



Município de Santa Bárbara d'Oeste

EDITAL

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 20/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 14.066/2026
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

INFORMAÇÕES GERAIS DO PROCEDIMENTO DE CREDENCIAMENTO

CONTRATANTE:	MUNICÍPIO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE – CNPJ nº 46.422.408/0001-52
ÓRGÃO DEMANDANTE:	Secretaria Municipal de Fazenda
OBJETO:	Credenciamento de profissionais autônomos (pessoas físicas) e pessoas jurídicas especializadas para a prestação de serviços técnicos de Avaliação Imobiliária (Laudos Simplificados e Avaliações Mercadológicas Completas nos moldes da ABNT NBR 14653).
PLATAFORMA ELETRÔNICA:	Bolsa Brasileira de Mercadorias – BBMNET Licitações (https://novobbmnet.com.br/)
VALOR TOTAL ESTIMADO:	R\$ 248.348,40 (duzentos e quarenta e oito mil, trezentos e quarenta e oito reais e quarenta centavos)
FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:	Lei Federal nº 14.133/2021 (arts. 74, IV e 79, I), Decreto Federal nº 11.878/2024 e Decretos Municipais nº 7.506/2023 e nº 7.508/2023.
VIGÊNCIA DO EDITAL:	Aberto de forma contínua e ininterrupta para novos ingressos a qualquer tempo.



Município de Santa Bárbara d'Oeste

LOCAIS DE DIVULGAÇÃO:	Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), Sítio Oficial da Prefeitura (www.santabarbara.sp.gov.br) e BBMNET (https://novobbmnet.com.br/).
------------------------------	---

Torna-se público que o **MUNICÍPIO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 46.422.408/0001-52, sediado na Avenida Monte Castelo, nº 1000, Jardim Primavera, CEP 13450-901, por meio de Agente de Contratação, realizará **CREDENCIAMENTO**, na forma **ELETRÔNICA**, com fulcro no art. 74, inciso IV, c/c art. 79, inciso I, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, aplicando-se as disposições do Decreto Federal nº 11.878/2024, do Decreto Municipal nº 7.508/2023 e demais legislações pertinentes, a ser processado através da plataforma **BBMNET Licitações** (<https://novobbmnet.com.br/>), observando-se as condições fixadas neste Edital e seus Anexos.

SUMÁRIO

1. DO OBJETO
2. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO E ACESSO AO SISTEMA BBMNET
3. DA MANIFESTAÇÃO DA INTENÇÃO DE SE CREDENCIAR E ENVIO DE DOCUMENTOS
4. DA HABILITAÇÃO E PROCEDIMENTO DE ANÁLISE
5. DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS
6. DAS INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS E SANÇÕES
7. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO
8. DA DIVULGAÇÃO DA LISTA DE CREDENCIADOS
9. DA CONTRATAÇÃO
10. DOS CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO DA ORDEM DE CONTRATAÇÃO (DISTRIBUIÇÃO DA DEMANDA)
11. DA ANULAÇÃO, DA REVOGAÇÃO E DO DESCREDENCIAMENTO
12. DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO EDITAL
13. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

1. DO OBJETO



Município de Santa Bárbara d'Oeste

1.1. Constitui objeto do presente procedimento o credenciamento de profissionais autônomos (pessoas físicas) e/ou pessoas jurídicas especializadas para a prestação de serviços técnicos de elaboração de Avaliações Imobiliárias (compreendendo Avaliação Imobiliária em Formato Simplificado e Avaliação Mercadológica Completa nos moldes da ABNT NBR 14653), para atendimento sob demanda contínua das necessidades da Secretaria Municipal de Fazenda de Santa Bárbara d'Oeste/SP, conforme especificações técnicas constantes deste Edital e de seus Anexos.

1.2. O presente credenciamento enquadra-se, expressamente, na hipótese de **contratações paralelas e não excludentes**, prevista no art. 79, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021 e no art. 3º, inciso I, do Decreto Federal nº 11.878/2024, viabilizando o cadastramento simultâneo de todos os interessados aptos que comprovem qualificação e preencham os requisitos deste instrumento, remunerados por tabela pública uniforme.

1.3. O credenciamento é procedimento aberto e permanente, não implicando em obrigatoriedade ou compromisso tácito da Administração Pública Municipal em efetivar futuras contratações, além das reais necessidades administrativas apuradas no exercício.

1.4. Os serviços e seus respectivos valores remuneratórios fixados pela Administração Pública, obtidos por meio de pesquisa de preços de mercado pela mediana (conforme ETP e Termo de Referência), são discriminados a seguir:

Item	Código	Descrição do Serviço	Unidade	Qtde Estimada (12 meses)	Valor Unitário Fixo (Tabelado)	Valor Total Estimado
01	2.60.01.0030.4	Avaliação Imobiliária de Bens Imóveis em Formato Simplificado: emissão de parecer/relatório técnico contendo identificação detalhada do bem, caracterização sumária do imóvel e da região, metodologia comparativa direta sumária, valor conclusivo de mercado e assinatura profissional com registro no CRECI/CNAI ou CREA/CAU.	Unidade (Laudo)	180	R\$ 496,38	R\$ 89.348,40



Município de Santa Bárbara d'Oeste

Item	Código	Descrição do Serviço	Unidade	Qtde Estimada (12 meses)	Valor Unitário Fixo (Tabelado)	Valor Total Estimado
02	2.60.01.0033.9	Avaliação Mercadológica de Bens Imóveis segundo a Norma ABNT NBR 14653: elaboração de laudo pericial circunstanciado contemplando vistoria técnica presencial com registro fotográfico datado, caracterização de infraestrutura urbana/rural, pesquisa contemporânea de mercado, tratamento estatístico (regressão linear/inferência estatística ou homogeneização por fatores), determinação de graus de fundamentação e precisão, recolhimento obrigatório de ART (CREA) ou RRT (CAU).	Unidade (Laudo)	50	R\$ 3.180,00	R\$ 159.000,00
VALOR TOTAL GLOBAL ESTIMADO:						R\$ 248.348,40

1.4.1. Da Capacidade Operacional e Dotação do Item 01: O quantitativo anual estimado de 180 (cento e oitenta) laudos simplificados atende à avaliação imobiliária de até 60 (sessenta) bens imóveis físicos, em razão da diretriz técnica de governança da Secretaria Municipal de Fazenda que exige a emissão concomitante e independente de 03 (três) relatórios periciais distintos por imóvel para extração da média aritmética de mercado (60 imóveis × 3 laudos = 180 laudos).

2. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO E ACESSO AO SISTEMA BBMNET

2.1. Poderão participar deste credenciamento pessoas jurídicas e profissionais autônomos (pessoas físicas) legalmente habilitados que atuem em ramo compatível com o objeto e preencham todos os requisitos deste Edital.

2.2. O procedimento será operacionalizado por meio da plataforma BBMNET Licitações, no sítio eletrônico <https://novobbmnet.com.br/>.



Município de Santa Bárbara d'Oeste

2.3. Para acesso ao sistema, os interessados deverão estar previamente cadastrados no sistema da Bolsa Brasileira de Mercadorias – BBMNET, por meio da opção "Credenciamento – Licitante (fornecedor)".

2.3.1. Dúvidas técnicas e operacionais quanto ao cadastramento na plataforma deverão ser dirimidas diretamente com a Central de Atendimento da BBMNET, por meio do telefone (11) 3113-1900, WhatsApp, Chat ou pelos canais disponíveis em <https://novobbmnet.com.br/>.

2.4. O uso da senha e do login de acesso é de exclusiva responsabilidade do participante, respondendo formalmente por todas as transações praticadas no sistema, diretamente ou por seus representantes.

2.5. Não poderão participar deste credenciamento:

- Aquele que não atenda às exigências deste Edital e de seus Anexos;
- Profissional ou pessoa jurídica que desempenhe atividade incompatível com o objeto pericial;
- Empresas estrangeiras sem representação legal constituída no País com poderes expressos para receber citação e responder administrativa ou judicialmente;
- Pessoa física ou jurídica declarada inidônea ou impedida de licitar e contratar com a Administração Pública (arts. 14 e 156 da Lei nº 14.133/2021);
- Aquele que mantenha vínculo técnico, comercial, econômico, financeiro, trabalhista ou civil com dirigente do órgão demandante ou agente público participante do processo, estendendo-se a cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, IV, da Lei nº 14.133/2021);
- Empresas controladoras, controladas ou coligadas concorrendo simultaneamente;
- Condenados judicialmente com trânsito em julgado nos últimos 5 (cinco) anos por exploração de trabalho infantil, condições análogas às de escravo ou contratação irregular de adolescentes;
- Servidor ou agente público pertencente ao quadro da Prefeitura Municipal de Santa Bárbara d'Oeste (art. 9º, § 1º, da Lei nº 14.133/2021).

3. DA MANIFESTAÇÃO DA INTENÇÃO DE SE CREDENCIAR E ENVIO DE DOCUMENTOS



Município de Santa Bárbara d'Oeste

3.1. O credenciamento ficará permanentemente aberto para novas adesões durante todo o seu prazo de vigência, viabilizando o ingresso contínuo de novos profissionais e empresas.

3.2. Os proponentes manifestarão seu interesse e remeterão o Requerimento de Credenciamento e a documentação completa exclusivamente de forma eletrônica através da plataforma BBMNET (<https://novobbmnet.com.br/>).

3.3. Ao cadastrar o requerimento e registrar os itens no sistema eletrônico:

3.3.1. O interessado assinalará o(s) item(ns) para os quais pretende se habilitar (Item 01 – Avaliação Simplificada e/ou Item 02 – Avaliação Completa NBR 14653);

3.3.2. Considerando a natureza tabelada do credenciamento, o proponente preencherá no sistema o valor unitário fixo estipulado pela Administração no Item 1.4 deste Edital, implicando aceitação irretratável de que nos preços fixados estão inclusos todos os tributos, vistorias, deslocamentos, encargos sociais e despesas operacionais.

3.4. Juntamente com a inserção dos dados na plataforma BBMNET, o proponente apresentará declaração firmando que:

- Atende plenamente às condições de habilitação deste Edital;
- Não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, nem menor de 16 anos em qualquer trabalho, salvo como aprendiz a partir de 14 anos (art. 7º, XXXIII, CF/88);
- Não submete trabalhadores a condições degradantes ou forçadas;
- Cumpre a reserva legal de cargos para pessoas com deficiência e reabilitados da Previdência Social, quando aplicável;
- Cumprirá integralmente a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD – Lei nº 13.709/2018), resguardando sigilo sobre dados imobiliários e tributários aos quais tiver acesso.

