



PREFEITURA MUNICIPAL DE PERDÕES

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça 1º de junho, 103 – Centro, Perdões/MG | CEP: 37260-000



EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA CREDENCIAMENTO PÚBLICO **Nº. 01/2026**

INEXIGIBILIDADE Nº. 16/2026

PROCESSO DE CONTRATAÇÃO DIRETA Nº43/2026

CREDENCIAMENTO PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA SUBSIDIAR A DEFINIÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS – ITBI, BEM COMO ATENDER DEMAIS DEMANDAS DA ÁREA TRIBUTÁRIA MUNICIPAL.

1. DO OBJETO

1.1. Credenciamento para Prestação de serviços técnicos especializados de avaliação imobiliária para subsidiar a definição da base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, bem como atender demais demandas da área tributária municipal.

2. CREDENCIAMENTO

2.1. O credenciamento poderá ocorrer a qualquer tempo, de qualquer interessado, pessoa jurídica, que preencha as condições mínimas exigidas no presente edital.

2.2. Somente serão admitidos a participar deste Credenciamento os Proponentes que atenderem a todas as exigências contidas no Regulamento, bem como nas normas legais.

2.3. Caso haja mais de um credenciado:

2.3.1 Caso haja mais de uma pessoa jurídica interessada em se credenciar, os serviços serão prestados mediante direcionamento e organização dos fiscais do processo.

2.3.2. Se houver mais de um credenciado, o setor competente deverá distribuir sequencialmente a contratação, de forma justa e igualitária.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PERDÕES

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça 1º de junho, 103 – Centro, Perdões/MG | CEP: 37260-000



PREFEITURA DE
PERDÕES
ADM 2025-2028

2.3.3 A prestação do serviço será devidamente fiscalizada pelos servidores responsáveis os quais deverão, em caso de inadimplemento, elaborar relatório apontando a imperfeição/insatisfação dos usuários e notificar a empresa que poderá ser descredenciada, caso não seja sanada as irregularidades apontadas.

2.3.4 O encaminhamento, direcionamento e a divisão dos procedimentos entre todos os credenciados serão feitos pelos fiscais e gestores elencados no ETP.

2.4. O prazo de vigência do Credenciamento será 12 meses, podendo ser revogado mediante justificativa que melhor atenda ao interesse público.

2.5. É vedada a cessão ou transferência da futura contratação, advinda do credenciamento, total ou parcial, bem como a subcontratação parcial do objeto.

2.6. As despesas decorrentes da execução do contrato no exercício financeiro de 2025 correrão por conta dos recursos orçamentários conforme demonstrado no Termo de Referência.

2.7. Não poderão participar do credenciamento:

2.7.1. Aquele que não atenda às condições deste Edital e seu (s) anexo (s);

2.7.2. Pessoa jurídica que se encontre, ao tempo do credenciamento, impossibilitada de participar do credenciamento em decorrência de sanção que lhe foi imposta;

2.7.3. Pessoa jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista;

2.7.4. Agente público do órgão ou entidade licitante;

2.7.5. Pessoas jurídicas reunidas em consórcio;

2.7.5.1. Considerando ser ato discricionário da Administração, diante da avaliação de conveniência e oportunidade no caso concreto, e que existem no mercado diversas empresas com potencial técnico, profissional e operacional, suficientes para atender satisfatoriamente de forma individual às exigências



PREFEITURA MUNICIPAL DE PERDÕES

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça 1º de junho, 103 – Centro, Perdões/MG | CEP: 37260-000



PREFEITURA DE
PERDÕES
ADM 2026-2029

previstas neste edital, entende-se conveniente a vedação de participação de empresas em “consórcio” nesta licitação.

2.7.6. Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público - OSCIP, atuando nessa condição;

2.7.7. Não poderá participar, direta ou indiretamente, da licitação ou da execução do contrato agente público do órgão ou entidade contratante, devendo ser observadas as situações que possam configurar conflito de interesses no exercício ou após o exercício do cargo ou emprego, nos termos da legislação que disciplina a matéria, conforme § 1º do art. 9º da Lei nº 14.133, de 2021.

2.7.8. Será indeferida a inscrição de pessoas que estejam suspensas temporariamente de participar e de licitar com a Administração Pública ou os declarados inidôneos, na forma do art. 14 da Lei 14.133/2021.

2.10.9 É vedado, conforme o art. 9º da Lei Federal nº 14.133/21, ao agente político e ao servidor público à celebração de contratos com a Administração Pública municipal, direta ou indireta, por si ou como representante de terceiro, sob pena de nulidade, ressalvadas as exceções legais.

3. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA E DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

3.1. Os licitantes encaminharão poderão encaminhar:

3.1.1 Via e-mail licitacao@perdoes.mg.gov.br (se as documentações todas estiverem atualizadas, aptas e caso tenha qualquer documento a ser autenticado: o mesmo terá que ser autenticado digitalmente. Exemplo: Diploma, título de especialidade ou algum documento específico.

