



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA DO SUL
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ: 75.458.836/0001-33

TERMO DE REFERÊNCIA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

1. **OBJETO:** Contratação de empresa especializada na prestação de serviços de elaboração de laudo de avaliação de imóveis urbanos para fins de alienação, em conformidade com as normas técnicas ABNT NBR 14653-1 e 14653-2 a metodologia a ser empregada deverá ser por inferência estatística, conforme a característica do imóvel e conforme a ABNT, nas condições, quantidades e exigências estabelecidas, para suprir as necessidades do município de Itaúna do Sul-PR conforme especificado na tabela abaixo:

Item	Especificação do objeto	Unidade	Quantidade	Valor Unitário	Valor máximo
1	Contratação de empresa especializada na prestação de serviços de elaboração de laudo de avaliação de imóveis urbanos para fins de alienação, em conformidade com as normas técnicas ABNT NBR 14653-1 e 14653-2 a metodologia a ser empregada deverá ser por inferência estatística, conforme a característica do imóvel e conforme a ABNT, nas condições, quantidades e exigências estabelecidas, para suprir as necessidades do município de Itaúna do Sul-PR	Unidade	15	R\$ 2.500,00	R\$ 37.500,00

Critério de Distribuição Objetiva da Demanda: As empresas credenciadas para prestação de serviços de avaliação de imóveis serão ordenadas em uma lista sequencial de rodízio, com base na ordem de protocolo de credenciamento.

A distribuição das demandas ocorrerá por rodízio, da seguinte forma:

- A empresa da vez (primeira da lista atual) será comunicada formalmente (por e-mail, WhatsApp ou sistema eletrônico oficial) para prestar o serviço.
- Após a aceitação e conclusão efetiva do serviço pela empresa, ela será transferida automaticamente para o final da lista, reiniciando o ciclo quando a lista "zera" (todas as empresas tiverem atendido uma demanda).

Exceções e Penalidades:

- Caso a empresa da vez recuse o serviço, não responda em 48 (quarenta e oito) horas ou falhe na prestação (prazo excedido, qualidade insatisfatória ou impugnação), ela será deslocada para o final da lista, com registro motivado no sistema de controle, e a demanda será direcionada à próxima empresa.
- Empresas com 2 (duas) recusas ou falhas consecutivas serão descredenciadas e sujeitas a processo administrativo para apuração de responsabilidades.

O contratante manterá planilha ou sistema automatizado para controle da lista, com registro de todas as comunicações, aceites e movimentações.

JUSTIFICATIVA: A contratação de empresa especializada para elaboração de laudo de avaliação de imóveis urbanos justifica-se pela necessidade do Município de Itaúna do Sul – PR de obter avaliação técnica precisa e confiável de determinado imóvel, em conformidade com as normas da ABNT NBR 14653-1 e 14653-2, utilizando metodologia de inferência estatística. O município estuda a possibilidade de aquisição de uma nova área destinada à implantação de um futuro empreendimento de interesse público, sendo necessária a realização de avaliação técnica do imóvel para verificar a viabilidade da aquisição e assegurar que o valor esteja compatível com o mercado. Dessa forma, a contratação visa garantir segurança técnica e transparência na análise do valor do imóvel, subsidiando a tomada de decisão da administração pública.

2. **DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** (0xx)443310 - 1208 Secretaria de Planejamento - Ramal: 1206 (Bruno Carrilho) – E-mail: planejamento@itaunadosul.pr.gov.br
3. **RESPONSÁVEL PELO RECEBIMENTO E FISCAL DE CONTRATO:** A fiscalização de todas as fases da entrega será feita pelo contratante, por intermédio do agente público, designado



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA DO SUL
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ: 75.458.836/0001-33

fiscal do contrato, conforme portaria vigente, com autoridade para exercer em nome do CONTRATANTE toda e qualquer ação de orientação geral, controle e fiscalização, obrigando-se o FORNECEDOR a facilitar, de modo amplo e completo, a ação do fiscal.

3.1. **Gestor do Contrato:** Gilson José de Gois ou José Maria ou outro a ser indicado;

3.2. **Fiscal do Contrato:** Cleber da Silva Marques (Engenheiro Civil) conforme portaria 098/2026 ou outro a ser indicado

4. **CRITÉRIO DE ACEITABILIDADE:** Conforme disposições do artigo 140 da Lei 14.133/2021.
Provisoriamente: 05 dias. Definitivamente: 10 dias.

5. **PRAZO DE VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO:** O período de vigência do contrato será de até 12 (doze) meses, contados da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado conforme necessidade e conveniência da Administração, nos termos do art. 105 Lei 14.133/2021, respeitado o prazo de vigência do credenciamento.

6. **FORMA DE PAGAMENTO:** O pagamento será efetuado através de depósito em conta corrente do FORNECEDOR, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da entrega do (s) documento (s) fiscal (is) /Notas Fiscais, acompanhada da liquidação dos materiais entregues. A certificação da fatura será efetuada pelo CONTRATANTE, através da Secretaria Municipal requerente e do fiscal do contrato.