4. DA HABILITAÇÃO E PROCEDIMENTO DE ANÁLISE

4.1. Os documentos de habilitação deverão ser anexados em formato digital no ambiente BBMNET, estruturados conforme os seguintes requisitos:

4.2. Habilitação Jurídica:

a) Pessoa Jurídica: Registro empresarial na Junta Comercial, Estatuto ou Contrato Social em vigor devidamente registrado, acompanhado dos atos de designação dos administradores;



Município de Santa Bárbara d'Oeste

b) Pessoa Física (Autônomo): Cédula de Identidade (RG), Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) e comprovante idôneo de domicílio residencial ou profissional.

4.3. Regularidade Fiscal, Social e Trabalhista:

- a) Inscrição no CNPJ ou comprovante de inscrição municipal no cadastro de contribuintes (ISS/Autônomo);
- b) Certidão Negativa (ou Positiva com Efeitos de Negativa) de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;
- c) Certidão de regularidade perante a Fazenda Estadual da sede do interessado;
- d) Certidão de regularidade perante a Fazenda Pública do Município de Santa Bárbara d'Oeste e da sede do interessado;
- e) Certificado de Regularidade do FGTS (CRF), no caso de pessoas jurídicas e profissionais empregadores;
- f) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).

4.4. Qualificação Técnica:

4.4.1. Para o Item 01 (Avaliação Simplificada):

- a) Certidão de registro e quitação regular perante o Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) com cadastro ativo no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI / COFECI), OU certidão de regularidade ativa perante o CREA ou CAU;
- b) No mínimo 01 (um) atestado de capacidade técnica emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado que ateste aptidão na elaboração de avaliações imobiliárias.

4.4.2. Para o Item 02 (Avaliação Completa – ABNT NBR 14653):

I - Se Pessoa Jurídica:

- a) Certidão de registro e quitação da empresa e de seu(s) Responsável(is) Técnico(s) perante o CREA (Engenharia Civil) ou CAU (Arquitetura e Urbanismo);
- b) Certidão de Acervo Técnico (CAT) emitida pelo CREA ou CAT/RRT emitida pelo CAU, em nome do responsável técnico indicado, comprovando a elaboração prévia de laudo(s) de avaliação mercadológica fundamentado(s) na ABNT NBR 14653;



Município de Santa Bárbara d'Oeste

c) A comprovação formal de vínculo profissional com a proponente será exigida unicamente no ato de convocação para contratação, bastando para a habilitação na BBMNET a declaração de indicação técnica com a respectiva CAT.

II - Se Pessoa Física (Autônomo):

a) Certidão de registro e quitação individual ativa no CREA (Engenheiro Civil) ou no CAU (Arquiteto e Urbanista);

b) Certidão de Acervo Técnico (CAT/CREA) ou CAT/RRT (CAU) em nome do próprio profissional, comprovando a elaboração de laudo(s) de avaliação mercadológica segundo a norma ABNT NBR 14653.

4.5. O registro cadastral no SICAF poderá suprir os documentos de habilitação jurídica, fiscal e trabalhista abrangidos pelo cadastro, desde que vigentes.

4.6. O Agente de Contratação analisará a documentação apresentada na BBMNET e emitirá parecer motivado no prazo de até 10 (dez) dias úteis.

4.7. Saneamento de Falhas: Havendo necessidade de diligência ou saneamento de falhas formais (art. 64 da Lei nº 14.133/2021), o Agente assinalará prazo através da plataforma BBMNET (mínimo de 2 horas até 3 dias úteis) para regularização pelo interessado.

5. DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

5.1. Da decisão que deferir, indeferir o credenciamento ou decretar o descredenciamento caberá recurso administrativo no prazo de 3 (três) dias úteis, contados da publicação oficial ou intimação via sistema (art. 17 do Decreto nº 11.878/2024).

5.2. O recurso deverá ser protocolado diretamente no campo próprio da plataforma BBMNET (<https://novobbmnet.com.br/>), opção "RECURSO", contendo suas razões circunstanciadas.

5.3. Interposto o recurso, os demais interessados poderão oferecer contrarrazões em 3 (três) dias úteis, através da própria plataforma eletrônica.

5.4. O recurso será dirigido ao Agente de Contratação, que poderá reconsiderar a decisão no prazo de 3 (três) dias úteis ou encaminhar à Sra. Secretária Municipal de Fazenda para decisão final no prazo de até 10 (dez) dias úteis.

5.5. Os recursos não terão efeito suspensivo.

6. DAS INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS E SANÇÕES



Município de Santa Bárbara d'Oeste

6.1. Sujeita-se às penalidades previstas na Lei Federal nº 14.133/2021 o proponente ou credenciado que:

- Deixar de entregar documentação exigida ou requisitada em diligência no sistema BBMNET;
- Recusar-se injustificadamente a retirar a Ordem de Serviço ou assinar o termo correspondente;
- Prestar declaração falsa ou apresentar documentação inidônea;
- Fraudar o credenciamento ou frustrar a impessoalidade e o sistema de rodízio;
- Entregar laudo em desconformidade flagrante com a ABNT NBR 14653 ou com o Termo de Referência, recusando-se a corrigi-lo.

6.2. As penalidades consistirão em advertência, multa (moratória de 0,5% ao dia por atraso e compensatória de 0,5% a 30% conforme a gravidade), impedimento de licitar e contratar com o Município de Santa Bárbara d'Oeste (por até 3 anos) e declaração de inidoneidade (de 3 a 6 anos), garantidos o contraditório e a ampla defesa.

7. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO

7.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este Edital ou requerer esclarecimentos sobre suas cláusulas enquanto permanecer em vigor.

7.2. As solicitações serão formalizadas preferencialmente via campo próprio na BBMNET (<https://novobbmnet.com.br/>) ou subsidiariamente pelo e-mail institucional pregao@santabarbara.sp.gov.br / protocolo 1Doc (<https://santabarbara.1doc.com.br>).

7.3. As respostas serão emitidas pelo Agente de Contratação em até 3 (três) dias úteis e disponibilizadas na plataforma BBMNET, no PNCP e no portal do Município.

7.4. Tendo em vista a abertura permanente e ininterrupta do credenciamento durante seu prazo de vigência, a formulação de impugnações supervenientes ou de pedidos de esclarecimento protocolados após o início das contratações não terá efeito suspensivo automático, não ensejando a paralisação das Ordens de Serviço já expedidas, dos serviços em execução ou da distribuição sequencial de demandas pela fila de rodízio aos credenciados já homologados, ressalvada decisão expressa, motivada e formal em sentido diverso proferida pela autoridade competente.

8. DA DIVULGAÇÃO DA LISTA DE CREDENCIADOS

8.1. A lista oficial homologada será divulgada no Portal BBMNET, publicada no Diário Oficial do Município, disponibilizada no PNCP e no portal de transparência municipal.



Município de Santa Bárbara d'Oeste

8.2. A listagem indicará os profissionais e empresas por ordem de habilitação cronológica e especialidade técnica (Item 01 e Item 02).

9. DA CONTRATAÇÃO

9.1. Homologado o credenciamento, os prestadores serão convocados segundo a demanda da Secretaria de Fazenda e a regra distributiva, para retirada de Ordem de Serviço/Nota de Empenho (art. 95 da Lei Federal nº 14.133/2021).

9.2. O credenciado terá até 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento da convocação para retirada da OS, prorrogável uma vez por igual período mediante justificativa aceita pela Administração.

10. DOS CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO DA ORDEM DE CONTRATAÇÃO (DISTRIBUIÇÃO DA DEMANDA)

10.1. A distribuição dos serviços observará critérios impessoais e objetivos baseados em sistema de rodízio contínuo:

10.1.1. Para o Item 01 (Avaliação Simplificada – Convocação Concomitante de 3 Credenciados):

- a) Ao surgir a demanda de avaliação simplificada, a Secretaria de Fazenda convocará simultaneamente os 03 (três) credenciados subsequentes da fila de rodízio do Item 01;
- b) Cada um dos 3 credenciados elaborará de forma independente e sigilosa a avaliação do imóvel, sem qualquer comunicação mútua;
- c) Os relatórios serão entregues no prazo de até 05 (cinco) dias corridos e a Secretaria de Fazenda extrairá a média aritmética de mercado;
- d) Concluída a emissão, os 3 prestadores migram para o final da fila de espera.

10.1.2. Para o Item 02 (Avaliação Mercadológica Completa – ABNT NBR 14653):

- a) Para cada processo que demandar laudo completo segundo a NBR 14653, será emitida Ordem de Serviços individual ao credenciado posicionado na vez da fila de rodízio do Item 02;
- b) O prazo para conclusão e entrega do laudo com ART/RRT é de até 20 (vinte) dias corridos;
- c) Entregue o laudo ou declinada formalmente a solicitação, o prestador migra para o final da fila.

10.2. Novos credenciados habilitados ao longo da vigência do certame serão inseridos automaticamente no final da fila do respectivo item.



Município de Santa Bárbara d'Oeste

11. DA ANULAÇÃO, DA REVOGAÇÃO E DO DESCREDENCIAMENTO

11.1. O certame poderá ser revogado por razões de interesse público e conveniência administrativa fundamentadas, ou anulado por ilegalidade.

11.2. O credenciamento dar-se-á a pedido do interessado (com aviso de 15 dias úteis sem prejuízo de concluir OS em andamento), por perda das condições habilitatórias, por descumprimento injustificado de prazos ou deficiência técnica reiterada, ou por sanção de impedimento/inidoneidade.

12. DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO EDITAL

12.1. O Edital de Credenciamento permanecerá aberto de forma contínua e permanente, admitindo o ingresso de novos interessados a qualquer tempo, com fulcro no art. 79, parágrafo único, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

13. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Os prazos começam a correr no primeiro dia útil subsequente ao ato e vencem em dias de expediente regular no Município.

13.2. Não será admitida subcontratação dos serviços.

13.3. Não será exigida garantia de execução contratual.

13.4. Os pagamentos serão processados após o Recebimento Definitivo dos laudos e efetuados em até 30 (trinta) dias por ordem bancária, com estrita retenção dos tributos aplicáveis nos termos do Decreto Municipal nº 7.468/2023.

13.5. Integram este Edital:

ANEXO I – Termo de Referência;

APÊNDICE DO ANEXO I – Estudo Técnico Preliminar (ETP);

ANEXO II – Minuta do Termo de Credenciamento.

ANEXO III- Termo de Ciência e Notificação

ANEXO IV- LC-02 - Declaração de Documentos à Disposição do TCE – SP

Santa Bárbara d'Oeste, 13 de outubro de 2026.

