

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME
SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

TERMO DE REFERÊNCIA

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA REALIZAÇÃO DE SERVIÇO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

JUNHO/2024

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME
SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

SUMÁRIO

1	DEFINIÇÃO DO OBJETO.....	3
1.1	FUNDAMENTAÇÃO DO OBJETO	3
1.2	DESCRIPTIVO DO OBJETO E QUANTITATIVO	4
1.3	DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO	5
1.3.1	DA NÃO REALIZAÇÃO DA DISPUTA ELETRÔNICA	5
2	ESTIMATIVA DE CONTRATAÇÃO E PESQUISA DE PREÇOS	6
2.1	PESQUISA DE PREÇOS E VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO	6
2.2	ESCOLHA DO FORNECEDOR	6
2.3	CONSULTA DE RESTRIÇÕES.....	7
3	INFORMAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS.....	7
4	EXECUÇÃO DO OBJETO	8
4.1	PRAZO DE EXECUÇÃO	8
4.2	RECEBIMENTO DO SERVIÇO.....	8
4.3	ENDEREÇO DE ENTREGA	9
4.4	CRITÉRIOS DE PAGAMENTO	9
4.5	OBRIGAÇÕES	9
4.5.1	DA CONTRATANTE	9
4.5.2	DA CONTRATADA	10
4.6	GARANTIA	11
5	GESTÃO CONTRATUAL	11
6	DISPOSIÇÕES FINAIS.....	11

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME
SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

1 DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente termo de referência tem por objeto contratação de prestador de serviços para a realização de serviços de avaliação de imóvel, visando estabelecer o valor que será pago para locação de imóvel localizado na Rua Vitório Tomazotti, 150 - Bela Vista, onde atualmente está lotado o Centro de Geração de Trabalho e Renda.

ITEM	DESCRIÇÃO RESUMIDA	VALOR TOTAL
1	Avaliação de Imóvel	R\$ 400,00

1.1 FUNDAMENTAÇÃO DO OBJETO

O Centro de Geração de Trabalho e Renda (CGTR) é uma ferramenta fundamental nas políticas socioassistenciais municipais por diversos motivos:

Promoção da inclusão social: O CGTR oferece oportunidades de trabalho e geração de renda para pessoas em situação de vulnerabilidade social, ajudando a promover sua inclusão na sociedade.

Combate à pobreza e à exclusão: Ao proporcionar meios para que as pessoas possam gerar sua própria renda, o CGTR contribui para reduzir os índices de pobreza e exclusão social no município.

Autonomia e empoderamento: O acesso ao trabalho e à renda permite que os beneficiários do CGTR se tornem mais autônomos e independentes, aumentando seu poder de decisão sobre suas próprias vidas.

Fortalecimento da economia local: O estímulo à criação de pequenos negócios e empreendimentos locais pelo CGTR contribui para fortalecer a economia do município, gerando empregos e movimentando o comércio.

Redução da dependência de programas sociais: Ao oferecer alternativas de geração de renda, o CGTR ajuda as famílias a reduzirem sua dependência de programas sociais de assistência, promovendo sua autonomia financeira.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME
SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Desenvolvimento de habilidades: O CGTR muitas vezes oferece capacitação e treinamento profissional, ajudando os beneficiários a desenvolverem novas habilidades e competências, o que pode melhorar suas perspectivas de emprego no futuro.

Em resumo, o CGTR desempenha um papel crucial no fortalecimento da rede de proteção social e na promoção da inclusão e autonomia das pessoas em situação de vulnerabilidade socioeconômica nos municípios.

Sendo assim, a presente contratação é fundamental para continuidade do projeto, podendo também ser pautada pelos seguintes itens:

Definição de um valor justo de locação: Uma avaliação imobiliária profissional permite determinar um valor de locação justo e adequado ao mercado, levando em consideração as características específicas do imóvel, sua localização e as condições econômicas da região.

Transparência e credibilidade: Ao contar com uma avaliação imobiliária independente, o processo de locação se torna mais transparente e confiável tanto para o proprietário do imóvel quanto para a entidade responsável pelo CGTR.

Garantia de viabilidade financeira: Uma avaliação imobiliária ajuda a garantir que o valor da locação seja compatível com o orçamento disponível para o projeto do CGTR, evitando comprometer suas finanças e sua capacidade de cumprir com seus objetivos socioassistenciais.

