



Processo Licitatório 010/2026

AVISO DE CONTRATAÇÃO DIRETA Nº 005/2026

CONTRATANTE: CÂMARA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS – UASG 929630

OBJETO: Contratação de empresa e/ou profissional legalmente habilitado para a prestação dos serviços de vistoria cautelar de vizinhança a serem realizados nos imóveis confrontantes ao terreno destinado à implantação do Prédio Anexo da Câmara Municipal de Divinópolis, localizado na Rua São Paulo, Lote nº 217, Quadra nº 10, Zona nº 17, Centro, Divinópolis-MG.

Observação: Havendo divergência do descritivo do item cadastrado no Portal Comprasnet com o do Aviso de Dispensa, prevalecerá o descritivo do Aviso de Dispensa.

VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO (ESTIMADO): R\$ 9.120,00 (nove mil, cento e vinte reais).

DATA DA SESSÃO PÚBLICA: dia 30/04/2026, às 14:00h (horário de Brasília)

HORÁRIO DA FASE DE LANCES: de 8:00h às 14:00h

CRITÉRIO DE JULGAMENTO: Menor Preço por item.

PREFERENCIAL ME/EPP/EQUIPARADAS: SIM.

PLATAFORMA DE COMPRAS DO GOVERNO FEDERAL:
www.comprasnet.gov.br



CÂMARA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS

MINAS GERAIS

AVISO DE CONTRATAÇÃO DIRETA nº 005/2026 PROCESSO ADMINISTRATIVO nº 010/2026

Torna-se público que a CÂMARA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS, com sede na Rua São Paulo, 277, Centro, Divinópolis/MG, por intermédio de seu setor competente realizará DISPENSA ELETRÔNICA, com critério de julgamento menor preço, na hipótese do art. 75, inciso I, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, da Portaria CM 188 de 21/12/2023, e legislação aplicável.

DATA DA SESSÃO: 30/04/2026

HORÁRIO DA FASE DE LANCES: de 8:00h às 14:00h

LINK: <http://www.comprasnet.gov.br/>

REGIME DE EXECUÇÃO: empreitada por preço unitário

1. DO OBJETO

1.1. O objeto do presente procedimento é a contratação de empresa e/ou profissional legalmente habilitado para a prestação dos serviços de vistoria cautelar de vizinhança a serem realizados nos imóveis confrontantes ao terreno destinado à implantação do Prédio Anexo da Câmara Municipal de Divinópolis, localizado na Rua São Paulo, Lote nº 217, Quadra nº 10, Zona nº 17, Centro, Divinópolis-MG, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Serviço técnico especializado de vistoria cautelar de vizinhança nos imóveis confrontantes com o terreno destinado à implantação do prédio anexo da Câmara Municipal de Divinópolis, contemplando: o planejamento da vistoria e o levantamento preliminar; as vistorias técnicas presenciais em campo; o registro técnico e a documentação fotográfica, incluindo o sobrevoo com drone; a elaboração do laudo técnico de vistoria cautelar de vizinhança; e a emissão do registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT).	876	Horas Técnicas	19	R\$ 480,00	R\$ 9.120,00
TOTAL					R\$ 9.120,00	

1.1.1. O serviço objeto desta contratação é caracterizado como serviço especial de engenharia, dada a impossibilidade de descrição objetiva dos padrões de desempenho e qualidade por meio de especificações usuais de mercado (art. 6º, XXI, alínea “b” da Lei nº 14.133/2021).



1.1.2. A contratação será formalizada por meio de emissão de empenho.

1.1.3. Os laudos de vistoria cautelar de vizinhança, acompanhado dos demais documentos exigidos serão entregues de forma única à Câmara Municipal de Divinópolis, **no prazo máximo de 30 (trinta) dias** a contar da emissão da ordem de serviço.

1.1.4. Havendo qualquer inconsistência no código CATSER do item, prevalecerá o constante no Aviso de Dispensa.

1.1.5. Havendo divergência entre a descrição do item constante neste Aviso de Dispensa e a descrição do item correspondente no CATSER apresentado no portal compras.gov, deverá prevalecer a descrição constante neste Aviso de Dispensa.

Especificações técnicas do serviço

1.1.6. O serviço será executado nos imóveis confrontantes com o terreno destinado a implantação do prédio anexo da Câmara Municipal de Divinópolis, localizado na Rua São Paulo, Lote nº 217, Quadra nº 10, Zona nº 17, Centro, sendo:

a) um **edifício** comercial de múltiplos pavimentos confrontante lateralmente ao terreno, identificado como Premium Tower;

b) duas edificações térreas localizadas nos fundos do terreno.

1.1.7. A vistoria abrangerá exclusivamente:

a) **Para o edifício comercial:** fachadas externas; áreas de uso comum; halls de circulação horizontal e vertical; escadas, acessos e pavimentos de garagem; sistemas construtivos aparentes passíveis de inspeção visual e muros de divisa. Não integra o escopo da contratação a vistoria de unidades privativas, salas comerciais ou ambientes internos individualizados.

b) **Edificações localizada nos fundos do terreno:** muros de divisa; fachadas; áreas externas; ambientes internos, quando autorizado pelo proprietário, exclusivamente para fins de registro cautelar.

1.1.8. No caso específico do edifício de múltiplos pavimentos, deverá ser utilizado aeronave remotamente pilotada (drone), para registro fotográfico complementar de fachadas e elementos não acessíveis a partir do nível do solo.

Fundamentação e descrição da necessidade da contratação

1.1.9. A presente dispensa de licitação tem por finalidade a contratação de empresa e/ou profissional legalmente habilitado para a prestação dos serviços especializados de Vistoria Cautelar de Vizinhança a serem realizados nos imóveis confrontantes ao terreno destinado à implantação do Prédio Anexo da Câmara Municipal de Divinópolis, localizado na Rua São Paulo, Lote nº 217, Quadra nº 10, Zona nº 17, Centro, Divinópolis/MG.

1.1.10. A contratação proposta mostra-se necessária para resguardar técnica, administrativa e juridicamente a Câmara Municipal, mediante o registro prévio do estado físico e construtivo das edificações vizinhas, considerando que, no exercício de 2026, está previsto o início de obras de construção de edificação pública de médio a grande porte, envolvendo intervenções em solo, fundações e estruturas. A vistoria cautelar de vizinhança tem caráter preventivo, documental e não



pericial, destinando-se exclusivamente à constatação e ao registro técnico das condições aparentes dos imóveis confrontantes, para fins de consulta futura, e não compreende a realização de ensaios, diagnósticos aprofundados, apuração de causas ou atribuição de responsabilidades.

1.2. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

1.2.1. A execução do objeto do contrato, restrito à vistoria cautelar de vizinhança, será realizada em etapas técnicas sequenciais, compatíveis com a natureza pontual, preventiva e documental do serviço, não se tratando de acompanhamento contínuo ou fiscalização de obras, compreendendo:

1.2.1.1. **Etapla 1 - Planejamento da vistoria e levantamento preliminar:** Compreende a análise prévia da localização do terreno do Prédio Anexo da Câmara Municipal de Divinópolis, identificação dos imóveis confrontantes, definição das áreas a serem vistoriadas e planejamento logístico da atividade técnica.

1.2.1.2. **Etapla 2 – Vistorias técnicas presenciais em campo:** Consiste na realização de vistorias técnicas presenciais nos imóveis confrontantes, abrangendo: áreas de uso comum do edifício comercial confrontante; fachadas, halls de circulação horizontal e vertical, escadas, acessos e pavimentos de garagem; muros de divisa, áreas externas e ambientes internos da edificação residencial situada aos fundos, quando autorizado.

1.2.1.3. **Etapla 3 – Registro técnico e documentação fotográfica:** Inclui o registro fotográfico técnico das condições construtivas observadas, com identificação de manifestações aparentes, patologias visíveis, estado de conservação e demais aspectos relevantes, podendo envolver o uso de aeronave remotamente pilotada (drone) para áreas.

1.2.1.4. **Etapla 4 – Elaboração do laudo técnico de vistoria cautelar de vizinhança:** Abrange a organização, análise e consolidação das informações coletadas em laudo técnico de vistoria cautelar, com descrição objetiva das condições observadas, sem caráter pericial, diagnóstico aprofundado ou prognóstico.

1.2.1.5. **Etapla 5 – Emissão do respectivo registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT):** Compreende a emissão do registro de responsabilidade técnica específica para o serviço de vistoria cautelar de vizinhança, nos termos da legislação profissional vigente, vinculando formalmente o profissional ou a empresa responsável à execução do serviço.

1.2.2. O produto final da contratação consistirá na entrega formal de 03 (três) laudos técnicos de vistoria cautelar de vizinhança, acompanhados do respectivo acervo fotográfico e do registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT) devidamente emitida, para fins de registro, arquivamento e resguardo técnico e jurídico da Câmara Municipal de Divinópolis.

1.2.3. O acervo fotográfico deverá ser anexado aos laudos e também disponibilizado em arquivo digital de alta resolução.

1.2.4. A contratada deverá, ainda, obter autorização formal do proprietário do imóvel vistoriado previamente à realização da vistoria, devendo o documento devidamente assinado ser apresentado juntamente com o laudo técnico.

1.2.5. Para utilização de aeronave remotamente pilotada (drone), a contratada deverá comprovar, previamente ao início dos serviços, que o profissional responsável pela operação possui capacitação técnica compatível (certificado de curso de piloto de drone ou RPA), bem como que os equipamentos atendem às exigências legais e operacionais vigentes, incluindo homologação junto à Agência Nacional de Telecomunicações, autorização de voo pelo Departamento de Controle do Espaço Aéreo (SARPAS) e registro na Agência Nacional de Aviação Civil (SISANT), quando aplicável, sendo de sua exclusiva responsabilidade a observância das normas relativas à operação, segurança e registro dos voos.



1.2.6. A validação do serviço se dará após a conferência formal da entrega do laudo; a verificação da compatibilidade do conteúdo com o escopo definido neste documento; e o registro administrativo pela área requisitante.

1.2.7. Todas as despesas relacionadas com custos de mobilização, deslocamento e manutenção de equipe, equipamentos utilizados, inclusive drones, impressão de documentos, pagamento dos custos de emissão da anotação de responsabilidade técnica, tributos e contribuições, e demais despesas com a execução dos serviços contratados e as entregas finais correrão por conta da contratada.

1.2.8. Os funcionários da contratada deverão estar identificados quando estiverem prestando os serviços decorrentes desta contratação.

1.2.9. A contratada é responsável por qualquer acidente que ocorra durante a execução dos serviços caso seja comprovada falha na sua prestação.

2. DA PARTICIPAÇÃO NA DISPENSA ELETRÔNICA

2.1. A participação na dispensa eletrônica ocorrerá por meio do Sistema de Dispensa Eletrônica, ferramenta informatizada integrante do Sistema de Compras do Governo Federal – Compras.gov.br, disponível no Portal de Compras do Governo Federal, no endereço eletrônico www.gov.br/compras

2.1.1. O procedimento será divulgado no Compras.gov.br e no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP, e encaminhado automaticamente aos fornecedores registrados no Sistema de Registro Cadastral Unificado - SICAF, por mensagem eletrônica, na correspondente linha de fornecimento que pretende atender.

2.1.2. O Compras.gov.br poderá ser acessado pela web ou pelo aplicativo Compras.gov.br

2.1.3. O fornecedor é o responsável por qualquer transação efetuada diretamente ou por seu representante no Sistema de Dispensa Eletrônica, não cabendo ao provedor do sistema ou ao órgão entidade promotor do procedimento a responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros não autorizados.

2.2. Não obstante a estimativa de valor do serviço, o presente processo não é exclusivo para microempresas e empresas de pequeno porte, em razão da natureza técnica do objeto e da necessidade de assegurar a competitividade do certame, sendo admitida, inclusive, a participação de pessoas físicas, desde que atendidos os requisitos para a contratação. Aplicam-se, no que couber, as disposições da Lei Complementar nº 123/2006 quanto ao tratamento diferenciado e favorecido às ME e EPP.

2.2.1. Para a obtenção dos benefícios constantes na Lei Complementar nº 123/2006 e na Lei nº 14.133/2021, as microempresas e empresas de pequeno porte deverão apresentar declaração, conforme modelo em anexo, de que, no ano-calendário de realização da licitação, ainda não tenham celebrado contratos com a Administração Pública cujos valores somados extrapolem a receita bruta máxima admitida para fins de enquadramento como empresa de pequeno porte, conforme previsão no art. 4º, § 2º da Lei 14.133/2021.

2.3. Não poderão disputar esta licitação:

2.3.1. aquele que não atenda às condições deste Aviso de Contratação Direta e seu(s) anexo(s);

2.3.2. os que se enquadrarem nas hipóteses do art. 14 da Lei nº 14.133, de 2021.



3. INGRESSO NA DISPENSA ELETRÔNICA E CADASTRAMENTO DA PROPOSTA INICIAL

3.1. O ingresso do fornecedor na disputa da dispensa eletrônica ocorrerá com o cadastramento de sua proposta inicial, na forma deste item.

3.2. O fornecedor interessado, após a divulgação do Aviso de Contratação Direta, encaminhará, exclusivamente por meio do Sistema de Dispensa Eletrônica, a proposta com a descrição do objeto ofertado, a marca do produto, quando for o caso, e o preço ou o desconto, até a data e o horário estabelecidos para abertura do procedimento.

3.2.1. O fornecedor não poderá oferecer proposta em quantitativo inferior ao máximo previsto para contratação.

3.2.2. Não será admitida a previsão de preços diferentes em razão de local de entrega ou de acondicionamento, tamanho de lote ou qualquer outro motivo.

3.3. Todas as especificações do objeto contidas na proposta, em especial o preço ou o desconto ofertados, vinculam o proponente.

3.4. Nos valores propostos estarão inclusos todos os custos operacionais, encargos previdenciários, trabalhistas, tributários, comerciais e quaisquer outros que incidam direta ou indiretamente na execução do objeto;

3.4.1. A proposta deverá conter declaração de que compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigente na data de entrega das propostas.

3.4.2. Os preços ofertados, tanto na proposta inicial, quanto na etapa de lances, serão de exclusiva responsabilidade do fornecedor, não lhe assistindo o direito de pleitear qualquer alteração, sob alegação de erro, omissão ou qualquer outro pretexto.

3.5. Se o regime tributário da empresa implicar o recolhimento de tributos em percentuais variáveis, a cotação adequada será aquela correspondente à média dos efetivos recolhimentos da empresa nos últimos doze meses.

3.6. Independentemente do percentual do tributo que constar da planilha, no pagamento serão retidos na fonte os percentuais estabelecidos pela legislação vigente.

3.7. A apresentação das propostas implica obrigatoriedade do cumprimento das disposições nelas contidas, em conformidade com o que dispõe o Termo de Referência, assumindo o proponente o compromisso de executar os serviços nos seus termos, bem como de fornecer os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, em quantidades e qualidades adequadas à perfeita execução contratual, promovendo, quando requerido, sua substituição.

3.8. O prazo de validade da proposta não será inferior a 60(sessenta) dias, a contar da data de sua apresentação.

3.9. No cadastramento da proposta inicial, o fornecedor deverá, também, assinalar Termo de Aceitação, em campo próprio do sistema eletrônico, relativo às seguintes declarações:

3.9.1. que inexistem fatos impeditivos para sua habilitação no certame, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores;



3.9.2. que está ciente e concorda com as condições contidas no Aviso de Contratação Direta e seus anexos;

3.9.3. que se responsabiliza pelas transações que forem efetuadas no sistema, assumindo-as como firmes e verdadeiras;

3.9.4. que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, de que trata o art. 93 da Lei nº 8.213/91.

3.9.5. que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;

3.10. O fornecedor organizado em cooperativa deverá declarar, ainda, em campo próprio do sistema eletrônico, que cumpre os requisitos estabelecidos no artigo 16 da Lei nº 14.133, de 2021.

3.11. O fornecedor enquadrado como microempresa, empresa de pequeno porte ou sociedade cooperativa deverá declarar, ainda, em campo próprio do sistema eletrônico, que cumpre os requisitos estabelecidos no artigo 3º da Lei Complementar nº 123, de 2006, estando apto a usufruir do tratamento favorecido estabelecido em seus arts. 42 a 49, observado o disposto nos §§ 1º ao 3º do art. 4º, da Lei nº 14.133, de 2021.

4. DA FASE DE LANCES

4.1. A partir da data e horário estabelecidos neste Aviso de Contratação Direta, a sessão pública será automaticamente aberta pelo sistema para o envio de lances públicos e sucessivos, exclusivamente por meio do sistema eletrônico, sendo encerrado no horário de finalização de lances também já previsto neste aviso.

4.2. Iniciada a etapa competitiva, os fornecedores deverão encaminhar lances exclusivamente por meio de sistema eletrônico, sendo imediatamente informados do seu recebimento e do valor consignado no registro.

4.2.1. O lance deverá ser ofertado pelo valor unitário do item.

4.3. O fornecedor somente poderá oferecer valor inferior ao último lance por ele ofertado e registrado pelo sistema.

4.3.1. O fornecedor poderá oferecer lances sucessivos iguais ou superiores ao lance que esteja vencendo o certame, desde que inferiores ao menor por ele ofertado e registrado pelo sistema, sendo tais lances definidos como "lances intermediários" para os fins deste Aviso de Contratação Direta.

4.3.2. O intervalo mínimo de diferença de valores ou percentuais entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação ao que cobrir a melhor oferta é de R\$ 0,10 (dez centavos).

4.4. Havendo lances iguais ao menor já ofertado, prevalecerá aquele que for recebido e registrado primeiro no sistema.

4.5. Caso o fornecedor não apresente lances, concorrerá com o valor de sua proposta.

4.6. Durante o procedimento, os fornecedores serão informados, em tempo real, do valor do menor lance ou do maior desconto registrado, vedada a identificação do fornecedor.