PAULA FERNANDA MARCHESIN DE MORI
Secretária Municipal de Fazenda



Município de Santa Bárbara d'Oeste

ANEXO I- TERMO DE REFERÊNCIA

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. O presente procedimento tem por objeto o Credenciamento de pessoas jurídicas e/ou profissionais autônomos (pessoas físicas) legalmente habilitados para a prestação de serviços técnicos especializados de Avaliação Imobiliária (compreendendo Avaliação Imobiliária em Formato Simplificado e Avaliação Mercadológica Completa nos moldes da ABNT NBR 14653), para atendimento sob demanda das necessidades da Secretaria Municipal de Fazenda do Município de Santa Bárbara d'Oeste/SP.

1.2. Enquadramento e Procedimento: A contratação enquadra-se como **Procedimento Auxiliar de Credenciamento**, na hipótese de **contratação paralela e não excludente** (art. 79, inciso I, da Lei nº 14.133/2021), formalizada por meio de **Inexigibilidade de Licitação** com fulcro no art. 74, inciso IV, da mesma legislação, uma vez que é viável e vantajoso para a Administração Municipal dispor de múltiplos prestadores credenciados e remunerados por tabela de preços pré-fixada.

1.3. Quadro Resumo dos Serviços e Tabela de Remuneração Fixada: Os serviços serão remunerados com base nos preços unitários prefixados apurados na pesquisa de preços de mercado, conforme estimativa anual descrita na tabela abaixo:

Item	Código	Descrição	Unidade	Quantidade Anual Estimada	Valor Unitário Fixo (Tabelado)
01	2.60.01.0030.4	Avaliação imobiliária de bens imóveis simplificado	Unidade (Laudo)	180	R\$ 496,38
02	2.60.01.0033.9	Avaliação Mercadológica de bens imóveis ABNT NBR14.653	Unidade (Laudo)	50	R\$ 3.180,00

1.4. O credenciamento absorve a demanda global estimada de 180 laudos simplificados e 50 laudos completos, distribuindo as Ordens de Serviço de forma impessoal e equitativa entre todos os profissionais e empresas homologados, garantindo a obtenção de avaliações simultâneas e independentes.

1.5. O credenciamento absorve a demanda global estimada de 180 (cento e oitenta) laudos simplificados (Item 01) e 50 (cinquenta) laudos completos fundamentados na



Município de Santa Bárbara d'Oeste

ABNT NBR 14653 (Item 02), distribuindo as Ordens de Serviço de forma impessoal e equitativa entre todos os profissionais e pessoas jurídicas homologados.

1.5.1. O volume previsto para o Item 01 contempla a avaliação técnica de até 60 (sessenta) imóveis, decorrente do regramento técnico-operacional que determina a solicitação paralela e simultânea de 03 (três) laudos simplificados por imóvel a credenciados distintos da fila, possibilitando a apuração da média aritmética de mercado sem gerar extrapolação das previsões financeiras.

1.6. Natureza do Serviço: Os serviços objeto deste certame possuem natureza de serviços técnicos especializados de engenharia/arquitetura e avaliação imobiliária, de caráter predominantemente intelectual e técnico (nos termos do art. 6º, inciso XVIII, e art. 74, inciso III, alínea "b", da Lei Federal nº 14.133/2021), haja vista exigirem habilitação profissional específica perante os conselhos de classe competentes (CREA, CAU e/ou CRECI) e o estrito cumprimento dos parâmetros, rigor metodológico e níveis de precisão fixados pelas normas técnicas vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT NBR 14653).

1.7. Prazo de Vigência: O Edital de Credenciamento permanecerá aberto de forma contínua e permanente, admitindo o ingresso de novos interessados a qualquer tempo, com fulcro no art. 79, parágrafo único, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO E DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. Motivação e Alinhamento Técnico- Jurídico: Em cumprimento ao art. 6º, inciso XXIII, alínea "b", da Lei nº 14.133/2021, a fundamentação técnica e o interesse público da contratação encontram-se consolidados no Estudo Técnico Preliminar (ETP) e no Documento de Formalização de Demanda (DFD nº 091/2026).

2.2. Da Justificativa do Modelo de Credenciamento: A Administração Municipal necessita apurar valores venais e de mercado para instruir processos administrativos de desapropriação, alienação, permuta, locação, tributação e contencioso judicial. Para tais finalidades, a boa governança pública impõe a obtenção de **3 (três) laudos de avaliação emitidos concomitantemente por fontes distintas, independentes e não colidentes entre si**, de modo a viabilizar a extração de uma média de mercado sólida e imparcial.

2.2.1. O Credenciamento (art. 79, I da Lei 14.133/2021) permite o cadastramento de **todos os interessados que preencham os requisitos do edital; estabelece preço**



Município de Santa Bárbara d'Oeste

prévio e uniforme, remunerando os profissionais de maneira justa e transparente; viabiliza a **convocação simultânea de 3 (três) credenciados independentes** para atuar na mesma demanda, assegurando o sigilo e a pluralidade técnica das cotações; elimina a dependência de um único fornecedor, mitigando riscos de desabastecimento ou morosidade operacional.

2.3. Da Suplementação da Capacidade Operacional: A contratação justifica-se pela insuficiência de quadro permanente de servidores municipais detentores das qualificações específicas (peritos avaliadores, corretores CNAI, engenheiros e arquitetos) e dos recursos estatísticos avançados para absorver o fluxo contínuo das demandas da Secretaria de Fazenda.

3. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E DA ESPECIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS

3.1. Remissão ao Planejamento: A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares (ETP), apêndice deste Termo de Referência.

3.2. Visão Global da Solução: A solução contratada abrange desde a triagem da demanda imobiliária municipal até a homologação final dos laudos e a assistência técnica pericial em caso de impugnações administrativas ou judiciais.

3.3. Do Ciclo de Vida do Objeto e Fluxo Operacional: O ciclo de vida da prestação dos serviços obedecerá rigorosamente às seguintes etapas interativas:

Fase 1 – Emissão da Ordem de Serviço (OS): A Secretaria Municipal de Fazenda formalizará a solicitação contendo: número de ordem, endereço do imóvel, inscrição cadastral/matrícula, objetivo da avaliação e indicação da categoria técnica.

Fase 2 – Execução Técnica:

Para Avaliações Simplificadas: Elaboração em até **05 (cinco) dias corridos** a contar do recebimento da OS, contemplando identificação detalhada do bem, tipologia, metodologia comparativa direta sumária, valor conclusivo e assinatura profissional.

Para Avaliações Mercadológicas Completas (NBR 14653): Elaboração em até **20 (vinte) dias corridos** a contar do recebimento da OS, contemplando obrigatoriamente vistoria presencial com registro fotográfico, pesquisa de mercado regional fundamentada, modelos de regressão linear/estatística inferencial, memorial descritivo, valor de mercado fundamentado e ART/RRT.



Município de Santa Bárbara d'Oeste

Fase 3 – Entregáveis e Sustentabilidade: Todo o trâmite será 100% digital, mediante arquivos em formato PDF pesquisável assinados com certificado digital no padrão ICP-Brasil, abolindo o uso de papel e insumos físicos de impressão.

Fase 4 – Suporte Pós-Entrega (Garantia Técnica): O credenciado prestará esclarecimentos complementares ou reanálise técnica, sem custos adicionais, no prazo improrrogável de até **05 (cinco) dias úteis**, sempre que o laudo for objeto de apontamento por comissões municipais, peritos do juízo ou órgãos de controle.

4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Requisitos e Deveres Gerais do Credenciado:

- 4.1.1. Executar o objeto conforme as especificações deste Termo de Referência e do Edital de Credenciamento, assumindo integral responsabilidade técnica, civil, trabalhista e fiscal pelos serviços prestados;
- 4.1.2. Iniciar a elaboração da avaliação imediatamente após o recebimento formal da Ordem de Serviço (OS);
- 4.1.3. A prestação dos serviços não gera vínculo empregatício de qualquer natureza com a Administração Pública Municipal;
- 4.1.4. Cumprir rigorosamente a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD – Lei nº 13.709/2018), resguardando sigilo absoluto sobre informações cadastrais e dados fiscais dos contribuintes aos quais tiver acesso;
- 4.1.5. Manter durante toda a vigência do Credenciamento as condições de qualificação e habilitação exigidas;
- 4.1.6. Atender com presteza a solicitações de correções e esclarecimentos, sem repasse de ônus ao Contratante;
- 4.1.7. Não transferir ou subcontratar o objeto credenciado sem prévia e expressa autorização do Município.

4.2. Dos Requisitos Técnicos do Serviço – Item 01 (Avaliação Simplificada):

4.2.1. **Qualificação Profissional:** O relatório simplificado deverá ser elaborado e subscrito por Corretor de Imóveis devidamente registrado no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (**CRECI**) e com certificação ativa no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (**CNAI / COFECI**), **OU** por Engenheiro/Arquiteto com registro no **CREA / CAU**;

4.2.2. Conteúdo Mínimo do Relatório:



Município de Santa Bárbara d'Oeste

- a) Identificação do imóvel (endereço, inscrição cadastral, matrícula e proprietário quando informado);
- b) Descrição sucinta das características físicas do imóvel e da região;
- c) Metodologia comparativa adotada e memória sumária de cálculo;
- d) Valor final de mercado apurado, data-base e prazo de validade;
- e) Identificação, número de registro profissional e assinatura digital válida do responsável técnico.

4.2.3. Prazo de Execução: Até **05 (cinco) dias corridos**, contados do recebimento da Ordem de Serviço.

4.3. Dos Requisitos Técnicos do Serviço – Item 02 (Avaliação Mercadológica Completa – ABNT NBR 14653):

4.3.1. Qualificação Profissional e Responsabilidade Técnica: O laudo deverá ser elaborado privativamente por Engenheiro Civil com registro no **CREA** ou Arquiteto e Urbanista com registro no **CAU**.

4.3.2. Responsabilidade Técnica Obrigatória: Para cada laudo emitido, o credenciado deverá recolher a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (**ART/CREA**) ou Registro de Responsabilidade Técnica (**RRT/CAU**), assinada eletronicamente.

4.3.3. Conformidade Normativa e Escopo: Observância integral da norma **ABNT NBR 14653 (partes 1 e 2)** e legislações aplicáveis, contendo obrigatoriamente:

- a) Vistoria técnica presencial com relatório fotográfico datado e detalhado;
- b) Caracterização da região e infraestrutura urbana/rural;
- c) Pesquisa mercadológica com dados contemporâneos de imóveis comparáveis;
- d) Tratamento estatístico por regressão linear (método comparativo direto de dados de mercado) com apresentação dos coeficientes de determinação e significância;
- e) Grau de fundamentação e precisão compatível com as exigências processuais e periciais;
- f) Conclusão do valor de mercado fundamentado.