6.1. Em caso de atraso no pagamento, motivado exclusivamente por esta Prefeitura, o valor devido deverá ser acrescido de atualização financeira, e sua apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante a aplicação das seguintes fórmulas:

$$I = (TX / 100) / 365$$

$$EM = I \times N \times VP, \text{ onde:}$$

I = Índice de atualização financeira;

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual;

EM = Encargos moratórios

N = Nº de dias entre a data prevista para pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela em atraso

7. **CRITÉRIO DE REAJUSTE:**

7.1. O **reajustamento em sentido estrito**, a fim de retratar a variação efetiva do custo de produção, estará limitada a variação do INPC; **sendo o termo inicial da contagem da periodicidade mínima (12 meses) para o reajuste a data do orçamento estimado.**

7.2. A solicitação da empresa deverá estar devidamente fundamentada e comprovar, de forma incontestável e irrefutável, que houve o rompimento do equilíbrio econômico-financeiro, salientando-se que a Administração poderá recusar o pleito formulado mediante a ausência dos pressupostos necessários para o deferimento, dentre eles:

I – Ausência de elevação dos encargos da empresa;

II – Ocorrência do evento causador do desequilíbrio antes da formulação da proposta;

III – Ausência de vínculo de causalidade entre o evento ensejador do desequilíbrio e a majoração dos encargos da empresa com preços registrados ou contratados;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA DO SUL
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ: 75.458.836/0001-33

IV – Culpa exclusiva da empresa com preços registrados ou contratados pela majoração dos encargos, incluindo-se a previsibilidade da ocorrência dos eventos ensejadores.

- 7.3. A eventual autorização do reajuste de preço será concedida após a análise técnica e jurídica do CONTRATANTE, porém somente contemplará o objeto a partir da data do protocolo do pedido do CONTRATANTE.
- 7.4. Enquanto eventuais solicitações de reajuste de preços estiverem sendo analisadas, a CONTRATADA não poderá suspender os serviços, obras ou fornecimentos, devendo os pagamentos serem realizados ao preço vigente.

8. HORÁRIO | LOCAL DE ENTREGA | FORMA DO FORNECIMENTO | PRESTAÇÃO DO SERVIÇO:

- 8.1. Os serviços serão parcelados, prestados conforme necessidade da Secretaria.
- 8.2. Após a solicitação da ordem de serviço da Administração a CONTRATADA deverá providenciar a realização do serviço em até 10 dias úteis com entrega do laudo e emissão ART junto ao CREA/CAU;
- 8.3. A Avaliação deverá atender aos requisitos técnicos da ABNT NBR 14653-1 e 14653-2 e deverá ser realizada sobre imóveis urbanos ou rurais a serem indicados pela Administração Pública;
- 8.4. A metodologia a ser empregada deverá ser por inferência estatística, conforme característica do imóvel e conforme ABNT.
- 8.5. À partir da Avaliação Imobiliária o prestador de serviços emitirá Parecer Técnico de Avaliação sobre o valor do imóvel;
- 8.6. A contratada responsabilizar-se-á por quaisquer acidentes que venham a ser vítimas os seus empregados quando em serviço, por tudo quanto às leis trabalhistas e previdenciárias lhes assegurem e demais exigências legais para o exercício da atividade;
- 8.7. A Contratada deverá refazer todo e qualquer serviço não aprovado pela Contratante (por meio de Comissão Municipal de Avaliação e Vistoria de Bens Móveis e Imóveis), sem qualquer ônus adicional no prazo de até 05 (cinco) dias.
- 8.8. Responsabilidade da contratada, além daquelas previstas na minuta contratual padronizada:
 - 8.8.1. Manter quadro de pessoal suficiente para atendimento dos serviços, sem faltas ao serviço e demissões, sob pena de aplicação das sanções cabíveis.
 - 8.8.2. Manter atualizado o endereço do correio eletrônico.
 - 8.8.3. Responsabilizar-se por todo o custo despendido do fornecimento de material, mão de obra, equipamentos, bem como as obrigações fiscais, sociais e trabalhistas, até o recebimento definitivo do objeto.
 - 8.8.4. Adotar critérios de sustentabilidade (ambiental, econômica e social) durante todo o período de execução do objeto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA DO SUL
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ: 75.458.836/0001-33

8.8.5.Providenciar, junto ao CAU/CREA, todas as Anotações ou Registros de Responsabilidade Técnica (ART's/ RRT's) referentes ao objeto do contrato e especialidades pertinentes, sob pena de retenção de medição;

8.8.6.Retificar todo e qualquer trabalho que não obedeça aos elementos especificados no projeto e demais disposições contratuais, bem como reparos e correções, com desembolso pela CONTRATADA.

8.8.7.Respeitar e cumprir todas as recomendações estabelecidas nas Licenças Ambientais emitidas pelos órgãos competentes.

8.8.8.As Normas Regulamentadoras – NRs, relativas à segurança e medicina do trabalho, são de observância obrigatória por parte da empresa vencedora, bem como as demais leis e normas vigentes.