4.7. Imediatamente após o término do prazo estabelecido para a fase de lances, haverá o seu encerramento, com o ordenamento e divulgação dos lances, pelo sistema, em ordem crescente de classificação.

4.7.1. O encerramento da fase de lances ocorrerá de forma automática pontualmente no horário indicado, sem qualquer possibilidade de prorrogação e não havendo tempo aleatório ou mecanismo similar.

5. DO JULGAMENTO E ACEITAÇÃO DAS PROPOSTAS

5.1. Encerrada a fase de lances, quando a proposta do primeiro colocado permanecer acima do preço máximo ou abaixo do desconto definido para a contratação, o agente de contratação poderá negociar condições mais vantajosas.

5.1.1. Neste caso, será encaminhada contraproposta ao fornecedor que tenha apresentado o menor preço, para que seja obtida a melhor proposta compatível em relação ao estipulado pela Administração.

5.1.2. A negociação poderá ser feita com os demais fornecedores classificados, exclusivamente por meio do sistema, respeitada a ordem de classificação, quando o primeiro colocado, mesmo após a negociação, for desclassificado em razão de sua proposta permanecer acima do preço máximo ou abaixo do desconto definido para a contratação.

5.2. Em qualquer caso, concluída a negociação, se houver, o resultado será divulgado a todos e registrado na ata do procedimento da dispensa eletrônica, devendo esta ser anexada aos autos do processo de contratação.

5.3. Constatada a compatibilidade entre o valor da proposta e o estipulado para a contratação, será solicitado ao fornecedor o envio da proposta adequada ao último lance ofertado ou ao valor negociado, se for o caso, acompanhada dos documentos complementares, quando necessários.

5.4. Encerrada a etapa de negociação, se houver, o agente de contratação verificará se o fornecedor provisoriamente classificado em primeiro lugar atende às condições de participação no certame, conforme previsto no art. 14 da Lei nº 14.133/2021, legislação correlata e nos itens 2.3 e seguintes deste Aviso, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no processo de contratação direta ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

5.4.1. SICAF;

5.4.2. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portalttransparencia.gov.br/sancoes/ceis>); e

5.4.3. Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portalttransparencia.gov.br/sancoes/cnep>).

5.5. A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa fornecedora e, também de seu sócio majoritário, por força da vedação de que trata o artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992.

5.6. Caso conste na Consulta de Situação do fornecedor a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o órgão diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas.

5.6.1. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros.



CÂMARA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS

MINAS GERAIS

5.6.2. O fornecedor será convocado para manifestação previamente a uma eventual desclassificação.

5.6.3. Constatada a existência de sanção, o fornecedor será reputado inabilitado, por falta de condição de participação.

5.7. Verificadas as condições de participação, o agente de contratação examinará a proposta classificada em primeiro lugar quanto à adequação ao objeto e à compatibilidade do preço em relação ao máximo estipulado para contratação neste Aviso de Contratação Direta e em seus anexos.

5.8. Será desclassificada a proposta vencedora que:

5.8.1. conter vícios insanáveis;

5.8.2. não obedecer às especificações técnicas pormenorizadas neste aviso ou em seus anexos;

5.8.3. apresentar preços inexequíveis ou que permanecerem acima do preço máximo definido para a contratação;

5.8.4. não tiver sua exequibilidade demonstrada, quando exigido pela Administração;

5.8.5. apresentar desconformidade com quaisquer outras exigências deste aviso ou seus anexos, desde que insanável.

5.9. Quando o fornecedor não conseguir comprovar que possui ou possuirá recursos suficientes para executar a contento o objeto, será considerada inexequível a proposta de preços ou menor lance que:

5.9.1. for insuficiente para a cobertura dos custos da contratação, apresente preços global ou unitários simbólicos, irrisórios ou de valor zero, incompatíveis com os preços dos insumos e salários de mercado, acrescidos dos respectivos encargos, ainda que o ato convocatório da dispensa não tenha estabelecido limites mínimos, exceto quando se referirem a materiais e instalações de propriedade do próprio fornecedor, para os quais ele renuncie a parcela ou à totalidade da remuneração.

5.9.2. apresentar um ou mais valores da planilha de custo que sejam inferiores àqueles fixados em instrumentos de caráter normativo obrigatório, tais como leis, medidas provisórias e convenções coletivas de trabalho vigentes.

5.10. Se houver indícios de inexequibilidade da proposta de preço, ou em caso da necessidade de esclarecimentos complementares, poderão ser efetuadas diligências, para que o fornecedor comprove a exequibilidade da proposta.

5.11. Erros no preenchimento da planilha não constituem motivo para a desclassificação da proposta. A planilha poderá ser ajustada pelo fornecedor, no prazo indicado pelo sistema, desde que não haja majoração do preço.

5.11.1. O ajuste de que trata este dispositivo se limita a sanar erros ou falhas que não alterem a substância das propostas;

5.11.2. Considera-se erro no preenchimento da planilha passível de correção a indicação de recolhimento de impostos e contribuições na forma do Simples Nacional, quando não cabível esse regime.



5.12. Para fins de análise da proposta quanto ao cumprimento das especificações do objeto, poderá ser colhida a manifestação escrita do setor requisitante do serviço ou da área especializada no objeto.

5.13. Se a proposta ou lance vencedor for desclassificado, será examinada a proposta ou lance subsequente, e, assim sucessivamente, na ordem de classificação.

5.14. Havendo necessidade, a sessão será suspensa, informando-se no “chat” a nova data e horário para a sua continuidade.

5.15. Encerrada a análise quanto à aceitação da proposta, será iniciada a fase de habilitação, observado o disposto neste Aviso de Contratação Direta.

6. DA HABILITAÇÃO

6.1. Os documentos a serem exigidos para fins de habilitação, nos termos dos arts. 62 a 70 da Lei nº 14.133, de 2021, constam do Termo de Referência e serão solicitados do fornecedor mais bem classificado na fase de lances.

6.2. A habilitação dos fornecedores será verificada por meio do SICAF, nos documentos por ele abrangidos.

6.2.1. É dever do fornecedor atualizar previamente as comprovações constantes do SICAF para que estejam vigentes na data da abertura da sessão pública, ou encaminhar, quando solicitado, a respectiva documentação atualizada.

6.2.2. O descumprimento do subitem acima implicará a inabilitação do fornecedor, exceto se a consulta aos sítios eletrônicos oficiais emissores de certidões lograr êxito em encontrar a(s) certidão(ões) válida(s).

6.3. Na hipótese de necessidade de envio de documentos complementares, indispensáveis à confirmação dos já apresentados para a habilitação, ou de documentos não constantes do SICAF, o fornecedor será convocado a encaminhá-los, em formato digital, por meio do sistema, no prazo de 2 (duas) horas sob pena de inabilitação.

6.4. Somente haverá a necessidade de comprovação do preenchimento de requisitos mediante apresentação dos documentos originais não-digitais quando houver dúvida em relação à integridade do documento digital.

6.5. Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ/CPF diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos.

6.6. Se o fornecedor for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se o fornecedor for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto para atestados de capacidade técnica, e no caso daqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.

6.7. Serão aceitos registros de CNPJ de fornecedor matriz e filial com diferenças de números de documentos pertinentes ao CND e ao CRF/FGTS, quando for comprovada a centralização do recolhimento dessas contribuições.

6.8. Havendo necessidade de analisar minuciosamente os documentos exigidos, a sessão será suspensa, sendo informada a nova data e horário para a sua continuidade.



6.9. Será inabilitado o fornecedor que não comprovar sua habilitação, seja por não apresentar quaisquer dos documentos exigidos, ou apresentá-los em desacordo com o estabelecido neste Aviso de Contratação Direta.

6.9.1. Na hipótese de o fornecedor não atender às exigências para a habilitação, o órgão ou entidade examinará a proposta subsequente, e assim sucessivamente, na ordem de classificação, até a apuração de uma proposta que atenda às especificações do objeto e as condições de habilitação.

6.10. Constatado o atendimento às exigências de habilitação, o fornecedor será habilitado.

Habilitação jurídica

6.11. Para sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada – EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

6.12. Para sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

6.13. Para filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz.

Habilitação fiscal, social e trabalhista

6.14. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), ou prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CPF);

6.15. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN) referente a todos os créditos tributários federais e à dívida ativa da União;

6.16. Prova de regularidade com Fundo de Garantia do Tempo de serviço (FGTS);

6.17. Prova de inexistência de débitos inadimplentes perante a Justiça do Trabalho, mediante apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa.

6.18. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual, Municipal ou Distrital do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

6.18.1. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos municipais relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

6.19. Declaração de que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do art. 7º. XXXIII da Constituição Federal.

6.20. Para ME/EPP, declaração de que, no ano-calendário de realização da licitação, ainda não tenham celebrado contratos com a Administração Pública cujos valores somados extrapolem a receita bruta máxima admitida para fins de enquadramento como empresa de pequeno porte, nos termos do art. 4º, § 2º da Lei nº 14.133/2021.(modelo em anexo)

6.21. Declaração que realizou vistoria e tomou conhecimento de todas as informações e condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação ou declaração de que não realizou a vistoria e entende conhecer todos os elementos suficientes para o correto dimensionamento dos serviços a serem prestados.



Qualificação técnica

6.22. A contratada deverá ser pessoa física ou jurídica legalmente habilitada, com registro ativo e regular no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), conforme o caso, devendo apresentar Certidão de Registro e Quitação emitida pelo respectivo conselho profissional.

6.22.1. No caso de participação de pessoa jurídica, deverá ser apresentada, adicionalmente, a Certidão de Registro e Quitação da empresa, bem como a comprovação de vínculo do profissional responsável técnico com a mesma.

6.23. Deverá, ainda, comprovar capacidade técnica para a execução de serviços de vistoria cautelar de vizinhança, compatíveis com o objeto desta contratação em conformidade com as normas técnicas e regulamentações aplicáveis, mediante apresentação de:

a) atestado(s) de capacidade técnica, devidamente registrado(s) no conselho competente, acompanhado(s) do respectivo registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT), devidamente assinado, que comprove(m) a efetiva execução de serviços de vistoria cautelar, inspeções técnicas ou atividades de natureza equivalente, com similaridade técnica e complexidade compatíveis com o objeto contratado, ou:

b) registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT), devidamente assinado pelas partes, acompanhada da respectiva peça técnica que comprove(m) a efetiva execução de serviços de vistoria cautelar, inspeções técnicas ou atividades de natureza equivalente, com similaridade técnica e complexidade compatíveis com o objeto contratado.

6.23.1. A Câmara Municipal de Divinópolis poderá, a seu critério, solicitar a apresentação da íntegra do(s) documento(s) técnico(s) que tenha(m) dado origem ao(s) atestado(s) de capacidade técnica apresentado(s), com a finalidade exclusiva de verificar a compatibilidade entre o acervo técnico comprovado e o objeto da contratação, nos termos da legislação vigente e dos entendimentos consolidados dos órgãos de controle.

7. DA CONTRATAÇÃO

7.1. Após a homologação e adjudicação, caso se conclua pela contratação, será firmado Termo de Contrato ou emitido instrumento equivalente.

7.2. O adjudicatário terá o prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de sua convocação, para assinar o Termo de Contrato ou aceitar instrumento equivalente (nota de empenho/carta contrato/autorização), sob pena de decair o direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste Aviso de Contratação Direta.

7.2.1. Alternativamente à convocação para comparecer perante o órgão ou entidade para a assinatura do Termo de Contrato, a Administração poderá encaminhá-lo para assinatura, mediante correspondência postal com aviso de recebimento (AR), disponibilização de acesso a sistema de processo eletrônico para esse fim ou outro meio eletrônico, para que seja assinado e devolvido no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data de seu recebimento ou da disponibilização do acesso ao sistema de processo eletrônico.

7.2.2. O prazo previsto no subitem anterior poderá ser prorrogado, por igual período, por solicitação justificada do adjudicatário e aceita pela Administração.



7.3. O Aceite da Nota de Empenho ou do instrumento equivalente, emitida ao fornecedor adjudicado, implica o reconhecimento de que:

7.3.1. o referido documento está substituindo o contrato, aplicando-se à relação de negócios nele estabelecida as disposições da Lei nº 14.133, de 2021;

7.3.2. o contratado se vincula à proposta e às previsões contidas no Aviso de Contratação Direta e seus anexos;

7.3.3. o contratado reconhece que as hipóteses de rescisão são aquelas previstas nos artigos 137 e 138 da Lei nº 14.133, de 2021 e reconhece os direitos da Administração previstos nos artigos 137 a 139 da mesma Lei.

7.4. O prazo de vigência da contratação é o estabelecido no Termo de Referência.

7.5. Na assinatura do contrato ou do instrumento equivalente será exigida a comprovação das condições de habilitação e contratação consignadas neste aviso, que deverão ser mantidas pelo fornecedor durante a vigência do contrato.

7.6. As obrigações da contratante e da contratada estão disponibilizadas no Termo de Referência.

8. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

8.1. Comete infração administrativa, nos termos deste Edital e de seus anexos, da lei e da Portaria CM nº 060/2025 desta Câmara Municipal, o licitante que, com dolo ou culpa:

8.1.1. Dar causa à inexecução parcial do contrato;

8.1.2. Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

8.1.3. Dar causa à inexecução total do contrato;

8.1.4. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado.

8.1.5. Deixar de entregar toda a documentação exigida para o certame ou solicitado pela Agente de Contratação para análise complementar ou entregar documentação em manifesta desconformidade com as exigências do instrumento convocatório;

8.1.6. Salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado, não mantiver a proposta, em especial quando:



8.1.6.1. não enviar a proposta adequada ao último lance ofertado ou após a negociação;

8.1.6.2. recusar-se a enviar o detalhamento da proposta quando exigível;

8.1.6.3. pedir para ser desclassificado quando encerrada a etapa competitiva; ou

8.1.6.4. deixar de apresentar amostra; ou vídeo demonstrativo, quando for o caso;

8.1.6.5. apresentar proposta ou amostra ou vídeo demonstrativo em desacordo com as especificações do edital;

8.1.6.6. deixar de encaminhar, ou encaminhar em manifesta desconformidade com o instrumento convocatório, as amostras ou vídeos demonstrativos solicitados pela Agente de Contratação;

8.1.6.7. deixar de atender a convocações da Agente de Contratação durante o trâmite do certame ou atendê-las de forma insatisfatória;

8.1.6.8. abandonar o certame;

8.1.7. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

8.1.7.1. recusar-se, sem justificativa, a assinar o contrato, ou a aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração;

8.1.8. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação.

8.1.9. Fraudar a licitação.

8.1.10. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza, em especial quando:

8.1.10.1. agir em conluio ou em desconformidade com a lei;



8.1.10.2. induzir deliberadamente a erro no julgamento;

8.1.10.3. apresentar amostra falsificada ou deteriorada, quando exigida;

8.1.10.4. apresentar vídeo demonstrativo manipulado, com o objetivo de falsear a verdade, quando exigido;

8.1.11. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação.

8.1.12. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei n.º 12.846, de 2013.

8.2. Com fulcro na Lei nº 14.133/21, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar aos licitantes e/ou adjudicatários as seguintes sanções, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal:

8.2.1. Advertência;

8.2.2. Multa;

8.2.3. Impedimento de licitar e contratar e

8.2.4. 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.

8.3. Na aplicação das sanções serão considerados:

8.3.1. A natureza e a gravidade da infração cometida

8.3.2. As peculiaridades do caso concreto

8.3.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes

8.3.4. Os danos que dela provierem para a Administração Pública



CÂMARA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS

MINAS GERAIS

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

8.4. A multa será recolhida em percentual de 0,5% a 30% incidente sobre o valor do contrato licitado, recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, a contar da comunicação oficial.

8.4.1. Para as infrações previstas nos itens 8.1.5, 8.1.6 e 8.1.7, a multa será de 0,5% a 15% do valor do contrato licitado.

8.4.2. Para as infrações previstas nos itens 8.1.1, 8.1.2, 8.1.3, 8.1.8, 8.1.9, 8.1.10, 8.1.11 e 8.1.12 a multa será de 15% a 30% do valor do contrato licitado.

8.5. 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.

8.6. 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.

8.7. A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada ao responsável em decorrência das infrações administrativas relacionadas nos itens 8.1.2, 8.1.3, 8.1.4, 8.1.5, 8.1.6 e 8.1.7 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 Divinópolis/MG, pelos prazos fixados na Portaria CM nº 60/25.

8.8. Poderá ser aplicada ao responsável a sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, em decorrência da prática das infrações dispostas nos itens 8.1.8, 8.1.9, 8.1.10, 8.1.11 e 8.1.12, bem como pelas infrações administrativas previstas nos itens 8.1.5, 8.1.6 e 8.1.7 que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção de impedimento de licitar e contratar, cuja duração observará o prazo previsto no art. 156, §5º, da Lei n.º 14.133/2021.

8.9. A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato, ou em aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração, descrita no item 8.1.7, 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, nos termos do art. 45, §4º da IN SEGES/ME n.º 73, de 2022.

8.10. 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



CÂMARA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS

MINAS GERAIS

responsabilização a ser conduzido por Comissão de Instrução de Penalidades, composta por 3 (três) servidores estáveis, conforme a Portaria CM nº 60/2025, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará 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.

8.11. 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 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.

8.12. 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.

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

8.14. A aplicação das sanções previstas neste Edital não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral dos danos causados.

9. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. No caso de todos os fornecedores restarem desclassificados ou inabilitados (procedimento fracassado), a Administração poderá:

9.1.1. republicar o presente aviso com uma nova data;

9.1.2. valer-se, para a contratação, de proposta obtida na pesquisa de preços que serviu de base ao procedimento, se se houver, privilegiando-se os menores preços, sempre que possível, e desde que atendidas às condições de habilitação exigidas. Nesse caso, a contratação será operacionalizada fora deste procedimento.

9.1.3. fixar prazo para que possa haver adequação das propostas ou da documentação de habilitação, conforme o caso.