4.3.4. Prazo de Execução: Até **20 (vinte) dias corridos**, contados a partir do recebimento da Ordem de Serviço.

4.4. Dos Requisitos e Documentação de Habilitação (Para fins de Credenciamento):

A comprovação de regularidade dar-se-á mediante envio dos documentos a seguir:



Município de Santa Bárbara d'Oeste

4.4.1. **Habilitação Jurídica:**

Pessoa Jurídica: Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor registrado no órgão competente, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores;
Pessoa Física (Profissional Autônomo): Cédula de Identidade (RG), Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) e comprovante de domicílio.

4.4.2. **Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista:**

Prova de inscrição no CNPJ ou inscrição de autônomo no ISS municipal;
Certidão Conjunta Negativa (ou Positiva com Efeitos de Negativa) de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
Certidão de regularidade perante a Fazenda Estadual e Fazenda Municipal;
Certidão de Regularidade perante o FGTS (CRF) – quando exigível;
Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).

4.4.3. **Qualificação Técnico-Profissional e Técnico-Operacional:**

Para credenciamento no Item 01 (Simplificado):

- a) Certidão de registro e regularidade da empresa e/ou do profissional no **CRECI/SP** com inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (**CNAI**), **OU** certidão de registro perante o **CREA/CAU**;
- b) 01 (um) ou mais atestados de capacidade técnica emitidos por pessoa jurídica de direito público ou privado que atestem a prestação de serviços de avaliação de imóveis.

Para credenciamento no Item 02 (NBR 14653):

- a) Certidão de registro e quitação da empresa e do(s) Responsável(is) Técnico(s) no **CREA** ou **CAU**;
- b) Certidão de Acervo Técnico (CAT) emitida pelo CREA ou Certidão de Acervo Técnico com Registro de Responsabilidade Técnica (CAT/RRT) emitida pelo CAU, em nome do Responsável Técnico, comprovando a elaboração prévia de laudo(s) de avaliação mercadológica de bens imóveis segundo a norma ABNT NBR 14653;
- c) A comprovação do vínculo do responsável técnico com a empresa credenciada será exigida unicamente como condição prévia para a formalização do instrumento contratual (termo de credenciamento), bastando para fins de habilitação documental a indicação do profissional e a apresentação de seu respectivo acervo técnico (CAT) emitido pelo CREA/CAU."



Município de Santa Bárbara d'Oeste

II – Em se tratando de Pessoa Física (Profissional Autônomo):

- a) Certidão de registro e quitação de pessoa física ativa no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) como Engenheiro Civil ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) como Arquiteto e Urbanista;
- b) Certidão de Acervo Técnico (CAT) emitida pelo CREA ou CAT/RRT emitida pelo CAU, expedida diretamente em nome do profissional autônomo, comprovando a elaboração prévia de laudo(s) de avaliação mercadológica de bens imóveis fundamentado(s) na norma ABNT NBR 14653.

4.4.4. Declarações Complementares Obrigatórias:

Declaração de ciência e concordância irrestrita com os termos do Edital e com a Tabela de Preços Fixada pela Administração;

Declaração de cumprimento do disposto no art. 7º, inciso XXXIII, da CF/88 (não emprego de menor);

Declaração de inexistência de impedimento legal para licitar ou contratar com a Administração Pública.

4.5. Cláusulas de Sustentabilidade e Meio Ambiente: Em atendimento às diretrizes socioambientais e à mitigação de impactos, fica estabelecido que todo o procedimento será executado em formato 100% digital, eliminando a utilização de papel, cópias físicas e pastas processuais, além de recomendar aos credenciados o planejamento otimizado de itinerários para a redução da queima de combustíveis fósseis durante as vistorias presenciais.

4.6. Da Subcontratação: Não será admitida a subcontratação dos serviços de avaliação imobiliária, devendo os trabalhos ser subscritos e realizados diretamente pelo credenciado habilitado ou seu corpo técnico indicado.

4.7. Da Garantia da Contratação: Não será exigida prestação de garantia financeira de execução contratual (arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133/2021), considerando que o credenciamento se processa sob demanda, com pagamento condicionado à entrega e aprovação formal de cada laudo pericial.

5. DO MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL



Município de Santa Bárbara d'Oeste

5.1. Dinâmica Operacional sob Demanda: Os serviços serão executados estritamente sob demanda. A solicitação de cada laudo será deflagrada formalmente mediante a emissão de Ordem de Serviço (OS) pela Secretaria Municipal de Fazenda de Santa Bárbara d'Oeste, encaminhada eletronicamente ao credenciado.

5.1.1. A contagem dos prazos de entrega fixados no subitem 5.3 iniciar-se-á a partir da ciência formal da Ordem de Serviço, devendo o credenciado acusar recebimento e emitir o respectivo aceite formal no prazo de até 02 (dois) dias úteis.

5.1.2. A ausência injustificada de aceite nos prazos fixados autoriza a Unidade Gestora a cancelar a convocação, convocar imediatamente o próximo profissional constante da lista de espera de rodízio e encaminhar o caso para apuração de descumprimento de dever contratual.

5.2. Da Sistemática de Distribuição da Demanda (Rodízio e Convocação Paralela):

Para assegurar a observância aos princípios da impessoalidade, isonomia e transparência (art. 79, parágrafo único, II da Lei 14.133/2021), a distribuição das Ordens de Serviço seguirá os seguintes critérios objetivos:

5.2.1. Para o Item 01 – Avaliações Simplificadas (Convocação Concomitante de 3 Credenciados):

5.2.1.1. Para cada imóvel que demande avaliação simplificada, o Credenciante convocará **simultaneamente 03 (três) credenciados distintos**;

5.2.1.2. Os 3 (três) laudos serão emitidos de maneira autônoma, vedada qualquer forma de comunicação, ajuste ou compartilhamento de dados entre os peritos credenciados e a terceiros proprietário ou detentor de direitos do imóvel objeto da avaliação, garantindo a impessoalidade da valoração apurada.

5.2.1.3. A Secretaria de Fazenda receberá os relatórios e extrairá a média aritmética de mercado para a instrução do respectivo processo.

Para o Item 02 – Avaliação Mercadológica Completa (NBR 14653):

A distribuição será realizada individualmente a **01 (um) credenciado por demanda**;

5.3. Prazos e Condições de Entrega:

5.3.1. Avaliação Simplificada: Entrega do relatório conclusivo em até **05 (cinco) dias corridos**;



Município de Santa Bárbara d'Oeste

5.3.2. Avaliação NBR 14653: Entrega do laudo técnico conclusivo com ART/RRT em até **20 (vinte) dias corridos**;

5.3.3. Na contagem dos prazos exclui-se o dia do início e inclui-se o do vencimento. Caso recaia em dia não útil no Município, prorroga-se para o primeiro dia útil subsequente.

5.4. Recusa Injustificada e Descumprimento de Prazos: A recusa imotivada em receber a Ordem de Serviço ou a inobservância reiterada dos prazos de entrega facultará à Administração o cancelamento imediato da OS, o repasse da demanda ao próximo credenciado e a abertura de processo de descredenciamento e aplicação de sanções administrativas cabíveis.

6. DO MODELO DE GESTÃO DO CREDENCIAMENTO

6.1. O Credenciamento deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.2. As comunicações entre o Credenciante e o Credenciado devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.3. O Credenciante poderá convocar representante do Credenciado para adoção de providências que devam ser cumpridas em face deste instrumento.

6.4. O Credenciante poderá convocar o representante do Credenciado para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução/entrega do objeto, do plano complementar de execução dos serviços, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

6.5. A gestão e fiscalização do Credenciamento deverão ser executadas fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e do Decreto Municipal nº 7.506/2023 e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.6. A gestão deste Credenciamento será realizada pelo gestor e fiscal abaixo:

Gestor: Marisilda do Carmo Larguesa Pantaroto

Fiscal: Mário Cirso dos Santos



Município de Santa Bárbara d'Oeste

6.7. Atribuições da Equipe de Gestão e Fiscalização:

- 6.7.1. Administrar, controlar e distribuir as Ordens de Serviço aos credenciados;
- 6.7.2. Verificar a conformidade formal e material dos laudos entregues frente às normas da ABNT NBR 14653 e exigências deste TR;
- 6.7.3. Emitir os Termos de Recebimento Provisório e Definitivo dos serviços prestados;
- 6.7.4. Acompanhar a manutenção das condições de habilitação dos credenciados antes de cada liquidação e pagamento;
- 6.7.5. Encaminhar à autoridade competente relatórios de ocorrências e pedidos de aplicação de sanções ou descredenciamento em caso de inadimplemento.

7. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

Recebimento do Objeto

7.1. Recebimento Provisório: Ocorre sumariamente no ato do envio eletrônico do Laudo/Relatório Técnico acompanhado da respectiva Nota Fiscal de Serviços/Recibo de Prestação de Serviços (RPA), pelo Fiscal do Contrato, para verificação de conformidade.

7.2. Rejeição e Correção: Identificada inconformidade técnica ou metodológica, o serviço será recusado e devolvido para retificação, devendo o credenciado promover os ajustes no prazo improrrogável de até **05 (cinco) dias**, às suas custas.

7.3. Recebimento Definitivo: Ocorre em até **10 (dez) dias úteis** após a entrega, mediante termo detalhado que comprove a perfeita conformidade dos parâmetros técnicos e o recolhimento das anotações de responsabilidade técnica cabíveis.

7.4. O prazo para recebimento definitivo poderá ser excepcionalmente prorrogado, de forma justificada, por igual período, quando houver necessidade de diligências para a aferição do atendimento das exigências contratuais.

7.5. No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021, comunicando-se à empresa para emissão de Nota Fiscal no que pertinente à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

7.6. O prazo para a solução, pelo Credenciado, de inconsistências na execução do objeto ou de saneamento da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, verificadas pelo Credenciante durante a análise prévia à liquidação de despesa, não será computado para os fins do recebimento definitivo.



Município de Santa Bárbara d'Oeste

7.7. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do instrumento contratual.

Condição de pagamento

7.8. O Credenciado deverá emitir na data da entrega dos Laudos/Relatórios a nota fiscal correspondente.

7.9. O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados do Recebimento Definitivo, por crédito em conta corrente em nome do Fornecedor, mediante a apresentação do(s) original(is) da(s) nota(s) fiscal(is).

7.10. O Fornecedor deverá deter ciência plena e, se vencedor do presente certame, cumprir, com rigor, os termos do Decreto Municipal nº 7.468/23 e Anexo Único, sob pena de não pagamento dos valores devidos.

8. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. Preços Unitários Prefixados: No credenciamento, os preços unitários são fixados pela Administração Pública com base em pesquisa ampla de preços de mercado, sendo vedada a disputa por lances ou propostas financeiras individuais.