3.1.2. Presencialmente, na Sede da Prefeitura Municipal de Perdões, no Departamento de Licitação, no endereço - Praça 1º de Junho, 103 - Perdões - MG, CEP: 37260-000, das 13h às 16h.

3.1.3. Os documentos expedidos pela INTERNET poderão ser apresentados em forma original ou, cópia reprográfica sem autenticação. Entretanto, estarão sujeitas as verificações de sua autenticidade através de consulta realizada pela Comissão de Contratação.

3.1.4 O Proponente deverá manter, durante a vigência do Credenciamento, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas neste Regulamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PERDÕES

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça 1º de junho, 103 – Centro, Perdões/MG | CEP: 37260-000



PREFEITURA DE
PERDÕES
ADM 2025-2028

3.1.5. As microempresas e empresas de pequeno porte, que sejam optantes pelo simples nacional, previsto no artigo 23, da Lei Complementar nº 123/06, deverão apresentar documento de comprovação.

3.1.6. Toda documentação exigida nesse credenciamento poderá ser apresentada em original, cópia autenticada na forma da lei ou pela comissão de contratação.

3.1.7 A Comissão concluirá pela habilitação dos Proponentes, mediante parecer circunstanciado e individualizado por pretendente elaborado por servidor especificamente designado neste edital, desde que cumpram as exigências do item.

4. HABILITAÇÃO

4.1. Os documentos previstos no Termo de Referência, necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, serão exigidos para fins de habilitação, nos termos dos arts. 62 a 70 da Lei nº 14.133, de 2021.

Poderão participar do presente credenciamento pessoas físicas ou jurídicas que atendam plenamente às condições deste edital e comprovem sua habilitação jurídica, regularidade fiscal, qualificação técnica e demais requisitos exigidos.

HABILITAÇÃO JURÍDICA

Para Pessoa Jurídica:

Registro comercial, no caso de empresa individual;

Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado;

Comprovante de inscrição no CNPJ.

Para Pessoa Física:

Documento de identificação oficial com foto;

Comprovante de inscrição no CPF;

Comprovante de endereço atualizado.

REGULARIDADE FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

Para Pessoa Jurídica:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PERDÕES

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça 1º de junho, 103 – Centro, Perdões/MG | CEP: 37260-000



Certidão de Regularidade junto à Receita Federal e Dívida Ativa da União;

Certidão de Regularidade junto à Fazenda Estadual;

Certidão de Regularidade junto à Fazenda Municipal;

Certificado de Regularidade do FGTS (CRF);

Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).

Para Pessoa Física:

Certidão de Regularidade junto à Receita Federal e Dívida Ativa da União;

Certidão de Regularidade junto à Fazenda Municipal;

Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), quando aplicável.

QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

Comprovante de registro e regularidade no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) ou outro conselho profissional competente;

DECLARAÇÕES

O interessado deverá apresentar as seguintes declarações:

Declaração de cumprimento do disposto no art. 7º, inciso XXXIII, da Constituição Federal (proibição de trabalho infantil);

Declaração de inexistência de fato impeditivo para contratar com a Administração Pública;

DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A HABILITAÇÃO

Os documentos poderão ser apresentados em original, cópia autenticada ou por meio eletrônico;

A documentação deverá estar válida na data de sua apresentação; O credenciamento será deferido a todos os interessados que atenderem integralmente às exigências estabelecidas neste edital;

A Administração poderá realizar diligências para verificar a veracidade das informações prestadas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PERDÕES

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça 1º de junho, 103 – Centro, Perdões/MG | CEP: 37260-000



5. DOS RECURSOS

5.1. A interposição de recurso referente ao julgamento as propostas, à habilitação ou inabilitação de licitantes, à anulação ou revogação da licitação, observarão o disposto no art. 165 da Lei nº 14.133, de 2021.

5.2. O recurso deverá ser dirigido ao Presidente da Licitação, no prazo de 03 (três) dias da publicação, o qual deverá ser protocolado via e-mail licitacao@perdoes.mg.gov.br.

5.3. Recebido o recurso, a Comissão de Contratação, no prazo de 03 (três) dias uteis, proferirá a decisão.

6. DAS INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS E SANÇÕES

6.1. Comete infração administrativa, nos termos da lei, o credenciado que, com dolo ou culpa:

6.1.1. Não celebrar o contrato após a entrega de toda documentação exigida para a contratação.

6.1.1.1. Recusar-se, sem justificativa, a assinar o contrato.

6.1.2. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o credenciamento ou prestar declaração falsa durante o credenciamento.

6.1.3. Fraudar o Credenciamento;

6.1.4. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

6.2. Com fulcro na Lei nº 14.133, de 2021, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar aos licitantes e/ou adjudicatários as seguintes sanções, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal:

6.2.1. Advertência;

6.2.2. Multa;

6.2.3. Impedimento de licitar e contratar e

6.2.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

6.3. Na aplicação das sanções serão considerados:

6.3.1. A natureza e a gravidade da infração cometida.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PERDÕES

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça 1º de junho, 103 – Centro, Perdões/MG | CEP: 37260-000



6.3.2. As peculiaridades do caso concreto

6.3.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes

6.3.4. Os danos que dela provierem para a Administração Pública

6.3.5. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

6.4. A multa será recolhida em percentual de 0,5% a 30% incidente sobre o valor do contrato licitado, recolhida no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, a contar da comunicação oficial.