9.2. As providências dos subitens 9.1.1 e 9.1.2 também poderão ser utilizadas se não houver o comparecimento de quaisquer fornecedores interessados (procedimento deserto).

9.3. Havendo a necessidade de realização de ato de qualquer natureza pelos fornecedores, cujo prazo não conste deste Aviso de Contratação Direta, deverá ser atendido o prazo indicado pelo agente competente da Administração na respectiva notificação.

9.4. Caberá ao fornecedor acompanhar as operações, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda do negócio diante da inobservância de quaisquer mensagens emitidas pela Administração ou de sua desconexão.



CÂMARA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS

MINAS GERAIS

9.5. Não havendo expediente ou ocorrendo qualquer fato superveniente que impeça a realização do certame na data marcada, a sessão será automaticamente transferida para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário anteriormente estabelecido, desde que não haja comunicação em contrário.

9.6. Os horários estabelecidos na divulgação deste procedimento e durante o envio de lances observarão o horário de Brasília-DF, inclusive para contagem de tempo e registro no Sistema e na documentação relativa ao procedimento.

9.7. No julgamento das propostas e da habilitação, a Administração poderá sanar erros ou falhas que não alterem a substância das propostas, dos documentos e sua validade jurídica, mediante despacho fundamentado, registrado em ata e acessível a todos, atribuindo-lhes validade e eficácia para fins de habilitação e classificação.

9.8. As normas disciplinadoras deste Aviso de Contratação Direta serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, desde que não comprometam o interesse da Administração, o princípio da isonomia, a finalidade e a segurança da contratação.

9.9. Os fornecedores assumem todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e a Administração não será, em nenhum caso, responsável por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do processo de contratação.

9.10. Em caso de divergência entre disposições deste Aviso de Contratação Direta e de seus anexos ou demais peças que compõem o processo, prevalecerão as deste Aviso se pertinentes ao procedimento eletrônico de escolha do fornecedor e, quanto ao objeto, prevalecerão as disposições do Termo de Referência e seus anexos.

9.11. Da sessão pública será divulgada Ata no sistema eletrônico.

9.12. Integram este Aviso de Contratação Direta, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:

9.12.1. ANEXO I – Termo de Referência

9.12.1.1. Anexo I do Termo de Referência-Modelo para formação de propostas;

9.12.1.2. Anexo II do Termo de Referência-Imagem ilustrativa do terreno e imóveis confrontantes;

9.12.1.3. Anexo III do Termo de Referência-Declarações complementares;

9.12.1.4. Anexo IV do Termo de Referência-Declaração de Limite de Faturamento ME/EPP;

9.12.1.5. Apêndice – Estudo técnico preliminar(ETP);

Israel Mendonça
Presidente da Câmara Municipal de Divinópolis
Autoridade Competente

Assinantes

✓ **Presidente da Camara Municipal de Divinópolis**

Assinou em 23/04/2026 às 18:42:36 com Certificado Digital Qualificado, emitido em nome de ISRAEL MENDONCA com o CPF ***.119.356-**, nos termos do § 1º do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Eu, Presidente da Camara Municipal de Divinópolis, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos

Veracidade do documento



Documento assinado digitalmente.

Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

WYE**J9Z****RW0****NLK**

**TERMO DE REFERÊNCIA****SERVIÇO DE VISTORIA CAUTELAR DE VIZINHANÇA**

Processo Administrativo nº ____ /2026

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

- 1.1.** Contratação de empresa e/ou profissional legalmente habilitado para a prestação dos serviços de vistoria cautelar de vizinhança a serem realizados nos imóveis confrontantes ao terreno destinado à implantação do Prédio Anexo da Câmara Municipal de Divinópolis, localizado na Rua São Paulo, Lote nº 217, Quadra nº 10, Zona nº 17, Centro, Divinópolis-MG, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTI-DADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Serviço técnico especializado de vistoria cautelar de vizinhança nos imóveis confrontantes com o terreno destinado à implantação do prédio anexo da Câmara Municipal de Divinópolis, contemplando: o planejamento da vistoria e o levantamento preliminar; as vistorias técnicas presenciais em campo; o registro técnico e a documentação fotográfica, incluindo o sobrevoo com drone; a elaboração do laudo técnico de vistoria cautelar de vizinhança; e a emissão do registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT).	876	Horas Técnicas	19	R\$ 480,00	R\$ 9.120,00
TOTAL					R\$ 9.120,00	

- 1.1.1.** O serviço objeto desta contratação é caracterizado como serviço especial de engenharia, dada a impossibilidade de descrição objetiva dos padrões de desempenho e qualidade por meio de especificações usuais de mercado (art. 6º, XXI, alínea “b” da Lei nº 14.133/2021).
- 1.1.2.** A contratação será formalizada por meio de emissão de empenho.
- 1.1.3.** Os laudos de vistoria cautelar de vizinhança, acompanhado dos demais documentos exigidos serão entregues de forma única à Câmara Municipal de Divinópolis, **no prazo máximo de 30 (trinta) dias** a contar da emissão da ordem de serviço.
- 1.1.4.** Havendo qualquer inconsistência no código CATSER do item, prevalecerá o constante no Aviso de Dispensa.



- 1.1.5.** Havendo divergência entre a descrição do item constante neste Termo de Referência e a descrição do item correspondente no CATSER apresentado no portal COMPRASNET, deverá prevalecer a descrição constante neste Termo de referência.

Especificações técnicas do serviço

- 1.1.6.** O serviço será executado nos imóveis confrontantes com o terreno destinado a implantação do prédio anexo da Câmara Municipal de Divinópolis, localizado na Rua São Paulo, Lote nº 217, Quadra nº 10, Zona nº 17, Centro, sendo:
- a) um edifício comercial de múltiplos pavimentos confrontante lateralmente ao terreno, identificado como Premium Tower;
 - b) duas edificações térreas localizadas nos fundos do terreno.
- 1.1.7.** A vistoria abrangerá exclusivamente:
- a) **Para o edifício comercial:** fachadas externas; áreas de uso comum; halls de circulação horizontal e vertical; escadas, acessos e pavimentos de garagem; sistemas construtivos aparentes passíveis de inspeção visual e muros de divisa. Não integra o escopo da contratação a vistoria de unidades privativas, salas comerciais ou ambientes internos individualizados.
 - b) **Edificações localizada nos fundos do terreno:** muros de divisa; fachadas; áreas externas; ambientes internos, quando autorizado pelo proprietário, exclusivamente para fins de registro cautelar.
- 1.1.8.** No caso específico do edifício de múltiplos pavimentos, deverá ser utilizado aeronave remotamente pilotada (drone), para registro fotográfico complementar de fachadas e elementos não acessíveis a partir do nível do solo.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 2.1.** A presente dispensa de licitação tem por finalidade a contratação de empresa e/ou profissional legalmente habilitado para a prestação dos serviços especializados de Vistoria Cautelar de Vizinhança a serem realizados nos imóveis confrontantes ao terreno destinado à implantação do Prédio Anexo da Câmara Municipal de Divinópolis, localizado na Rua São Paulo, Lote nº 217, Quadra nº 10, Zona nº 17, Centro, Divinópolis/MG.
- 2.2.** A contratação proposta mostra-se necessária para resguardar técnica, administrativa e juridicamente a Câmara Municipal, mediante o registro prévio do estado físico e construtivo das edificações vizinhas, considerando que, no exercício de 2026, está previsto o início de obras de construção de edificação pública de médio a grande porte, envolvendo intervenções em solo, fundações e estruturas. A vistoria cautelar de vizinhança tem caráter preventivo, documental e não pericial, destinando-se exclusivamente à constatação e ao registro técnico das condições aparentes dos imóveis confrontantes, para fins de consulta futura, e não compreende a realização de ensaios, diagnósticos aprofundados, apuração de causas ou atribuição de responsabilidades.



- 2.3. A fundamentação e descrição da necessidade detalhada encontra-se pormenorizada em tópico específico do estudo técnico preliminar, apêndice deste documento.

Da elaboração do Estudo Técnico Preliminar e do Mapa de Riscos

- 2.4. De acordo com o art. 14, I, da IN 58/2022, recepcionado pelo Município de Divinópolis por meio do Decreto nº 15.980/23, a elaboração de Estudo Técnico Preliminar é facultada na hipótese de contratação que envolva valores inferiores a R\$ 130.984,20 (cento e trinta mil, novecentos e oitenta e quatro reais e vinte centavos) no caso de serviços enquadrados como serviços de engenharia, que é o caso da presente contratação.
- 2.5. Embora o serviço seja qualificado como serviço especial de engenharia, a contratação não deixa de ser caracterizada como simples e de baixo risco, e não envolve maior complexidade técnica ou operacional. O objeto da contratação não demanda análise detalhada de alternativas ou estudos de viabilidade dada a especificidade do objeto e dos objetivos dessa contratação. Embora não se faça necessária a elaboração de Estudo Técnico Preliminar, conforme permitido pela legislação aplicável, o documento foi elaborado e instrui o processo de contratação.
- 2.6. Com base no art. 72, I, da Lei nº 14.133/2021, foi dispensada a realização de análise de riscos em virtude de se tratar de contratação de baixa complexidade e, por conseguinte, com riscos irrelevantes para a Administração.

Do Plano de Contratações Anual

- 2.7. A presente contratação encontra-se prevista no Plano Anual de Contratações da Câmara Municipal de Divinópolis, disponível no Portal Nacional de Contratações Públicas com o seguinte detalhamento:
- a) Número do item no PCA: 91. Classe/Grupo: 876 – Perícia. Laudo e Avaliação. Documento de Formalização de Demanda de Origem: DFD nº 017 2026 da Secretaria Geral.

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

- 3.1. A solução técnica proposta para atender à necessidade da Câmara Municipal de Divinópolis consiste na contratação de profissional ou empresa legalmente habilitada na área de engenharia, para a execução de vistoria cautelar de vizinhança, com elaboração de relatório técnico cautelar, destinada ao registro do estado físico e construtivo aparente das edificações confrontantes ao terreno onde será implantado o prédio anexo da Câmara Municipal. A seguir, detalham-se os principais pontos que justificam a escolha da solução:
- a) A vistoria cautelar possui caráter preventivo, documental e não pericial, tendo como finalidade exclusiva constituir acervo técnico de referência, apto a subsidiar futuras análises administrativas, técnicas ou jurídicas, caso venham a surgir questionamentos relacionados a eventuais interferências decorrentes das obras a serem executadas no terreno da Câmara Municipal.
- b) O serviço compreende, de forma objetiva e delimitada: a inspeção sensorial técnica



das edificações confrontantes; o registro do estado aparente de fachadas, coberturas, áreas comuns, halls verticais e horizontais, escadas, acessos, garagens, muros de divisa e demais elementos visíveis; o registro fotográfico sistematizado e georreferenciado quando aplicável; a elaboração de relatório técnico descritivo, com identificação das condições existentes na data da vistoria; a utilização de aeronave remotamente pilotada drone, sempre que necessária para inspeção de fachadas, coberturas ou elementos de difícil acesso; e a emissão do registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT) específico vinculado ao serviço executado.

- c) O escopo da contratação não inclui, em nenhuma hipótese, atividades de fiscalização de obras, acompanhamento de execução, consultoria técnica continuada, elaboração ou análise de projetos, diagnósticos técnicos aprofundados, ensaios, medições instrumentais ou atuação pericial.
- d) A execução do serviço ocorrerá em etapa única, mediante ordem de serviço, com entrega do Relatório Técnico de Vistoria Cautelar de Vizinhança, o qual será analisado e aceito formalmente pela Câmara Municipal de Divinópolis.

3.2. A solução proposta adota uma visão de ciclo de vida completo, considerando as etapas de vistoria cautelar de vizinhança nas edificações que confrontam com o terreno onde será instalado o prédio anexo da Câmara Municipal; de registro fotográfico técnico e elaboração da documentação de campo; de elaboração de relatório técnico da vistoria cautelar; e de emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

3.3. Com essa estrutura, a Câmara Municipal de Divinópolis consolida uma solução integrada para a conclusão das etapas preliminares ao início da construção do prédio anexo, garantindo segurança técnica, previsibilidade e proteção institucional, ao estabelecer um marco documental do estado das edificações vizinhas anteriormente ao início das obras, reduzindo riscos de litígios, controvérsias administrativas e questionamentos futuros.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Requisitos básicos

- 4.1.** A seleção do fornecedor será realizada por meio do critério de MENOR PREÇO, nos termos do artigo art. 33, I, da Lei nº 14.133/2021.
- 4.2.** Será adotada a modalidade DISPENSA DE LICITAÇÃO, sob o sistema de DISPENSA ELETRÔNICA, com base no art. 75, II, da Lei 14.133/2021, atualizado pelo Decreto Federal nº 12.807/2025, visto que o valor estimado da contratação é inferior a R\$ 130.984,20 (cento e trinta mil, novecentos e oitenta e quatro reais e vinte centavos).
- 4.3.** Para a habilitação do fornecedor serão exigidas, exclusivamente, as condições de que dispõe a Lei nº 14.133/2021, conforme regulamentação dada pelo art. 19 da IN SEGES/ME nº 67, de 8 de julho de 2021, recepcionada pelo Município de Divinópolis por meio do Decreto nº 15.980/2023.
- 4.4.** Deverá ainda, ser atendido o disposto no art. 7º, XXXIII, da Constituição Federal.
- 4.5.** Não será admitida a participação de pessoas jurídicas em regime de consórcio, qualquer que



seja sua forma de constituição, por não se tratar de execução contratual de dimensão de alta complexidade e grande vulto financeiro.

- 4.6.** Não obstante a estimativa de valor do serviço, o presente processo não é exclusivo para microempresas e empresas de pequeno porte, em razão da natureza técnica do objeto e da necessidade de assegurar a competitividade do certame, sendo admitida, inclusive, a participação de pessoas físicas, desde que atendidos os requisitos para a contratação. Aplicam-se, no que couber, as disposições da Lei Complementar nº 123/2006 quanto ao tratamento diferenciado e favorecido às ME e EPP.

- 4.6.1.** Para a obtenção dos benefícios constantes na Lei Complementar nº 123/2006 e na Lei nº 14.133/2021, as microempresas e empresas de pequeno porte deverão apresentar declaração, conforme modelo em anexo, de que, no ano-calendário de realização da licitação, ainda não tenham celebrado contratos com a Administração Pública cujos valores somados extrapolem a receita bruta máxima admitida para fins de enquadramento como empresa de pequeno porte, conforme previsão no art. 4º, § 2º da Lei 14.133/2021.

Subcontratação

- 4.7.** Não é admitida a subcontratação do objeto de que trata este Termo de Referência.

Garantia da contratação

- 4.8.** Não haverá exigência da garantia da contratação, nos termos do arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133/21, por se tratar de contratação de baixa complexidade.

Proteção de dados

- 4.9.** A partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa, a contratada passa a ser obrigada a cumprir a Lei nº 13.709/2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenha acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado.
- 4.10.** Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD, vedado seu compartilhamento com terceiros, ressalvados com atos específicos para tratamento de dados firmados de acordo com os ditames dessa Lei.
- 4.11.** A transferência internacional de dados somente será admitida nas hipóteses do art. 33 da LGPD e a empresa responderá legalmente caso desrespeite as disposições desta Lei.
- 4.12.** Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever da contratada eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.
- 4.13.** É dever da contratada orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018.
- 4.14.** Caso seja admitida subcontratação, o instrumento de subcontratação deverá estabelecer para a subcontratada os deveres da presente cláusula expressamente.



- 4.15. A Administração poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo a contratada atender os pedidos de comprovação eventualmente efetuados.
- 4.16. Diante de eventual solicitação de titular de dados, a contratada deverá prestar as informações a que alude o art. 9º da LGPD ou, em sendo o caso, informação acerca do descarte realizado.
- 4.17. Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos; os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.

Vistoria nas instalações

- 4.18. Para o correto dimensionamento e elaboração da proposta, o licitante poderá realizar vistoria prévia nas áreas externas e nas dependências sob responsabilidade da Câmara Municipal de Divinópolis, mediante agendamento prévio junto ao setor competente, através do e-mail compras@divinopolis.mg.leg.br.
- 4.19. O prazo para realização das vistorias iniciará no dia útil seguinte à publicação do aviso de dispensa, estendendo-se até o dia útil anterior à data prevista para a abertura da sessão pública.
- 4.20. A não realização de vistoria por qualquer licitante não poderá ser objeto de alegações posteriores acerca do desconhecimento do local de execução dos serviços, devendo a empresa vencedora assumir quaisquer custos oriundos de situações não previstas decorrentes da ausência de vistoria prévia.
- 4.21. A licitante deverá declarar que realizou a vistoria e tomou conhecimento de todas as informações e condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação ou declaração de que não realizou a vistoria e entende conhecer todos os elementos suficientes para o correto dimensionamento dos serviços a serem prestados.

5. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

- 5.1. A contratação será formalizada por meio de nota de empenho.
- 5.2. A execução do serviço ocorrerá em etapa única, mediante ordem de serviço, com entrega do Relatório Técnico de Vistoria Cautelar de Vizinhança, o qual será analisado e aceito formalmente pela Câmara Municipal de Divinópolis.
- 5.3. As comunicações entre a contratante e a contratada deverão ser realizadas por escrito sempre que a formalidade do ato assim exigir, admitindo-se, para esse fim, o envio por meio eletrônico.
- 5.4. A contratante poderá convocar representante da contratada para adoção imediata de providências relacionadas à execução contratual, sempre que necessário.