Item 01 – Avaliação Simplificada: Valor Unitário Fixo de **R\$ 496,38**

Item 02 – Avaliação Mercadológica NBR 14653: Valor Unitário Fixo de **R\$ 3.180,00**

9. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

9.1. Procedimento de Seleção: A contratação será processada por meio de Chamamento Público para Credenciamento.

10. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. A contratação será atendida pelas seguintes dotações:

Unidade Orçamentária: 02.01.02 – Planejamento Estratégico; Natureza de Despesa: 3.3.90.36.00 (Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física), 3.3.90.39.00 - OUTROS SERVIÇOS PJ - Vínculo 01 – Próprio, suplementadas, se necessário.

PAULA FERNANDA MARCHESIN DE MORI
Secretária Municipal de Fazenda



Município de Santa Bárbara d'Oeste

Apêndice do Anexo I- Estudo Técnico Preliminar

Serviços para elaboração de Avaliações Imobiliárias

ORGÃO(ÕES) SOLICITANTE(S)*:

Secretaria Municipal de Fazenda

I - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE*:

A presente contratação visa ao credenciamento de profissionais autônomos e/ou pessoas jurídicas especializadas para a prestação de serviços de elaboração de Avaliações Imobiliárias (Laudos Simplificados e Avaliações Mercadológicas Completas), atendendo às demandas contínuas e flutuantes da Secretaria Municipal de Fazenda. A necessidade fundamenta-se na exigência de subsidiar e instruir formalmente a defesa e a tomada de decisão do Município de Santa Bárbara d'Oeste no âmbito judicial e administrativo. O serviço revela-se indispensável para atestar, com rigor técnico, imparcialidade e precisão de normas técnicas aplicáveis, a avaliação dos valores venais e mercadológicos de imóveis envolvidos em lides contenciosas, desapropriações, alienações, permutas, locações ou outras operações imobiliárias de interesse municipal. Diferentemente da contratação restrita a um único fornecedor, a governança pública e a modelagem do credenciamento viabilizam o cadastramento permanente e paralelo de todos os interessados que atendam aos requisitos de qualificação do edital. Isso atende perfeitamente à diretriz administrativa de requisitar avaliações simultâneas, independentes e não colidentes entre si (emissão simultânea por avaliadores distintos para extração da média mercadológica hígida), garantindo pluralidade de laudos sem risco de direcionamento ou sobrecarga técnica.

Cumpre destacar que a Administração Pública Municipal não dispõe, em seu quadro próprio de servidores, de mão de obra habilitada em número suficiente para absorver o fluxo e a complexidade técnica dos laudos exigidos, tornando imprescindível o credenciamento de múltiplos prestadores para atender com celeridade e isonomia às demandas públicas.

II - DESCRIÇÃO DA PREVISÃO NO PLANEJAMENTO ANUAL DE CONTRATAÇÕES*:



Município de Santa Bárbara d'Oeste

A presente contratação encontra-se alinhada ao planejamento estratégico e orçamentário da Administração Pública Municipal de Santa Bárbara d'Oeste, estando formalmente vinculada e amparada pelo Documento de Formalização de Demanda-DFD nº 091/2026.

Dessa forma, resta demonstrado o pleno cumprimento do dever de planejamento e a aderência aos instrumentos de governança e contratações previstos na Lei Federal nº 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº 7.508/2023.

III - DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO*:

A prestação de serviços observará rigorosamente os seguintes requisitos operacionais, de qualificação técnica, habilitação e sustentabilidade:

1. Requisitos Técnicos, Habilitação e Registro Profissional Capacidade Operacional / Jurídica: Pessoas físicas (profissionais autônomos) e/ou pessoas jurídicas legalmente constituídas, que comprovem regularidade jurídica, fiscal, trabalhista e qualificação técnica conforme exigências editalícias. Avaliação Simplificada (Item 1): O serviço deverá ser executado por corretor de imóveis devidamente registrado no CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis) e/ou engenheiro/arquiteto (CREA/CAU), com certificação no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI - COFECI), quando aplicável. Avaliação Mercadológica Completa - ABNT NBR 14653 (Item 2): O laudo técnico deverá ser obrigatoriamente elaborado por Engenheiro Civil com registro no CREA e/ou Arquiteto com registro no CAU, devendo o profissional emitir a correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) para cada trabalho executado.

Adesão às Condições do Edital: Todos os interessados que preencherem as condições de habilitação serão credenciados pelo valor fixado pela Administração (tabela pública predefinida), sem disputa de preços ou competição excludente.

2. Padrões de Qualidade e Prazos de Execução

Avaliação Simplificada:

Conteúdo Mínimo: Identificação do imóvel avaliando, características físicas e de localização, situação cadastral, metodologia comparativa direta, valor apurado, data de



Município de Santa Bárbara d'Oeste

referência e assinatura com identificação profissional e número de registro de classe.
Prazo de Execução: Até 05 (cinco) dias corridos, contados a partir da emissão formal da Ordem de Serviço (OS).

Avaliação Mercadológica Completa (ABNT NBR 14653):

Normatização: Elaboração estrita conforme as partes pertinentes da ABNT NBR 14653 (Parte 1 - Procedimentos Gerais e Parte 2 - Imóveis Urbanos, ou Parte 3 - Imóveis Rurais). Compreende vistoria *in loco* com registro fotográfico, caracterização da região, diagnóstico mercadológico, pesquisa e tratamento estatístico dos dados (inferência/regressão ou fatores de homogeneização), memorial de cálculo e conclusão fundamentada.

Prazo de Execução: Até 20 (vinte) dias corridos, contados a partir da emissão formal da Ordem de Serviço (OS).

3. Entregáveis e Sustentabilidade

Entrega integral dos laudos, memórias de cálculo, planilhas estatísticas e comprovantes de ART/RRT/CNAI em formato digital, com assinatura eletrônica qualificada/avançada. Trâmite 100% eletrônico (Processo Digital), reduzindo custos com impressões e insumos materiais, em conformidade com as práticas de sustentabilidade ambiental.

IV - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA CONTRATAÇÃO*:

A quantidade total estimada para o período de 12 (doze) meses foi projetada com base no histórico de demandas da Secretaria Municipal de Fazenda e nas estimativas de lides judiciais e procedimentos patrimoniais/tributários.

Nota Operacional: No credenciamento, os quantitativos representam previsão de demanda máxima global a ser distribuída entre os credenciados ativos conforme as Ordens de Serviço expedidas ao longo da vigência.

V - LEVANTAMENTO DE MERCADO*:

O levantamento de mercado analisou as alternativas viáveis para suprir a demanda da Secretaria de Fazenda sob as diretrizes de legalidade, eficiência e finalidade pública:

1. Análise das Alternativas



Município de Santa Bárbara d'Oeste

Alternativa A - Execução Direta por Servidores Municipais: Inviável devido à ausência de corpo técnico suficiente com as devidas certificações e habilitações periciais no quadro efetivo, além da onerosidade de eventual concurso para demandas sazonais.

Alternativa B - Licitação Tradicional por Pregão Eletrônico (Menor Preço / SRP): Embora comum, a licitação convencional seleciona um único vencedor (ou vencedores por lote restrito). Essa modelagem gera dependência operacional e esbarra na inviabilidade sistêmica de garantir avaliações simultâneas e independentes sem recorrer a subterfúgios concorrenciais complexos. Além disso, se um único prestador for vencedor, anula-se o objetivo de obter laudos técnicos plurais e desimpedidos de um mesmo imóvel para compor a média de mercado.

Alternativa C - Credenciamento (Solução Escolhida): O credenciamento (art. 74, IV c/c art. 79 da Lei nº 14.133/2021) é o procedimento auxiliar perfeitamente talhado para situações em que a Administração necessita contratar todos os que atendam aos requisitos prévios, fixando previamente os valores a serem pagos.

2. Justificativa da Escolha pelo Credenciamento

A opção pelo Credenciamento fundamenta-se nas seguintes vantagens:

Atendimento Pleno à Premissa de Laudos Plurais: Como múltiplos profissionais e empresas ficam credenciados de forma permanente, o Município pode emitir ordens de serviço paralelas a 3 (três) credenciados distintos para avaliação do mesmo imóvel, apurando a média de mercado de maneira 100% autônoma, imparcial e isonômica.

Edital Aberto e Permanente: O chamamento público permanece aberto para novos ingressos durante todo o prazo de vigência, garantindo ampla participação de corretores locais, engenheiros, arquitetos e empresas do ramo.

Segurança e Transparência na Distribuição da Demanda: A convocação dos credenciados dar-se-á por critérios estritamente objetivos (rodízio e ordem de credenciamento/sorteio), afastando qualquer discricionariedade e garantindo igualdade de oportunidades (conforme art. 79 da Lei 14.133/2021 e Decreto Federal nº 11.878/2024).

Preço Público Predefinido: A Administração remunera os serviços com base em tabela fixa e justa obtida por ampla pesquisa de mercado, eliminando conflitos de preços e riscos de inexecutabilidade ou sobrepreço.



Município de Santa Bárbara d'Oeste

VI - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO*:

A estimativa de preços foi consolidada a partir de ampla pesquisa de mercado público por meio da plataforma Fonte de Preços (Painel do PNCP e cotações públicas idôneas), adotando-se o método da mediana dos preços, conforme o art. 5º, § 3º, inciso I do Decreto Municipal nº 7.508/2023 e a Lei nº 14.133/2021:

Item 1 - Avaliação Simplificada: Valor fixado em R\$ 496,38 por laudo/unidade (Mediana de 12 preços coletados no mercado público).

Item 2 - Avaliação Mercadológica Completa (ABNT NBR 14653): Valor fixado em R\$ 3.180,00 por laudo/unidade (Mediana de 9 preços obtidos em contratações públicas e tabela do conselho de classe).

Estes valores unitários atuarão como a Tabela de Remuneração Fixa do Credenciamento, sobre a qual os credenciados manifestarão expressa e irrestrita concordância ao requererem sua habilitação.

VII - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO*:

A sistemática de contratação e execução por credenciamento seguirá o seguinte fluxo: Publicação do Edital de Chamamento Público: Convocação pública com regras de habilitação técnica, jurídica e fiscal, fixação dos valores unitários e critérios objetivos de distribuição de ordens de serviço.

Habilitação e Homologação dos Credenciados: Análise documental e publicação da listagem geral de credenciados no PNCP e sítio oficial. O credenciamento permanece aberto a novos interessados.

Distribuição Objetiva de Demandas (Regra de Rodízio):

Surgindo a necessidade de laudo singular, convoca-se o próximo credenciado da fila sequencial de rodízio.