6.5. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não, à penalidade de multa.

6.6. Na aplicação da sanção de multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

6.7. A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada ao responsável em decorrência das infrações administrativas, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do Município de Perdões – MG, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

6.8. Poderá ser aplicada ao responsável a sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, em decorrência da prática das infrações.

6.9. A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato, caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida e o sujeitará às penalidades e à imediata perda da garantia de proposta em favor do órgão ou entidade promotora da licitação.

6.10. A apuração de responsabilidade relacionadas às sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar demandará a instauração de processo de responsabilização, por meio do qual se avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimar-se-á o licitante ou o adjudicatário para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

6.11. Caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis da aplicação das sanções de advertência, multa e impedimento de licitar e contratar, contado da data da intimação, o qual será dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhará



PREFEITURA MUNICIPAL DE PERDÕES

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça 1º de junho, 103 – Centro, Perdões/MG | CEP: 37260-000



o recurso com sua motivação à autoridade superior, que deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

6.12. Caberá a apresentação de pedido de reconsideração da aplicação da sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do seu recebimento.

6.13. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

6.14. A aplicação das sanções previstas neste edital não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral dos danos causados à Administração Pública.

7. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO

7.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este Edital por irregularidade na aplicação da Lei nº 14.133, de 2021, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data da abertura do certame.

7.2. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgado em sítio eletrônico oficial no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

7.3. A impugnação e o pedido de esclarecimento poderão ser realizados por forma eletrônica, pelo e-mail licitacao@perdoes.mg.gov.br, ou por petição dirigida ou protocolada no departamento de Licitações localizado na Prefeitura Municipal de Perdões.

7.4. As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no certame.

7.4.1. A concessão de efeito suspensivo à impugnação é medida excepcional e deverá ser motivada pelo agente de contratação, nos autos do processo de licitação.

7.5. Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização do certame.

8. FORMA DE PAGAMENTO

8.1. O pagamento será efetuado à contratada com base nos serviços efetivamente prestados, conforme valores unitários definidos neste Termo de Referência e em conformidade com a Nota Fiscal apresentada.

8.2. A Nota Fiscal deverá ser acompanhada dos relatórios de execução devidamente atestados pelo fiscal do contrato, contendo a descrição dos serviços realizados e a comprovação da regularidade fiscal e trabalhista.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PERDÕES

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça 1º de junho, 103 – Centro, Perdões/MG | CEP: 37260-000



8.3. O prazo para pagamento será de até 30 (trinta) dias contados da data de apresentação da Nota Fiscal, desde que devidamente atestada e com a documentação completa. O pagamento será efetuado

mensalmente, após repasse de produção realizada no mês e cumprimento das exigências contratuais.

9. VIGÊNCIA

9.1. O presente objetivo é a celebração de contrato, para realização dos procedimentos citados, tendo sua vigência a partir da assinatura do contrato de credenciamento;

9.1.1. Os serviços tenham sido prestados regularmente;

9.1.2. A Administração mantenha interesse na realização do serviço;

9.1.3. O valor do contrato permaneça economicamente vantajoso para a Administração; e

9.1.4. A credenciada manifeste expressamente interesse na prorrogação.

9.2. A credenciada não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

9.3. O credenciamento poderá ocorrer a qualquer tempo, de qualquer interessado, pessoa jurídica, que preencha as condições mínimas exigidas no presente edital.

10. ASSINATURA DO TERMO DE CREDENCIAMENTO

10.1 Após o credenciamento a Administração, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, convocará o credenciado para assinar o Termo de credenciamento.

11. DAS OBRIGAÇÕES DO CREDENCIADO

11.1. Constituem obrigações do credenciado:

- a) atender a todas as solicitações de contratação efetuadas durante a vigência do Contrato, limitada ao quantitativo do serviço;
- b) a execução do serviço, de acordo com as especificações constantes no Edital de credenciamento, em consonância com a proposta apresentada e com a qualidade e especificações determinadas pela legislação em vigor;
- c) responsabilizar-se pela boa execução e eficiência na execução do serviço do Edital de Credenciamento;
- d) reparar, corrigir, remover as suas expensas, no todo ou em parte o(s) objeto(s) em que se verificarem danos em decorrência do serviço, bem como, providenciar a imediata correção;
- e) providenciar a imediata correção das deficiências apontadas pelo contratante quando da execução do serviço;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PERDÕES

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça 1º de junho, 103 – Centro, Perdões/MG | CEP: 37260-000



