



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPOREMA

Estado do Paraná
Rua Pará, 86 – Telefax: (0xx44) 3684 1206 / 3684 1210
CEP 87810-000 – CNPJ/MF 75.378.844/0001-70
e-mail: pmguaporema@uol.com.br

TERMO DE REFERÊNCIA – LEI 14.133/21

Departamento: Secretaria Municipal de Administração

CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

Credenciamento de empresa ou profissional especializado para prestação de serviço técnico de elaboração de laudo pericial de avaliação de bens imóveis urbanos e rurais deste município, afim de dar maior segurança e transparência aos processos para fins de locação, concessão de uso para exploração de espaço físico edificado, desapropriações, permutas, doações, construções, dação em pagamento, entre outros, nos termos da tabela abaixo.

Item	Unidade	Descrição	Quantidade	Valor Unitário
1	Serviço	Avaliação urbana (sem edificações) Os serviços serão executados “in loco”, podendo a área a ser avaliada conter mais de uma matrícula/lote sem nenhuma edificação. Deverá ser avaliado o investimento para adequação e melhoria, muros de arrimos, aterros, entre outros	06	R\$1.300,00
2	Serviço	Avaliação urbana (sem edificações) Os serviços serão executados “in loco”, podendo a área a ser avaliada conter mais de uma matrícula/lote sem nenhuma edificação. Deverá ser avaliado o investimento para adequação e melhoria, muros de arrimos, aterros, entre outros. Nesta área deverá ser utilizado o modo de avaliação “INVOLUTIVO”	03	R\$2.500,00
3	Serviço	Avaliação rural (terra nua e benfeitorias) – até 05 alqueires	03	R\$1.500,00

		Os serviços serão “in loco”, metodologia aplicada, de acordo com a localização, qualificação do solo, acesso, fatores climáticos e pluviométricos, enchentes, áreas passíveis de desapropriação. Deverá ser avaliado benfeitorias e edificações residenciais e funcionais para a propriedade. Quando tratar-se de construções e benfeitorias para fins de atividades de produção econômica direta (como aviários, ordenhas, silagens) deverão ser avaliadas individualmente e anexado ao valor da propriedade. Assim analisado o custo de avaliação caso a caso.		
4	Serviço	Avaliação Rural (terra nua) – até 05 alqueires Os serviços serão “in loco”, metodologia aplicada de acordo com a localização, qualificação do solo, acesso, fatores climáticos e pluviométricos, enchentes, áreas passíveis de desapropriações, etc. Não será avaliado benfeitorias e edificações.	06	1.180,00
5	Serviço	Avaliação de Aluguel, comercial, prédio ou barracão industrial, ou atividades produtivas de serviços.	03	R\$1.000,00

O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo.

O objeto desta contratação é caracterizado como comum.

O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados da data indicada no instrumento contratual, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPOREMA

Estado do Paraná

Rua Pará, 86 – Telefax: (0xx44) 3684 1206 / 3684 1210

CEP 87810-000 – CNPJ/MF 75.378.844/0001-70

e-mail: pmguaporema@uol.com.br

O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Atualmente, no âmbito do poder executivo do Município de Guaporema/PR, a contratação de profissional ou empresa legalmente habilitado ou empresa especializada para a realização de avaliações mercadológicas de imóveis rurais e urbanos encontra respaldo na necessidade de obtenção de laudos ou pareceres técnicos, que possibilitem à Administração (ou à entidade contratante) tomar decisões com segurança, transparência e respaldo legal.