Gestão da Contratação

- 5.5. A gestão da contratação será exercida por servidor responsável pelo Núcleo de Contratos Administrativos e Convênios da Câmara Municipal de Divinópolis, nos termos da legislação pertinente.
- 5.6. O gestor da contratação tomará todas as providências para acompanhamento e cumprimento da execução do serviço.
- 5.7. O gestor deverá comunicar à Administração o descumprimento de qualquer obrigação e instaurar procedimento administrativo para apuração de irregularidades quando devidamente autorizado. As decisões e providências que ultrapassarem a sua competência deverão ser solicitadas aos seus superiores, em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.
- 5.8. Ficam reservados ao gestor da contratação o direito e a autoridade para resolver todo e qualquer caso singular, omissos ou duvidosos não previstos no processo administrativo e tudo o mais que se relacione com o objeto, desde que não acarrete ônus para a Câmara Municipal de Divinópolis.
- 5.9. As decisões que ultrapassarem a competência do gestor da contratação deverão ser solicitadas formalmente à autoridade administrativa imediatamente superior, em tempo hábil para a adoção de medidas.

Fiscalização

- 5.10. A fiscalização do Contrato ocorrerá na forma do disposto nos arts. 82 a 85 da Portaria nº CM188/2023 da Câmara Municipal de Divinópolis, acrescido do que segue:
 - 5.10.1. A fiscalização da execução contratual será exercida por servidor designado por meio de portaria, a qual compete acompanhar, fiscalizar, conferir e avaliar a execução do objeto, bem como dirimir e desembaraçar quaisquer dúvidas e pendências que surgirem, determinando o que for necessário à regularização das faltas, falhas, problemas ou defeitos observados, e os quais de tudo darão ciência à contratada, conforme determina art. 117 da lei 14.133, de 2021.
 - 5.10.2. Identificada inexatidão ou irregularidade, o fiscal da contratação emitirá notificações para a correção da execução contratual, determinando prazo para correção.
 - 5.10.3. O fiscal da contratação informará ao gestor, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, estabelecendo prazo para correção.
- 5.11. O fiscal comunicará o fato imediatamente ao gestor diante das ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprezadas.

Obrigações da Contratante

- 5.12. A contratante deverá:
 - 5.12.1. Receber o objeto fornecido pela contratada que esteja em conformidade com a proposta aceita, conforme inspeções realizadas.
 - 5.12.2. Propiciar todas as facilidades para que a contratada possa executar os serviços dentro



das normas e condições deste Termo de Referência.

- 5.12.3.** Rejeitar, no todo ou em parte, os serviços entregues em desacordo com as obrigações assumidas pela contratada.
- 5.12.4.** Exercer o acompanhamento e a fiscalização dos serviços.
- 5.12.5.** Efetuar o pagamento no prazo e condições estabelecidas no termo de referência.

Obrigações da Contratada

- 5.13.** A contratada deve cumprir todas as obrigações constantes desse Termo de Referência, assumindo exclusivamente como seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do serviço, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:
 - 5.13.1.** Entregar o serviço solicitado pela contratante nas condições acordadas;
 - 5.13.2.** Comunicar à contratante, sempre que necessário e antecipadamente, os motivos que impossibilitem o cumprimento da execução do serviço no prazo previsto, com a devida comprovação;
 - 5.13.3.** Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal ou autoridade superior (art. 137, II, da Lei 14.133/2021) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;
 - 5.13.4.** Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, o serviço os quais se verificarem vícios, defeitos ou incorreções;
 - 5.13.5.** Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do serviço, bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade à fiscalização ou ao acompanhamento da execução contratual pela Contratante, que ficará autorizada a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia, caso exigida, o valor correspondente aos danos sofridos;
 - 5.13.6.** Quando não for possível a verificação da regularidade no Sistema de Cadastro de Fornecedores – SICAF, a contratada deverá entregar ao setor responsável junto com a Nota Fiscal para fins de pagamento, os documentos de regularidade fiscal, social e trabalhista;
 - 5.13.7.** Responsabilizar-se pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, comerciais e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade ao contratante e não poderá onerar o objeto do contrato;
 - 5.13.8.** Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência da execução do serviço;
 - 5.13.9.** Assumir a responsabilidade por qualquer erro no cálculo dos quantitativos em sua proposta, incluindo os custos variáveis devido a fatores futuros e incertos, e fornecer complementação, se necessário, para garantir o cumprimento do objeto do contrato, exceto nos casos listados no art. 124, II, d, da Lei 14.133/2021.
 - 5.13.10.** Não permitir a utilização de qualquer trabalho de menor de dezesseis anos, exceto na



condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos, nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre.

6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

- 6.1. A execução do objeto do contrato, restrito à vistoria cautelar de vizinhança, será realizada em etapas técnicas sequenciais, compatíveis com a natureza pontual, preventiva e documental do serviço, não se tratando de acompanhamento contínuo ou fiscalização de obras, compreendendo:
- 6.1.1. **Etapla 1 - Planejamento da vistoria e levantamento preliminar:** Compreende a análise prévia da localização do terreno do Prédio Anexo da Câmara Municipal de Divinópolis, identificação dos imóveis confrontantes, definição das áreas a serem vistoriadas e planejamento logístico da atividade técnica.
 - 6.1.2. **Etapla 2 – Vistorias técnicas presenciais em campo:** Consiste na realização de vistorias técnicas presenciais nos imóveis confrontantes, abrangendo: áreas de uso comum do edifício comercial confrontante; fachadas, halls de circulação horizontal e vertical, escadas, acessos e pavimentos de garagem; muros de divisa, áreas externas e ambientes internos da edificação residencial situada aos fundos, quando autorizado.
 - 6.1.3. **Etapla 3 – Registro técnico e documentação fotográfica:** Inclui o registro fotográfico técnico das condições construtivas observadas, com identificação de manifestações aparentes, patologias visíveis, estado de conservação e demais aspectos relevantes, com o uso de aeronave remotamente pilotada (drone) para áreas.
 - 6.1.4. **Etapla 4 – Elaboração do laudo técnico de vistoria cautelar de vizinhança:** Abrange a organização, análise e consolidação das informações coletadas em laudo técnico de vistoria cautelar, com descrição objetiva das condições observadas, sem caráter pericial, diagnóstico aprofundado ou prognóstico.
 - 6.1.5. **Etapla 5 – Emissão do respectivo registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT):** Compreende a emissão do registro de responsabilidade técnica específica para o serviço de vistoria cautelar de vizinhança, nos termos da legislação profissional vigente, vinculando formalmente o profissional ou a empresa responsável à execução do serviço.
- 6.2. O produto final da contratação consistirá na entrega formal de 03 (três) laudos técnicos de vistoria cautelar de vizinhança, acompanhados do respectivo acervo fotográfico e do registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT) devidamente emitida, para fins de registro, arquivamento e resguardo técnico e jurídico da Câmara Municipal de Divinópolis.
- 6.3. O acervo fotográfico deverá ser anexado aos laudos e também disponibilizado em arquivo digital de alta resolução.
- 6.4. A contratada deverá, ainda, obter autorização formal do proprietário do imóvel vistoriado previamente à realização da vistoria, devendo o documento devidamente assinado ser apresentado juntamente com o laudo técnico.
- 6.5. Para utilização de aeronave remotamente pilotada (drone), a contratada deverá comprovar, previamente ao início dos serviços, que o profissional responsável pela operação possui capacitação técnica compatível (certificado de curso de piloto de drone ou RPA), bem como que os equipamentos atendem às exigências legais e operacionais vigentes, incluindo



homologação junto à Agência Nacional de Telecomunicações, autorização de voo pelo Departamento de Controle do Espaço Aéreo (SARPAS) e registro na Agência Nacional de Aviação Civil (SISANT), quando aplicável, sendo de sua exclusiva responsabilidade a observância das normas relativas à operação, segurança e registro dos voos.

- 6.6.** A validação do serviço se dará após a conferência formal da entrega do laudo; a verificação da compatibilidade do conteúdo com o escopo definido neste documento; e o registro administrativo pela área requisitante.
- 6.7.** Todas as despesas relacionadas com custos de mobilização, deslocamento e manutenção de equipe, equipamentos utilizados, inclusive drones, impressão de documentos, pagamento dos custos de emissão da anotação de responsabilidade técnica, tributos e contribuições, e demais despesas com a execução dos serviços contratados e as entregas finais correrão por conta da contratada.
- 6.8.** Os funcionários da contratada deverão estar identificados quando estiverem prestando os serviços decorrentes desta contratação.
- 6.9.** A contratada é responsável por qualquer acidente que ocorra durante a execução dos serviços caso seja comprovada falha na sua prestação.

7. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO E PAGAMENTO

- 7.1.** A avaliação da execução do objeto será realizada por meio de conferência dos documentos disponibilizados pela contratada, ao final do prazo para conclusão dos serviços de vistoria e de elaboração dos laudos técnicos.
- 7.2.** Será indicada a retenção no pagamento, proporcional à irregularidade verificada, sem prejuízo das sanções cabíveis, caso a contratada:
 - 7.2.1.** não produzir os resultados acordados,
 - 7.2.2.** deixar de executar, ou não executar com a qualidade mínima exigida as atividades contratadas; ou
 - 7.2.3.** deixar de utilizar materiais e recursos humanos exigidos para a execução do serviço, ou utilizá-los com qualidade ou quantidade inferior à demandada.

Recebimento

- 7.3.** Não haverá recebimento provisório, em virtude das peculiaridades do objeto.
- 7.4.** A contratada fica obrigada a reparar ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução, cabendo à fiscalização não atestar a medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas.
- 7.5.** Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações deste termo e da proposta, devendo ser corrigidos, refeitos ou substituídos no prazo de 10 (dez) dias corridos a contar da notificação.
- 7.6.** O recebimento definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.
- 7.7.**



Do pagamento

- 7.8. O pagamento será efetuado em moeda corrente nacional, no prazo de até 10 (dez) dias úteis após o recebimento da nota fiscal, através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pela Contratada ou por meio de boleto bancário.
- 7.9. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável, quando couber.
- 7.10. A contratada optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123/2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.
- 7.11. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que a contratada providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao contratante.
- 7.12. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta *on-line* ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei 14.133/2021.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E REGIME DE EXECUÇÃO

- 8.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de DISPENSA DE LICITAÇÃO, na forma ELETRÔNICA, por meio da PLATAFORMA DE COMPRAS DO GOVERNO FEDERAL – compras.gov.br – com fundamento na hipótese do art. 75, II, da Lei nº 14.133/2021, pela seleção da proposta de MENOR PREÇO.
- 8.2. Os participantes devem se ater quanto às especificações do objeto que se encontra neste Termo de Referência, bem como no Aviso de Contratação Direta. No preço apresentado devem estar inclusos todos os custos diretos e indiretos, inclusive encargos referentes às entregas dos relatórios técnicos e laudos.
- 8.3. Não será admitida a cotação de quantitativo inferior ao máximo previsto neste Termo de Referência e no Aviso de Contratação Direta, sob pena de desclassificação.
- 8.4. Os interessados em participar da disputa serão integralmente responsáveis pela avaliação e levantamento dos custos relativos à execução do objeto, sendo inteiramente responsáveis por eventuais prejuízos decorrentes de avaliação equivocada ou da sua ausência.

Exigências de habilitação

- 8.5. A Administração verificará o eventual descumprimento das condições para contratação, especialmente quanto à existência de sanção que a impeça, mediante a consulta a cadastros informativos oficiais, tais como:



- a) SICAF;
 - b) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (www.portaldatransparencia.gov.br/ceis);
 - c) Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portalttransparencia.gov.br/sancoes/cnep>).
- 8.6.** A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa interessada e de seu sócio majoritário, por força do art. 12 da Lei nº 8.429/1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o poder público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.
- 8.7.** O interessado será convocado para manifestação previamente a uma eventual negativa de contratação.
- 8.8.** Caso atendidas as condições para contratação, a habilitação do interessado será verificada por meio do SICAF, nos documentos por ele abrangidos.
- 8.9.** É dever do interessado manter atualizada a respectiva documentação constante do SICAF, ou encaminhar, quando solicitado pela Administração, a respectiva documentação atualizada.
- 8.10.** Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ/CPF diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos.
- 8.11.** Se o interessado for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se o fornecedor for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto para atestados de capacidade técnica, caso exigidos, e no caso daqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.
- 8.12.** Para fins de habilitação, deverá o interessado comprovar os requisitos de habilitação, que serão exigidos conforme sua natureza jurídica.

Habilitação jurídica

- 8.13.** Para sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;
- 8.14.** Para sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;
- 8.15.** Para filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz.

Habilitação fiscal, social e trabalhista

- 8.16.** Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), ou prova de inscrição



no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CPF);

- 8.17.** Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN) referente a todos os créditos tributários federais e à dívida ativa da União;
- 8.18.** Prova de regularidade com Fundo de Garantia do Tempo de serviço (FGTS);
- 8.19.** Prova de inexistência de débitos inadimplentes perante a Justiça do Trabalho, mediante apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa.
- 8.20.** Prova de regularidade com a Fazenda Municipal ou Distrital e Estadual do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;
 - 8.20.1.** Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos municipais relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.
- 8.21.** Declaração de que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do art. 7º. XXXIII da Constituição Federal.

Qualificação técnica

- 8.22.** A contratada deverá ser pessoa física ou jurídica legalmente habilitada, com registro ativo e regular no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), conforme o caso, devendo apresentar Certidão de Registro e Quitação emitida pelo respectivo conselho profissional.
 - 8.22.1.** No caso de participação de pessoa jurídica, deverá ser apresentada, adicionalmente, a Certidão de Registro e Quitação da empresa, bem como a comprovação de vínculo do profissional responsável técnico com a mesma.
- 8.23.** Deverá, ainda, comprovar capacidade técnica para a execução de serviços de vistoria cautelar de vizinhança, compatíveis com o objeto desta contratação em conformidade com as normas técnicas e regulamentações aplicáveis, mediante apresentação de:
 - a)** atestado(s) de capacidade técnica, devidamente registrado(s) no conselho competente, acompanhado(s) do respectivo registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT), devidamente assinado, que comprove(m) a efetiva execução de serviços de vistoria cautelar, inspeções técnicas ou atividades de natureza equivalente, com similaridade técnica e complexidade compatíveis com o objeto contratado, ou:
 - b)** registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT), devidamente assinado pelas partes, acompanhada da respectiva peça técnica que comprove(m) a efetiva execução de serviços de vistoria cautelar, inspeções técnicas ou atividades de natureza equivalente, com similaridade técnica e complexidade compatíveis com o objeto contratado.
- 8.23.2.** A Câmara Municipal de Divinópolis poderá, a seu critério, solicitar a apresentação da



íntegra do(s) documento(s) técnico(s) que tenha(m) dado origem ao(s) atestado(s) de capacidade técnica apresentado(s), com a finalidade exclusiva de verificar a compatibilidade entre o acervo técnico comprovado e o objeto da contratação, nos termos da legislação vigente e dos entendimentos consolidados dos órgãos de controle.

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

- 9.1.** O valor médio estimado para a contratação é de R\$ 9.120,00 (Nove mil, cento e vinte reais) com base no valor médio encontrado no Mapa Comparativo de Preços resultante das pesquisas de mercado. Com a presente estimativa, constata-se que a contratação estará nos limites dos valores permitidos para a contratação por dispensa de licitação.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 10.1.** As despesas decorrentes da presente contratação correrão em dotação orçamentária própria do exercício de 2026, prevista no orçamento da Câmara Municipal nas seguintes classificações:
- a)** Função programática: 01.001.001. 01.122.1010.2003 -
 - b)** Natureza da despesa: Ficha 1198 – 3.3.90.39.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica.
 - c)** Natureza da despesa: Ficha 1196 – 3.3.90.36.00.00.00.00 – Outros serviços de terceiros - Pessoa Física.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 11.1.** As normas disciplinadoras deste Termo de Referência serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, desde que não comprometam o interesse da Administração, o princípio da isonomia, a finalidade e a segurança da contratação.
- 11.2.** Quaisquer dúvidas ou esclarecimentos sobre este Termo de Referência poderão ser encaminhados para o e-mail: compras@divinopolis.mg.leg.br.
- 11.3.** Integram este Termo de Referência, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos e apêndices:
- 11.3.1.** Anexo I - Modelo para formação de propostas.
 - 11.3.2.** Anexo II – Imagem ilustrativa do terreno e imóveis confrontantes.
 - 11.3.3.** Anexo III - Declarações complementares.
 - 11.3.4.** Anexo IV – Declaração de limite de faturamento.
 - 11.3.5.** Apêndice – Estudo técnico preliminar

Divinópolis, 16 de abril de 2026.



Heloísa Aparecida C. Ferreira
Diretoria de Administração e Suprimentos

De acordo.

Flávio Ramos
Secretário-Geral

Ciente da necessidade da contratação em tela e das informações prestadas, aprovo o termo de referência.

Israel da Farmácia
Presidente da Câmara



ANEXO I Modelo de proposta comercial

À Câmara Municipal de Divinópolis (MG)

Segue proposta comercial referente ao Processo nº _____ para contratação de empresa e/ou profissional legalmente habilitado para a prestação dos serviços de **vistoria cautelar de vizinhança** a serem realizados nos imóveis confrontantes ao terreno destinado à implantação do Prédio Anexo da Câmara Municipal de Divinópolis, localizado na Rua São Paulo, Lote nº 217, Quadra nº 10, Zona nº 17, Centro, Divinópolis-MG.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Serviço técnico especializado de vistoria cautelar de vizinhança nos imóveis confrontantes com o terreno destinado à implantação do prédio anexo da Câmara Municipal de Divinópolis, contemplando: o planejamento da vistoria e o levantamento preliminar; as vistorias técnicas presenciais em campo; o registro técnico e a documentação fotográfica, incluindo o sobrevoo com drone; a elaboração do laudo técnico de vistoria cautelar de vizinhança; e a emissão do registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT).	Horas Técnicas		R\$	R\$
TOTAL				R\$	

Nos preços indicados na planilha de preços estão incluídos todos os custos, benefícios, encargos, tributos e demais contribuições pertinentes, inclusive os valores referentes à entrega física dos relatórios técnicos e laudos e a Anotação de Responsabilidade Técnica.

