deverá contemplar toda a extensão territorial do Município, não sendo permitida a cobrança de quaisquer custos adicionais relativos a deslocamento, transporte ou logística.

### 5.3. Padrões de Qualidade e Critérios Técnicos

- I. Normas Técnicas: Os laudos deverão ser elaborados em conformidade com as normas da ABNT aplicáveis à avaliação de bens, garantindo rigor técnico, padronização e confiabilidade dos resultados.
- II. Metodologia de Avaliação: A contratada deverá utilizar metodologias reconhecidas, tais como método comparativo direto de dados de mercado, método evolutivo, método da renda, entre outros, conforme a natureza do imóvel e finalidade da avaliação.
- III. Conteúdo Mínimo do Laudo: Os laudos deverão conter, no mínimo: identificação do imóvel, finalidade da avaliação, descrição detalhada, levantamento fotográfico, metodologia aplicada, pesquisa de mercado, memória de cálculo, fundamentação técnica e valor final conclusivo.

### 5.4. Entrega e Aceitação dos Serviços

- I. Entrega dos Laudos: Os laudos de avaliação deverão ser entregues em meio físico ou digital, devidamente assinados pelo profissional responsável, contendo a respectiva ART ou RRT.
- II. Validação: A unidade requisitante ou o fiscal do contrato deverá atestar o recebimento e a conformidade do serviço prestado, podendo solicitar ajustes ou complementações, caso necessário.
- III. Medição dos Serviços: A medição ocorrerá conforme a quantidade de laudos efetivamente entregues e aprovados pela

Administração.

5.5. A Administração poderá realizar acompanhamento e fiscalização durante todas as etapas da execução, inclusive durante as vistorias, podendo solicitar esclarecimentos e ajustes sempre que necessário ao adequado cumprimento do objeto.

5.6. A contratada deverá manter comunicação permanente com o fiscal do contrato, garantindo alinhamento quanto à execução dos serviços e pronta resposta às demandas administrativas.

## **6. DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

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

6.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, os prazos de execução dos serviços serão prorrogados automaticamente pelo tempo correspondente, devendo tais circunstâncias serem formalmente registradas por meio de apostilamento.

6.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada deverão ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de meios eletrônicos oficiais para esse fim.

6.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa contratada para adoção de providências que devam ser cumpridas de forma imediata, especialmente em demandas urgentes de avaliação.

6.5. Após a assinatura do contrato, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial, com a finalidade de apresentar o plano de fiscalização, contendo informações acerca das obrigações contratuais, mecanismos de controle, fluxos de execução das avaliações, critérios de aferição dos laudos e sanções aplicáveis.

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

6.7. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução dos serviços, garantindo o cumprimento integral das condições estabelecidas, com foco na qualidade, consistência metodológica e conformidade dos laudos de avaliação.

6.7.1. O fiscal técnico anotará, em registro próprio, todas as ocorrências relacionadas à execução contratual, detalhando eventuais inconsistências, omissões ou falhas técnicas nos laudos apresentados;

6.7.2. Identificada qualquer inexatidão, inconsistência metodológica ou irregularidade, o fiscal técnico notificará formalmente a contratada, fixando prazo para correção ou complementação do laudo;

6.7.3. O fiscal técnico deverá comunicar ao gestor do contrato, em tempo hábil, situações que demandem decisões ou providências que extrapolem sua competência;

6.7.4. Nos casos que possam comprometer processos administrativos, judiciais ou negociações envolvendo imóveis, o fiscal técnico comunicará imediatamente ao gestor do contrato;

6.7.5. O fiscal técnico informará ao gestor do contrato o término da execução dos serviços sob sua responsabilidade, com vistas à adoção de providências cabíveis.

6.8. O fiscal administrativo do contrato acompanhará os aspectos formais e documentais da execução, incluindo a verificação da manutenção das condições de habilitação da contratada, controle de empenho, pagamento, aplicação de glosas, e formalização de termos aditivos e apostilamentos.

6.8.1. Constatado descumprimento contratual, o fiscal administrativo atuará de forma tempestiva, comunicando ao gestor do contrato para adoção das medidas cabíveis.

6.9. O gestor do contrato será responsável pela coordenação geral da execução contratual, promovendo o acompanhamento contínuo, com registro de todas as ocorrências relevantes.

