TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

O presente termo de referência tem por objeto a contratação de pessoa física legalmente habilitada para prestação de serviços técnicos especializados de avaliação do tipo imóvel em área geral, localizada no perímetro rural do município de São José dos Quatro Marcos – MT.

2. DESCRIÇÃO DO OBJETO

ITEM	CÓDIGO	CÓG TCE	DESCRIÇÃO	UNID.	QTD.
01	008.811.827	0009773	SERVIÇO DE CONSULTORIA NA ARÉA ADMINISTRATIVA – DO TIPO ESPECIALIZADO EM PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL.	SV	01

3. JUSTIFICATIVA

A contratação dos serviços de avaliação de imóvel em área geral, situado em perímetro urbano, justifica-se pela necessidade da Administração Pública Municipal em obter a correta apuração do valor de mercado do referido bem, de forma técnica, imparcial e fundamentada, atendendo aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e transparência.

A avaliação imobiliária é imprescindível para subsidiar procedimentos administrativos, patrimoniais, contábeis e jurídicos, tais como regularização patrimonial, alienação, aquisição, permuta, desapropriação, atualização de ativos públicos, bem como para instrução de processos administrativos e tomada de decisões pela Administração Municipal.

Ressalta-se que a Prefeitura Municipal de São José dos Quatro Marcos/MT não dispõe de corpo técnico próprio devidamente habilitado para a realização de avaliação imobiliária rural, nos moldes exigidos pelas normas técnicas vigentes, tornando necessária a contratação de profissional ou empresa especializada.

Dessa forma, a contratação pretendida mostra-se indispensável ao atendimento do interesse público, garantindo que o laudo de avaliação seja elaborado com rigor técnico, confiabilidade e respaldo legal, assegurando a adequada gestão do patrimônio público municipal.

Assinado por 1 pessoa: CASSIO FRANCISCO DOS SANTOS
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://saojosedosquatromarcos.flowdocs.com.br:2083/public/assinaturas/B8D7BD12080145C6A79A94A09A364B5A

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A solução a ser adotada consiste na contratação de profissional ou empresa especializada em avaliação de imóveis urbanos, devidamente habilitada e com comprovada capacidade técnica, para a elaboração de Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária, em conformidade com as normas técnicas vigentes, bem como demais legislações aplicáveis.

O serviço compreenderá a vistoria in loco do imóvel, análise de suas características físicas, ambientais, legais e de localização, levantamento de dados mercadológicos comparativos, aplicação da metodologia de avaliação adequada ao tipo de imóvel e à sua finalidade.

O laudo deverá ser apresentado de forma clara, objetiva e tecnicamente fundamentada, possibilitando sua utilização pela Administração Municipal para fins administrativos, patrimoniais, contábeis e jurídicos, garantindo segurança técnica, transparência e confiabilidade nas informações prestadas.

Dessa forma, a contratação assegura que a avaliação do imóvel rural seja realizada com precisão, imparcialidade e respaldo técnico, atendendo às necessidades da Prefeitura Municipal de São José dos Quatro Marcos/MT e ao interesse público.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO;

A contratação deverá ser realizada com pessoa física ou jurídica legalmente habilitada para a prestação de serviços de avaliação de imóveis rurais, devendo o profissional responsável possuir formação compatível e registro ativo no respectivo conselho de classe competente, bem como experiência comprovada na elaboração de laudos técnicos de avaliação imobiliária. O serviço deverá ser executado em conformidade com as normas técnicas vigentes, especialmente as da ABNT, observando-se os princípios da legalidade, impessoalidade, eficiência e transparência, devendo o laudo técnico conter todas as informações necessárias à correta identificação, caracterização e valoração do imóvel, com fundamentação técnica suficiente para sua utilização em processos administrativos, patrimoniais, contábeis e jurídicos no âmbito da Prefeitura Municipal de São José dos Quatro Marcos/MT.