Nas demandas em que a Secretaria de Fazenda exigir a emissão concomitante de 03 (três) laudos para apuração da média de mercado, serão emitidas ordens de serviço simultâneas e individuais aos 03 (três) credenciados sequenciais da fila, vedada qualquer interferência mútua.

Caso o credenciado decline imotivadamente ou não cumpra o prazo, será convocado o subsequente da lista, sem prejuízo da aplicação de penalidades editalícias.

Entrega e Aferição dos Laudos: Envio dos laudos digitais assinados dentro dos prazos



Município de Santa Bárbara d'Oeste

fixados (05 dias para simplificada e 20 dias para NBR 14653), com ateste da fiscalização e liquidação da despesa conforme a tabela unitária.

VIII - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO*:

No modelo de Credenciamento, afasta-se a subdivisão do objeto em lotes licitatórios estanques com cotas de adjudicação exclusiva. O credenciamento estrutura-se por Itens de Especialidade Técnica (Item 1 - Simplificada; Item 2 - NBR 14653), permitindo que qualquer interessado qualificado se credencie para um ou para ambos os itens. Essa modelagem atende com maior eficácia ao princípio do parcelamento do objeto (Art. 47 da Lei nº 14.133/2021), visto que não restringe o mercado a apenas 3 ou 4 empresas, mas abre as contratações públicas para toda a totalidade de profissionais habilitados da região, garantindo diversidade de laudos, ampla competitividade e total transparência distributiva.

IX - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS*:

Imparcialidade e Pluralidade Técnica: Obtenção de laudos técnicos independentes emitidos por diferentes especialistas credenciados, conferindo máxima solidez às defesas processuais e precificações da Secretaria de Fazenda. Eliminação de Gargalos Operacionais: Capacidade de atendimento simultâneo a picos de demanda judicial ou tributária através da convocação de múltiplos credenciados em paralelo.

Economicidade e Preço Justo: Pagamento fixado rigorosamente pelo preço mediano de mercado por laudo efetivamente aprovado, sem desembolsos antecipados. Desburocratização e Fomento ao Mercado Local: Inclusão de profissionais autônomos e pequenas empresas especializadas mediante processo de credenciamento contínuo, transparente e impessoal.

X - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS*:

Elaboração do Termo de Referência (TR) aderente à modelagem de Credenciamento (Art. 79 da Lei nº 14.133/2021).

Publicação do Edital de Chamamento Público de Credenciamento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e na imprensa oficial.

Designação formal do Agente de Contratação encarregada do exame e homologação contínua das inscrições.



Município de Santa Bárbara d'Oeste

Estruturação e publicação transparente do painel/lista de ordem de rodízio para distribuição isonômica das Ordens de Serviço.

Designação formal de Gestor e Fiscal de Contrato pela Secretaria Municipal de Fazenda para acompanhamento dos laudos e atestes de execução.

XI - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES*:

Declaramos que não há contratações correlatas nem interdependentes vinculadas à presente contratação.

A prestação dos serviços de avaliação imobiliária possui execução autônoma e autossuficiente, não dependendo da celebração de outros contratos administrativos ou da conclusão de processos licitatórios paralelos para o seu pleno fornecimento e fruição por parte do Município de Santa Bárbara d'Oeste.

XII - DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS*:

O impacto ambiental direto é mínimo. A execução observará integralmente as seguintes medidas mitigadoras:

Digitalização Integral (Papel Zero): Toda a tramitação, entrega de laudos, ARTs/RRTs, relatórios e processos de pagamento será realizada via plataforma digital com assinatura eletrônica.

Otimização Logística: Roteirização racional de vistorias técnicas presenciais pelos credenciados para contenção de emissões veiculares.

XIII- POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DE CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA*:

Diante do planejamento instruído e da fundamentação técnica, mercadológica e jurídica apresentada, posicionamo-nos conclusivamente pela VIABILIDADE E ADEQUAÇÃO do CREDENCIAMENTO de pessoas físicas e jurídicas para a prestação de serviços de avaliação imobiliária para o Município de Santa Bárbara d'Oeste/SP, com fulcro no artigo 74, inciso IV, c/c artigos 78, inciso I, e 79 da Lei Federal nº 14.133/2021.



Município de Santa Bárbara d'Oeste

ANEXO II – MINUTA DO TERMO DE CREDENCIAMENTO

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 20/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 14.066/2026

TERMO DE CREDENCIAMENTO Nº/2026

Termo de Credenciamento para prestação de serviços técnicos especializados de Avaliação Imobiliária que entre si celebram o **MUNICÍPIO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE** e a pessoa jurídica/ profissional autônomo a seguir qualificado(a), decorrente do Edital de Chamamento Público nº 20/2026 e do Processo Administrativo nº 14.066/2026.

De um lado, o **MUNICÍPIO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 46.422.408/0001-52, sediado na Avenida Monte Castelo, nº 1.000, Bairro Jardim Primavera, Santa Bárbara d'Oeste/SP, CEP 13450-901, doravante denominado simplesmente **CREDENCIANTE**, neste ato representado por **RAFAEL PIOVEZAN**, Prefeito Municipal, e pela Secretária Municipal de Fazenda, **PAULA FERNANDA MARCHESIN DE MORI**, no uso das atribuições que lhes são conferidas pela legislação em vigor, e, de outro lado, **[RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA / NOME DO PROFISSIONAL AUTÔNOMO]**, inscrito(a) no CNPJ/CPF sob o nº [...], com sede/domicílio na [...], Bairro [...], Cidade de [...]/[UF], CEP [...-...], doravante denominado(a) simplesmente **CREDENCIADO(A)**, [se PJ: neste ato representado(a) por seu(sua) sócio/administrador(a), Sr.(a) ..., inscrito(a) no CPF sob o nº ..., portador(a) do RG nº ...], [se Engenheiro/Arquiteto: devidamente registrado(a) no CREA/CAU sob o nº ...; se Corretor: registrado(a) no CRECI sob o nº ... e CNAI sob o nº ...], resolvem celebrar o presente **TERMO DE CREDENCIAMENTO**, com fundamento no art. 74, inciso IV, c/c art. 79, inciso I, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, aplicando-se subsidiariamente o Decreto Federal nº 11.878/2024 e os Decretos Municipais nº 7.506/2023 e nº 7.508/2023, em estrita conformidade com o Edital de Credenciamento nº 20/2026, seu Termo de Referência e o Processo Administrativo nº 14.066/2026, mediante as cláusulas e condições seguintes:



Município de Santa Bárbara d'Oeste

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E ENQUADRAMENTO TÉCNICO

1.1. O presente instrumento formaliza o Credenciamento do(a) **CREDENCIADO(A)** perante a Administração Municipal de Santa Bárbara d'Oeste/SP, para a prestação de serviços técnicos especializados de Avaliação Imobiliária, sob demanda, destinados a subsidiar e instruir formalmente os procedimentos e processos administrativos e judiciais da Secretaria Municipal de Fazenda (desapropriações, alienações, locações, permutas, tributação e contencioso judicial).

1.2. O credenciamento enquadra-se na categoria de **contratação paralela e não excludente** (art. 79, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021), operado por inexigibilidade de licitação (art. 74, inciso IV, da mesma Lei), em razão da viabilidade e vantagem do atendimento contínuo e simultâneo por múltiplos prestadores previamente homologados e remunerados por tabela pública de preços prefixados.

1.3. O(A) **CREDENCIADO(A)** resta formalmente habilitado(a) e credenciado(a) para executar as demandas referentes ao(s) seguinte(s) item(ns):

Item	Código	Descrição Resumida do Serviço	Unidade	Habilitado	Valor Unitário Fixo
01	2.60.01.0030.4	Avaliação Imobiliária em Formato Simplificado: elaboração de relatório de avaliação simplificada contemplando caracterização do bem e da região, método comparativo sumário, memória de cálculo e valor conclusivo. Subscrito por Corretor CRECI/CNAI ou Engenheiro/Arquiteto. Prazo de execução: até 05 (cinco) dias corridos.	Unidade (Laudo)	[] SIM [] NÃO	R\$ 496,38
02	2.60.01.0033.9	Avaliação Mercadológica Completa (ABNT NBR 14653): laudo circunstanciado com vistoria presencial com fotos, caracterização de região, tratamento estatístico (regressão linear/inferência), memória de cálculo fundamentada e emissão obrigatória de ART (CREA) ou RRT (CAU). Subscrito	Unidade (Laudo)	[] SIM [] NÃO	R\$ 3.180,00



Município de Santa Bárbara d'Oeste

Item	Código	Descrição Resumida do Serviço	Unidade	Habilitado	Valor Unitário Fixo
		por Engenheiro Civil ou Arquiteto. Prazo de execução: até 20 (vinte) dias corridos.			

1.4. Vinculam integralmente o presente instrumento, como se nele estivessem literalmente transcritos:

- O Edital de Chamamento Público nº 20/2026 e seus anexos;
- O Termo de Referência da Secretaria Municipal de Fazenda;
- O Estudo Técnico Preliminar (ETP);
- A documentação e requerimento de inscrição apresentados pelo(a) CREDENCIADO(A) na plataforma BBMNET.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA NATUREZA JURÍDICA E DA EXPECTATIVA DE DIREITO

2.1. O presente Termo de Credenciamento constitui negócio jurídico que atesta a aptidão e regularidade do(a) **CREDENCIADO(A)** para figurar no rol de prestadores credenciados do Município de Santa Bárbara d'Oeste.

2.2. A celebração deste termo não assegura ao credenciado direito subjetivo ou garantia de contratação de demandas mínimas, nem confere exclusividade, operando o credenciamento mera expectativa de direito à convocação, a qual dependerá estritamente da conveniência, oportunidade e necessidade do Serviço Público e da observância às regras de distribuição equitativa de demandas (rodízio).

2.3. A prestação dos serviços objeto deste instrumento não gera vínculo funcional, estatutário ou empregatício de qualquer natureza jurídica entre o(a) **CREDENCIADO(A)** (ou seus profissionais prepostos) e o Município de Santa Bárbara d'Oeste.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

3.1. O presente Termo de Credenciamento terá vigência de **12 (doze) meses**, a contar da data de sua assinatura pelas partes.

3.2. O prazo de vigência deste Termo de Credenciamento poderá ser prorrogado sucessivamente, mediante justificativa fundamentada e demonstração da manutenção da vantajosa necessidade pública, nos termos e limites autorizados pelos artigos 105 a



Município de Santa Bárbara d'Oeste

107 da Lei Federal nº 14.133/2021, desde que mantida a regularidade das condições de habilitação do(a) CREDENCIADO(A).