Reconhecemos que o pagamento será efetuado apenas com a conclusão dos serviços e a verificação de sua conformidade com o Termo de Referência.

Declaramos estar cientes e de acordo com as condições estabelecidas no termo de referência.

Esta proposta tem validade de 60 (sessenta) dias.

Data e assinatura



Fornecedor:

CPF/CNPJ:

Endereço:

Cidade:

Telefone:

Responsável pelo contato:





Anexo II

Imagem ilustrativa do terreno e imóveis confrontantes



Assinantes

- ✓ **Heloisa Aparecida Carvalho Ferreira**
Assinou em 17/04/2026 às 15:20:24 com o certificado avançado da Betha Sistemas e possui a identidade verificada com o CPF ***.020.366-**
Eu, Heloisa Aparecida Carvalho Ferreira, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.
- ✓ **Flavio Ramos De Assis Pereira**
Assinou em 17/04/2026 às 16:21:52 com o certificado avançado da Betha Sistemas e possui a identidade verificada com o CPF ***.876.376-**
Eu, Flavio Ramos De Assis Pereira, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.
- ✓ **Presidente da Camara Municipal de Divinopolis**
Assinou em 17/04/2026 às 16:38:41 com Certificado Digital Qualificado, emitido em nome de ISRAEL MENDONCA com o CPF ***.119.356-**, nos termos do § 1º do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
Eu, Presidente da Camara Municipal de Divinopolis, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos

Veracidade do documento



Documento assinado digitalmente.
Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

6KJ**66Z****648****DJR**

**DECLARAÇÕES COMPLEMENTARES**

[Razão Social do Licitante], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [Número do CNPJ do Licitante], sediada na [Endereço Completo], por intermédio de seu representante legal o (a) Sr(a) [Nome completo do representante], portador da carteira de identidade nº [número do Registro Geral] e do CPF nº [Número do CPF do representante da Licitante], cujo objeto: contratação de empresa e/ou profissional habilitado para a prestação dos serviços especializados de Vistoria Cautelar de Vizinhança a serem realizados nos imóveis confrontantes ao terreno destinado à implantação do Prédio Anexo da Câmara Municipal de Divinópolis, localizado na Rua São Paulo, Lote nº 217, Quadra nº 10, Zona nº 17, Centro, Divinópolis/MG, DECLARA:

I - para os devidos fins que não utiliza, direta ou indiretamente, mão de obra de menores conforme as disposições contidas no art. 7º, XXXIII da Constituição Federal de 1988, em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, conforme disposto no inciso VI do art. 68 da Lei nº. 14.133, de 01 de abril de 2021, ressalvando-se a condição de menor aprendiz, cuja contratação é permitida nos termos da legislação e que não possui, na cadeia produtiva, empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inc. III do art. 5º da Constituição Federal.

II – para os devidos fins que cumpre plenamente os Requisitos de Habilitação, bem como tem ciência de todas as condições estipuladas para a prestação dos serviços.

III - para os devidos fins que:

() REALIZOU a vistoria e tomou conhecimento de todas as informações e condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação,

() NÃO REALIZOU a vistoria e entende conhecer todos os elementos suficientes para o correto dimensionamento dos serviços a serem prestados.

VI - Para os fins da presente contratação, indicamos as seguintes informações:

a) o(a) responsável legal da empresa é o(a) Sr. (a)....., Portador(a) do RG sob nº e CPF nº, cuja função/cargo é.....(sócio administrador/procurador/diretor/etc), responsável pela assinatura do Contrato.

b) em caso de qualquer comunicação futura referente a este processo de contratação, bem como em caso de eventual contratação, concordo que a comunicação oficial efetuada por esta Casa Legislativa seja encaminhada de forma eletrônica, para os



seguintes endereços e números:

- 1 - E-mail:
- 2 - Telefone:
- 3 - Whats App:

LOCAL e DATA.

.....
Assinatura do dirigente (ou representante legal) da empresa
.....
Nome do dirigente (ou representante legal) da empresa



DECLARAÇÃO DE LIMITE DE FATURAMENTO ME/EPP

(PAPEL TIMBRADO DA LICITANTE)

(Nome da Empresa), CNPJ Nº _____, sediada na Rua _____, nº _____, bairro _____, CEP _____, município/UF _____, por seu representante legal abaixo assinado, DECLARA, para fins de participação em licitação ou contratação direta com a CÂMARA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS / MG, sob as penas da lei que:

I – Que é ME, EPP ou MEI e não se encontra em nenhuma das situações do § 4º, art. 3º, da Lei Complementar nº 123/2006 e está apta para usufruir do tratamento estabelecido nos artigos 42 a 49 da Lei Complementar nº 123/2006.

II – Que, no ano-calendário de realização desta licitação, os valores somados dos contratos celebrados com a Administração Pública não extrapolam a receita bruta máxima admitida para fins de enquadramento como empresa de pequeno porte, nos termos do art. 4º, § 2º da Lei nº 14.133/2021.

(LOCAL E DATA).

ASSINATURA DO REPRESENTANTE LEGAL

(Nome, identidade, carimbo e assinatura do representante legal da empresa)



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem como objetivo analisar e fundamentar a necessidade de contratação de empresa e/ou profissional habilitado para a prestação dos serviços especializados de Vistoria Cautelar de Vizinhança a serem realizados nos imóveis confrontantes ao terreno destinado à implantação do Prédio Anexo da Câmara Municipal de Divinópolis, localizado na Rua São Paulo, Lote nº 217, Quadra nº 10, Zona nº 17, Centro, Divinópolis/MG, com base nos seguintes documentos de formalização de demanda:

- a) DFD nº 17 2026 emitido pela Secretaria Geral, contemplado em sua totalidade nesta contratação.

A contratação proposta visa resguardar técnica, administrativa e juridicamente a Administração Pública Municipal, mediante o registro prévio do estado físico e construtivo das edificações vizinhas, considerando que, no exercício de 2026, está previsto o início de obras de construção de edificação pública de médio a grande porte, envolvendo intervenções em solo, fundações e estruturas.

A vistoria cautelar de vizinhança tem caráter preventivo, documental e não pericial, destinando-se exclusivamente à constatação e ao registro técnico das condições aparentes dos imóveis confrontantes, para fins de consulta futura, não compreendendo a realização de ensaios, diagnósticos aprofundados, apuração de causas ou atribuição de responsabilidades.

As justificativas e especificações constantes neste documento observam os princípios da economicidade, eficiência, continuidade do serviço público e conformidade com a Lei nº 14.133/2021, que rege as contratações públicas.

Nos tópicos seguintes serão detalhados os requisitos técnicos, a estimativa de contratação, os critérios de seleção do fornecedor e a viabilidade da contratação, demonstrando a relevância da medida para a consecução dos objetivos da Câmara Municipal. A contratação deverá ser conduzida de forma transparente, buscando sempre o melhor aproveitamento dos recursos públicos e a adequação às necessidades institucionais.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Câmara Municipal encontra-se na etapa de planejamento e de desenvolvimento dos projetos técnicos destinados à futura execução do Prédio Anexo, a ser implantado em terreno de propriedade do Município, localizado na Rua São Paulo, Lote nº 217, Quadra nº 10, Zona nº 17, no Centro, confrontante com edificações existentes.

O empreendimento previsto envolve obras novas de significativa complexidade técnica, as



quais, por sua natureza, poderão gerar interferências físicas diretas ou indiretas nas edificações vizinhas, em especial:

- (i) um edifício comercial de múltiplos pavimentos confrontante lateralmente ao terreno, identificado como Premium Tower;
- (ii) duas edificações localizadas nos fundos do terreno onde será construído o prédio anexo.

Diante desse cenário, faz-se tecnicamente necessária e juridicamente recomendável a realização de vistoria cautelar de vizinhança, com o objetivo de registrar o estado físico e construtivo atual das edificações confrontantes, antes do início das obras previstas.

A vistoria cautelar de vizinhança constitui instrumento técnico preventivo, a ser realizada por profissionais legalmente habilitados, amplamente adotado nas boas práticas da engenharia, destinado a:

- (i) Documentar as condições existentes das edificações vizinhas, por meio de registros fotográficos, descrições técnicas e croquis;
- (ii) Mitigar riscos administrativos, patrimoniais e jurídicos, prevenindo alegações futuras de danos preexistentes;
- (iii) Resguardar o interesse público, assegurando segurança técnica à Administração durante e após a execução da obra;
- (iv) Subsidiar eventuais análises técnicas futuras, caso surjam questionamentos relacionados a patologias, fissuras, deslocamentos ou outros danos construtivos.

Ressalta-se que a vistoria cautelar de vizinhança não se confunde com perícia judicial, ensaios técnicos destrutivos ou diagnóstico aprofundado, tratando-se de levantamento técnico descritivo e documental, conforme diretrizes consagradas pela ABNT NBR 13752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil, bem como pelas normas e práticas adotadas pelo IBAPE..

No caso específico do edifício confrontante de múltiplos pavimentos, a complexidade geométrica e a altura da edificação impõem a necessidade de utilização de aeronave remotamente pilotada (drone), como ferramenta complementar para inspeção sensorial de fachadas, sistemas de cobertura e áreas de difícil acesso, garantindo maior precisão e abrangência dos registros técnicos.

Já para as edificações localizada nos fundos do terreno, a vistoria demanda acesso ao interior do imóvel, abrangendo muros de divisa, ambientes internos e demais elementos construtivos suscetíveis a interferências decorrentes das futuras obras.

Assim, a contratação da vistoria cautelar de vizinhança revela-se necessária, proporcional e adequada, configurando medida essencial de planejamento, gestão de riscos e segurança jurídica, nos termos do art. 12, inciso VII, da Lei Federal nº 14.133/2021,



integrando de forma fundamentada o Documento de Formalização da Demanda e o Estudo Técnico Preliminar da futura contratação.

3. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A presente contratação encontra-se prevista no Plano Anual de Contratações da Câmara Municipal de Divinópolis, disponível no PNCP no endereço eletrônico <https://pncp.gov.br/app/pca/23774227000190/2026>, com o seguinte detalhamento:

- a) Número do item no PCA: 91. Classe/Grupo: 876 – Perícia, laudo e Avaliação, conforme Documento de Formalização de Demanda mencionado no item 1, a, deste ETP.

4. ÁREA REQUISITANTE

A presente demanda está sendo solicitada pelo Sr. Flávio Ramos de Assis Pereira, Secretário Geral, em decorrência de solicitação técnica formal do setor de engenharia da Câmara Municipal de Divinópolis, no âmbito das atribuições de consultoria e assessoramento técnico atualmente contratadas, por meio do engenheiro civil Luiz Otávio Santos Pereira, CREA-MG 173.118/D, responsável pelo acompanhamento técnico das ações de engenharia relacionadas ao empreendimento.

A necessidade específica de contratação de vistoria cautelar de vizinhança foi identificada a partir de análises técnicas preliminares realizadas pelo setor de engenharia, considerando a iminência de intervenções construtivas de grande porte, a existência de edificações confrontantes ao terreno do prédio anexo e a necessidade de resguardar tecnicamente a Administração Pública quanto a eventuais impactos físicos decorrentes das futuras obras.

Dessa forma, a demanda apresentada encontra respaldo técnico no setor requisitante, sendo formalizada com vistas à prevenção de riscos, mitigação de responsabilidades futuras e constituição de prova técnica prévia, em atendimento aos princípios da segurança jurídica, do planejamento e da boa governança pública.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

A estimativa de custo para a presente contratação observa os critérios estabelecidos pelo art. 23, da Lei nº 14.133/2021, e pelas disposições do Decreto Federal nº 7.983/2013, que dispõe sobre as regras para a elaboração do orçamento de referência de obras e serviços de engenharia e arquitetura contratados com recursos públicos.

Nos termos do art. 23, §2º, da Lei nº 14.133/2021, e do art. 3º do Decreto nº 7.983/2013, o custo global de referência deve, preferencialmente, ser obtido a partir de sistemas oficiais



de custos. Todavia, considerando que o objeto desta contratação se refere à vistoria cautelar de vizinhança, serviço especial de engenharia, sem precisão de detalhamento nos sistemas oficiais de custos (SEINFRA e SINAPI), autoriza-se a aplicação da regra do art. 6º do Decreto nº 7.983/2013, onde a pesquisa pode se parametrizar em tabelas de referência reconhecidas por entidades técnicas especializadas, sem prejuízo da pesquisa de mercado fundamentada.

No âmbito da Tabela SICOR-MG Região Central – sem desoneração – 10/2025, é viável extrair custos para contratação de serviços de Engenheiro Civil nível Pleno/Sênior, o que estaria em situação de maior proximidade técnica com o objeto pretendido (vistoria cautelar de vizinhança). Ao valor da tabela deveriam ser somados outros custos, como despesas para deslocamento e custos para elaboração do relatório técnico. A Tabela SICOR-MG Região Central – sem desoneração – 10/2025 estima o valor de R\$ 144,00 (cento e quarenta e quatro reais) para a contratação da hora técnica de profissional de nível sênior legalmente habilitado (engenheiro civil ou arquiteto e urbanista), e de R\$ 161,48 (cento e sessenta e um reais e quarenta e oito centavos) para a hora técnica de profissional de nível sênior legalmente habilitado (engenheiro civil ou arquiteto e urbanista).

Na perspectiva de utilização de tabelas de referência reconhecidas por entidades técnicas especializadas, toma-se como referência a Tabela de Honorários Profissionais do IBAPE-MG – Regulamento 2025/2026, entidade técnica reconhecida nacionalmente no âmbito das avaliações, perícias e vistorias técnicas em engenharia. Ressalta-se que o objeto a ser contratado não compreende a vistoria de unidades privativas, limita-se às áreas de uso comum das edificações confrontantes, como fachadas, sistema de cobertura, halls verticais e horizontais, áreas técnicas e pavimento garagem. Essa circunstância afasta a aplicação direta da tabela por área construída total, conforme previsto nas observações do Regulamento do IBAPE-MG.

Diante da especificidade do escopo e da impossibilidade de enquadramento objetivo por área, a estimativa de custo foi realizada com base no critério de hora técnica, conforme previsto nos arts. 6º e 7º do Regulamento de Honorários do IBAPE-MG, que apresentam o valor mínimo da hora técnica em R\$ 480,00 (quatrocentos e oitenta reais), acrescido dos tributos e encargos incidentes.

Para a execução dos serviços de vistoria cautelar de vizinhança, considerando o tempo exigido para a elaboração do relatório técnico, estima-se ser necessária a contratação de 20 horas técnicas.

Para fins de planejamento orçamentário e elaboração de uma estimativa de referência, considerado o custo médio da contratação segundo a Tabela SICOR-MG, obtém-se um valor estimado de contratação próximo de R\$ 2.880,00 (dois mil, oitocentos e oitenta reais), consideradas apenas as horas técnicas, não inclusas as despesas com deslocamento e custos de elaboração do relatório técnico. Considerando-se os encargos fiscais e administrativos, estima-se uma contratação com valores próximos a R\$ 3.022,96 (três mil, vinte dois reais e noventa e seis centavos).



Ainda para fins de planejamento orçamentário e para a elaboração de uma estimativa de referência, mas considerado o custo médio da contratação segundo a Tabela do IBAPE-MG, obtém-se um valor estimado de contratação próximo de R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais) para cumprimento do escopo global dos serviços.

A disparidade observada nos orçamentos realizados com base nos valores das tabelas referenciais torna exigível a adoção de outros instrumentos de levantamento de orçamento, sendo recomendado no caso a realização do levantamento do valor de referência da contratação mediante apuração dos valores praticados em outras contratações de serviços da mesma natureza via pesquisa de mercado.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Para fins de estimativa do quantitativo de serviços a serem contratados deve-se considerar que o objeto consiste exclusivamente na realização de vistoria cautelar de vizinhança com elaboração de laudo técnico descritivo, não se trata da execução de obras, elaboração de projetos, realização de medições ou acompanhamento físico contínuo.

A estimativa de quantitativos baseia-se nos seguintes fatores:

- (i) número de imóveis confrontantes diretamente impactados pelas futuras intervenções no terreno do Prédio Anexo da Câmara Municipal de Divinópolis;
- (ii) escopo técnico delimitado da vistoria, restrito às áreas de uso comum das edificações vizinhas, não abrangendo unidades privativas;
- (iii) complexidade técnica da inspeção, considerando tipologia construtiva, número de pavimentos, acessos, fachadas, sistemas aparentes e condições de conservação observáveis.

Com base nesses critérios, estima-se a realização de vistoria cautelar de vizinhança em dois imóveis confrontantes, a saber:

- (i) um edifício comercial de múltiplos pavimentos;
- (ii) duas edificações localizadas nos fundos do terreno onde será construído o prédio anexo.

O quantitativo de serviços deve ser expresso em horas técnicas, considerando o tempo necessário para inspeção presencial, registros fotográficos, organização das informações e elaboração do laudo técnico correspondente.

De acordo com as características observadas, a estimativa formulada é de que sejam necessárias 20 (vinte) horas técnicas para desenvolvimento dos serviços, considerado o tempo necessário para a elaboração do relatório técnico de vistoria.

A vistoria cautelar de vizinhança a ser contratada terá escopo técnico claramente



delimitado, com o objetivo de registrar o estado físico e construtivo preexistente das edificações confrontantes ao terreno do Prédio Anexo da Câmara Municipal de Divinópolis, antes do início das futuras obras.

No caso do edifício comercial confrontante, a vistoria abrangerá exclusivamente: fachadas externas; áreas de uso comum; halls de circulação horizontal e vertical; escadas, acessos e pavimentos de garagem; sistemas construtivos aparentes passíveis de inspeção visual e muros de divisa. Não integra o escopo da contratação a vistoria de unidades privativas, salas comerciais ou ambientes internos individualizados.

No caso das edificações situadas aos fundos a vistoria abrangerá: muros de divisa; fachadas; áreas externas; ambientes internos, quando autorizado pelo proprietário, exclusivamente para fins de registro cautelar.