PREFEITURA DE
PERDÕES
ADM 2025-2028

- f) apresentar, sempre que solicitado documentos que comprovem a procedência do serviço, assim como garantia para análise pela Administração, sem qualquer ônus adicional;
- g) não subcontratar, ceder ou transferir, total ou parcialmente, o objeto da contratação;
- h) manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificações exigidas na licitação;
- i) responsabilizar-se por quaisquer danos ou prejuízos físicos ou materiais causados à Administração ou a terceiros, pelos seus prepostos, advindos de imperícia, negligência, imprudência ou desrespeito às normas de segurança, quando da execução do fornecimento;
- j) responsabilizar-se por todas e quaisquer despesas, inclusive, despesa de natureza previdenciária, fiscal, trabalhista ou civil, bem como emolumentos, ônus ou encargos de qualquer espécie e origem, pertinentes à execução do objeto contratado;
- k) a empresa vencedora, responderá inteira e solidariamente pela qualidade e autenticidade destes, obrigando-se a substituir, as suas expensas, no todo ou em parte, o objeto desta licitação, em que se verificarem vícios, defeitos, incorreções, resultantes da fabricação ou transporte, constatado visualmente ou em laboratório, correndo estes custos por sua conta;
- l) manter endereço eletrônico (e-mail) válido para fins de comunicação com a contratante por todo o período de contratação; comunicando, imediatamente, o Contratante em caso de alteração;

12. DA RESCISÃO

12.1 O termo de credenciamento poderá ser rescindido na forma do disposto nos artigos 137 a 139, da Lei Federal nº 14.133/2021, sem prejuízo às sanções aplicáveis, na forma desta legislação.

13. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. O credenciado que se recusar a executar os serviços ora credenciados, sofrerá as penalidades previstas no art. 156, da lei nº 14.133/2021 e alterações, ficando sujeita ao descredenciamento.

13.2. Pelo atraso injustificado na realização dos serviços contratados, será cobrada uma multa na razão de R\$ 120,00 (Cento e vinte reais) por dia de atraso, sem prejuízo da sujeição de descredenciamento.

13.3. Será concedido o prazo de 5 (cinco) dias uteis para apresentação de defesa prévia.

13.4. A Sra. Secretária Municipal fica assegurado o direito de preservando o interesse do Município, revogar ou anular o presente edital de Chamamento Público, justificando a razão de tal ato, dando ciência aos participantes.

13.5. Em caso de divergência entre disposições deste Edital e de seus anexos ou demais peças que compõem o processo, prevalecerá as deste Edital.

13.6. O Edital e seus anexos estão disponíveis, na íntegra, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e endereço eletrônico <https://www.perdoes.mg.gov.br/>, e poderão ser lidos e/ou obtidos no departamento de Licitações na Prefeitura Municipal de Perdões, nos dias úteis, no horário das 13:00 horas



PREFEITURA MUNICIPAL DE PERDÕES

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça 1º de junho, 103 – Centro, Perdões/MG | CEP: 37260-000



às 17:00 horas, mesmo endereço e período no qual os autos do processo administrativo permanecerão com vista franqueada aos interessados.

14.7. Integram este Edital, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:

ANEXO I - Termo de Referência

ANEXO II - Estudo Técnico Preliminar

ANEXO III – Carta de Credenciamento

ANEXO IV - Modelo de Declaração de Idoneidade

ANEXO V- Modelo de Declaração de fatos impeditivos para habilitação;

ANEXO VI– Minuta de Termo de Credenciamento

Perdões – MG, 17 de março de 2026.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PERDÕES

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça 1º de junho, 103 – Centro, Perdões/MG | CEP: 37260-000



ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, “a” e “i” da Lei n. 14.133/2021).

Requisição de Contratação de corretor de Imóveis, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	DESCRIÇÃO DETALHADA	Unidade	Quantidade	Valor unitário
01	Prestação de serviço para avaliação de imóveis em geral. Obs: Os serviços serão cotados por avaliação.	UNIDADE	150	R\$380,00

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, inciso XXIII, alínea ‘b’ da Lei n. 14.133/2021).

A contratação de um corretor de imóveis é essencial para garantir uma transação imobiliária bem sucedida. Sua expertise no mercado imobiliário e habilidade em negociação facilitam a busca pelo imóvel ideal e a obtenção de um preço justo. Além disso, o corretor auxilia na análise documental, assegurando a legalidade da transação e evitando possíveis problemas futuros. Sua rede de contatos também amplia as oportunidades de encontrar compradores ou vendedores compatíveis, agilizando o processo. Contratar um corretor de imóveis é investir em segurança, eficiência e tranquilidade durante todo processo de compra e venda.

O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual [ANO].

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, alínea ‘d’ da Lei nº 14.133/21)

Os serviços serão executados de acordo com solicitação da secretaria requisitante.

EXECUÇÃO CONTRATUAL (arts. 6º, XXIII, alínea “e” da Lei n. 14.133/2021).

Prazo de execução 12 meses



PREFEITURA MUNICIPAL DE PERDÕES

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça 1º de junho, 103 – Centro, Perdões/MG | CEP: 37260-000



credenciamento.

4. GESTÃO DO CONTRATO (art. 6º, XXIII, alínea “f” da Lei nº 14.133/21)

4.1. ROTINAS DE FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL

4.1.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, *caput*).