Diante do exposto, a presente justificativa visa embasar a contratação em questão, em consonância com os princípios legais e constitucionais que norteiam a ação do poder público.

1.2 DESCRITIVO DO OBJETO E QUANTITATIVO

Os serviços que são objeto do presente processo de contratação e seus respectivos quantitativos estimados estão listados abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QTD
1	Avaliação de Imóvel	SV	1

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME
SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

1.3 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Para atender a presente demanda, optou-se pelo processo de dispensa de licitação, visto que o valor da contratação se encontra dentro do estipulado no inciso II do artigo 75 da [Lei nº 14133/2021](#):

Art. 75. É dispensável a licitação:

...

II - para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), no caso de outros serviços e compras; (Valor atual: R\$ 59.906,02) - [\(Vide Decreto nº 11.871, de 2022\)](#).

...

1.3.1 DA NÃO REALIZAÇÃO DA DISPUTA ELETRÔNICA

Considerando o valor estimado da contratação e as justificativas apresentadas, optou-se pela realização da dispensa de licitação, tendo base jurídica no inciso II do artigo 75 da [Lei nº 14133/2021](#):

...

Art. 75. É dispensável a licitação:

...

II - para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), no caso de outros serviços e compras; (Valor atual: R\$ 59.906,02) - [\(Vide Decreto nº 11.871, de 2022\)](#).

...

No inciso II do artigo 3º do [Decreto Municipal nº 8059 de 14/03/2023](#) é definido que a administração direta deverá adotar de forma **preferencial** a dispensa de licitação na forma eletrônica:

...

Art. 3º A administração direta municipal adotará, preferencialmente, a dispensa de licitação, na forma eletrônica, nas seguintes hipóteses:

...

II - contratação de bens e serviços, no limite do disposto no inciso II do caput do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021;

...

Por se tratar de processo preferencial, seu afastamento é válido, desde que devidamente justificado.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME
SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Sendo assim, considerando o valor da contratação, foi possível atender o disposto no artigo 1º do [Decreto Municipal nº 8299 de 01/02/2024](#):

...

Art. 1º Ficam dispensadas da realização de disputa eletrônica regulamentada pelo Decreto Municipal n.º 8.059, de 14 de março de 2023, as contratações que enquadrem-se no estabelecido pelo §2º, do Art. 95, da Lei Federal 14.133, de 1º de abril de 2021 (Valor Atual: R\$ 11.981,20) - [\(Vide Decreto nº 11.871, de 2022\)](#)

...

Ademais, dada a necessidade premente das avaliações para que o valor do novo contrato possa ser firmado, há a necessidade de uma contratação célere e eficaz, que pretende ser alcançada através do processo de dispensa de licitação.

Desse modo, baseando-se nos dispositivos legais consultados e nas justificativas apresentadas, **optou-se pela dispensa de licitação SEM a realização de disputa eletrônica.**

2 ESTIMATIVA DE CONTRATAÇÃO E PESQUISA DE PREÇOS

2.1 PESQUISA DE PREÇOS E VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO

A coleta de preços foi efetuada através da cotação direta com potenciais fornecedores e em observância de contratações feitas pelo município em exercícios anteriores, onde através da comparação entre os valores pesquisados, o valor da presente contratação reflete o valor de mercado para o objeto em questão.

Desse modo, o valor da contratação ficou definido da seguinte forma:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QTD	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
1	Avaliação de Imóvel	SV	1	R\$ 400,00	R\$ 400,00

2.2 ESCOLHA DO FORNECEDOR

A escolha do fornecedor se baseou no critério do preço ofertado, onde a proposta apresentou-se suficiente para atender a presente demanda e está de acordo com os valores pagos pelo município para contratações do mesmo objeto. Desse modo, há a necessidade

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME
SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

da verificação das credenciais do prestador de serviços, conforme será demonstrado adiante.

2.3 CONSULTA DE RESTRIÇÕES

Nos procedimentos administrativos para contratação, a Administração tem o dever de verificar os requisitos de habilitação estabelecidos no artigo 62 Lei 14.133/2021.

Art. 62. A habilitação é a fase da licitação em que se verifica o conjunto de informações e documentos necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, dividindo-se em:

- I - Jurídica;
- II - Técnica;
- III - fiscal, social e trabalhista;
- IV - Econômico-financeira.