6.9.1. O gestor acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, especialmente para fins de

liquidação e pagamento da despesa;

6.9.2. O gestor analisará os registros realizados pelos fiscais, adotando providências quando necessário e comunicando à autoridade superior situações que extrapolem sua competência;

6.9.3. O gestor emitirá documento de avaliação do desempenho da contratada, com base em critérios objetivos, considerando a qualidade técnica dos laudos, cumprimento de prazos e eventuais penalidades aplicadas;

6.9.4. O gestor adotará providências para instauração de processo administrativo de responsabilização, quando necessário, conforme previsto na legislação vigente.

6.10. O fiscal administrativo comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término da vigência contratual, visando à eventual prorrogação ou nova contratação.

6.11. Ao final da execução contratual, o gestor elaborará relatório conclusivo, contendo a avaliação quanto ao atendimento dos objetivos da contratação e recomendações para aprimoramento de futuras contratações.

6.12. A fiscalização da execução dos serviços poderá ocorrer por meio da análise técnica dos laudos apresentados, bem como, quando necessário, mediante acompanhamento das vistorias in loco, a fim de assegurar a conformidade com as normas técnicas aplicáveis.

6.13. O fiscal do contrato poderá determinar a rejeição de laudos que apresentem inconsistências técnicas, ausência de fundamentação adequada ou desconformidade com as normas vigentes, devendo a contratada promover a devida correção sem ônus adicional.

6.14. Eventuais falhas na execução dos serviços deverão ser registradas formalmente, incluindo o tempo de resposta da contratada e as medidas adotadas para correção, para fins de avaliação e eventual aplicação de penalidades.

6.15. A execução dos serviços será avaliada por laudo entregue, considerando critérios como: cumprimento de prazos, qualidade técnica, adequação metodológica, clareza das informações e consistência dos valores apresentados.

## **7. DOS CRITÉRIOS DE PAGAMENTO**

7.1. O pagamento de cada fatura deverá ser realizada em um prazo não superior a 30 (trinta) dias contados a partir do atesto da Nota Fiscal, após comprovado o adimplemento do Contratado em todas as suas obrigações, já deduzidas as glosas e notas de débitos e mediante verificação do Certificado de Regularidade Fiscal (CRF), destinado a comprovar a regularidade com os Fiscos Federal, Estadual e Municipal, com o FGTS, e negativa de débitos trabalhistas (CNDT), observadas as disposições do Termo de Referência.

7.2. Nenhum pagamento será efetuado sem a apresentação dos documentos exigidos, bem como enquanto não forem sanadas irregularidades eventualmente constatadas na nota fiscal, no fornecimento dos bens ou no cumprimento de obrigações contratuais.

7.3. Os pagamentos ficarão condicionados à prévia informação pelo credor, dos dados da conta- corrente bancária de titularidade do Contratado.

7.4. As notas fiscais devem ser emitidas em nome do Município Contratante, devendo constar ainda número da licitação, lote/item e validado dos produtos, para fins de rastreabilidade em estoque.

7.5. O pagamento será feito após a entrega e a verificação da conformidade da execução com as especificações definidas pela Administração, na forma da Lei Federal nº 14.133/2021.

7.6. Conformidade com a Resolução nº 011/2024 do TCE/RN: O pagamento também deverá ser realizado em conformidade com a Resolução nº 011/2024 – TCE/RN, de 16 de maio de 2024, que dispõe sobre a observância da ordem cronológica de pagamento das obrigações relativas ao fornecimento de bens, locações, prestação de serviços e realização de obras, no âmbito das unidades jurisdicionadas do Tribunal de Contas do Estado do Rio Grande do Norte.

7.7. Os critérios de medição e de pagamento devem garantir que a medição e o pagamento sejam realizados de forma justa e

transparente, protegendo os interesses tanto do Município quanto do fornecedor, sendo:

I) Medição: A medição será realizada com base na quantidade de serviços entregues pelo fornecedor, mediante apresentação de Nota Fiscal a cada entrega, detalhando a quantidade fornecida, devendo o Fiscal do Contrato promover a verificação da conformidade e quantidade dos produtos recebidos.

II) Pagamento: O pagamento será feito após a entrega e a verificação da conformidade dos serviços com as especificações definidas pela Administração, na forma da Lei Federal nº 14.133/2021.