A avaliação de bens imóveis requer conhecimentos técnicos específicos e o cumprimento de requisitos legais e normativos, sendo atividade privativa de corretor de imóveis devidamente registrado no CRECI ou de empresa com profissionais habilitados, conforme estabelece a Lei nº 6.530/1978, que regulamenta a profissão de corretor de imóveis. Além disso, o serviço deve seguir os critérios técnicos previstos nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente a NBR 14.653, que trata da avaliação de bens. A observância a essas normas é essencial para garantir que o valor de mercado atribuído aos imóveis seja obtido de forma objetiva, técnica e transparente, evitando prejuízos ao erário e litígios judiciais. A fundamentação também se ampara nos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público, previstos no artigo 37 da Constituição Federal, além das diretrizes da Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), que orienta a contratação de serviços técnicos especializados quando não houver disponibilidade de execução direta pela Administração.

Portanto, a contratação justifica-se pela inexistência de equipe técnica interna habilitada para a realização desse tipo de serviço especializado, sendo imprescindível a contratação externa para garantir a regularidade, legalidade e efetividade da ação administrativa



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPOREMA

Estado do Paraná

Rua Pará, 86 – Telefax: (0xx44) 3684 1206 / 3684 1210

CEP 87810-000 – CNPJ/MF 75.378.844/0001-70

e-mail: pmguaporema@uol.com.br

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

O Município de Guaporema/PR vê a solução consistente na contratação de empresa ou profissional habilitado no setor imobiliário, com registro no órgão competente, para a prestação de serviços técnicos especializados de avaliação mercadológica de imóveis rurais e urbanos. Essa contratação visa atender à necessidade de elaboração de laudos ou pareceres técnicos, que serão utilizados para embasar decisões administrativas, judiciais ou patrimoniais. O trabalho deverá seguir as diretrizes da ABNT NBR 14.653 (norma de avaliação de bens) e utilizar métodos reconhecidos para garantir transparência, segurança jurídica, confiabilidade e precisão nos valores apresentados. A solução contempla: Vistoria técnica presencial dos imóveis; Levantamento de dados documentais e de mercado; Aplicação de metodologia adequada (comparativa, evolutiva, renda, entre outras); Entrega de laudo/parecer contendo descrição detalhada, fotografias, mapas, fundamentação técnica e conclusão. Com isso, a instituição solicitante poderá tomar decisões fundamentadas, garantindo eficiência na gestão de bens, atendimento a exigências legais e mitigação de riscos em processos administrativos, judiciais ou financeiros.

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A empresa ou o profissional deve comprovar habilitação legal para exercer a atividade de avaliação de imóveis. Isso significa:

Se for corretor de imóveis (pessoa física):

Registro ativo no CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis).

Curso de Avaliação Imobiliária (reconhecido pelo MEC ou pelo próprio CRECI).

Se for empresa (pessoa jurídica):

Registro da empresa junto ao CRECI, como pessoa jurídica apta à intermediação e avaliação de imóveis.

Responsável técnico com registro no CRECI e habilitado como avaliador (como citado acima).



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPOREMA

Estado do Paraná
Rua Pará, 86 – Telefax: (0xx44) 3684 1206 / 3684 1210
CEP 87810-000 – CNPJ/MF 75.378.844/0001-70
e-mail: pmguaporema@uol.com.br

Contrato social da empresa onde conste a prestação de serviços de avaliação imobiliária como atividade.

Caso a empresa seja composta por engenheiros ou arquitetos:

Registro no CREA ou CAU.

Profissional com atribuição técnica para avaliação (com curso específico e habilitação conforme NBR 14.653).

CAPACIDADE TÉCNICA

Atestados de capacidade técnica: documentos que comprovem que o profissional ou a empresa já executou serviços semelhantes anteriormente, emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado.

Esses atestados demonstram experiência prática e qualidade na prestação do serviço.

DOCUMENTAÇÃO JURÍDICA E FISCAL (comum a qualquer contratação pública):

Contrato social (para empresas)

CNPJ ativo (empresa) ou CPF regular (corretor).

Comprovante de inscrição municipal (alvará).

Certidões negativas de:

Débitos federais (Receita Federal e Dívida Ativa da União).

Débitos estaduais e municipais.

FGTS (se houver empregados).

INSS.

