



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE UMBAÚBA

TERMO DE REFERÊNCIA
AQUISIÇÕES

Processo Administrativo nº ____/2025

1. CONDIÇÕES GERAIS DO OBJETO

Aquisição de imóvel misto situado na Rua CAMERINO, nº 40, centro, no município de Umbaúba.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CÓDIGO DO ITEM	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Aquisição de imóvel para desobstrução do fluxo das águas pluviais, prevenção de alagamentos e proteção de infraestrutura existentes.	30665	UND	1,00	R\$ 93.912,78	R\$ 93.912,78

1.1. O imóvel objeto da aquisição deve ser entregue dentro das condições constantes no relatório de avaliação do imóvel do processo.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA AQUISIÇÃO

2.1. A fundamentação da aquisição e a justificativa da necessidade do imóvel encontram-se pormenorizadas em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência, com base na demonstração do interesse público e da inviabilidade de obtenção de outro imóvel que atenda às condições requeridas.

2.2. A aquisição do imóvel por meio de desapropriação não está prevista no planejamento institucional da Administração Pública para o exercício de 2025, conforme detalhamento a seguir:

I) ID PCA no PNCP: NÃO REALIZADO POR IMPOSSIBILIDADE DE MIGRAÇÃO, INCOMPATIBILIDADE ENTRE O SISTEMA OPERACIONAL DESTA PREFEITURA, CONTABILIS, E O PNCP.

II) Data de publicação no PNCP: NÃO REALIZADA A PARTIR DA JUSTIFICATIVA DO PARÁGRAFO "I", ACIMA.

III) Id do item no PCA: O PCA ainda está em elaboração por parte da nova gestão. Portanto, não temos os dados solicitados no momento.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE UMBAÚBA

IV) Classe/Grupo: O PCA ainda está em elaboração por parte da nova gestão. Portanto, não temos os dados solicitados no momento.

V) Identificador da Futura Contratação: O PCA ainda está em elaboração por parte da nova gestão. Portanto, não temos os dados solicitados no momento.

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

3.1. A descrição da solução como um todo, considerando o ciclo de vida do imóvel a ser adquirido por meio de desapropriação, encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência. Tal solução abrange desde a identificação da necessidade de utilidade pública, a escolha técnica do imóvel, os procedimentos legais para a desapropriação, até a sua efetiva destinação e uso conforme previsto no planejamento municipal.

4. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Condições de execução

4.1. A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

4.1.1. Início do procedimento de desapropriação: até 2 (dois) dias úteis a partir da ordem de empenho, termo de compromisso ou publicação do ato expropriatório, conforme o caso.

4.1.2. Conclusão da desapropriação: o procedimento deverá ser finalizado em até 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da ordem de empenho ou da publicação do decreto de utilidade pública, incluindo a lavratura da escritura de aquisição e o registro da titularidade em nome do ente público.

4.1.3. Horário das diligências técnicas e administrativas relacionadas à desapropriação: das 08h00 às 12h00 e das 13h00 às 17h00, em dias úteis.

4.1.4. Etapa: única (condução e conclusão do processo expropriatório com registro do imóvel em nome do município).

4.2. Local do Imóvel.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE UMBÁÚBA

4.2.1 O imóvel objeto desta desapropriação está localizado na Rua Camerino, nº40, Centro, no município de Umbaúba/SE, e será destinado à obra de drenagem de águas pluviais.

4.3. Responsabilidade por Custos e Encargos

4.3.1. Todos os custos decorrentes do processo de desapropriação, incluindo avaliação do bem, indenização justa ao expropriado, escritura pública, emolumentos cartorários, tributos incidentes e registro imobiliário, correrão por conta do Município de Umbaúba/SE, nos termos da legislação vigente.

4.4. Obrigações Técnicas da Administração Municipal

4.4.1. Realizar a vistoria e avaliação técnica do imóvel, mediante laudo de avaliação emitido por profissional habilitado, contendo a caracterização física, localização, valor de mercado e valor indenizatório justo, conforme disposto no art. 5º, inciso XXIV da Constituição Federal e nas normas da ABNT.

4.4.2. Garantir a emissão de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) referente ao laudo de avaliação, emitida por profissional regularmente registrado no CREA ou CAU.