8.8.9. A Prefeitura Municipal de Itaúna do Sul-PR poderá a critério de seu corpo técnico, determinar a paralisação do serviço, suspender pagamentos quando julgar que as condições mínimas de segurança, saúde e higiene do trabalho não estejam sendo observadas pela empresa vencedora, sem prejuízo de outras sanções cabíveis. A empresa vencedora se responsabilizará, ainda, por atrasos ou prejuízos decorrentes da suspensão dos trabalhos quando não acatar a legislação básica vigente na época, no que se referir à Engenharia de Segurança e Medicina do Trabalho.

8.8.10. Os serviços executados com vícios ou defeitos, em virtude de ação ou omissão involuntária, negligência, imperícia, imprudência ou emprego da técnica inadequada, serão refeitos sob exclusiva e integral responsabilidade da Contratada, sem ônus para a Prefeitura Municipal de Itaúna do Sul-PR, sem implicar alterações do prazo contratual;

9. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE:

9.1. Conforme previsto no Termo de Contrato (minuta padronizada do Governo Federal – AGU).

10. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

10.1. Conforme previsto no Termo de Contrato (minuta padronizada do Governo Federal – AGU).

11. RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS: O pagamento decorrente deste pedido correrá à conta dos recursos das dotações orçamentárias constates do Parecer Contábil, nas dotações indicadas/solicitadas pela Secretaria, cujo parecer fará parte integrante do processo de contratação.

12. DAS SANÇÕES E PENALIDADES: Conforme previsto no Edital e seu Termo de Contrato (minuta padronizada do Governo Federal).

13. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO:

13.1.1. Habilitação jurídica

13.1.1.1. **Empresário individual:** inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

13.1.1.2. **Microempreendedor Individual - MEI:** Certificado da Condição de **Microempreendedor** Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA DO SUL
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ: 75.458.836/0001-33

- 13.1.1.4. **Sociedade empresária estrangeira com atuação permanente no País:** portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020;
- 13.1.1.5. **Sociedade simples:** inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;
- 13.1.1.6. **Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária** - inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz;
- 13.1.1.6.1. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

13.1.2. Habilitações fiscal, social e trabalhista:

- 13.1.2.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);
- 13.1.2.2. Prova de regularidade fiscal perante a **Fazenda Nacional**, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.
- 13.1.2.3. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- 13.1.2.4. Declaração de que **não emprega menor** de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;
- 13.1.2.5. Prova de **inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho**, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.
- 13.1.2.6. Prova de **inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal**, se houver, relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- 13.1.2.6.1. O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na [Lei Complementar n. 123, de 2006](#), estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.
- 13.1.2.7. Prova de **regularidade com a Fazenda Estadual e Municipal** ou Distrital do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;
- 13.1.2.7.1. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos **estaduais/municipais** ou distritais relacionados ao objeto, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de certidão ou declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou por meio de outro documento equivalente, na forma da respectiva legislação de regência.

13.1.3. Habilitação econômico-financeira



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA DO SUL
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ: 75.458.836/0001-33

13.1.3.1. Certidão **negativa de falência** expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor;

13.1.4. **Habilitação Técnica**

13.1.4.1. _____ **Certificado de registro (pessoa jurídica):**
comprovar registro no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA);

13.1.4.2. _____ **Certificado de registro (pessoa física):**
comprovar registro no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) do (s) profissional (s) responsável (s) técnico (s) que participará (ão) na condução dos serviços contratados, devendo constar no mínimo um Engenheiro Civil ou Arquiteto e Urbanista.

13.1.4.3. _____ **Vínculo Empregatício:** Apresentar comprovação de vínculo empregatício do profissional responsável técnico que participará da condução dos serviços contratados.

13.1.4.3.1. A comprovação do vínculo empregatício do(s) profissional(ais) será feita mediante cópia da Carteira Profissional de Trabalho, da Ficha de Registro de Empregados (FRE), contrato social ou contrato de prestação de serviços dentro da legislação civil comum, que demonstrem a identificação do(s) profissional(ais);

13.1.4.3.2. Os profissionais indicados deverão participar da execução dos serviços até a conclusão final do contrato, admitindo-se a substituição por profissionais de experiência equivalente ou superior, em condições idênticas de disponibilidade e dedicação aos trabalhos, desde que aprovada pela Fiscalização a comprovação de qualificação técnica exigida neste item;

13.1.4.3.2.1. _____ Não será permitido apresentar comprovação de vínculo de um mesmo profissional em mais de uma licitante, sob pena de inabilitação de ambas.

13.1.5. **Outros documentos**

13.1.5.1. _____ Declaração de Visita Técnica ou declaração formal de dispensa assinada pelo responsável técnico de que tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação;

13.1.5.2. _____ Declaração de responsabilidade técnica, indicando o responsável técnico pela execução da obra/serviço até o seu recebimento definitivo pelo licitador;

Itaúna do Sul, 13 de março de 2026

BRUNO HENRIQUE ALVES CARRILHO
Secretaria de Infraestrutura e Desenvolvimento Econômico