Justiça do Trabalho (CNDT).

Regularidade junto ao sistema de seguridade social (INSS/FGTS).

Declarações de que não possui impedimentos legais para contratar com o poder público.

REQUISITOS TÉCNICOS DO LAUDO

Os laudos devem ser elaborados conforme as normas da ABNT, especialmente:

NBR 14.653-1 (Avaliação de bens - Parte Geral);

NBR 14.653-2 (Imóveis urbanos);



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPOREMA

Estado do Paraná
Rua Pará, 86 – Telefax: (0xx44) 3684 1206 / 3684 1210
CEP 87810-000 – CNPJ/MF 75.378.844/0001-70
e-mail: pmguaporema@uol.com.br

NBR 14.653-3 (Imóveis rurais).

Devem conter:

- Objetivo da avaliação;
- Caracterização do imóvel;
- Fundamentação de valores com base em dados reais;
- Metodologia utilizada;
- Conclusão e assinatura do responsável técnico.

Deve a empresa se responsabilizar por todas as etapas que contemplam a prestação dos serviços avaliativos imobiliários e, ainda, manter, em caráter permanente e de forma ininterrupta, Central de Atendimento, por mensagem, e-mail e/ou telefone, com funcionamento durante 24 horas por dia, 7 dias por semana, incluindo feriados.

Subcontratação

- Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

Garantia da contratação

- Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

EXECUÇÃO DO OBJETO

Condições de Entrega

- 1.1. O prazo de entrega dos bens é de **05 (cinco) dias** úteis, contados do envio do empenho.
- 1.2. Caso não seja possível a entrega na data assinalada, a empresa deverá comunicar as razões respectivas com pelo menos 02 (dois) dias de antecedência para que



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPOREMA

Estado do Paraná
Rua Pará, 86 – Telefax: (0xx44) 3684 1206 / 3684 1210
CEP 87810-000 – CNPJ/MF 75.378.844/0001-70
e-mail: pmguaporema@uol.com.br

qualquer pleito de prorrogação de prazo seja analisado, ressalvadas situações de caso fortuito e força maior.

1.3. Os bens deverão ser entregues no endereço constante do empenho.

Garantia, manutenção e assistência técnica

1.4. O prazo de garantia é aquele estabelecido na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

Escopo dos serviços

Os serviços contratados compreenderão:

Vistoria in loco do imóvel

Visita técnica para identificar características físicas e funcionais;
Levantamento de benfeitorias, estado de conservação, tipo de construção, materiais utilizados, infraestrutura do entorno, zoneamento e acessibilidade.

Coleta de dados de mercado

Pesquisa de imóveis comparáveis disponíveis na região;
Consulta a bancos de dados públicos, imobiliárias, cartórios e outros meios;
Consideração dos fatores de localização, metragem, padrão e condições do mercado.

Análise da documentação

Matrícula e registro do imóvel;
Planta e memorial descritivo (quando houver);
Certidões negativas (INCRA, ITR, etc.);
Outras documentações solicitadas pelo órgão contratante.

Elaboração do Laudo/Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPOREMA

Estado do Paraná

Rua Pará, 86 – Telefax: (0xx44) 3684 1206 / 3684 1210

CEP 87810-000 – CNPJ/MF 75.378.844/0001-70

e-mail: pmguaporema@uol.com.br

Laudo estruturado conforme as normas da ABNT (NBR 14.653-1, 2 e 3);

Metodologia técnica aplicada (Ex: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado);

Justificativa de valores;

Assinatura de responsável técnico habilitado com ART ou RRT, quando aplicável.

Entrega e apresentação

Entrega do laudo em versão digital (PDF) e/ou impressa, conforme solicitado;

Possibilidade de esclarecimento presencial ou remoto quando solicitado pelo órgão.