4.4.3. Conduzir os atos administrativos necessários à formalização da desapropriação amigável ou judicial, se necessário, com observância da Lei Federal nº 4.132/1962 e Decreto-Lei nº 3.365/1941.

4.5. Informações Relevantes para Dimensionamento da Proposta Técnica

4.5.1. A desapropriação se baseará em laudo técnico de avaliação imobiliária, que deverá conter todos os elementos exigidos por norma da ABNT (NBR 14.653), incluindo inspeção do imóvel, caracterização da edificação (se houver), estado de conservação, confrontações e zoneamento.

4.5.2. A proposta será considerada viável apenas se o valor indenizatório estiver em conformidade com o valor de mercado apurado por avaliação técnica fundamentada.

4.5.3. O imóvel não poderá apresentar pendências jurídicas ou registrais, como ônus, gravames, ações judiciais ou dívidas fiscais impeditivas à desapropriação.

4.5.4. O processo observará, quando aplicável, o rito da desapropriação por utilidade pública, nos termos do art. 182, §3º da Constituição Federal e legislação infraconstitucional.



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE UMBAÚBA**

5. MODELO DE GESTÃO DA AQUISIÇÃO

5.1. A aquisição do imóvel por meio de desapropriação será realizada em conformidade com as cláusulas contratuais, observadas as disposições da Lei nº 14.133, de 2021, bem como da legislação específica sobre desapropriações (Decreto-Lei nº 3.365, de 1941), sendo que cada parte responderá pelas consequências de eventual inexecução de suas obrigações legais e contratuais.

5.2. Em caso de impedimento legal, ordem judicial, ou paralisação do processo de desapropriação, o cronograma de aquisição será suspenso automaticamente, devendo as partes adotar as medidas legais cabíveis.

5.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e o expropriado, ou seu representante legal, deverão ser realizadas por escrito, podendo ser admitidas mensagens eletrônicas, conforme o grau de formalidade exigido pelo ato.

5.4. O órgão ou entidade poderá convocar o expropriado ou seu representante legal para tratar de providências relacionadas à regularização documental, desocupação do imóvel ou outras medidas necessárias à efetivação da desapropriação.

5.5. A execução do processo desapropriatório será acompanhada e fiscalizada por servidor(es) designado(s), nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021, os quais serão responsáveis por registrar todas as ocorrências no histórico de gerenciamento do processo.

5.6. O fiscal técnico do processo acompanhará os trâmites da desapropriação, zelando para que sejam cumpridas todas as etapas legais e administrativas necessárias para a regular e tempestiva aquisição do imóvel pelo ente público.

5.6.1. O fiscal técnico registrará no histórico do processo todas as ocorrências, exigências e providências relacionadas à desapropriação, inclusive no que se refere à regularização dominial, avaliação do imóvel e emissão de posse, quando cabível.

5.6.2. Verificada qualquer irregularidade, o fiscal técnico emitirá notificações às partes envolvidas, com prazos razoáveis para correção, e informará o gestor do processo quando as medidas exigirem decisão superior.

5.6.3. O fiscal técnico manterá o gestor informado, em tempo hábil, sobre qualquer obstáculo que possa comprometer a conclusão da desapropriação dentro dos prazos legais.

5.6.4. O fiscal administrativo acompanhará os aspectos documentais e financeiros, incluindo a verificação da titularidade do imóvel, certidões negativas, matrícula atualizada, e providenciará os atos relacionados ao pagamento da indenização, conforme previsto na legislação.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE UMBÁÚBA

5.6.5. Ocorrendo descumprimento de obrigações por parte do expropriado, o fiscal administrativo atuará tempestivamente, reportando ao gestor para adoção de medidas cabíveis, inclusive a judicialização da desapropriação, se necessário.

5.6.6. O gestor coordenará os registros formais da aquisição, desde a emissão da declaração de utilidade pública até a lavratura do auto de imissão na posse e pagamento da indenização, elaborando relatório conclusivo sobre a efetivação da desapropriação.

5.7. O gestor também verificará a manutenção da regularidade documental da área objeto da desapropriação e anotará eventuais problemas que impeçam o pagamento da indenização no relatório de riscos eventuais.