CLÁUSULA QUARTA – DA SISTEMÁTICA DE CONVOCAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DA DEMANDA

4.1. Os serviços serão solicitados estritamente **sob demanda**, deflagrados mediante emissão de Ordem de Serviço (OS) formal da Secretaria Municipal de Fazenda.

4.2. Conforme preceitua o art. 79, parágrafo único, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021 e as diretrizes do Termo de Referência, a distribuição das Ordens de Serviço seguirá critérios objetivos de **rodízio sequencial impessoal** entre todos os credenciados habilitados:

- **Para o Item 01 (Avaliação Simplificada):** A cada demanda de imóvel a ser avaliado de forma simplificada, o CREDENCIANTE convocará simultaneamente **03 (três) credenciados** distintos e sequenciais na fila de rodízio, os quais elaborarão suas avaliações de modo 100% autônomo, independente e sigiloso, sem qualquer contato mútuo, a fim de viabilizar a extração da média aritmética de mercado pela Secretaria de Fazenda. Finalizada a entrega formal, os três prestadores migram para o final da respectiva fila;
- **Para o Item 02 (Avaliação Mercadológica Completa – ABNT NBR 14653):** A convocação dar-se-á de forma individual a **01 (um) credenciado** por demanda, seguindo a ordem posicional na fila do Item 02. Concluído o serviço ou havendo recusa formal justificada, o credenciado migra para a última posição da listagem.

4.3. Notificado formalmente acerca da emissão da Ordem de Serviço (OS), o(a) CREDENCIADO(A) deverá acusar recebimento e registrar o aceite formal no prazo improrrogável de até 02 (dois) dias úteis, prorrogável uma única vez por até 24 (vinte e quatro) horas mediante justificativa motivada aceita pela Fiscalização;

4.3.1. O decurso do prazo sem manifestação ou a recusa injustificada ensejará o cancelamento imediato da Ordem de Serviço, o repasse da demanda ao credenciado subsequente na ordem de rodízio e a instauração de procedimento apuratório para fins de descredenciamento e aplicação das sanções contratuais cabíveis.



Município de Santa Bárbara d'Oeste

4.4. A recusa injustificada em receber a Ordem de Serviço, a omissão de aceite ou a inobservância contumaz ensejará o cancelamento imediato da solicitação com repasse ao credenciado subsequente, bem como abertura de procedimento para apuração de falta e eventual descredenciamento.

CLÁUSULA QUINTA – DOS PRAZOS DE EXECUÇÃO E CONDIÇÕES DE ENTREGA

5.1. O(A) **CREDENCIADO(A)** deverá executar e entregar os trabalhos técnicos nos seguintes prazos máximos peremptórios, contados da data de expedição/recebimento formal da Ordem de Serviço:

- **Item 01 (Avaliação Simplificada):** até **05 (cinco) dias corridos**;
- **Item 02 (Avaliação Completa NBR 14653):** até **20 (vinte) dias corridos**.

5.2. Na contagem dos prazos, exclui-se o dia do início e inclui-se o do vencimento. Caso o termo final recaia em sábado, domingo, feriado ou ponto facultativo na sede do Credenciante, o prazo será prorrogado para o primeiro dia útil subsequente.

5.3. A tramitação dos laudos será **100% digital**, devendo os relatórios, planilhas estatísticas, registros fotográficos e anotações técnicas ser entregues em formato PDF pesquisável, assinados com certificado digital no padrão ICP-Brasil (assinatura avançada ou qualificada), vedada a exigência ou utilização de cópias físicas em papel.

5.4. Para cada laudo do Item 02 entregue, o(a) **CREDENCIADO(A)** deverá juntar o respectivo comprovante de emissão e recolhimento da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT/CAU), sob pena de não recebimento do objeto.

5.5. **Garantia Técnica e Suporte Pós-Entrega:** O(A) **CREDENCIADO(A)** prestará esclarecimentos complementares ou revisões técnicas, sem cobrança de custos adicionais à Administração, no prazo improrrogável de até **05 (cinco) dias úteis** a contar da notificação, sempre que o laudo for objeto de apontamento por comissões municipais, peritos judiciais ou órgãos de controle externo.

CLÁUSULA SEXTA – DA REMUNERAÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO

6.1. Os serviços serão remunerados com base na **Tabela Pública de Preços Prefixados** constante do Edital, correspondendo aos seguintes valores unitários:



Município de Santa Bárbara d'Oeste

- **Item 01 – Avaliação Simplificada:** R\$ 496,38 (quatrocentos e noventa e seis reais e trinta e oito centavos) por unidade de laudo aprovado;
- **Item 02 – Avaliação Mercadológica Completa (NBR 14653):** R\$ 3.180,00 (três mil, cento e oitenta reais) por unidade de laudo aprovado.

6.2. Nos preços fixados estão inclusos todos os tributos, encargos sociais, previdenciários e trabalhistas, vistorias presenciais, despesas com transporte, roteirização, equipamentos, registros em conselhos de classe (ART/RRT) e quaisquer outras despesas diretas ou indiretas indispensáveis ao fiel cumprimento da obrigação.

6.3. É vedado o pagamento de qualquer sobretaxa, acréscimo ou remuneração diferenciada em relação à tabela fixada no credenciamento.

6.4. O pagamento será processado em moeda corrente nacional, creditado em conta bancária de titularidade exclusiva do(a) **CREDENCIADO(A)**, no prazo de até **30 (trinta) dias corridos** contados do **Recebimento Definitivo** do serviço e da entrega da respectiva Nota Fiscal / Recibo de Prestação de Serviços de Autônomo (RPA).

6.5. A Administração Municipal efetuará a estrita retenção dos tributos aplicáveis (IR, ISSQN, INSS, dentre outros), em estrita consonância com a legislação federal e as diretrizes do Decreto Municipal nº 7.468/2023.

6.6. Havendo incorreção ou inconformidade na Nota Fiscal ou nos laudos entregues, o prazo para pagamento será suspenso, reiniciando-se a contagem a partir do saneamento regular das pendências pelo(a) CREDENCIADO(A).

CLÁUSULA SÉTIMA – DO RECEBIMENTO E CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO

7.1. O recebimento dos serviços executados obedecerá às seguintes etapas, conforme art. 140 da Lei nº 14.133/2021:

- **Recebimento Provisório:** Ocorrerá no ato de entrega eletrônica do laudo técnico pericial e da respectiva nota fiscal/RPA, pelo Fiscal do Contrato, para conferência sumária da documentação e protocolo;
- **Recebimento Definitivo:** Dar-se-á em até **10 (dez) dias úteis** após a entrega, mediante emissão de Termo Circunstanciado de Recebimento Definitivo pelo Gestor/Fiscal, após ateste da plena conformidade técnica, metodológica e legal com a ABNT NBR 14653 e comprovação de anotação de responsabilidade profissional (ART/RRT).



Município de Santa Bárbara d'Oeste

7.2. Caso identificada desconformidade de requisitos técnicos, metodologias falhas ou omissão cadastral, o trabalho será formalmente rejeitado e devolvido, devendo o(a) CREDENCIADO(A) promover as retificações pertinentes no prazo de até **05 (cinco) dias**, sob suas exclusivas expensas operacionais.

CLÁUSULA OITAVA – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

8.1. A execução do credenciamento será gerenciada e fiscalizada por representantes expressamente designados pela Secretaria Municipal de Fazenda, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 7.506/2023:

- **Gestor do Credenciamento:** Marisilda do Carmo Larguesa Pantaroto (ou sucessor designado);
- **Fiscal do Credenciamento:** Mário Cirso dos Santos (ou substituto designado).

8.2. Compete à equipe de gestão e fiscalização emitir as Ordens de Serviço respeitando o rodízio, aferir a qualidade e metodologia dos laudos, atestar o cumprimento dos prazos, emitir termos de recebimento e encaminhar relatórios de ocorrências à autoridade superior.

8.3. A presença da fiscalização da CREDENCIANTE não elide nem atenua a total responsabilidade técnica, civil, penal e profissional do(a) CREDENCIADO(A) perante o Município ou terceiros pela qualidade, solidez e precisão dos serviços prestados.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

9.1. São obrigações da CREDENCIANTE:

- Emitir as Ordens de Serviço contendo identificação precisa do imóvel, matrícula, inscrição cadastral e diretrizes do trabalho;
- Garantir a distribuição equitativa e impessoal das convocações, conforme as regras de rodízio pactuadas;
- Prestar orientações e fornecer os subsídios municipais necessários à confecção das avaliações;
- Promover a conferência, ateste e recebimento no prazo regulamentar;
- Efetuar os pagamentos devidos pelos serviços regularmente entregues e definitivamente recebidos, com as devidas retenções fiscais cabíveis.

9.2. São obrigações do(a) CREDENCIADO(A):



Município de Santa Bárbara d'Oeste

- Executar os serviços com fidelidade técnica, rigor ético, precisão e estrita observância às normas da ABNT NBR 14653 e disposições do Edital;
- Cumprir com presteza os prazos de entrega fixados (05 dias para o Item 01 e 20 dias para o Item 02);
- Recolher a devida ART ou RRT a cada laudo pericial confeccionado no âmbito do Item 02;
- Manter, durante todo o período do credenciamento, a compatibilidade com todas as condições de habilitação jurídica, qualificação técnica e regularidade fiscal e trabalhista demonstradas na fase de admissão;
- Manter sigilo absoluto, discrição e independência sobre todas as informações patrimoniais, fiscais e cadastrais que venha a tomar ciência em razão das avaliações realizadas;
- Atender pontualmente aos chamados para saneamento de dúvidas, complementações ou revisões técnicas sem repasse de custos à Fazenda Municipal;
- Não subcontratar, transferir, ceder ou delegar a execução dos laudos a terceiros não homologados no credenciamento, sendo os laudos de responsabilidade pessoal indelegável do credenciado ou de seus responsáveis técnicos aprovados;
- Cumprir a vedação ao emprego de menor, nos termos do art. 7º, XXXIII, da Constituição Federal, bem como as disposições relativas à segurança e medicina do trabalho.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS (LGPD)

10.1. O(A) **CREDENCIADO(A)** obriga-se a atuar em estrita conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD – Lei Federal nº 13.709/2018), resguardando sigilo irrestrito quanto aos dados cadastrais e tributários dos munícipes proprietários ou detentores de direitos dos imóveis avaliados.

10.2. Os dados fornecidos pela Administração serão tratados exclusivamente para a finalidade estrita de identificação, vistoria e emissão do laudo técnico pericial de avaliação, ficando expressamente vedado o uso comercial, armazenamento indevido, cessão, reprodução não autorizada ou compartilhamento com terceiros, sob pena de responsabilização civil, penal e administrativa.