Considerando a altura, volumetria e características do edifício comercial confrontante, a vistoria poderá demandar o uso de aeronave remotamente pilotada (drone) para registro fotográfico complementar de fachadas e elementos não acessíveis a partir do nível do solo, quando tecnicamente necessário.

O serviço terá caráter estritamente cautelar, não envolvendo diagnósticos, ensaios técnicos, medições instrumentadas ou avaliações periciais aprofundadas, limitando-se ao registro técnico documental do estado aparente das edificações no momento da vistoria.

Em relação aos projetos e estudos mínimos demandados, considerando o objeto da presente contratação, restrito à realização de vistoria cautelar de vizinhança com finalidade exclusivamente preventiva e documental, as atividades técnicas mínimas demandadas concentram-se na inspeção sensorial qualificada, no registro técnico do estado físico e construtivo das edificações confrontantes e na elaboração de laudo técnico cautelar, conforme boas práticas da engenharia diagnóstica e diretrizes do IBAPE.

As atividades técnicas a serem executadas pelo profissional legalmente habilitado incluem, de forma objetiva e delimitada: realização de vistoria técnica presencial nos imóveis confrontantes ao terreno do Prédio Anexo da Câmara Municipal de Divinópolis; inspeção sensorial das fachadas, áreas de uso comum, halls de circulação horizontal e vertical, escadas, acessos, pavimentos de garagem e sistemas construtivos aparentes, no caso do edifício comercial confrontante; inspeção dos muros de divisa, fachadas, áreas externas e ambientes internos, quando autorizado, no caso da edificação residencial situada aos fundos do terreno; registro fotográfico técnico, com identificação de manifestações aparentes, condições construtivas e estado de conservação observável; utilização de aeronave remotamente pilotada (drone), quando tecnicamente necessária, para registro de elementos não acessíveis a partir do nível do solo; organização, análise e consolidação das informações coletadas em laudo técnico de vistoria cautelar de vizinhança; emissão do respectivo registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT) referente à atividade executada, conforme o conselho profissional competente.



As atividades ora descritas não compreendem ensaios técnicos, medições instrumentadas, diagnósticos aprofundados, avaliações periciais, nem acompanhamento de obras, restringindo-se exclusivamente ao escopo cautelar e preventivo.

Os serviços a serem contratados correspondem à execução integral da vistoria cautelar de vizinhança nos imóveis confrontantes diretamente impactados pelas futuras obras da Câmara Municipal de Divinópolis, incluindo todas as etapas necessárias à entrega do laudo técnico correspondente.

Para fins de estimativa e controle, a contratação será dimensionada com base em quantitativo estimado de horas técnicas, suficientes para contemplar: vistorias presenciais em campo; registros fotográficos técnicos; análise e organização das informações coletadas; elaboração e revisão do laudo técnico cautelar, e emissão do respectivo registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT).

A estimativa de horas técnicas considera a tipologia das edificações, o número de pavimentos, a extensão das áreas comuns a serem vistoriadas e a complexidade do registro técnico, não se tratando de serviço contínuo nem de atuação sob regime de disponibilidade permanente.

A remuneração dos serviços, considerada a divergência apresentada entre as tabelas referenciais mencionadas nesse estudo, terá como referência o valor médio da hora técnica apurado em pesquisa de mercado ou com base em contratações anteriores semelhantes, porventura realizadas por órgãos da Administração Pública, respeitados os princípios da economicidade, proporcionalidade, razoabilidade e necessidade da contratação pública.

7. ETAPAS DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

A execução do objeto do contrato, restrito à vistoria cautelar de vizinhança, será realizada em etapas técnicas sequenciais, compatíveis com a natureza pontual, preventiva e documental do serviço, não se tratando de acompanhamento contínuo ou fiscalização de obras.

As etapas previstas para a execução dos serviços são as seguintes:

Etapas 1 – Planejamento da vistoria e levantamento preliminar: Compreende a análise prévia da localização do terreno do Prédio Anexo da Câmara Municipal de Divinópolis, identificação dos imóveis confrontantes, definição das áreas a serem vistoriadas e planejamento logístico da atividade técnica.

Etapas 2 – Vistorias técnicas presenciais em campo: Consiste na realização de vistorias técnicas presenciais nos imóveis confrontantes, abrangendo: áreas de uso comum do edifício comercial confrontante; fachadas, halls de circulação horizontal e vertical, escadas, acessos e pavimentos de garagem; muros de divisa, áreas externas e ambientes



internos da edificação residencial situada aos fundos, quando autorizado.

Etapas 3 – Registro técnico e documentação fotográfica: Inclui o registro fotográfico técnico das condições construtivas observadas, com identificação de manifestações aparentes, patologias visíveis, estado de conservação e demais aspectos relevantes, podendo envolver o uso de aeronave remotamente pilotada (drone) para áreas.

Etapas 4 – Elaboração do laudo técnico de vistoria cautelar de vizinhança: Abrange a organização, análise e consolidação das informações coletadas em laudo técnico de vistoria cautelar, com descrição objetiva das condições observadas, sem caráter pericial, diagnóstico aprofundado ou prognóstico.

Etapas 5 – Emissão do respectivo registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT): Concluída a atividade, será emitida a ART correspondente, vinculando o profissional legalmente habilitado ao serviço executado, nos termos da legislação profissional vigente.

O produto final da contratação consistirá na entrega formal de 03 (três) laudos técnicos de vistoria cautelar de vizinhança, acompanhados do respectivo acervo fotográfico e do registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT) devidamente emitida, para fins de registro, arquivamento e resguardo técnico e jurídico da Câmara Municipal de Divinópolis.

O acervo fotográfico deverá ser anexado aos laudos e também disponibilizado em arquivo digital de alta resolução.

A contratada deverá, ainda, obter autorização formal do proprietário do imóvel vistoriado previamente à realização da vistoria, devendo o documento devidamente assinado ser apresentado juntamente com os laudos técnicos.

A validação do serviço se dará após a conferência formal da entrega do laudo; a verificação da compatibilidade do conteúdo com o escopo definido neste Estudo Técnico Preliminar; e o registro administrativo pela área requisitante.

Ressalta-se que o laudo de vistoria cautelar não possui caráter de aprovação de projetos, fiscalização de obras ou avaliação pericial, destinando-se exclusivamente à documentação preventiva do estado físico das edificações vizinhas, para eventual consulta futura em decorrência das intervenções a serem realizadas no terreno da Câmara Municipal.

8. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado para contratação é de R\$9.600,00 (nove mil e seiscentos reais).

A estimativa preliminar desse valor foi realizada baseada no critério de hora técnica, conforme previsto nos arts. 6º e 7º do Regulamento de Honorários do IBAPE-MG, que apresentam o valor mínimo da hora técnica em R\$ 480,00 (quatrocentos e oitenta reais), acrescido dos tributos e encargos incidentes. Considerando o tempo exigido para a elaboração do relatório técnico, estima-se ser necessária a contratação de 20 horas



técnicas.

Ressalta-se que o valor apresentado é apenas uma referência inicial para o planejamento da contratação e verificação da existência de disponibilidade orçamentária, sendo recomendado no caso a realização do levantamento do valor de referência da contratação mediante apuração dos valores praticados em outras contratações de serviços da mesma natureza via pesquisa de mercado, em conformidade com o art. 23 da lei 14133 de 2021.

9. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Não será admitida a subcontratação do objeto da contratação, tendo em vista a natureza técnica especializada, intelectual e personalíssima dos serviços de vistoria cautelar de vizinhança, os quais exigem atuação direta do profissional ou da empresa detentora da capacidade técnica comprovada.

Não será exigida a prestação de garantia contratual, nos termos do art. 96 da Lei Federal nº 14.133/2021, considerando a natureza do objeto e os riscos reduzidos associados à execução dos serviços.

Para o correto dimensionamento e elaboração da proposta, o licitante poderá realizar vistoria técnica prévia nas áreas externas e nas dependências sob responsabilidade da Câmara Municipal de Divinópolis, mediante agendamento prévio junto ao setor competente, no período compreendido entre o primeiro dia útil após a publicação da intenção de contratação e o dia útil imediatamente anterior à data da decisão administrativa.

A realização da vistoria prévia é facultativa, sendo de inteira responsabilidade do interessado o pleno conhecimento das condições locais. A não realização da vistoria não poderá fundamentar alegações posteriores de desconhecimento do objeto ou das condições de execução, devendo o futuro contratado assumir integralmente os riscos decorrentes.

A contratada deverá ser pessoa física ou jurídica legalmente habilitada, com registro ativo e regular no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), conforme o caso, devendo apresentar Certidão de Registro e Quitação emitida pelo respectivo conselho profissional.

Deverá, ainda, comprovar capacidade técnica para a execução de serviços de vistoria cautelar de vizinhança, compatíveis com o objeto desta contratação em conformidade com as normas técnicas e regulamentações aplicáveis, mediante apresentação de:

a) atestado(s) de capacidade técnica, devidamente registrado(s) no conselho competente, acompanhado(s) do respectivo registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT), devidamente assinado, que comprove(m) a efetiva execução de serviços de vistoria cautelar, inspeções técnicas ou atividades de natureza equivalente, com similaridade técnica e complexidade compatíveis com o objeto contratado, ou;



b) registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT), devidamente assinado pelas partes, acompanhada da respectiva peça técnica que comprove(m) a efetiva execução de serviços de vistoria cautelar, inspeções técnicas ou atividades de natureza equivalente, com similaridade técnica e complexidade compatíveis com o objeto contratado.

A Câmara Municipal de Divinópolis poderá, a seu critério, solicitar a apresentação da íntegra do(s) documento(s) técnico(s) que tenha(m) dado origem ao(s) atestado(s) de capacidade técnica apresentado(s), com a finalidade exclusiva de verificar a compatibilidade entre o acervo técnico comprovado e o objeto da contratação, nos termos da legislação vigente e dos entendimentos consolidados dos órgãos de controle.

Deverá ser apresentada Certidão de Registro e Quitação válida do profissional responsável técnico junto ao conselho competente (CREA ou CAU).

No caso de participação de pessoa jurídica, deverá ser apresentada, adicionalmente, a Certidão de Registro e Quitação da empresa, bem como a comprovação de vínculo do profissional responsável técnico com a mesma.

Considerando as características das edificações confrontantes, especialmente quanto à altura, quantidade de pavimentos e dificuldade de acesso visual direto, a execução dos serviços deverá obrigatoriamente contemplar a utilização de aeronave remotamente pilotada drone, para inspeção de fachadas, sistemas de cobertura, elementos externos aparentes e demais componentes acessíveis por meio de voo técnico controlado.

A contratada deverá comprovar que o profissional responsável pela operação do drone possui capacitação técnica compatível (certificado de curso de piloto de drone ou RPA), bem como que os equipamentos utilizados atendem as exigências legais e operacionais vigentes (homologação da ANATEL, autorização de voo - DECEA/SARPAS e registro da ANAC – SISANT obrigatório para equipamentos acima de 250g), sendo de sua exclusiva responsabilidade a observância das normas aplicáveis à operação, segurança e registro dos voos.

Os serviços de vistoria cautelar de vizinhança compreenderão, dentre outros, registros fotográficos, registros audiovisuais, descrições técnicas do estado físico e construtivo, e elaboração de relatório técnico conclusivo, restritos às áreas de uso comum, fachadas, sistemas de cobertura, halls verticais e horizontais, garagens e muros de divisa, conforme definido no escopo da contratação.

A prestação dos serviços ocorrerá sob demanda, mediante ordem de serviço formal, não havendo exigência de dedicação exclusiva nem vínculo empregatício entre os profissionais da contratada e a Administração Pública.

O profissional técnico responsável deverá possuir registro regular no conselho competente, CREA ou CAU, com acervo técnico compatível, comprovado por registros de responsabilidade técnica (ART ou RRT), nos termos da Lei Federal nº 6.496/1977, da Lei Federal nº 12.378/2010, das Resoluções Confea nº 1.025/2009 e nº 1.121/2019, bem como das Resoluções CAU BR nº 21/2012, nº 91/2014 e nº 93/2014, constituindo o respectivo



registro de responsabilidade técnica meio idôneo e obrigatório de comprovação da experiência profissional exigida.

A exigência de comprovação técnica específica para vistoria cautelar de vizinhança, associada à necessidade de inspeção aérea por drone, tem por finalidade assegurar à Câmara Municipal de Divinópolis a qualidade técnica, a segurança jurídica, a rastreabilidade das responsabilidades e a fidelidade técnica dos registros, considerando o início futuro de obras que poderão impactar diretamente as edificações confrontantes.

Em relação aos requisitos técnicos específicos para o desenvolvimento do trabalho, é importante considerar que todo o trabalho técnico deverá ser executado em conformidade com as normas técnicas, legislações e regulamentos aplicáveis à vistoria cautelar de vizinhança, em suas versões vigentes, observando-se os princípios da boa prática da engenharia, da responsabilidade técnica, da fidelidade documental e da rastreabilidade das informações levantadas.

O profissional técnico responsável deverá atuar de forma estritamente diagnóstica e descritiva, limitando-se ao registro do estado físico e construtivo das edificações confrontantes, sem emissão de juízo de valor pericial, sem proposição de soluções construtivas e sem caracterização de atividades de fiscalização de obras ou inspeção predial continuada.

A execução da vistoria cautelar deverá observar integralmente as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT, as Resoluções do Sistema Confea/Crea, ou do CAU, e os atos normativos aplicáveis às atividades técnicas de engenharia, garantindo a qualidade dos registros, a clareza das informações e a segurança jurídica do documento produzido.

São os seguintes os referenciais legais e normativos aplicáveis à vistoria cautelar:

Normas e regulamentos de responsabilidade técnica

- Lei nº 5.194/1966 – Regulamenta o exercício das profissões de engenharia
- Lei nº 6.496/1977 – Institui a Anotação de Responsabilidade Técnica ART
- Resolução Confea nº 1.025/2009 – Dispõe sobre ART e Acervo Técnico
- Resolução Confea nº 1.121/2019 – Consolida disposições sobre ART e CAT
- Lei nº 12.378/2010 – Regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo e cria o CAU BR e os CAU UF
- Resolução CAU BR nº 21/2012 – Dispõe sobre o Registro de Responsabilidade Técnica RRT
- Resolução CAU BR nº 91/2014 – Regulamenta o Acervo Técnico de Arquitetura e Urbanismo



- Resolução CAU BR nº 93/2014 – Dispõe sobre a emissão de Certidão de Acervo Técnico CAT A para arquitetos
- Resolução CAU BR nº 143/2017 – Consolida normas sobre RRT, acervo e atividades profissionais
- Lei nº 14.133/2021 – Lei de Licitações e Contratos Administrativos

Normas técnicas aplicáveis à vistoria cautelar e registros técnicos

- ABNT NBR 13752 – Perícias de engenharia na construção civil
- ABNT NBR 16747 – Inspeção predial – utilizada exclusivamente como referência conceitual para identificação de manifestações aparentes
- ABNT NBR 14037 – Manual de uso, operação e manutenção – para apoio à identificação de sistemas construtivos
- ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações – como referência para caracterização de estado de conservação
- IBAPE-MG 003/2014 – Norma de Vistoria Cautelar

Normas de apoio à segurança durante os trabalhos

- NR 35 – Trabalho em altura, quando aplicável
- Normas de segurança para operação de aeronaves remotamente pilotadas, quando houver utilização de drone

Os registros técnicos deverão conter, no mínimo a descrição objetiva das condições observadas, os registros fotográficos e audiovisuais, a identificação de manifestações aparentes, a localização dos elementos vistoriados, a data, horário e condições da vistoria.

O relatório técnico produzido terá finalidade exclusivamente cautelar, servindo como documento de referência futura, não se caracterizando como laudo pericial, parecer técnico conclusivo ou documento de responsabilização por vícios construtivos.

10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução técnica proposta para atender à necessidade da Câmara Municipal de Divinópolis consiste na contratação de profissional ou empresa legalmente habilitada na área de engenharia, para a execução de **vistoria cautelar de vizinhança**, com elaboração de relatório técnico cautelar, destinada ao registro do estado físico e construtivo aparente das edificações confrontantes ao terreno onde será implantado o prédio anexo da Câmara Municipal.

A vistoria cautelar possui caráter preventivo, documental e não pericial, tendo como



finalidade exclusiva constituir acervo técnico de referência, apto a subsidiar futuras análises administrativas, técnicas ou jurídicas, caso venham a surgir questionamentos relacionados a eventuais interferências decorrentes das obras a serem executadas no terreno da Câmara Municipal.

O serviço compreende, de forma objetiva e delimitada: a inspeção sensorial técnica das edificações confrontantes; o registro do estado aparente de fachadas, coberturas, áreas comuns, halls verticais e horizontais, escadas, acessos, garagens, muros de divisa e demais elementos visíveis; o registro fotográfico sistematizado e georreferenciado quando aplicável; a elaboração de relatório técnico descritivo, com identificação das condições existentes na data da vistoria; a utilização de aeronave remotamente pilotada drone, sempre que necessária para inspeção de fachadas, coberturas ou elementos de difícil acesso; e a emissão do registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT) específico vinculado ao serviço executado.

O escopo da contratação não inclui, em nenhuma hipótese, atividades de fiscalização de obras, acompanhamento de execução, consultoria técnica continuada, elaboração ou análise de projetos, diagnósticos técnicos aprofundados, ensaios, medições instrumentais ou atuação pericial.

A execução do serviço ocorrerá em etapa única, mediante ordem de serviço, com entrega do Relatório Técnico de Vistoria Cautelar de Vizinhança, o qual será analisado e aceito formalmente pela Câmara Municipal de Divinópolis.

A contratação da vistoria cautelar garante à Administração segurança técnica, previsibilidade e proteção institucional, ao estabelecer um marco documental do estado das edificações vizinhas anteriormente ao início das obras, reduzindo riscos de litígios, controvérsias administrativas e questionamentos futuros.