5.7.1. Após concluído o processo desapropriatório, o gestor emitirá relatório de avaliação do cumprimento das etapas, desempenho dos envolvidos e providências tomadas, para inclusão no cadastro de aquisições patrimoniais.

5.8. Se constatadas irregularidades ou resistências injustificadas que configurem litigiosidade abusiva, o gestor poderá propor à autoridade competente a instauração de processo de responsabilização ou a adoção de outras medidas legais cabíveis.

5.8.1. O fiscal administrativo comunicará ao gestor, em tempo hábil, a conclusão da desapropriação, com vistas à formalização da incorporação do imóvel ao patrimônio público e à expedição de certidão de registro do imóvel em nome do ente expropriante.

5.8.2. O gestor elaborará relatório final detalhando os resultados obtidos com a aquisição do imóvel, a conformidade com os objetivos públicos que motivaram a desapropriação e as lições aprendidas para aprimoramento dos processos futuros.

5.8.3. O gestor deverá encaminhar a documentação pertinente ao setor de patrimônio e financeiro, para fins de registro, liquidação e pagamento da indenização no valor definido pelo laudo de avaliação e/ou sentença judicial.

5.9. O expropriado deverá indicar preposto ou procurador com poderes específicos para tratar dos atos administrativos ou judiciais relacionados ao processo de desapropriação, sempre que exigido pelo ente público.

5.10. A indicação de preposto poderá ser recusada pela Administração, desde que haja justificativa formal, devendo o expropriado nomear novo representante.

5.11. A fiscalização da desapropriação seguirá as seguintes rotinas.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE UMBAÚBA

5.12. Vistorias ao imóvel por parte dos fiscais designados, para fins de avaliação, levantamento técnico e verificação da desocupação ou da imissão na posse.

6. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DO PAGAMENTO

6.1. A avaliação da regularidade e legalidade da aquisição do imóvel ocorrerá com base na verificação da documentação exigida, da titularidade e da conformidade do bem com os critérios estabelecidos no processo de desapropriação.

6.2. A aferição da regularidade da documentação para fins de pagamento considerará os seguintes critérios:

6.2.1. Verificação da matrícula atualizada do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente;

6.2.2. Ausência de ônus reais ou gravames impeditivos à desapropriação;

6.2.3. Apresentação de certidões negativas de débitos fiscais e tributários incidentes sobre o imóvel, conforme legislação aplicável;

6.2.4. Comprovação da posse mansa e pacífica, ou desocupação formalizada quando for o caso.

Do recebimento

6.3. O processo de desapropriação será considerado concluído para fins de pagamento após a emissão de laudo de avaliação do imóvel, aprovação por autoridade competente e publicação do decreto de utilidade pública, conforme legislação vigente.

6.4. O pagamento somente ocorrerá após a lavratura da escritura pública ou da sentença judicial transitada em julgado (nos casos judiciais), com o correspondente registro do imóvel em nome do ente expropriante.

6.5. O setor responsável deverá emitir relatório atestando o cumprimento dos requisitos legais e formais necessários à efetivação do pagamento.

Da liquidação



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE UMBAÚBA

6.6. Recebido o documento de cobrança (Nota Fiscal, se aplicável, ou requerimento de pagamento com os documentos comprobatórios), correrá o prazo de 5 (cinco) dias úteis para fins de liquidação da despesa, prorrogáveis por igual período, conforme a Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022.

6.7. Para fins de liquidação, o setor competente deve verificar se os documentos apresentados contêm os elementos essenciais à comprovação da despesa, tais como:

- a) Comprovação da titularidade do imóvel;
- b) Documentos de regularidade fiscal do beneficiário do pagamento;
- c) Valor da indenização compatível com o laudo de avaliação;
- d) Dados bancários para pagamento;
- e) Documentação de registro da transferência do imóvel para o ente público (ou ordem judicial, quando cabível).

6.8. Havendo erro ou ausência de qualquer requisito, a liquidação da despesa ficará sobrestada até a regularização da situação, sem ônus para a Administração.

Do pagamento

6.9. O pagamento será efetuado após a finalização da liquidação da despesa, conforme item anterior.

6.10. Em caso de atraso pelo ente público, os valores devidos serão atualizados monetariamente com base no índice INPC, desde o término do prazo de pagamento até a data de efetiva quitação.