III) Atrasos no Pagamento: Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o fornecedor não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira (atualização monetária) devida pelo Município será calculada mediante a aplicação dos índices oficiais de remuneração básica e juros aplicados à caderneta de poupança. O atraso superior a 90 (noventa) dias dos pagamentos devidos ao fornecedor, decorrente de produtos já devidamente entregues, constitui motivo para rescisão da avença, salvo em caso de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra, assegurado ao fornecedor o direito de optar pela suspensão do cumprimento de suas obrigações até que seja normalizada a situação.

## **8. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR**

8.1. As exigências de habilitação jurídica e de regularidade fiscal e trabalhista são as usuais para a generalidade dos objetos, conforme disciplinado em edital.

8.2. Os critérios de qualificação econômico-financeira a serem atendidos pelo fornecedor serão previstos em edital.

8.3. Os critérios de qualificação técnica a serem atendidos pelo fornecedor serão aqueles estabelecidos em edital.

8.4. A licitação será conduzida na modalidade **PREGÃO**, em sua forma **ELETRÔNICA**, visando à formação de **contrato administrativo**, adotando-se como critério de julgamento o **MENOR PREÇO POR LOTE**, em estrita observância aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e economicidade, assegurando transparência, competitividade e a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

## **9. DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

9.1. O custo estimado total da contratação é de **R\$ 150.050,30 (cento e cinquenta mil, cinquenta reais e trinta centavos)**, conforme informado no Relatório de Pesquisa de Preços anexo (com memórias de cálculo e documentos comprobatórios), realizado pela Coordenadoria de compras.

## **10. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE**

10.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela contratada, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos deste Termo de Referência.

10.2. Designar fiscal(is) e gestor do contrato para acompanhar e fiscalizar a execução dos serviços.

10.3. Fornecer à contratada, em tempo hábil, as informações necessárias à execução do objeto, especialmente quanto ao local para a prestação dos serviços.

10.4. Permitir o acesso da contratada aos locais onde serão realizados os serviços, desde que observadas as normas de segurança e organização.

10.5. Notificar formalmente a contratada sobre quaisquer irregularidades verificadas na execução dos serviços, fixando prazo para sua correção.

10.6. Efetuar o pagamento à contratada conforme as condições estabelecidas no contrato, após a devida verificação da execução dos serviços.

10.7. Aplicar as sanções administrativas cabíveis, quando constatado o descumprimento de obrigações contratuais.

10.8. Rejeitar, no todo ou em parte, os serviços executados em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência.

10.9. Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pela contratada, necessários à execução contratual.

10.10. Zelar para que, durante toda a execução do contrato, sejam mantidas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

## **11. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

11.1. Para a execução fiel do objeto, a Contratada obriga-se a cumprir as seguintes responsabilidades, além daquelas previstas em lei e no instrumento contratual:

### **11.1.1. Disponibilidade Técnica e Operacional:**

1. Estrutura Operacional: Manter, durante toda a execução do contrato, estrutura técnica e administrativa adequada para atendimento das demandas do Município de Lagoa Nova/RN, com capacidade para realização de avaliações urbanas e rurais.
2. Equipe Técnica: Dispor de profissionais devidamente habilitados, com registro ativo no conselho de classe competente, aptos à elaboração de laudos técnicos de avaliação de imóveis.
3. Capacidade de Atendimento: Possuir meios logísticos e operacionais para realização de vistorias in loco em toda a zona urbana e rural do município, dentro dos prazos estabelecidos pela Administração.

### **11.1.2. Qualidade dos Serviços**

1. Conformidade Técnica: Elaborar os laudos de avaliação em estrita conformidade com as normas técnicas da ABNT aplicáveis, garantindo precisão, fundamentação e consistência metodológica.
2. Responsabilidade Técnica: Assumir total responsabilidade pelos laudos emitidos, inclusive quanto à veracidade das informações, metodologias aplicadas e valores apresentados, com a devida emissão de ART ou RRT.
3. Correção de Laudos: Caso sejam identificadas inconsistências, omissões ou erros técnicos nos laudos apresentados, a contratada deverá realizar as correções ou complementações necessárias sem qualquer ônus adicional para o Município.