6. DA EXECUÇÃO

A execução dos serviços dar-se-á mediante a realização de vistoria técnica no imóvel urbano objeto da avaliação, com levantamento de todas as informações necessárias à sua correta caracterização, incluindo aspectos físicos, legais, ambientais e mercadológicos. Após a vistoria, a contratada deverá proceder à análise dos dados coletados, aplicar a metodologia de avaliação adequada e elaborar

Assinado por 1 pessoa: CASSIO FRANCISCO DOS SANTOS
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://saojosedosquatromarcos.flowdocs.com.br:2083/public/assinaturas/B8D7BD12080145C6A79A94A09A364B5A

Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária, em conformidade com as normas técnicas vigentes, especialmente as da ABNT, devendo o documento final ser entregue à Prefeitura Municipal de São José dos Quatro Marcos/MT dentro do prazo estabelecido, acompanhado de registros fotográficos, memorial descritivo, mapas, plantas, critérios adotados e indicação do valor de mercado do imóvel, atendendo plenamente às finalidades administrativas, patrimoniais, contábeis e jurídicas da Administração Municipal.

7. GESTÃO DO CONTRATO/ATA DE REGISTRO DE PREÇOS

O DETENTOR DA ATA 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 responderão pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

O fiscal da Ata de Registro de Preço anotará 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. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º).

A fiscalização será realizada na entrega dos serviços requisitados neste presente termo de referência e posterior edital de acordo a fiscalização será realizada pelo fiscal do contrato servidor da prefeitura municipal, será formalizado a nomeação do fiscal dos contratos a serem elaborados.

8. DO PAGAMENTO

O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias após a emissão da respectiva nota fiscal, certidões de regularidade fiscal e trabalhista, por meio de transferência eletrônica para a conta corrente em nome da titularidade da empresa vencedora.

9. CRITÉRIOS DE FORNECIMENTO

O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de DISPENSA DE LICITAÇÃO, com adoção do critério de julgamento pelo MENOR PREÇO.

10. ESTIMATIVA DE VALOR

Estima-se o valor da contratação em R$ 1.200,00 (Hum Mil e Duzentos Reais);

Assinado por 1 pessoa: CASSIO FRANCISCO DOS SANTOS
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://saojosedosquatromarcos.flowdocs.com.br:2083/public/assinaturas/B8D7BD12080145C6A79A94A09A364B5A

11. DA ADEQUAÇÃO ORCAMENTÁRIA

A despesa financeira decorrente da aquisição dos objetos supracitados definidos ocorrerá por dotação orçamentária das secretarias municipais e departamentos participantes do certame:

ORGÃO	UNID	PROJ/ATIV	DESCRIÇÃO	CATEGORIA	FICHA	FONTE
02	08	2178	MANUTENÇÃO DA FARMÁCIA BASICA	3.3.90	306	500

12. PRAZO DE VALIDADE

O prazo de validade se estende até a efetiva entrega dos produtos objeto do presente certame.

13. DA GARANTIA

Os itens a serem adquiridos devem possuir garantia conforme preleciona o Código de Defesa do Consumidor em sua Seção III - Da Responsabilidade por Vício do Produto e do Serviço. (Lei Federal n.º 8.078/1990).

14. LOCAL DE ENTREGA DOS OBJETOS REQUISITADOS

O Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária deverá ser entregue na Rua Ceará, nº 539, Centro, Município de São José dos Quatro Marcos/MT, em horário comercial, conforme orientações da Administração Municipal, podendo a entrega ocorrer em meio físico e/ou digital, desde que previamente autorizado pelo setor competente.

15. DO PRAZO PARA ENTREGA

O prazo para entrega do Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária será de até 10 (dez) dias, contados a partir da emissão da ordem de serviço ou instrumento equivalente, podendo ser prorrogado mediante justificativa formal aceita pela Administração Municipal, desde que não haja prejuízo ao interesse público.