METODOLOGIA APLICADA

A avaliação será realizada com base nas normas da ABNT NBR 14.653, adotando principalmente:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;

Método Involutivo (quando aplicável);

Método da Renda (em imóveis com rendimento);

Método Evolutivo (terrenos com benfeitorias);

Cada metodologia será escolhida conforme o tipo de imóvel, finalidade da avaliação e disponibilidade de dados.

RECURSOS NECESSÁRIOS

Do contratado:

Profissional habilitado;

Transporte próprio para realização de vistorias;

Ferramentas para coleta e tratamento de dados;

Software de edição e formatação de laudos.

Do contratante:

Fornecimento das informações iniciais sobre o imóvel;

Acesso ou autorização para vistoria, se necessário;

Comunicação formal para emissão da ordem de serviço.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPOREMA

Estado do Paraná
Rua Pará, 86 – Telefax: (0xx44) 3684 1206 / 3684 1210
CEP 87810-000 – CNPJ/MF 75.378.844/0001-70
e-mail: pmguaporema@uol.com.br

ENTREGA DOS RESULTADOS

Os laudos serão entregues conforme solicitado, em formato digital (PDF) e/ou impresso;

Deverão conter:

- Capa com identificação;
- Memorial descritivo;
- Metodologia aplicada;
- Tabelas, mapas e fotos;
- Assinatura do responsável técnico;
- ART/RRT quando exigido.

-VISTORIA IN LOCO DO IMÓVEL PARA VERIFICAR SUAS CARACTERÍSTICAS;

-COLETA DE DADOS DE MERCADO;

-ANÁLISE DE DOCUMENTOS E;

-ENTREGA DE LAUDO EM MODELO IMPRESSO E DIGITAL.

Todos os laudos de avaliação serão entregues de acordo com o preconizado na NBR 14653 e demais normas aplicáveis a atividade de avaliação imobiliária, contendo no mínimo:

Sumário, introdução descrição do objetivo, descrição dos critérios e metodologia utilizada;

Valor da avaliação contemplando: terreno, benfeitorias e equipamentos (conforme o caso)

Valor de mercado para venda e locação;

Registros fotográficos;

Listagem dos equipamentos constantes no imóvel;

Metragens das edificações e do terreno;

Descrição detalhada do imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPOREMA

Estado do Paraná
Rua Pará, 86 – Telefax: (0xx44) 3684 1206 / 3684 1210
CEP 87810-000 – CNPJ/MF 75.378.844/0001-70
e-mail: pmguaporema@uol.com.br

Data da avaliação;

Descrição da metodologia adotada;

Análise de mercado da região do imóvel definindo o nível de liquidez para venda;

Nome da Contratada e respectivo registro no conselho de Classe (CRECI/COFECI/CAU/CREA). Nome do Responsável Técnico e respectivo registro no conselho de Classe (CRECI/COFECI/CAU/CREA);

Os Laudos deverão ser entregues em 02 vias, encadernados com capa, com páginas numeradas e cópia do laudo em formato digital com arquivo PDF.

Os laudos seguirão as orientações técnicas que resultam do estudo da legislação vigente, notadamente, dos procedimentos de excelência previstos na NBR 14.653 e suas partes, além das demais normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O Laudo Técnico de Avaliações será executado segundo a Metodologia do Método Comparativo de Dados do Mercado, de Quantificação de Custo e outros julgados pertinentes a cada caso.

Quando o interesse da análise for não agrícola, poderá (a desejo da administração) ser utilizada metodologia que não leva como índice pessoal pontual a qualificação e tipo do solo.

Quando a solicitação for de interesse público e para fins exclusivos de recolhimento de ITBI, poderá ser negociado uma redução de 40% no valor dos honorários.