4.1.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

4.1.3. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, *caput*).

4.1.4. Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, *caput*).

4.1.5. Antes do pagamento da nota fiscal ou da fatura, deverá ser consultada a situação da empresa junto ao SICAF.

4.1.6. Serão exigidos a Certidão Negativa de Débito (CND) relativa a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, o Certificado de Regularidade do FGTS (CRF) e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), caso esses documentos não estejam regularizados no SICAF.

4.2. DOS CRITÉRIOS DE AFERIÇÃO PARA FATURAMENTO

O pagamento será efetuado após a execução do serviço, até trinta dias após a emissão da nota fiscal.

5. DO RECEBIMENTO

Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta.

6. OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DAS PARTES FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR (art. 6º, inciso XXIII, alínea ‘h’, da Lei n. 14.133/2021).

7.1 Da contratada

Obriga-se a empresa vencedora:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PERDÕES

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça 1º de junho, 103 – Centro, Perdões/MG | CEP: 37260-000



PREFEITURA DE
PERDÕES
ADM 2025-2028

- a) atender a todas as solicitações de contratação efetuadas durante a vigência do Contrato, limitada ao quantitativo do serviço;
- b) a execução do serviço, de acordo com as especificações constantes no Edital de credenciamento, em consonância com a proposta apresentada e com a qualidade e especificações determinadas pela legislação em vigor;
- c) responsabilizar-se pela boa execução e eficiência na execução do serviço do Edital de Credenciamento;
- d) reparar, corrigir, remover as suas expensas, no todo ou em parte o(s) objeto(s) em que se verifiquem danos em decorrência do serviço, bem como, providenciar a imediata correção;
- e) providenciar a imediata correção das deficiências apontadas pelo contratante quando da execução do serviço;
- f) apresentar, sempre que solicitado documentos que comprovem a procedência do serviço, assim como garantia para análise pela Administração, sem qualquer ônus adicional;
- g) não subcontratar, ceder ou transferir, total ou parcialmente, o objeto da contratação;
- h) manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificações exigidas na licitação;
- i) responsabilizar-se por quaisquer danos ou prejuízos físicos ou materiais causados à Administração ou a terceiros, pelos seus prepostos, advindos de imperícia, negligência, imprudência ou desrespeito às normas de segurança, quando da execução do fornecimento;
- j) responsabilizar-se por todas e quaisquer despesas, inclusive, despesa de natureza previdenciária, fiscal, trabalhista ou civil, bem como emolumentos, ônus ou encargos de qualquer espécie e origem, pertinentes à execução do objeto contratado;
- k) a empresa vencedora, responderá inteira e solidariamente pela qualidade e autenticidade destes, obrigando-se a substituir, as suas expensas, no todo ou em parte, o objeto desta licitação, em que se verificarem vícios, defeitos, incorreções, resultantes da fabricação ou transporte, constatado visualmente ou em laboratório, correndo estes custos por sua conta;
- l) manter endereço eletrônico (e-mail) válido para fins de comunicação com a contratante por todo o período de contratação; comunicando, imediatamente, o Contratante em caso de alteração;

7.2 Da contratante

Obriga-se a Administração/Contratante:

- a) comunicar a Contratada toda e quaisquer ocorrências relacionadas a execução do serviço;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PERDÕES

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça 1º de junho, 103 – Centro, Perdões/MG | CEP: 37260-000



PREFEITURA DE
PERDÕES
ADM 2015-2020

- b) efetuar o pagamento da Contratada de acordo com a forma de pagamento estipulada no credenciamento e no Contrato;
- c) promover o acompanhamento e a fiscalização do fornecimento/prestação dos serviços, sob os aspectos qualitativo e quantitativo, anotando em registro próprio as falhas e solicitando as medidas corretivas;
- d) rejeitar, no todo ou em parte, execução do serviço pela Contratada fora das especificações do contrato;
- e) observar para que durante a vigência do Contrato sejam cumpridas as obrigações assumidas pela Contratada, bem como sejam mantidas todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- f) aplicar as sanções administrativas, quando se fizerem necessárias;
- g) prestar à CONTRATADA informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados;

7. DAS SANÇÕES

Em caso de descumprimento de cláusulas dispostas no termo de referência e na proposta contratual, será aplicada as sanções constantes na Lei nº 14.133/2021 e demais legislações pertinentes.

8. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. As despesas estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento municipal para o exercício de 2024, na classificação abaixo:

Ficha: 66

Fonte: 1500

Nome do Chefe Imediato

Nome: Wesley José Mendes Vivas

Função: Secretário Municipal de Fazenda

Perdões, 16 de março de 2026.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PERDÕES

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça 1º de junho, 103 – Centro, Perdões/MG | CEP: 37260-000



ANEXO II

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

1. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

Órgão solicitante: Secretaria Municipal de Fazenda / Departamento de Tributação
Objeto: Prestação de serviços técnicos especializados de avaliação imobiliária para subsidiar a definição da base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, bem como atender demais demandas da área tributária municipal.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Administração Municipal necessita dispor de instrumentos técnicos confiáveis para determinação do valor de mercado de bens imóveis objeto de transmissão imobiliária.