Município de Santa Bárbara d'Oeste

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO REAJUSTAMENTO DE PREÇOS

11.1. Os preços unitários fixados para a prestação dos serviços poderão ser reajustados após o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados a partir da data-base da pesquisa de preços que consolidou o orçamento estimado (julho de 2026), com fulcro no art. 25, § 7º, e no art. 92, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

11.2. O reajustamento será calculado com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), ou índice oficial que legalmente o substitua, devendo incidir de forma uniforme e universal sobre a Tabela Pública Oficial de Preços do Edital, aplicando-se indistintamente a todos os prestadores credenciados em atividade.

11.3. Por se tratar de reajuste geral da tabela pública remuneratória sem alteração de obrigações contratuais subjetivas, a atualização financeira será formalizada no processo mediante Termo de Apostilamento expedido pela autoridade competente, dispensando-se a celebração individual de termos aditivos com cada credenciado (art. 136, inciso I, da Lei nº 14.133/2021).

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes da execução dos serviços deste Termo correrão à conta das dotações próprias consignadas no orçamento da Secretaria Municipal de Fazenda de Santa Bárbara d'Oeste, conforme indicação constante do Termo de Referência:

- **Unidade Orçamentária:** 02.01.02 – Planejamento Estratégico;
- **Natureza de Despesa:** 3.3.90.36.00 (Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física) / 3.3.90.39.00 (Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica);
- **Vínculo / Fonte de Recursos:** 01 – Próprio (Recursos Ordinários do Município).

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA GARANTIA CONTRATUAL

13.1. Não será exigida a prestação de garantia de execução contratual (arts. 96 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021), tendo em vista a natureza sob demanda do credenciamento e o fato de que a liquidação e o pagamento ficam estritamente condicionados à entrega, aprovação formal e recebimento definitivo de cada laudo pericial.



Município de Santa Bárbara d'Oeste

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. O descumprimento total ou parcial dos encargos assumidos sujeitará o(a) **CREDENCIADO(A)**, garantida a prévia e ampla defesa em processo administrativo regular, às penalidades previstas nos artigos 156 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021 e nos decretos municipais regulamentadores, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal:

- **Advertência:** por infrações leves ou inexecuções de menor gravidade que não resultem em prejuízo direto à Fazenda Municipal;
- **Multa Moratória:** de 0,5% (cinco décimos por cento) ao dia sobre o valor da respectiva Ordem de Serviço, em razão de atraso injustificado na entrega do laudo ou no atendimento de revisões, até o limite de 10 (dez) dias, momento a partir do qual poderá ser configurada inexecução parcial ou total;
- **Multa Compensatória:** de 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor da demanda ou estimativa do credenciamento, nas hipóteses de inexecução culposa, quebra de sigilo, apresentação de informações falsas ou recusa desarrazoada em atender a demandas de serviço;
- **Impedimento de licitar e contratar** no âmbito do Município de Santa Bárbara d'Oeste, pelo prazo de até 03 (três) anos;
- **Declaração de Inidoneidade** para licitar ou contratar com a Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 03 (três) anos e máximo de 06 (seis) anos.

14.2. Os valores referentes às multas poderão ser deduzidos de créditos pendentes devidos pela CREDENCIANTE ou cobrados via judicial competente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO DESCREDENCIAMENTO E DA RESCISÃO

15.1. O descredenciamento do(a) **CREDENCIADO(A)** dar-se-á:

- **A pedido do(a) CREDENCIADO(A):** formalizado por escrito com antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis, desde que não pendam Ordens de Serviço já expedidas e em fase de execução;
- **Por ato unilateral fundamentado da Administração (CREDENCIANTE):**



Município de Santa Bárbara d'Oeste

- a. Pela perda superveniente de qualquer uma das condições de regularidade jurídica, fiscal, social, trabalhista ou qualificação técnica e registro em conselhos de classe;
- b. Por inobservância reiterada dos prazos e recusas imotivadas na prestação dos serviços demandados;
- c. Pela apresentação reiterada de laudos técnicos incompletos, inconsistentes ou dissonantes da ABNT NBR 14653;
- d. Pela prática de conluio, combinação de preços ou alinhamento com outros credenciados ou com proprietários de imóveis na hipótese de convocação paralela para apuração de média;
- e. Pela aplicação de penalidade de impedimento ou declaração de inidoneidade;
- f. Por razões de interesse público relevante e justificado pela autoridade competente.

15.2. O cancelamento do credenciamento não exime o prestador da responsabilidade pela conclusão das Ordens de Serviço em andamento, salvo expressa deliberação em contrário da Administração Municipal.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

16.1. Eventuais alterações das cláusulas regulamentares deste Termo reger-se-ão estritamente pela disciplina da Lei Federal nº 14.133/2021 e do Termo de Referência, sendo formalizadas mediante Termo Aditivo ou Termo de Apostilamento, vedada qualquer alteração subjetiva de preço fora das hipóteses de revisão da tabela geral pública.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA PUBLICAÇÃO E TRANSPARÊNCIA

17.1. Incumbirá à CREDENCIANTE providenciar a divulgação e disponibilização do presente Termo de Credenciamento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no Diário Oficial Eletrônico do Município e no portal da transparência institucional da Prefeitura de Santa Bárbara d'Oeste/SP, na forma da lei.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DOS CASOS OMISSOS

18.1. Os casos omissos ou situações não contempladas neste instrumento serão resolvidos pelo CREDENCIANTE, com amparo nos preceitos de direito público, nas normas da Lei Federal nº 14.133/2021, no Decreto Federal nº 11.878/2024, nos



Município de Santa Bárbara d'Oeste

regulamentos do Município de Santa Bárbara d'Oeste e, subsidiariamente, na teoria geral dos contratos e princípios gerais de direito.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO FORO

19.1. As partes elegem o Foro da Comarca de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, como único competente para conhecer e dirimir quaisquer litígios, controvérsias ou questões originadas do cumprimento ou interpretação deste Termo de Credenciamento que não puderem ser compostas administrativamente, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem plenamente ajustados e acordados, os representantes das partes firmam eletronicamente o presente instrumento, nos termos da legislação de regência, para que produza todos os seus efeitos jurídicos e legais.

Santa Bárbara d'Oeste, __ de _____ de 2026.

PAULA FERNANDA MARCHESIN DE MORI
Secretária Municipal de Fazenda

RAFAEL PIOVEZAN
Prefeito Municipal

Credenciado



Município de Santa Bárbara d'Oeste

ANEXO III- TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO (CONTRATOS)
(REDAÇÃO DADA PELA RESOLUÇÃO Nº 11/2021)

CONTRATANTE:
CONTRATADO:
LICITAÇÃO:
CONTRATO Nº
OBJETO:

Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:

1 Estamos CIENTES de que:

- a) O ajuste acima referido, seus aditamentos, bem como o acompanhamento de sua execução contratual, estarão sujeitos a análise e julgamento pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, cujo trâmite processual ocorrerá pelo sistema eletrônico;
- b) Poderemos ter acesso ao processo, tendo vista e extraindo cópias das manifestações de interesse, Despachos e Decisões, mediante regular cadastramento no Sistema de Processo Eletrônico, em consonância com o estabelecido na Resolução nº 01/2011 do TCESP;
- c) Além de disponíveis no processo eletrônico, todos os Despachos e Decisões que vierem a ser tomados, relativamente ao aludido processo, serão publicados no Diário Oficial do Estado, Caderno do Poder Legislativo, parte do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, em conformidade com o artigo 90 da Lei Complementar nº 709, de 14 de janeiro de 1993, iniciando-se, a partir de então, a contagem dos prazos processuais, conforme regras do Código de Processo Civil;
- d) As informações pessoais dos responsáveis pelo Contratante e interessados estão cadastradas no módulo eletrônico do “Cadastro Corporativo TCESP – CadTCESP”, nos termos previstos no Artigo 2º das Instruções nº01/2020, conforme “Declaração(ões) de Atualização Cadastral” anexa(s);
- e) É de exclusiva responsabilidade do Contratado manter seus dados sempre atualizados.

2 Damo-nos por NOTIFICADOS para:

- a) O acompanhamento dos atos do processo até seu julgamento final e consequente publicação;
- b) Se for o caso e de nosso interesse, nos prazos e nas formas legais e regimentais, exercer o direito de defesa, interpor recursos e o que mais couber.

Santa Bárbara d'Oeste,



Município de Santa Bárbara d'Oeste

AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE:

Nome:

Cargo:

CPF:

RESPONSÁVEIS PELA HOMOLOGAÇÃO DO CERTAME OU RATIFICAÇÃO

DALICITAÇÃO:

Nome:

Cargo:

CPF:

RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:

Pelo CONTRATANTE:

Nome:

Cargo:

CPF:

Pelo CONTRATANTE:

Nome:

Cargo:

CPF:

Pela CONTRATADA:

Nome:

Cargo:

CPF:

ORDENADOR DE DESPESAS DA CONTRATANTE:

Nome:

Cargo:

CPF:

GESTOR(ES) DO CONTRATO:

Nome:

Cargo:

CPF:

DEMAIS RESPONSÁVEIS (*):

Tipo de ato sob sua responsabilidade: _____

Nome: _____

Cargo: _____

CPF: _____

Assinatura: _____

(*) - O Termo de Ciência e Notificação e/ou Cadastro do(s) Responsável(is) deve identificar as pessoas físicas que tenham concorrido para a prática do ato jurídico, na condição de ordenador da despesa; de partes Contratantes; de responsáveis por ações de acompanhamento, monitoramento e avaliação; de responsáveis por processos licitatórios; de responsáveis por prestações de contas; de responsáveis com atribuições previstas em atos legais ou administrativos e de interessados relacionados a processos de competência deste Tribunal. Na hipótese de prestações de contas, caso o signatário do parecer conclusivo seja distinto daqueles já arrolados como subscritores do Termo de Ciência e Notificação, será ele objeto de notificação específica. *(inciso acrescido pela Resolução nº 11/2021).*



Município de Santa Bárbara d'Oeste

ANEXO IV- LC-02 - DECLARAÇÃO DE DOCUMENTOS À DISPOSIÇÃO DO TCE – SP

CONTRATANTE: Município de Santa Bárbara d'Oeste

CNPJ Nº: 46.422.408/0001-52

CONTRATADA:

CNPJ Nº:

CONTRATO nº (de origem):

DATA DA ASSINATURA:

VIGÊNCIA:

OBJETO:

VALOR:

Declaro(amos), na qualidade de responsável(is) pela entidade supra epigrafada, sob as penas da Lei, que os demais documentos originais, atinentes à correspondente licitação, encontram-se no respectivo processo administrativo arquivado na origem à disposição do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo e serão remetidos quando requisitados.

LOCAL e DATA:

RESPONSÁVEL:

(nome, cargo, e-mail e assinatura)