GESTÃO DO CONTRATO

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

Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPOREMA

Estado do Paraná
Rua Pará, 86 – Telefax: (0xx44) 3684 1206 / 3684 1210
CEP 87810-000 – CNPJ/MF 75.378.844/0001-70
e-mail: pmguaporema@uol.com.br

As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterà informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos

O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPOREMA

Estado do Paraná
Rua Pará, 86 – Telefax: (0xx44) 3684 1206 / 3684 1210
CEP 87810-000 – CNPJ/MF 75.378.844/0001-70
e-mail: pmguaporema@uol.com.br

O fiscal técnico do contrato comunicar ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual

O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

Caso ocorram descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência;

O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPOREMA

Estado do Paraná
Rua Pará, 86 – Telefax: (0xx44) 3684 1206 / 3684 1210
CEP 87810-000 – CNPJ/MF 75.378.844/0001-70
e-mail: pmguaporema@uol.com.br

O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

O fiscal administrativo do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou prorrogação contratual.

O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

Recebimento do Objeto

Os bens serão recebidos provisoriamente, de forma sumária, no ato da entrega, juntamente com a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, pelo(a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta.

Os bens poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, inclusive antes do recebimento provisório, quando em desacordo com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta, devendo ser substituídos no prazo de 05 (cinco) dias, a contar da notificação da contratada, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

O recebimento definitivo ocorrerá no prazo de 05 (cinco) dias úteis, a contar do recebimento da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente pela Administração, após a verificação da qualidade e quantidade do material e consequente aceitação mediante termo detalhado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPOREMA

Estado do Paraná
Rua Pará, 86 – Telefax: (0xx44) 3684 1206 / 3684 1210
CEP 87810-000 – CNPJ/MF 75.378.844/0001-70
e-mail: pmguaporema@uol.com.br

Para as contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o [inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021](#), o prazo máximo para o recebimento definitivo será de até 05 (cinco) dias úteis.

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.

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 pertine à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

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

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 contrato.

Liquidação

Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do [art. 7º, §2º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022](#).

O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o [inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021](#).



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPOREMA

Estado do Paraná
Rua Pará, 86 – Telefax: (0xx44) 3684 1206 / 3684 1210
CEP 87810-000 – CNPJ/MF 75.378.844/0001-70
e-mail: pmguaporema@uol.com.br

Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- a) o prazo de validade;
- b) a data da emissão;
- c) os dados do contrato e do órgão contratante;
- d) o período respectivo de execução do contrato;
- e) o valor a pagar; e
- f) eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao contratante;

A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta *on-line* ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no [art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021](#).

A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, que implique proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPOREMA

Estado do Paraná
Rua Pará, 86 – Telefax: (0xx44) 3684 1206 / 3684 1210
CEP 87810-000 – CNPJ/MF 75.378.844/0001-70
e-mail: pmguaporema@uol.com.br

inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

Prazo de pagamento

O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior.

No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice *IPCA* de correção monetária.

Forma de pagamento

O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPOREMA

Estado do Paraná
Rua Pará, 86 – Telefax: (0xx44) 3684 1206 / 3684 1210
CEP 87810-000 – CNPJ/MF 75.378.844/0001-70
e-mail: pmguaporema@uol.com.br

Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da [Lei Complementar nº 123, de 2006](#), não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de LICITAÇÃO, na modalidade CREDENCIAMENTO sob a forma ELETRÔNICA.

Exigências de habilitação

1.5. Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

HABILITAÇÃO PROFISSIONAL

A empresa ou o profissional deve comprovar habilitação legal para exercer a atividade de avaliação de imóveis. Isso significa:

a) Se for corretor de imóveis (pessoa física):

- Registro ativo no CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis).
- Curso de Avaliação Imobiliária (reconhecido pelo MEC ou pelo próprio CRECI).
- Pode ser exigido o Título de Avaliador Imobiliário (TAI), concedido pelo COFECI, dependendo do edital.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPOREMA

Estado do Paraná

Rua Pará, 86 – Telefax: (0xx44) 3684 1206 / 3684 1210

CEP 87810-000 – CNPJ/MF 75.378.844/0001-70

e-mail: pmguaporema@uol.com.br

b) Se for empresa (pessoa jurídica):

- Registro da empresa junto ao CRECI, como pessoa jurídica apta à intermediação e avaliação de imóveis.
- Responsável técnico com registro no CRECI e habilitado como avaliador (como citado acima). • Contrato social da empresa onde conste a prestação de serviços de avaliação imobiliária como atividade.
- **Caso a empresa seja composta por engenheiros ou arquitetos:**
 - Registro no CREA ou CAU.
 - Profissional com atribuição técnica para avaliação (com curso específico e habilitação conforme NBR 14.653).