A base de cálculo do ITBI corresponde ao valor venal do imóvel transmitido, entendido como o valor de mercado do bem na data da transação.

Entretanto, os valores declarados nas transações imobiliárias nem sempre refletem a realidade do mercado, podendo ocorrer subdeclaração de valores, o que compromete a correta arrecadação tributária.

Dessa forma, torna-se necessário o apoio de profissionais habilitados em avaliação imobiliária, capazes de elaborar Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) ou Laudos de Avaliação, fundamentados em critérios técnicos e metodologias reconhecidas.

Além do cálculo do ITBI, tais avaliações poderão subsidiar:

processos administrativos tributários

revisão de valores venais

atualização da base de dados imobiliária

análises fiscais e patrimoniais

outras demandas da Administração Tributária Municipal.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente contratação observa as seguintes normas:

Lei nº 14.133/2021 – Lei de Licitações e Contratos Administrativos

Normas da **ABNT NBR 14653 – Avaliação de Bens**



PREFEITURA MUNICIPAL DE PERDÕES

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça 1º de junho, 103 – Centro, Perdões/MG | CEP: 37260-000



Normas do sistema COFECI/CRECI

Código Tributário Municipal

Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça relativa à base de cálculo do ITBI

O entendimento consolidado do STJ estabelece que o valor declarado pelo contribuinte possui presunção relativa, podendo ser revisto pela Administração mediante avaliação técnica que reflita o valor real de mercado do imóvel.

4. ESTIMATIVA DA DEMANDA

Com base no histórico de processos administrativos da área tributária municipal, estima-se a seguinte demanda anual:

Tipo de demanda	Quantidade estimada anual
Avaliações para cálculo de ITBI	70
Avaliações para processos administrativos tributários	30
Avaliações para revisão de valores venais	30
Outras demandas administrativas	20
Estimativa total anual: 150 avaliações.	

A demanda possui natureza variável e imprevisível, dependendo do volume de transações imobiliárias no município.

5. ANÁLISE DAS SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Foram analisadas as seguintes alternativas:

Alternativa 1 – Realização das avaliações por servidores municipais

Limitações:

inexistência de profissionais habilitados em avaliação imobiliária

ausência de estrutura técnica especializada

risco de sobrecarga administrativa

Alternativa 2 – Contratação de empresa única por licitação

Limitações:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PERDÕES

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça 1º de junho, 103 – Centro, Perdões/MG | CEP: 37260-000



restrição de competitividade

risco de indisponibilidade para atender grande volume de demandas

menor flexibilidade administrativa

Alternativa 3 – Credenciamento de profissionais avaliadores

Vantagens:

maior disponibilidade de profissionais

atendimento conforme demanda

flexibilidade administrativa

especialização técnica

maior transparência e isonomia

Solução mais adequada: credenciamento de profissionais habilitados para formação das comissões avaliadoras.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO A SER CONTRATADA

A solução consiste no credenciamento de corretores de imóveis ou empresas especializadas em avaliação imobiliária, devidamente registrados no CRECI, para prestação de serviços técnicos de avaliação imobiliária.

Os profissionais credenciados serão responsáveis pela elaboração de:

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)

Laudos de Avaliação Imobiliária

As avaliações deverão observar:

normas da ABNT NBR 14653

método comparativo direto de dados de mercado

pesquisa de imóveis comparáveis

parâmetros da Planta Genérica de Valores (quando existente).

7. JUSTIFICATIVA PARA O MODELO DE CREDENCIAMENTO

A contratação por credenciamento é adequada porque:

a demanda é variável e imprevisível

permite a participação de diversos profissionais habilitados

garante ampla concorrência



PREFEITURA MUNICIPAL DE PERDÕES

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça 1º de junho, 103 – Centro, Perdões/MG | CEP: 37260-000



permite distribuição equilibrada das demandas

assegura maior eficiência administrativa.

8. ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa de custos poderá considerar tabela referencial de serviços técnicos, conforme parâmetros de mercado.

Exemplo:

Tipo de avaliação

Valor estimado

Avaliação de imóvel urbano e rural R\$ 380,00 (por avaliação)

Valor total estimado anual: R\$ 57.000,00.

9. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os profissionais interessados deverão possuir:

registro ativo no CRECI

regularidade fiscal e trabalhista

experiência em avaliação imobiliária

capacidade técnica comprovada



10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

As avaliações deverão utilizar preferencialmente o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando:

localização do imóvel

características físicas

padrão construtivo

área do terreno e área construída

pesquisa de imóveis comparáveis

dados de mercado imobiliário local.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PERDÕES

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça 1º de junho, 103 – Centro, Perdões/MG | CEP: 37260-000



11. BENEFÍCIOS ESPERADOS

A contratação proporcionará:

maior justiça fiscal na cobrança do ITBI

redução de subdeclaração de valores em transações imobiliárias

maior segurança jurídica para a Administração

padronização das avaliações imobiliárias

melhoria da arrecadação tributária municipal.