6.11. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária para crédito em conta indicada pelo beneficiário da indenização.

6.12. Será considerada como data de pagamento aquela em que for emitida a ordem bancária.

6.13. Quando do pagamento, serão efetuadas as retenções tributárias previstas na legislação vigente, exceto nos casos de isenção legal ou quando o beneficiário for optante pelo Simples Nacional, mediante comprovação.





**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE UMBÁÚBA**

7. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

7.1. A aquisição será realizada com dispensa de procedimento competitivo, com fundamento na inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, diante da inviabilidade de competição, considerando tratar-se de aquisição de imóvel por meio de desapropriação, conforme necessidade pública devidamente justificada e a existência de único imóvel que atende aos requisitos técnicos, localizações e condições indispensáveis à finalidade pública a que se destina.

Crítérios de aceitabilidade de preços

7.2. O valor a ser considerado para fins de avaliação e aceite será o valor de mercado do imóvel, apurado mediante laudo de avaliação técnica elaborado por profissional habilitado, conforme exigido pela legislação vigente e respeitando os parâmetros estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021 e normas correlatas.

7.2.1. O interessado deverá apresentar laudo de avaliação atualizado, acompanhado de documentos que demonstrem a titularidade do bem, bem como certidões negativas e outros documentos comprobatórios da situação jurídica e urbanística do imóvel.

7.3. Exigências de habilitação

Habilitação jurídica

7.4. Pessoa jurídica: apresentar contrato social ou documento equivalente, bem como documentos que comprovem a titularidade do imóvel em nome da pessoa jurídica.

Documentação imobiliária

7.5. Apresentar matrícula atualizada do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, datada dos últimos 30 (trinta) dias, comprovando a propriedade e ausência de ônus ou gravames impeditivos da desapropriação.

7.6. Certidão negativa de débitos municipais incidentes sobre o imóvel, incluindo IPTU.

7.7. Certidão de regularidade fiscal do imóvel (quando aplicável).

7.8. Declaração de que o imóvel está livre e desocupado, ou, se ocupado, declaração sobre a situação atual de posse e uso.





**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE UMBAÚBA**

Avaliação Técnica

7.09. Laudo de avaliação do imóvel emitido por engenheiro ou arquiteto devidamente registrado no respectivo conselho profissional (CREA ou CAU), contendo características do imóvel, localização e estado de conservação.

7.10. Fotografias atualizadas do imóvel e croqui de localização.

Condições adicionais

7.11. A documentação deverá comprovar que o imóvel atende às necessidades da Administração Pública quanto à localização, acessibilidade, área construída e outros requisitos específicos definidos previamente no termo de referência ou estudo técnico preliminar.

7.12 A aceitação do imóvel dependerá de visita técnica e análise da Administração, que poderá rejeitar propostas que não atendam plenamente às exigências do processo.

8. ESTIMATIVAS DO VALOR DA AQUISIÇÃO

8.1 O valor estimado para a aquisição do imóvel objeto da desapropriação é de R\$ 93.912,78 (noventa e três mil novecentos e doze reais e setenta e oito centavos), conforme avaliação realizada com base em laudo técnico de avaliação imobiliária, anexado ao processo administrativo.

8.2 A estimativa de valor considerou critérios técnicos de avaliação imobiliária, como localização, características do imóvel, condições de mercado e destinação pública prevista, nos termos da legislação aplicável, bem como eventuais encargos decorrentes da desapropriação.

9. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1 As despesas decorrentes da presente aquisição correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Município.

9.2 A desapropriação será atendida pela seguinte dotação:

I) Gestão/Unidade: Secretaria Municipal de Obras, Trânsito e Serviços Urbanos;





ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE UMBÁÚBA

- II) Fonte de Recursos: 17590000 Outras Vinculações de Transferências;
- III) Programa de Trabalho: 0003 – Fortalecimento Da Gestão Institucional;
- IV) Elemento de Despesa: 44906103 – Aquisição de Imóveis Por Desapropriação.

Umbaúba/SE, 19 de maio de 2025.

Elvis Lee Fontes de Almeda
Eng. Civil – CREA SE 270623998-0

Daniela Maria De Melo Cardoso
Eng. Civil – CREA SE 271303747-6