CAPACIDADE TÉCNICA

- Atestados de capacidade técnica: documentos que comprovem que o profissional ou a empresa já executou serviços semelhantes anteriormente, emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado.
- Esses atestados demonstram experiência prática e qualidade na prestação do serviço.

DOCUMENTAÇÃO JURÍDICA E FISCAL (comum a qualquer contratação pública):

- CNPJ ativo (empresa) ou CPF regular (corretor).
- Contrato Social (para empresas)
- Comprovante de inscrição municipal (alvará) – somente pessoa jurídica.
- Certidões negativas de:
- Débitos federais (Receita Federal e Dívida Ativa da União).



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPOREMA

Estado do Paraná

Rua Pará, 86 – Telefax: (0xx44) 3684 1206 / 3684 1210

CEP 87810-000 – CNPJ/MF 75.378.844/0001-70

e-mail: pmguaporema@uol.com.br

- Débitos estaduais e municipais.
- FGTS (se houver empregados) – para empresas.
- Justiça do Trabalho (CNDT).
- Declarações de que não possui impedimentos legais para contratar com o poder público.

Outros documentos

1.5.1. Para comprovação de enquadramento de empresa ME ou EPP, beneficiárias da Lei Complementar nº 123/2006 e suas alterações, a empresa deverá apresentar declaração firmada por seu representante legal, por contador ou certidão simplificada, expedida pela Junta Comercial, com prazo de validade de até **90 (noventa) dias** a contar da data de emissão;

1.57.2 Declaração de Responsabilidade Unificada, contendo os seguintes dizeres:

Prezado (as) Senhores (as):

Pelo presente instrumento, a empresa, inscrita no CNPJ sob o nº, com sede na , por meio de seu representante legal infra-assinado, que:

() Declara, sob as penas do artigo 299, do Código Penal, que se enquadra na situação de microempresa (ME), empresa de pequeno porte (EPP), microempreendedor individual (MEI) ou cooperativa, nos termos da Lei Complementar nº 123/06, alterada pela Lei Complementar nº 147/14, bem assim que inexistem fatos supervenientes que conduzam ao seu desenquadramento desta situação.

*Marcar este item caso se enquadre na situação de microempresa, empresa de pequeno porte ou cooperativa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPOREMA

Estado do Paraná
Rua Pará, 86 – Telefax: (0xx44) 3684 1206 / 3684 1210
CEP 87810-000 – CNPJ/MF 75.378.844/0001-70
e-mail: pmguaporema@uol.com.br