Assinado por 1 pessoa: CASSIO FRANCISCO DOS SANTOS
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://saojosedosquatromarcos.flowdocs.com.br:2083/public/assinaturas/B8D7BD12080145C6A79A94A09A364B5A

16. DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA CONTRATAÇÃO

A empresa contratada fornecerá os materiais/serviços requisitados e ficará responsável pela entrega na qualidade e na sua totalidade conforme discriminado neste termo de referência.

17. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, nem subcontratar qualquer das prestações a que está obrigada, exceto nas condições autorizadas no termo de referência ou na minuta de contrato;
Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento ao objeto da licitação, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados no art. 124, II, d, da Lei Federal nº 14.133/2021;
Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com as disposições do Código de Defesa do Consumidor (Lei Federal nº 8.078/1990);
Orientar e treinar seus empregados sobre os deveres previstos na Lei Federal nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados), adotando medidas eficazes para proteção de dados pessoais a que tenha acesso por força da execução deste contrato;
Responsabilizar-se, independente dos motivos de falta de seus empregados, pela entrega de todos os produtos especificados;
Manter em dia o pagamento do salário do pessoal alocado aos serviços, bem como dos respectivos encargos social, que são de sua inteira responsabilidade;
Responder por qualquer acidente de que possam ser autores ou vítimas seus empregados, bem como terceiros;
Responder pelos danos, dolosos ou culposos, causados pelos seus empregados aos bens da prefeitura municipal durante o período da entrega dos produtos.
Reparar, as suas expensas, os produtos e serviços rejeitados pela administração, por terem sido entregues em desacordo com as especificações normas aplicáveis ou com as boas técnicas;
Comunicar a prefeitura municipal através do gestor da pasta, a ocorrência de qualquer fato ou condições que possam atrasar ou impedir a logística de entrega dos produtos e serviços, no todo ou em parte, de acordo com os prazos estabelecidos, indicando as medidas para corrigir a situação.

Assinado por 1 pessoa: CASSIO FRANCISCO DOS SANTOS
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://saojosedosquatromarcos.flowdocs.com.br:2083/public/assinaturas/B8D7BD12080145C6A79A94A09A364B5A

18. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

Receber o objeto requisitado, disponibilizando local, data e horário;
Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela contratada, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;
Exercer o acompanhamento e a fiscalização dos produtos e serviços, por servidor especialmente designado, anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos empregados eventualmente envolvidos, e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis; notificar a contratada por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução da entrega dos produtos ou serviços, fixando prazo para a sua correção;
Zelar para que durante toda a vigência do contrato sejam mantidas, em compatibilidade com as obrigações assumidas pela contratada, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.
Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade dos produtos e serviços recebidos com as especificações constantes do edital e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivos;
Efetuar o pagamento no prazo previsto neste termo de referência e posterior edital;

19. RELATIVOS À QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

A contratada deverá comprovar qualificação técnica compatível com o objeto da contratação, mediante apresentação de registro ativo do profissional responsável no respectivo conselho de classe competente. O laudo técnico deverá ser assinado por profissional legalmente habilitado, com indicação de sua responsabilidade técnica, garantindo a validade, a confiabilidade e o respaldo legal do serviço prestado à Prefeitura Municipal de São José dos Quatro Marcos/MT.

São José dos Quatro Marcos – MT, 08 de setembro de 2026.

Documento assinado digitalmente
CASSIO FRANCISCO DOS SANTOS
Data : 14/09/2026 07:53:22
CPF:***.***-.038-79

Cássio Francisco dos Santos
Diretor do Fundo Municipal de Saúde
Portaria Nº 221/2025.

Assinado por 1 pessoa: CASSIO FRANCISCO DOS SANTOS
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://saojosedosquatromarcos.flowdocs.com.br:2083/public/assinaturas/B8D7BD12080145C6A79A94A09A364B5A