### **11.1.3. Gestão e Controle Administrativo**

1. Controle das Demandas: Manter registro atualizado de todas as Ordens de Serviço (OS) recebidas, vinculando cada avaliação ao respectivo processo administrativo.
2. Cumprimento de Prazos: Respeitar rigorosamente os prazos estabelecidos para execução dos serviços, especialmente em demandas de caráter urgente.
3. Comunicação Técnica: Informar imediatamente ao fiscal do contrato quaisquer situações que possam comprometer a precisão da avaliação, como ausência de dados, inconsistências documentais ou impedimentos para realização da vistoria.

### **11.1.4. Responsabilidade Técnica e Profissional**

1. Sigilo das Informações: Manter confidencialidade sobre todas as informações e documentos aos quais tiver acesso em razão da execução dos serviços, especialmente em processos de desapropriação, aquisição ou alienação de imóveis.
2. Imparcialidade: Garantir a independência e imparcialidade na elaboração dos laudos, vedada qualquer interferência externa que possa comprometer a lisura da avaliação.
3. Atualização Técnica: Utilizar dados atualizados de mercado e metodologias reconhecidas, assegurando que os valores apresentados reflitam a realidade imobiliária local.

### **11.1.5. Obrigações Fiscais e Trabalhistas**

1. Regularidade: Manter, durante toda a vigência do contrato, todas as condições de habilitação exigidas na licitação, incluindo regularidade com o FGTS, INSS e Justiça do Trabalho.
2. Encargos: Arcar com todos os custos diretos e indiretos, incluindo salários, encargos sociais, transporte, alimentação de seus funcionários e tributos incidentes sobre a prestação do serviço.

## **12. DA ALTERAÇÃO SUBJETIVA**

12.1. É admissível a fusão, cisão ou incorporação da contratada com/em outra pessoa jurídica, desde que sejam observados, cumulativamente:

- I – sejam mantidas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- II – não haja prejuízo à execução do objeto pactuado;
- III – haja a anuência expressa da Administração à continuidade do contrato;
- IV – seja mantida a responsabilidade integral da empresa sucessora quanto às obrigações contratuais assumidas.

12.2. A alteração subjetiva deverá ser formalmente comunicada à Administração, acompanhada da documentação comprobatória pertinente, cabendo ao órgão contratante analisar a conveniência e oportunidade da continuidade contratual.

12.3. A eventual substituição da contratada não implicará em alteração das condições contratuais originalmente estabelecidas, devendo ser preservado o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

### **13. DO REAJUSTE**

13.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de 12 (doze) meses, contado da data do orçamento estimado pela Administração, nos termos do art. 92, §3º, da Lei nº 14.133/2021.

13.2. Após o interregno de 12 (doze) meses, e mediante solicitação da contratada, os preços poderão ser reajustados, aplicando-se o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E), exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

13.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de 12 (doze) meses será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste concedido.

13.4. Nos casos de eventual atraso ou ausência de divulgação do índice de reajustamento, o CONTRATANTE efetuará o pagamento com base na última variação conhecida, ficando a CONTRATADA obrigada a apresentar memória de cálculo referente ao reajustamento, sendo a diferença apurada paga ou compensada posteriormente, após a divulgação do índice definitivo.

13.5. Nas aferições finais, será obrigatoriamente utilizado o índice definitivo.

13.6. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou, por qualquer motivo, não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o índice que vier a ser definido pela legislação vigente à época.

13.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, mediante termo aditivo, observando-se a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

13.8. O reajuste será formalizado por meio de apostilamento, nos termos da legislação vigente.

### **14. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

14.1. O licitante e o contratado que incorram em infrações sujeitam-se às sanções administrativas previstas no art. 156 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, sem prejuízo de eventuais implicações penais nos termos do que prevê o Capítulo II-B do Título XI do Código Penal.

### **15. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

15.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, consignadas no orçamento vigente, as quais serão devidamente indicadas no instrumento contratual, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021.

### **16. DISPOSIÇÕES FINAIS**

17.1. Este Termo de Referência integra o processo licitatório e servirá de base para o edital e minuta contratual. Qualquer omissão será suprida pela Lei nº 14.133/2021 e IN SEGES/ME nº 81/2022.

Lagoa Nova/RN, 12 de maio de 2026.

Assinado Eletronicamente  
**José Heitor Matias**  
Secretário Municipal de Administração e Recursos Humanos