O recebimento do objeto não exime o profissional ou a empresa contratada das responsabilidades técnicas e legais assumidas, devendo a execução do serviço estar devidamente respaldada por registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT), nos termos da Lei Federal nº 6.496/1977, da Lei Federal nº 12.378/2010, das Resoluções Confea nº 1.025/2009 e nº 1.121/2019, bem como das Resoluções CAU BR nº 21/2012, nº 91/2014 e nº 93/2014., e do Código Civil Brasileiro.

Em relação à descrição dos itens inclusos na contratação, o objeto da presente contratação compreende a prestação de serviço de engenharia, destinado à realização de vistoria cautelar de vizinhança, com registro técnico do estado físico aparente das edificações confrontantes ao terreno onde será implantado o prédio anexo da Câmara Municipal de Divinópolis.

A contratação tem por finalidade constituir acervo técnico documental preventivo, apto a subsidiar eventuais análises administrativas, técnicas ou jurídicas futuras, relacionadas a possíveis interferências decorrentes das obras a serem executadas pela Câmara Municipal.

Para fins de organização e controle técnico administrativo, o serviço foi estruturado nos

Rua São Paulo, 277 | Praça Jovelino Rabelo | Centro | CEP 35.500-006
Fone: (37) 2102 8200 | Fax: 2102 8290
www.divinopolis.mg.leg.br | geral@divinopolis.mg.leg.br





seguintes itens:

Item 1 – Vistoria Cautelar de Vizinhança em Edificações Confrontantes.

Compreende a realização de vistoria técnica sensorial nas edificações confrontantes ao terreno da Câmara Municipal, com foco no levantamento do estado físico e construtivo aparente, incluindo, quando aplicável: Fachadas, Sistemas de cobertura, Áreas comuns, Halls verticais e horizontais, Escadas, acessos e circulações, Garagens e pavimentos de uso comum, Muros de divisa e elementos limítrofes. A vistoria terá caráter preventivo, documental e não pericial, não contemplando ensaios, medições instrumentais, diagnósticos técnicos aprofundados ou avaliação de desempenho estrutural.

Item 2 – Registro Fotográfico Técnico e Documentação de Campo.

Abrange o registro fotográfico sistematizado, com identificação clara dos elementos vistoriados, datas, condições observadas e, quando necessário, uso de aeronave remotamente pilotada (drone) para inspeção de fachadas, coberturas e áreas de difícil acesso. Inclui a organização, catalogação e vinculação dos registros às descrições técnicas constantes no relatório final.

Item 3 – Elaboração de Relatório Técnico de Vistoria Cautelar de Vizinhança.

Consiste na elaboração de relatório técnico cautelar, contendo descrição objetiva das condições aparentes identificadas no momento da vistoria, sem emissão de juízo pericial, prognósticos, análises de causa ou atribuição de responsabilidades. O relatório constituirá documento técnico de referência, apto a demonstrar o estado das edificações na data da vistoria.

Item 4 – Emissão de Registro de Responsabilidade Técnica. Compreende a emissão do registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT) específica para o serviço de vistoria cautelar de vizinhança, vinculando formalmente o profissional ou a empresa responsável à execução do trabalho, nos termos da legislação vigente.

Em relação à Classificação do Serviço, essa pode ser assim definida: **CATSER: Serviços Técnicos de Engenharia – Vistoria / Laudo Técnico / Inspeção sensorial.**

Para melhor detalhamento técnico do objeto contratado e para fins de organização administrativa e operacional da execução contratual, a vistoria cautelar de vizinhança foi estruturada em subitens, os quais representam etapas técnicas complementares e indissociáveis do mesmo serviço, sem caracterizar fracionamento do objeto.

Os subitens descritos a seguir têm caráter meramente organizacional, não implicando ampliação do escopo nem inclusão de serviços distintos daqueles definidos no item 10.

Subitem 1.1 – Vistoria Técnica Sensorial em Edificações.

Confrontantes Compreende a realização de vistoria técnica sensorial nas edificações confrontantes ao terreno da Câmara Municipal de Divinópolis, com registro do estado físico aparente dos elementos construtivos acessíveis no momento da



inspeção. A vistoria terá caráter preventivo e documental, não contemplando ensaios, medições instrumentais, testes destrutivos ou diagnósticos técnicos aprofundados.

Subitem 1.2 – Inspeção de Áreas Comuns e Elementos Aparentes.

Abrange a inspeção sensorial das áreas de uso comum, incluindo fachadas, halls verticais e horizontais, escadas, acessos, circulações, garagens, sistemas de cobertura e muros de divisa, conforme aplicável a cada edificação vistoriada. Não estão incluídas inspeções em unidades privativas, salvo quando expressamente autorizadas pelo responsável legal do imóvel.

Subitem 1.3 – Registro Fotográfico Técnico e Documentação de Campo.

Inclui o registro fotográfico sistematizado dos elementos vistoriados, com identificação clara dos pontos observados, datas e condições aparentes. Quando necessário, poderá ser utilizado veículo aéreo não tripulado (drone) para inspeção sensorial de fachadas, coberturas e áreas de difícil acesso, respeitada a legislação aplicável

Subitem 1.4 – Elaboração de Relatório Técnico de Vistoria Cautelar.

Consiste na elaboração de relatório técnico cautelar, contendo a descrição objetiva das condições aparentes identificadas no momento da vistoria, com linguagem técnica, clara e impessoal. O relatório não terá caráter pericial, não conterá análises de causa, prognósticos, juízo de valor ou atribuição de responsabilidade.

Subitem 1.5 – Emissão de Registro de Responsabilidade Técnica.

Compreende a emissão do registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT) específica para o serviço de vistoria cautelar de vizinhança, nos termos da legislação profissional vigente, vinculando formalmente o profissional ou a empresa responsável à execução do serviço.

11. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O Tribunal de Contas da União define as justificativas para o parcelamento ou não da solução como a decisão administrativa acerca da divisão ou não do objeto da contratação, decisão esta que deve ser devidamente motivada e fundamentada, considerando aspectos técnicos, econômicos e jurídicos.

O parcelamento do objeto deve ser avaliado sempre que tecnicamente viável e economicamente vantajoso, especialmente quando a divisão possa ampliar a competitividade do certame sem comprometer a unidade técnica do serviço e a responsabilidade profissional envolvida.

Por outro lado, quando a natureza do objeto exigir execução integrada, metodologia única e responsabilidade técnica indivisível, o parcelamento pode comprometer a qualidade



do serviço, a rastreabilidade técnica e a segurança jurídica da contratação.

Assim, compete à Administração, ainda na fase interna do procedimento, definir a forma de contratação mais adequada ao interesse público, observando os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e segurança técnica, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

No presente caso, não é tecnicamente recomendável o parcelamento da solução, uma vez que o objeto da contratação consiste na execução de vistoria cautelar de vizinhança, atividade técnica que possui caráter unitário, integrado e indivisível.

A vistoria cautelar demanda a adoção de metodologia única, critérios homogêneos de inspeção, registros fotográficos padronizados, coerência descritiva e responsabilidade técnica concentrada, sendo imprescindível que todo o levantamento, registro e relatório final sejam conduzidos sob a coordenação de um único profissional ou equipe técnica vinculada ao mesmo registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT).

O eventual parcelamento do objeto, seja por edificação, por etapa ou por tipo de inspeção, comprometeria a unidade técnica do relatório, a comparabilidade dos registros, a coerência das descrições e a segurança jurídica do documento cautelar, cuja finalidade é servir como referência futura para eventuais análises de danos decorrentes de intervenções no entorno.

Além disso, o registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT) de vistoria cautelar, previsto na Lei Federal nº 6.496/1977, e regulamentada pela Resolução Confea nº 1.025/2009, e na Lei Federal nº 12.378/2010, regulamentado pelas normas dos respectivos conselhos profissionais exige a vinculação clara entre o profissional responsável e o conjunto do serviço executado, o que se tornaria fragilizado em caso de fracionamento contratual.

Ressalta-se que o não parcelamento da solução não restringe a competitividade, uma vez que o mercado dispõe de profissionais e empresas legalmente habilitados e tecnicamente capacitados para a execução integral de vistorias cautelares de vizinhança, inclusive com utilização de registro fotográfico técnico e inspeções complementares por meio de drone, quando aplicável.

Dessa forma, a contratação em lote único revela-se a alternativa tecnicamente mais adequada, juridicamente mais segura e economicamente mais eficiente, assegurando a integridade do serviço, a rastreabilidade das responsabilidades técnicas e o atendimento pleno ao interesse público.

12. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação dos serviços especializados de vistoria cautelar de vizinhança, a Câmara Municipal de Divinópolis passará a dispor de registro técnico prévio, formal e documentado das condições físicas e construtivas das edificações confrontantes ao terreno



destinado à implantação do prédio anexo do Poder Legislativo.

A realização da vistoria cautelar permitirá a caracterização do estado de conservação, integridade e desempenho aparente das edificações vizinhas antes do início de quaisquer intervenções no terreno da Câmara, constituindo elemento técnico essencial para fins de prevenção de riscos, resguardo jurídico e segurança institucional.

Entre os principais resultados pretendidos, destacam-se: a formalização de laudo técnico cautelar contendo registros fotográficos, descrições técnicas e identificação de eventuais manifestações patológicas pré existentes nas edificações confrontantes; a mitigação de riscos jurídicos e patrimoniais decorrentes de futuras alegações de danos atribuídos às obras a serem executadas pela Câmara Municipal; a produção de documento técnico idôneo, passível de consulta futura, apto a subsidiar defesas administrativas, judiciais ou extrajudiciais, se necessário; o atendimento às boas práticas da engenharia, especialmente no que se refere à gestão preventiva de riscos associados a obras em áreas urbanas consolidadas; a garantia de rastreabilidade técnica, por meio da emissão do registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT) específico para a vistoria cautelar específica para a vistoria cautelar, nos termos da Lei nº 6.496/1977.

A ausência de vistoria cautelar prévia poderia expor a Câmara Municipal a questionamentos técnicos, disputas judiciais e responsabilizações indevidas, comprometendo a segurança jurídica da futura obra e do patrimônio público.

Dessa forma, a contratação ora proposta representa medida preventiva, técnica e juridicamente recomendável, alinhada ao interesse público, assegurando à Câmara Municipal de Divinópolis proteção institucional, previsibilidade e respaldo técnico antes do início das intervenções no entorno imediato do novo empreendimento.

13. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para o adequado andamento do processo administrativo e a correta execução do objeto, a Câmara Municipal de Divinópolis deverá adotar providências prévias que assegurem transparência, legalidade e controle técnico administrativo da contratação.

Em observância à Lei Federal nº 14.133/2021, deverá ser designado servidor que ficará encarregado da análise das propostas e da documentação de habilitação e, após formalizada a contratação, deverá ser designado o responsável pelo acompanhamento da execução dos serviços.

Deverão ser conferidos, validados e arquivados, no mínimo, os seguintes documentos: comprovação de registro ativo da empresa ou do profissional responsável junto ao CREA ou CAU, conforme a Lei nº 5.194/1966 e a Lei nº 12.378/2010; documento de comprovação de capacidade técnica compatível com serviços de vistoria cautelar de vizinhança, conforme a Lei nº 6.496/1977, a Lei nº 12.378/2010, a Resolução Confea nº 1.025/2009 e as Resoluções CAU BR nº 21/2012, nº 91/2014 e nº 93/2014; declaração de disponibilidade



técnica para execução dos serviços no município de Divinópolis, inclusive para realização de vistorias presenciais e registros complementares, quando necessários.

Por fim, as providências prévias deverão contemplar a definição das rotinas de protocolo, recebimento, análise técnica formal e arquivamento dos documentos produzidos, assegurando rastreabilidade, segurança jurídica e regularidade administrativa do procedimento.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS / INTERDEPENDENTES

A presente contratação, restrita à execução de vistoria cautelar de vizinhança, não possui dependência direta de outras contratações em vigor no âmbito da Câmara Municipal de Divinópolis.

Entretanto, o serviço ora contratado possui relação funcional indireta com futuras contratações de obras e serviços de engenharia e arquitetura, na medida em que o laudo cautelar produzido constituirá documento técnico prévio, destinado a registrar as condições das edificações vizinhas antes do início das intervenções no terreno da Câmara.

Nesse sentido, a vistoria cautelar não se confunde com fiscalização ou acompanhamento de obras, mas atua como instrumento preventivo, autônomo e independente, voltado à proteção do patrimônio público, à mitigação de riscos jurídicos e à delimitação objetiva de responsabilidades.

Assim, eventuais contratações futuras de projetos ou obras poderão utilizar o laudo de vistoria cautelar como documento técnico de referência, sem que isso gere vínculo contratual, dependência operacional ou sobreposição de escopos entre as contratações.

15. IMPACTOS AMBIENTAIS

Os serviços de vistoria cautelar de vizinhança deverão observar os princípios da gestão ambiental, da prevenção de danos e do desenvolvimento sustentável, conforme o Guia Nacional de Licitações Sustentáveis (CGU AGU), as Instruções Normativas nº 01/2010 e nº 02/2014 do Ministério do Planejamento, a Lei nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos) e a Instrução Normativa nº 05/2017 da SEGES MPDG, no que couber.

A atividade contratada possui baixo impacto ambiental direto, por se tratar de serviço técnico predominantemente intelectual e de campo, sem execução de obras ou intervenções físicas.

Ainda assim, o profissional responsável deverá adotar boas práticas ambientais durante a execução das vistorias, especialmente no que se refere a: utilização racional de recursos, evitando deslocamentos desnecessários e registros redundantes; uso responsável de equipamentos, inclusive drones, observando normas de segurança operacional e ambiental;



não geração de resíduos sólidos, ou, quando inevitável, destinação ambientalmente adequada; registro técnico das condições ambientais aparentes das edificações vistoriadas e de seu entorno imediato, quando relevantes à caracterização cautelar.

Os registros ambientais eventualmente identificados durante a vistoria cautelar integrarão o laudo técnico, de forma meramente descritiva e documental, sem caráter de orientação, intervenção ou responsabilização ambiental.

16. MAPEAMENTO DE RISCOS

O mapeamento de riscos desta contratação tem por objetivo identificar e mitigar fatores que possam comprometer a qualidade técnica, a fidedignidade dos registros, a segurança jurídica e a validade probatória da vistoria cautelar de vizinhança.

Entre os principais **riscos associados à execução do objeto** poderiam ser citados: registro técnico incompleto ou insuficiente, comprometendo a caracterização do estado de conservação das edificações vizinhas; inadequação do escopo do laudo, com extrapolação indevida para análises periciais ou conclusivas não compatíveis com a vistoria cautelar; falhas na documentação fotográfica e audiovisual, inclusive ausência de registros aéreos quando tecnicamente necessários; ausência ou inconsistência da ART ou RRT, comprometendo a rastreabilidade da responsabilidade técnica; questionamentos futuros quanto à imparcialidade ou metodologia adotada.

Para **mitigação desses riscos**, deverão ser adotadas as seguintes medidas: definição clara e objetiva do escopo da vistoria cautelar, conforme Termo de Referência; elaboração de laudo técnico detalhado, com descrição objetiva, registros fotográficos terrestres e aéreos, croquis e identificação precisa das áreas vistoriadas; utilização de metodologia compatível com a ABNT NBR 16747, no que se refere aos procedimentos de inspeção e registro; emissão do registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT) específico para o serviço de vistoria cautelar, protocolização formal do produto técnico, assegurando data, autoria e integridade documental.

O controle e a avaliação desses riscos serão realizados pela Administração no momento do recebimento técnico do laudo, não havendo acompanhamento contínuo ou fiscalização da execução, em razão da natureza pontual e conclusiva do serviço contratado, em conformidade com o art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021.

17. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Após análise da viabilidade técnica, legal e administrativa da contratação de profissional ou empresa especializada para execução de vistoria **cautelar de vizinhança**, entende-se que a contratação se configura tecnicamente viável, considerando que:

- (i) a vistoria cautelar é serviço técnico de engenharia e arquitetura, de natureza



predominantemente intelectual e preventiva, que exige profissional legalmente habilitado, com registro ativo no conselho profissional competente, CREA ou CAU, e com emissão do respectivo registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT) específico, nos termos da Lei Federal nº 5.194/1966, da Lei Federal nº 6.496/1977, da Lei Federal nº 12.378/2010, das Resoluções Confea nº 1.025/2009 e nº 1.121/2019, bem como das Resoluções CAU BR nº 21/2012, nº 91/2014 e nº 93/2014;

(ii) o serviço tem por finalidade exclusiva o registro técnico do estado prévio das edificações vizinhas e áreas comuns, não se confundindo com fiscalização, acompanhamento ou execução de obras;

(iii) há disponibilidade orçamentária para a contratação no exercício vigente, devendo o valor ser oportunamente empenhado pela autoridade competente;

(iv) a solução proposta é tecnicamente adequada e economicamente viável, conforme demonstrado no levantamento de mercado e na estimativa de preços;

(v) o objeto é pontual, delimitado e claramente definido, o que assegura ampla competitividade e isonomia entre os licitantes;

(vi) o mercado dispõe de profissionais e empresas com capacidade técnica comprovada para execução de vistorias cautelares, inclusive com utilização de tecnologias de inspeção por drone, quando aplicável;

(vii) os resultados esperados estão claramente definidos, consistindo na prevenção de litígios, na proteção do erário e no resguardo jurídico da Administração Pública;

(viii) os riscos relevantes foram identificados e adequadamente mitigados, conforme mapeamento constante neste Estudo Técnico Preliminar.

Por fim, quanto à classificação da informação, nos termos da Lei Federal nº 12.527/2011 (Lei de Acesso à Informação), conclui-se que o objeto desta contratação não possui natureza sigilosa, devendo o processo ser integralmente disponibilizado para fins de transparência pública.