- () Declaramos, para os devidos fins, que até a presente data inexistem fatos supervenientes impeditivos para habilitação no presente Pregão Eletrônico, estando ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores;
- () Declaramos, para os devidos fins, que a empresa não foi declarada inidônea por nenhum órgão público de qualquer esfera de governo, estando apta a contratar com o poder público;
- () Declaramos estar cientes e concordamos com as condições contidas no Edital e seus anexos;
- () Assumimos a responsabilidade pelas transações que forem efetuadas no sistema, assumindo como firmes e verdadeiras;
- () Declaramos que cumprimos as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, de que trata o art. 93, da Lei nº 8.213/91;
- () Declaramos, para os fins do disposto no inciso XXXIII, do art. 7º, da Constituição Federal, que não empregamos menores de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e nem menores de 16 (dezesseis) anos, em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir dos 14 (quatorze) anos de idade, em cumprimento ao que determina o inciso VI, do art. 68, da Lei 14.133/2021;
- () Declaramos, para os devidos fins de direito, na qualidade de Proponente dos Processos Licitatórios/de Contratação Direta, instaurados por este Município, que o (a) responsável legal da empresa é o (a) Sr.(a) , portador(a) da Cédula de Identidade RG sob nº , inscrito (a) no CPF sob nº , cuja função/cargo é (sócio administrador/procurador/diretor/etc), responsável pela assinatura do contrato;
- () Declaramos que não possui, em nossa cadeia produtiva, empregados executando trabalho degradante ou forçado, observado o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III, do art. 5º da Constituição Federal.
- () Declaramos, para os devidos fins, que em caso de qualquer comunicação futura referente e este processo licitatório, bem como em caso de eventual contratação, concordamos que o Contrato seja encaminhado para o seguinte endereço:



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPOREMA

Estado do Paraná

Rua Pará, 86 – Telefax: (0xx44) 3684 1206 / 3684 1210

CEP 87810-000 – CNPJ/MF 75.378.844/0001-70

e-mail: pmguaporema@uol.com.br

E-mail:

Telefone: ()

Caso altere o citado e-mail ou telefone, comprometemo-nos a protocolizar pedido de alteração junto ao Sistema de Protocolo deste Município, sob pena de sermos considerados como intimados pelos meios anteriormente fornecidos.

Nomeamos e constituímos o(a) senhor (a)....., portador (a) do CPF/MF sob n.º xxxxxxxx, para ser o(a) responsável para acompanhar a execução do contrato, referente ao CREDENCIAMENTO N.º xxxxxxxx/xxxxxxxxx e todos os atos necessários ao cumprimento das obrigações contidas no instrumento convocatório, seus Anexos e no Contrato.

SELEÇÃO DA CREDENCIADA:

A credenciada será selecionada por meio de credenciamento (art. 6º, XLIII, da Lei nº 14.133/2021) O critério de seleção desta modalidade é o previsto no art. 79, I, da Lei Federal nº 14.133/2021, ou seja, paralela e não excludente: caso em que é viável e vantajosa para a Administração a realização de contratações simultâneas em condições padronizadas.

Os fornecedores serão selecionados por ordem de credenciamento, e sua convocação será no formato de rodízio de avaliação imobiliária a ser realizada.

DA VIGÊNCIA

O prazo de vigência do contrato será de 01 (um) ano (art. 105 da Lei nº 14.133/2021), podendo ser prorrogado, respeitada a vigência máxima decenal (art. 107, da Lei nº 14.133/2021). Ressalta-se que, no caso em tela, tendo em vista que as pessoas jurídicas podem realizar seu credenciamento até o final de vigência do edital de credenciamento, o prazo de vigência do contrato celebrado com cada pessoa jurídica terá validade até a data de encerramento da vigência do presente credenciamento, que será de 01 (um) ano, a partir de sua divulgação. Portanto, encerrada a vigência do credenciamento, encerram-se os contratos por este gerados;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPOREMA

Estado do Paraná
Rua Pará, 86 – Telefax: (0xx44) 3684 1206 / 3684 1210
CEP 87810-000 – CNPJ/MF 75.378.844/0001-70
e-mail: pmguaporema@uol.com.br

ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes do presente credenciamento correrão mediante as seguintes dotações:

Fonte de recursos	Valor: R\$29.880,00
Código para despesa	90, 100, 170, 180, 230, 1890, 1790, 1690
Fonte de despesa	0000
Natureza de despesa	3.3.90.36.06.00 - SERVIÇOS TÉCNICOS PROFISSIONAIS 3.3.90.39.05.00 - SERVIÇOS TÉCNICOS PROFISSIONAIS

Guaporema-PR, 17 de setembro de 2025.

OSCAR GILBERTO CASTIGLIONI

Secretaria de Administração