12. RISCOS DA CONTRATAÇÃO

Risco

Medida mitigadora

Avaliações inconsistentes exigência de laudo técnico fundamentado

Atraso na entrega dos laudos definição de prazos e fiscalização

Conflito de interesse declaração de impedimento pelo avaliador

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Diante da análise realizada, conclui-se que o credenciamento de profissionais habilitados para prestação de serviços de avaliação imobiliária é técnica e economicamente viável, sendo a alternativa mais adequada para atender às necessidades da Administração Tributária Municipal.

14. CONCLUSÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar demonstra a necessidade e viabilidade da contratação de serviços especializados de avaliação imobiliária, com o objetivo de garantir maior precisão na definição da base de cálculo do ITBI e apoiar outras demandas da área tributária municipal.

Dessa forma, recomenda-se o prosseguimento do processo administrativo para credenciamento de profissionais avaliadores, nos termos da legislação vigente.

Wesley José Mendes Vivas
Secretário Municipal de Fazenda



PREFEITURA MUNICIPAL DE PERDÕES

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça 1º de junho, 103 – Centro, Perdões/MG | CEP: 37260-000



ANEXO III

CARTA DE CREDENCIAMENTO

RAZÃO SOCIAL: _____ CNPJ Nº _____

ENDEREÇO _____ FONE: _____

MUNICÍPIO: _____ EST. _____

Credenciamos o(a) Sr.(a) _____ portador(a) da
cédula de identidade sob nº _____ e CPF sob nº _____
_____, a participar do procedimento licitatório, sob a
modalidade de Credenciamento nº 01/2026, Inexigibilidade de licitação nº 16/2026, Processo de
Contratação Direta nº 043/2026, instaurado pelo Município de Perdões, na qualidade de
representante legal da empresa, com poderes para representar a empresa, elaborar a proposta,
oferecer lances, assinar atas, interpor de recurso e praticar todos os demais atos que se fizerem
necessários.

Por ser a expressão da verdade, firmamos a presente.

Perdões, x de MARÇO DE 2026



Assinatura do responsável



PREFEITURA MUNICIPAL DE PERDÕES

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça 1º de junho, 103 – Centro, Perdões/MG | CEP: 37260-000



ANEXO IV

DECLARAÇÃO DE IDONEIDADE

RAZÃO SOCIAL: _____ CNPJ Nº _____

ENDEREÇO _____ FONE: _____

_____ MUNICÍPIO: _____ EST.: _____

Eu, _____, portador(a) da cédula de identidade sob nº _____ e CPF sob nº _____, representante legal da empresa acima qualificada, DECLARO, para fins de participação no procedimento de Credenciamento nº 01/2026, Inexigibilidade de Licitação nº 16/2026, Processo de Contratação Direta nº 043/2026, instaurado pelo Município de Perdões/MG, que:

- Não fui condenado(a) definitivamente por crime ou contravenção penal, nem sofri penalidade disciplinar no exercício profissional ou de qualquer função pública;
- Não fui, nos últimos 5 (cinco) anos, responsável por atos julgados irregulares por decisão definitiva do Tribunal de Contas da União, do Tribunal de Contas do Estado, do Distrito Federal ou de Município, ou ainda por Conselho de Contas de Município;
- Tenho plena capacidade legal para exercer os direitos e assumir as obrigações decorrentes do credenciamento em questão;
- Estou ciente e de acordo com todas as normas e exigências estabelecidas no edital de credenciamento, comprometendo-me a cumpri-las integralmente.

Por ser a expressão da verdade, firmo a presente declaração para os devidos fins legais.

Perdões, x de MARÇO DE 2026

Assinatura (as) dos responsáveis CPF e/ou CNPJ nº _____



PREFEITURA MUNICIPAL DE PERDÕES

ESTADO DE MINAS GERAIS

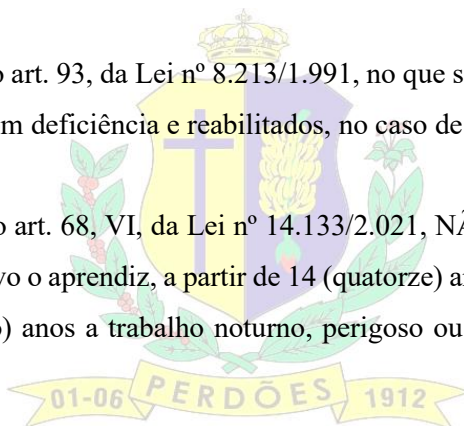
Praça 1º de junho, 103 – Centro, Perdões/MG | CEP: 37260-000



ANEXO V

DECLARAÇÃO DE FATOS IMPEDITIVOS PARA HABILITAÇÃO

1. INEXISTEM fatos impeditivos para licitar ou para contratar com a Administração Pública;
2. TEM PLENO CONHECIMENTO E ACEITAÇÃO das regras e das condições gerais da presente CONTRATAÇÃO;
3. CUMPRE o disposto no art. 93, da Lei nº 8.213/1.991, no que se refere às exigências de reservas de vagas para pessoa com deficiência e reabilitados, no caso de ser empregador.
4. CUMPRE o disposto no art. 68, VI, da Lei nº 14.133/2.021, NÃO EMPREGANDO menores de 16 (dezesseis) anos, salvo o aprendiz, a partir de 14 (quatorze) anos, bem como NÃO SUBMETE menores de 18 (dezoito) anos a trabalho noturno, perigoso ou insalubre (Constituição Federal, art. 7º, inciso XXIII).