Diante disso, as informações serão apuradas em consulta aos endereços eletrônicos abaixo:

[CEIS - Controladoria Geral da União - Consulta de Impedimentos para Contratação](#)

[Relação de apenados do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo](#)

[Certidão de Regularidade Federal \(PF\)](#)

[Certidão Negativa de Débitos Inscritos na Dívida Ativa Estadual](#)

[Certidão Negativa de Débitos Não Inscritos na Dívida Ativa Estadual](#)

[Certidão de Regularidade Trabalhista](#)

[Certificado de Regularidade do FGTS](#)

3 INFORMAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS

Os recursos para custear as despesas estão previstos no Orçamento de 2024 da Prefeitura de Leme e da Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social, consignados na dotação:

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME
SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

FONTE DE RECURSOS: 1 (TESOURO)
CÓDIGO DE APLICAÇÃO: 510.0000
UNIDADE EXECUTORA: 02.12.02
AÇÃO: 081220020.2.130000
DESPESA: 3.3.90.36.06.00.00 (4990)

4 EXECUÇÃO DO OBJETO

Os serviços deverão ser executados conforme estipulado no presente termo de referência, onde sua execução que será verificada através de inspeção dos serviços executados a atestado de recebimento dos serviços nas respectivas notas fiscais.

4.1 PRAZO DE EXECUÇÃO

A CONTRATADA deverá executar os serviços no prazo de até 5 (cinco) dias.

4.2 RECEBIMENTO DO SERVIÇO

A contratada deverá realizar os serviços em conformidade com as normativas técnicas estabelecidas pelo presente termo de referência, onde quaisquer irregularidades serão protocoladas pelo gestor de contratos designado, acarretando recusa do recebimento e a solicitação de nova realização dos serviços, visando torná-los condizentes com as disposições definidas no presente termo de referência.

Após realização dos serviços a CONTRATADA deverá comunicar o gestor do contrato para que o serviço executado seja avaliado, visando a correta execução contratual. Os serviços estando em conformidade com o solicitado, caberá à CONTRATADA encaminhar os documentos fiscais para que sejam analisados, atestados e encaminhados ao setor responsável pela execução do pagamento.

Ficará sob responsabilidade da empresa contratada, inclusive perante a terceiros, a correção de possíveis danos e irregularidades por ela causados durante a execução do objeto, e, na sua ocorrência, não implicará em corresponsabilidade do poder público ou de seus agentes e prepostos.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME
SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

4.3 ENDEREÇO DE ENTREGA

A avaliação imobiliária deverá ser executada no seguinte endereço:

CGTR: Rua Vitório Tomazotti, 150 - Bela Vista

4.4 CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

As notas fiscais e demais documentações referentes ao pagamento da contratação dos serviços apenas serão encaminhadas ao setor competente após a verificação da execução dos serviços em conformidade com o termo de referência e emissão do comprovante de recebimentos de serviços.

Após o recebimento do comprovante da realização dos serviços e da nota fiscal, haverá a verificação dos dados informados e após esse procedimento os documentos serão encaminhados ao Departamento Contábil do Município de Leme para avaliação da conformidade do documento com os critérios estabelecidos para liquidação.

Caso a documentação esteja em conformidade com os critérios estabelecidos, a despesa oriunda dessa contratação será paga em até 30 dias após a liquidação do documento fiscal.

4.5 OBRIGAÇÕES

4.5.1 DA CONTRATANTE

4.5.1.1 Receber e fiscalizar a execução dos serviços para que haja conformidade com o especificado no presente termo de referência.

4.5.1.2 Atestar nas notas fiscais a efetiva realização do objeto da contratação.

4.5.1.3 Prestar à contratada toda e qualquer informação, por esta solicitada, necessária à perfeita execução dos serviços.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME
SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

4.5.1.4 Efetuar o pagamento à contratada no prazo avençado, após a entrega da Nota Fiscal no setor competente e aprovação da documentação.

4.5.1.5 Garantir à contratada o direito ao contraditório e ampla defesa nos casos em que forem exigidos reparos e adequações dos serviços.

4.5.1.6 Informar a contratada sobre eventual defeito ou irregularidade, identificados mesmo após o recebimento e execução dos serviços, e exigir a sua reparação ou adequação, conforme o caso.