18. CONCLUSÃO

Nos termos do inciso XX do art. 6º da Lei Federal nº 14.133/2021, o Estudo Técnico Preliminar (ETP) constitui a primeira etapa do planejamento da contratação pública e tem por finalidade caracterizar o interesse público envolvido e identificar a solução técnica e economicamente mais adequada ao atendimento da demanda.

O presente ETP demonstrou a necessidade da Câmara Municipal de Divinópolis em realizar **vistoria cautelar de vizinhança** nas edificações lindeiras e no entorno imediato da área onde se pretende executar futura intervenção construtiva, como medida preventiva,



documental e de segurança jurídica.

A vistoria cautelar tem como objetivo registrar o estado de conservação preexistente das áreas vistoriadas, por meio de levantamento técnico detalhado, registros fotográficos terrestres e aéreos, descrição objetiva das manifestações aparentes e consolidação das informações em laudo técnico fundamentado, com emissão do correspondente registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT).

A inexistência desse registro técnico prévio pode gerar risco jurídico significativo, especialmente quanto a eventuais alegações futuras de danos estruturais ou construtivos decorrentes das obras a serem realizadas, expondo a Administração Pública a passivos indevidos.

A contratação de profissional ou empresa legalmente habilitada, com responsável técnico registrado no conselho competente, assegurará que o procedimento seja conduzido com imparcialidade, rigor técnico, metodologia adequada e validade probatória, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis e com as boas práticas da engenharia diagnóstica.

Dessa forma, a solução proposta neste estudo mostra-se tecnicamente adequada, juridicamente necessária e economicamente compatível, atendendo ao interesse público e aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade, prevenção de litígios e segurança técnica.

Divinópolis, 16 de abril de 2026.

Luiz Otávio Santos Pereira
Engenheiro

Flávio Ramos de Assis Pereira
Secretário Geral



ANEXO I

Imagem ilustrativa dos imóveis confrontantes



Rua São Paulo, 277 | Praça Jovelino Rabelo | Centro | CEP 35.500-006
Fone: (37) 2102 8200 | Fax: 2102 8290
www.divinopolis.mg.leg.br | geral@divinopolis.mg.leg.br



PROCEDIMENTOS E HONORÁRIOS SUGERIDOS PELO IBAPE-MG 2025/2026

I) PROCEDIMENTOS GERAIS

Art. 1º: O presente procedimento objetiva estabelecer parâmetros para compatibilizar interesses entre contratantes (juízes, instituições financeiras, articulars, entre outros) e contratados, garantindo ao profissional uma remuneração condigna e compatível com o trabalho que executa. Cumpre salientar que os valores apresentados não são vinculativos, e sim, apenas uma referência técnica para a prestação de serviços.

Art. 2º: Os valores constantes deste sugestionamento poderão ser observados pelos profissionais que realizarem trabalhos de ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS. Somente poderão utilizá-lo as pessoas físicas e jurídicas registradas no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais, nos termos da Lei Federal 5.194/66 e Resolução nº 345 do CONFEA e no Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais nos termos da lei federal 12.378/10.

Art. 3º: Qualquer que seja a forma de contratação, o profissional pode requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos honorários acordados, visando custear as despesas iniciais inerentes à realização dos serviços necessários.

Art. 4º: Em todas as propostas para elaboração de trabalhos técnicos, o profissional deve apresentar proposta formal, e, caso necessário, um orçamento prévio detalhado que justifique o valor de seus honorários, levando em consideração os itens constantes deste documento.

Art. 5º: Nos casos de grande complexidade, onde não seja possível uma aferição exata da extensão dos trabalhos, o profissional poderá apresentar uma estimativa provisória a ser complementada com o andamento ou término dos serviços.



II) SUGESTÃO DE HONORÁRIOS

Art. 6º: Os honorários profissionais em trabalhos que envolvam realização de laudos de avaliação de bens e perícias judiciais ou extrajudiciais serão calculados prioritariamente em função do tempo necessário para execução do serviço. Na impossibilidade dessa, ou de comum acordo entre as partes pode-se determinar os honorários em função do valor estimado previamente, relativo ao bem objeto do trabalho ou importância em discussão.

Art. 7º: O valor mínimo da hora técnica, conforme demonstrado na “Composição do valor da Hora Técnica” anexa é de R\$ 480,00 (quatrocentos e oitenta reais), acrescidos dos custos relativos a impostos e taxas.

Art. 8º: Na contratação de um laudo de avaliação de bens pode-se determinar o grau de fundamentação que se almeja, no entanto não há garantia que o mesmo seja alcançado, visto que depende de condições alheias a vontade do engenheiro avaliador.

Art. 9º: Nas avaliações de bens típicos (lote, casa e apartamento) e que possuam mercado bem definido, os tempos mínimos para execução do serviço (garantindo-se a qualidade do trabalho e buscando alcançar o grau de fundamentação especificado) e seus respectivos honorários sugeridos são:

Grau de Fundamentação	Honorário mínimo
I	R\$ 7.700,00
II	R\$ 11.500,00
III	R\$ 17.300,00

Art. 10º: Nas perícias que não envolvam avaliações, o tempo mínimo necessário para a execução de um serviço, garantindo-se a qualidade do trabalho, é de 10 horas, sendo o honorário mínimo admitido de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais).

Art. 11º: Nas perícias que também envolvam avaliações, o honorário mínimo admitido para execução dos serviços deve ser somado ao honorário mínimo conforme definido no Art. 9.

Art. 12º: Nos casos que envolvam vistorias cautelares de imóveis urbanos típicos, o valor dos honorários mínimos corresponderá a R\$ 4.100,00 (quatro mil cem reais) por unidade, podendo ser reduzido o valor em caso de similaridade e quantidade de imóveis.

Para as áreas comuns de edifícios e para unidades não padronizadas o valor dos honorários será cobrado com base na tabela a seguir:

TIPO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	VISTÓRIA CAUTELAR E RECEBIMENTO DE IMÓVEIS	INSPEÇÃO PREDIAL
		HONORÁRIOS MÍNIMOS (R\$)	HONORÁRIOS MÍNIMOS (R\$)
Imóveis térreos ou até 3 pavtos	área < 100m ²	R\$ 3.840,00	R\$ 7.680,00
Imóveis térreos ou até 3 pavtos	110m ² < área < 200 m ²	R\$ 6.720,00	R\$ 13.440,00
Imóveis térreos ou até 3 pavtos	201m ² < área < 500m ²	R\$ 9.600,00	R\$ 19.200,00
Imóveis térreos ou até 3 pavtos	área > 501m ²	R\$ 12.480,00	R\$ 24.960,00
Imóveis térreos + de 3 pavtos	área < 500m ²	R\$ 15.360,00	R\$ 30.720,00
Imóveis térreos + de 3 pavtos	501m ² < área < 2.000m ²	R\$ 18.240,00	R\$ 36.480,00
Imóveis térreos + de 3 pavtos	2.001m ² < área < 7.000m ²	R\$ 21.120,00	R\$ 42.240,00
Imóveis térreos + de 3 pavtos	área > 7.001m ²	R\$ 24.000,00	R\$ 48.000,00

obs:

1. Honorários mínimos expressos em reais.
2. Os honorários para os imóveis com características físicas adversas não foram contemplados na tabela.
3. Os honorários para as edificações multifamiliares ou escritórios contemplam apenas as vistorias nas áreas comuns.
4. Laudos que envolvam mais de uma especialidade de profissional deverão sofrer acréscimo mínimo de 30%.
5. Imóveis em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo mínimo de 20%.
6. Tabela válida para edificações até 30 anos de idade.
7. A cada 5 anos de idade superior à 30 anos acrescer 10% no valor até o limite de 50%.
8. Os valores não incluem os custos com testes, ensaios, cópias documentais e registros cartorários.
9. Deverão ser consideradas e mantidas as cláusulas cabíveis dos Procedimentos sobre Honorários do IBAPE-MG.
10. Remuneração mínima por contratação será de R\$ 4.500,00, independentemente da quantidade de imóveis vistoriados.

Art. 13º: Nos casos em que se deseja determinar os honorários em função do valor estimado previamente relativo ao bem objeto do trabalho ou importância em discussão, deve-se aplicar a seguinte equação:

$$H = 6,5702x(E)^{0,6011}$$



Onde:

H = Honorários;

E = Valor estimado do bem ou quantia em discussão (mínimo de R\$ 100.000,00).

A tabela a seguir indica os valores arredondados resultantes da aplicação da fórmula:

E (estimativa)	H (honorários)
R\$ 100.000,00	R\$ 6.700,00
R\$ 150.000,00	R\$ 8.500,00
R\$ 200.000,00	R\$ 10.100,00
R\$ 250.000,00	R\$ 11.500,00
R\$ 300.000,00	R\$ 12.900,00
R\$ 350.000,00	R\$ 14.100,00
R\$ 400.000,00	R\$ 15.300,00
R\$ 500.000,00	R\$ 17.500,00
R\$ 1.000.000,00	R\$ 26.600,00
R\$ 10.000.000,00	R\$ 106.000,00

Art. 14º: O valor mínimo dos honorários para realização de vistorias em Estádios de Futebol conforme previsto na Portaria 124 do Ministério dos Esportes, ou a que vier a substituí-la é de R\$ 20.280,00 (vinte mil, duzentos e oitenta reais). Para cálculo do valor dos honorários será considerado o valor de R\$ 1,50 vezes o número de expectadores informados pela CBF. Dependendo do estado de conservação do estádio é lícito ao Engenheiro considerar um acréscimo de até 50% no valor dos honorários calculados anteriormente relativos à maior quantidade de horas necessárias para execução do serviço.

Art. 15º: Nas ações que envolvam locação, para efeitos unicamente de utilização deste Regulamento de Honorários, o valor do bem será considerado como 100 (cem) vezes o valor do aluguel vigente.

Art. 16º: Nas Perícias relativas à especialidade de Engenharia de Segurança do Trabalho os honorários podem ser calculados com base no número de horas necessárias para resolução da lide, multiplicados pelo valor da hora técnica. Deve-se somar aos honorários as despesas detalhadas no 20º item.

Art. 17º: Em casos envolvendo vistorias de imóveis rurais, o valor do honorário mínimo deverá ser definido com base nas horas técnicas.

Art. 18º: Quando da conclusão do processo judicial ou deslinde do caso extrajudicial, será lícito o recebimento, pelo assistente técnico, de um valor percentual em função de êxito obtido, estabelecido em no mínimo 2,0% do proveito auferido pelo cliente.

Art. 19º: Os honorários resultantes da aplicação de quaisquer dos critérios especificados neste sugestionamento estão sujeitos a acréscimos ou reduções, nos seguintes casos:

a) Acréscimos mínimos de 50% (cinquenta por cento) para os profissionais com experiência superior a 10 (dez) anos, e de 100% para profissionais com tempo de experiência superior a 20 (vinte) anos (ou notória experiência).

b) Acréscimo de no mínimo 20% (vinte por cento) nos serviços realizados fora do Município de domicílio do profissional, e de 25% (vinte e cinco por cento) nos serviços requisitados com urgência ou obrigatoriamente efetuados aos domingos, feriados ou períodos noturnos.

c) Acréscimo de percentual a ser previamente incluído no orçamento apresentado ao solicitante, a critério do profissional, nos trabalhos em zonas insalubres e/ou perigosas, e que, de outro modo, aumentem o risco pessoal do profissional e de seus auxiliares.

d) Reduções de percentuais previamente ajustados com o solicitante, respeitado o mínimo do item 10º deste sugestionamento para trabalhos mais simplificados.

e) Pode-se, ainda, a critério do profissional, aplicar percentuais de redução, na hipótese de repetição, ou seja, de trabalhos realizados em vários bens idênticos, ou assemelhados, que integram um acervo maior, onde seja possível o aproveitamento de pesquisa de mercado, dentre outros elementos que compõem o escopo do trabalho a ser contratado.

III) CÁLCULO DAS DESPESAS

Art. 20º: As despesas para realização dos trabalhos devem ser somadas aos honorários definidos anteriormente.

Entre essas destacamos:

a) Custos com manutenção de escritório, não relacionados quando da composição da hora técnica.

b) Custos da empresa. Deve-se ratear os custos a seguir entre os trabalhos executados de forma ponderada em relação ao tempo. Destacamos a seguir alguns itens: despesas relativas a impostos, taxas e notas fiscais, anuidades do CREA e CAU, cursos de aperfeiçoamento, assinatura de periódicos, entre outros.

c) Custos com viagem: quando o profissional da engenharia, arquitetura ou agronomia tiver a necessidade de se deslocar para realização de trabalhos fora da sua região normal, devem ser contabilizados ainda os custos de deslocamentos, bem como alimentação, estadia, etc..

Art. 21º: As despesas de prestação de serviços técnicos por terceiros que envolvam análises, ensaios, levantamentos, confecção de desenhos técnicos, etc., serão cobradas com base na tabela de honorários da respectiva modalidade profissional. É facultado ao profissional a cobrança de taxa de administração, não superior a 20%, relativa ao valor cobrado pelos serviços técnicos de terceiros.

IV) DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 22º: Caso haja supressão total ou parcial do trabalho contratado, o profissional terá direito do recebimento do valor dos honorários, principalmente em relação ao serviço já executados ou parcelas já recebidas, ficando desde já definido que este valor não poderá ser inferior a 35%.

Art. 23º: Este regulamento é valido por 2 anos a partir da data de sua publicação, foi aprovado e validado na Assembleia Geral Extraordinária ocorrida no dia 11 de março de 2025 e será homologado junto ao CREA-MG, podendo ser modificado sempre que as circunstâncias o exigirem.

Art. 24º: Todas as dúvidas emergentes da aplicação das disposições deste Regulamento de Honorários Profissionais (ou omissões do mesmo) serão dirimidas por consulta escrita, encaminhada via correio, dirigidas ao IBAPE - MG.



 COMPOSIÇÃO DO VALOR DA HORA TÉCNICA  Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais - 2025/2026			
ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR UNITÁRIO	TOTAIS
1	DESPESAS		
1.1	TARIFAS E SERVIÇOS		
	Energia elétrica	R\$ 440,00	
	IPTU	R\$ 350,00	
	ISS	R\$ 1.900,00	
	Telefone	R\$ 580,00	
	Subtotal		R\$ 3.270,00
1.2	MÃO-DE-OBRA ADMINISTRATIVA		
	Salário de secretária/digitadora	R\$ 2.380,00	
	Salário auxiliar técnico	R\$ 4.500,00	
	Faxineira (diarista)	R\$ 1.400,00	
	Soma	R\$ 8.280,00	
	Leis sociais 85%	R\$ 7.038,00	
	Subtotal		R\$ 15.318,00
1.3	DESPESAS DE ESCRITÓRIO		
	Aluguel/condomínio	R\$ 4.000,00	
	Material /escritório	R\$ 1.100,00	
	Pequenas despesas/manutenção	R\$ 500,00	
	Contador	R\$ 1.500,00	
	Subtotal		R\$ 7.100,00
1.4	TRANSPORTE		
	Locação de veículo pequeno (80%)	R\$ 3.800,00	
	Combustível	R\$ 800,00	
	Subtotal		R\$ 4.600,00
1.5	DEPRECIÇÃO DO ATIVO IMOBILIZADO		
	Móveis	R\$ 19.000,00	
	Equip. de informática, máquina Fotográfica, software, Drone.	R\$ 70.000,00	
	Ativo imobilizado	R\$ 89.000,00	
	Depreciação móveis (80% em 10 anos)	R\$ 126,67	
	Depreciação outros equip. (100% em 3 anos)	R\$ 1.458,33	
	Subtotal		R\$ 1.585,00
1.6	CUSTOS FINANCEIROS		
	CF = 1,5% x Ativo Imobilizado		
	CF = 0,015 x 59.000,00	R\$ 1.335,00	
	CF mensal		R\$ 1.335,00
2	REMUNERAÇÃO		
2.1	REMUNERAÇÃO MENSAL		
	13° : (1/12) = 8,33%	R\$ 23.700,00	
	Férias (1/11) = 9,09%	R\$ 1.975,00	
	FGTS = 8,00%	R\$ 2.154,55	
	Seguro saúde/compl. Aposentadoria	R\$ 1.896,00	
	Subtotal	R\$ 1.300,00	R\$ 31.025,55
3	RESUMO		
3.1	Despesas		
	Tarifas e Serviços	R\$ 3.270,00	
	Mão-de-obra Administrativa	R\$ 15.318,00	
	Despesas de Escritório	R\$ 7.100,00	
	Transportes	R\$ 4.600,00	
	Depreciação do Ativo imobilizado	R\$ 1.585,00	
	Custos financeiros	R\$ 1.335,00	
	Subtotal		R\$ 33.208,00
	Reposição de IR s/despesas (37,9%)	R\$ 12.585,83	
	TOTAL 1		R\$ 45.793,83
3.2	Remuneração		
	Remuneração mensal	R\$ 31.025,55	
	TOTAL 2		R\$ 31.025,55
4	VALOR DA HORA TÉCNICA		
4.1	Parcela relativa às despesas		
	v1 = TOTAL 1/160		R\$ 286,21
4.2	Parcela relativa à Remuneração Profissional		
	v2 = TOTAL 2/160		R\$ 193,91
4.3	TOTAL (Valor da hora técnica)		
	H = V1 + V2		R\$ 480,12

VALOR DA HORA TÉCNICA MÍNIMA ADOTADA - R\$480,00 (QUATROCENTOS E OITENTA REAIS)

Assinantes

**Luiz Otavio Santos Pereira**

Assinou em 16/04/2026 às 14:29:44 com o certificado avançado da Betha Sistemas e possui a identidade verificada com o CPF ***.513.326-**

Eu, Luiz Otavio Santos Pereira, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

**Flavio Ramos De Assis Pereira**

Assinou em 16/04/2026 às 16:04:46 com o certificado avançado da Betha Sistemas e possui a identidade verificada com o CPF ***.876.376-**

Eu, Flavio Ramos De Assis Pereira, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

Veracidade do documento



Documento assinado digitalmente.

Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

Y9J**PL5****YW6****0E7**