Perdões, x de MARÇO DE 2026

Assinatura (as) dos responsáveis CNPJ nº



PREFEITURA MUNICIPAL DE PERDÕES

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça 1º de junho, 103 – Centro, Perdões/MG | CEP: 37260-000



ANEXO VI

ANEXO VI

MINUTA DE TERMO DE CREDENCIAMENTO

TERMO DE CREDENCIAMENTO Nº X/2026

PROCESSO DE CONTRATAÇÃO DIRETA Nº 43/2026

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 16/2026

EDITAL 01/2026

Pelo presente contrato, de um lado o MUNICÍPIO DE PERDÕES – MG, Pessoa Jurídica de Direito Público, CNPJ/MF n.º 18.244.343/0001-67 com sede nesta cidade de PERDÕES, na Praça. 1º de junho, 103, Centro, neste ato representado por seu Prefeito Municipal Sr. Guilherme Pereira Freitas, brasileiro, portador do CPF nº 099.773.286-50, residente e domiciliado nesta cidade, doravante denominado CREDENCIADOR, e de outro lado a empresa jurídica de empresa privada XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, doravante denominada CREDENCIADA, celebram o presente **TERMO DE CREDENCIAMENTO**, com integral observância da Lei Federal nº 14.133/21 e mediante as Cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente contrato tem por objeto a prestação de serviços técnicos especializados para avaliação de imóveis urbanos e rurais, mediante emissão de laudos técnicos de avaliação mercadológica, conforme condições estabelecidas no Termo de Referência e no edital de credenciamento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

Os serviços serão executados sob demanda, mediante solicitação da Administração, por meio de ordem de serviço.

Parágrafo único. Os laudos deverão conter, no mínimo:

- Identificação do imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PERDÕES

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça 1º de junho, 103 – Centro, Perdões/MG | CEP: 37260-000



- Descrição detalhada;
- Registro fotográfico;
- Metodologia aplicada;
- Fundamentação técnica;
- Valor de mercado estimado.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura, podendo ser prorrogado nos termos da legislação vigente.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR

O valor unitário por avaliação será de R\$ 380,00 (trezentos e oitenta reais).

Parágrafo único. O valor total estimado do contrato é de R\$ 57.000,00 (cinquenta e sete mil reais), sendo meramente estimativo, não gerando obrigação de contratação integral.

CLÁUSULA QUINTA – DA FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento será realizado em até 30 (trinta) dias após a execução do serviço e apresentação da nota fiscal devidamente atestada pelo fiscal do contrato.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

São obrigações do CONTRATADO:

- Executar os serviços conforme as normas técnicas e legais aplicáveis;
- Realizar vistorias in loco, quando necessário;
- Entregar os laudos dentro dos prazos estabelecidos;
- Manter regularidade fiscal e cadastral;
- Responsabilizar-se pela veracidade das informações prestadas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PERDÕES

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça 1º de junho, 103 – Centro, Perdões/MG | CEP: 37260-000



- Responder por danos causados à Administração ou a terceiros;
- Não transferir ou subcontratar os serviços.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

São obrigações do CONTRATANTE:

- Fornecer as informações necessárias à execução dos serviços;
- Emitir ordens de serviço;
- Fiscalizar a execução contratual;
- Efetuar os pagamentos conforme pactuado;
- Aplicar sanções em caso de descumprimento.

CLÁUSULA OITAVA – DA FISCALIZAÇÃO

A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor designado pela Administração, nos termos da legislação vigente.



CLÁUSULA NONA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

O descumprimento das obrigações sujeitará o contratado às seguintes sanções:

Advertência; Multa; Suspensão temporária; Declaração de inidoneidade; conforme previsto na legislação aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESCISÃO

O contrato poderá ser rescindido nos casos previstos na legislação vigente, especialmente em caso de:

- Descumprimento contratual;
- Interesse público devidamente justificado;
- Falência ou dissolução do contratado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PERDÕES

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça 1º de junho, 103 – Centro, Perdões/MG | CEP: 37260-000



CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes deste contrato correrão por conta de dotação orçamentária própria do orçamento vigente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

O presente contrato não gera vínculo empregatício entre as partes;

O contratado atuará com autonomia técnica;

Os casos omissos serão resolvidos com base na legislação vigente.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO

Fica eleito o foro da Comarca de Perdões/MG para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste contrato.

E, por estarem justos e contratados, firmam o presente instrumento em 02 vias de igual teor.

Perdões/MG, ____ de _____ de 2026.

CONTRATANTE

CONTRATADO