4.5.2 DA CONTRATADA

4.5.2.1 Executar os serviços nas especificações contidas neste termo de referência, e nos termos das legislações correlatas ao objeto.

4.5.2.2 Arcar com todos os custos de reparação e reexecução nos casos em que os serviços não atenderem as condições previamente estabelecidas.

4.5.2.3 Cumprir rigorosamente o prazo de execução, e se for o caso, da adequação dos serviços prestados.

4.5.2.4 Pagar todos os tributos que incidam ou venham incidir, direta ou indiretamente, sobre os serviços ofertados.

4.5.2.5 Manter, durante a execução do contrato, as mesmas condições de habilitação.

4.5.2.6 Comunicar à Prefeitura, imediatamente, qualquer ocorrência ou anormalidade que venha interferir na execução dos serviços.

4.5.2.7 Responder por danos materiais e físicos, causados por seus empregados, diretamente à Prefeitura Municipal de Leme ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo.

4.5.2.8 Fornecer à Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social e seus funcionários quaisquer esclarecimentos que vierem a ser necessários quanto à execução do objeto.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME
SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

4.6 GARANTIA

Não será exigida nenhuma forma de garantia, apenas a execução do objeto em conformidade com o presente Termo de Referência.

5 GESTÃO CONTRATUAL

A Secretária Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social irá designar servidor para atuar na gestão e acompanhamento da presente contratação.

Durante a vigência contratual, o gestor contratual será responsável por averiguar as condições do serviço executado e o descrito no presente termo de referência, onde quaisquer irregularidades deverão ser comunicadas à contratada e aos setores da Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social envolvidos na contratação, visando sua adequação.

Estando a execução dos serviços em conformidade com o disposto no termo de referência, o agente público irá encaminhar os documentos fiscais e o atestado de recebimento ao setor administrativo competente, onde serão realizados os procedimentos necessários para envio da documentação fiscal ao Departamento Contábil para que possa ocorrer a liquidação e o pagamento das despesas oriundas da contratação, desde que toda a documentação esteja em conformidade com os critérios necessários para realização do pagamento.

A fiscalização, exercida no interesse exclusivo da Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social, não exclui e nem reduz a responsabilidade da empresa prestadora, inclusive perante a terceiros, por qualquer irregularidade ou danos causados pela contratada durante a execução do objeto, e, na sua ocorrência, não implica em corresponsabilidade do poder público ou de seus agentes e prepostos, salvo quanto a estes, se decorrente de ação ou omissão funcional, apurada na forma da legislação.

6 DISPOSIÇÕES FINAIS

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME
SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

6.0.1 Os serviços fornecidos pela CONTRATADA deverão primar pela qualidade, higiene, economicidade, sempre respeitando as características e determinações técnicas que garantam a eficácia dos serviços, segurança dos usuários, funcionários e munícipes.

6.0.2 Os serviços serão fiscalizados com rigor pela solicitante e caso não estejam em conformidade com o descrito, ou aos fins a que se destinam, deverão ser refeitos, às custas da contratada, dentro de um prazo de 24 (vinte e quatro) horas após requisição da Secretaria contratante, ou prazo maior, a critério desta.

6.0.3 Todas as ferramentas de trabalho e afins são de responsabilidade da CONTRATADA.

6.0.4 Também será de responsabilidade da CONTRATADA, suas respectivas despesas operacionais, bem como todos os encargos trabalhistas, previdenciários e tributários aplicáveis.

6.0.6 Os serviços deverão ser executados dentro do prazo estipulado no presente termo de referência, considerando-se como atraso o período posterior ao fixado.

6.0.7 As notas fiscais relativas aos serviços contratados deverão ser emitidas eletronicamente (também sendo aceitos RPA's, se aplicável), devendo o setor responsável encaminhá-las ao Departamento Contábil acompanhadas de Atestado de Recebimento de Serviços, confirmando assim o acompanhamento e a correta execução dos serviços.

6.0.8 Fica entendido que, as especificações e toda a documentação da contratação são complementares entre si, de modo que qualquer detalhe que se mencione em um documento e se omita em outro será considerado específico e válido.

Leme, 14 de junho de 2024

ERICA REGINA FABRIS
SECRETÁRIA DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL