

INSTITUTO DE PREV DOS SERV PÚBLICOS CASCAVEL

Termo de Referência 16/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
16/2026	928135-INSTITUTO DE PREV DOS SERV PÚBLICOS CASCAVEL	FERNANDA CRISTINA NICHÍ DE SA	08/07/2026 11:30 (v 0.5)
Status	DISPONIBILIZADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
V - prestação de serviços, inclusive os técnico-profissionais especializados/Serviço continuado sem dedicação exclusiva de mão de obra	14/2026	Dispensa de Licitação - SRP

1. Objeto

1.1 Registro de Preços para futura e eventual contratação de empresa especializada na elaboração de laudos de avaliação mercadológica de imóveis do IPMC e de imóveis porventura recebidos em dação em pagamento, pelo prazo de 12 (doze) meses, conforme descrição abaixo:

GRUPO 01 - AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS DO IPMC						
ITEM	CATSER	QTD	UND	DESCRIÇÃO	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	876	1	Und	Rua Visconde de Guarapuava, 3132 - Cancelli (Quadra 0220 / Lote 0006, Loteamento Centro), Mat. nº 62.003, sem edificação.	R\$ 550,00	R\$ 550,00
2	876	1	Und	Rua Visconde de Guarapuava, 3118 - Cancelli (Quadra 0220 / Lote 0005, Loteamento Centro), Mat. nº 62.002, sem edificação;	R\$ 550,00	R\$ 550,00
3	876	1	Und	Rua Orlando Vasconcelos, 198 - Pioneiros Catarinense (Quadra 0022/ Lote 0016, Loteamento Pioneiros Catarinense), Mat. nº 18.213, sem edificação.	R\$ 550,00	R\$ 550,00
4	876	1	Und	Rua Orlando Vasconcelos, 240 - Pioneiros Catarinense (Quadra 0022/ Lote 0013, Loteamento Pioneiros Catarinense), Mat. nº 20.077, sem edificação.	R\$ 550,00	R\$ 550,00
5	876	1	Und	Rua São Paulo, 1577 - Centro (Quadra 0405/ Lote 0005), Mat. 25.864, com edificação.	R\$ 550,00	R\$ 550,00
6	876	1	Und	Rua Paraná, 2607 - Centro (Quadra 013A/ Lote 13A1, Loteamento Centro), Mat. nº 90.022, com edificação.	R\$ 550,00	R\$ 550,00
7	876	1	Und	Rua Antonina, 2390 - Centro (Quadra 0059/ Lote 009A, Loteamento Centro), Mat. nº 58.689, com edificação.	R\$ 550,00	R\$ 550,00
8	876	1	Und	Av. Assunção, 648 - Centro (Quadra 0494/ Lote 0016, Loteamento Centro, Mat. nº 48.434, com edificação.	R\$ 550,00	R\$ 550,00
9	876	1	Und	Rua Vitória, 279 - Centro (Quadra 0494/ Lote 0015), Mat. nº 48.433, com edificação.	R\$ 550,00	R\$ 550,00
VALOR TOTAL DO GRUPO 01					R\$ 4.950,00	
GRUPO 02 - AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA LOCAÇÃO						

ITEM	CATSER	QTD	UND	DESCRIÇÃO	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
10	876	04	Und	Avaliação mercadológica para locação de imóvel urbano comercial sem edificação, recebido ou a ser recebido pelo IPMC em dação de pagamento.	R\$ 550,00	R\$ 2.200,00
11	876	02	Und	Avaliação mercadológica para locação de imóvel urbano comercial com área construída de até 1.000m², recebido ou a ser recebido pelo IPMC em dação de pagamento.	R\$ 700,00	R\$ 1.400,00
12	876	02	Und	Avaliação mercadológica para locação de imóvel urbano comercial com área construída entre 1.001m² e 10.000m², recebido ou a ser recebido pelo IPMC em dação de pagamento.	R\$ 1.000,00	R\$ 2.000,00
13	876	02	Und	Avaliação mercadológica para locação de imóvel urbano comercial com área construída entre 10.001m² e 30.000m², recebido ou a ser recebido pelo IPMC em dação de pagamento.	R\$ 1.500,00	R\$ 3.000,00
VALOR TOTAL DO GRUPO 02					R\$ 8.600,00	
GRUPO 03 - AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA POSSÍVEL DAÇÃO EM PAGAMENTO						
ITEM	CATSER	QTD	UND	DESCRIÇÃO	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
14	876	02	Und	Avaliação mercadológica para compra/ venda de imóvel urbano comercial sem edificação.	R\$ 550,00	R\$ 1.100,00
15	876	02	Und	Avaliação mercadológica para compra/ venda de imóvel urbano comercial com área construída de até 1.000m².	R\$ 700,00	R\$ 1.400,00
16	876	02	Und	Avaliação mercadológica para compra/ venda de imóvel urbano comercial com área construída entre 1.001m² e 10.000 m².	R\$ 1.000,00	R\$ 2.000,00
17	876	02	Und	Avaliação mercadológica para compra/ venda de imóvel urbano comercial com área construída entre 10.001m² e 30.000 m².	R\$ 1.500,00	R\$ 3.000,00
VALOR TOTAL DO GRUPO 03					R\$ 7.500,00	
VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO (GRUPOS 01+02+03)					R\$ 21.050,00	

2. Justificativa

2.1 A presente contratação tem por finalidade atender à necessidade do Instituto em obter laudos de avaliação mercadológica elaborados por profissionais habilitados, destinados à atualização e contabilização dos valores de mercado dos imóveis integrantes de seu patrimônio imobiliário, bem como à avaliação de imóveis recebidos ou passíveis de recebimento em dação em pagamento.

2.2 Os laudos de avaliação mercadológica constituem instrumento técnico indispensável para subsidiar a gestão patrimonial do Instituto, fornecendo elementos para processos de compra, venda, locação, alienação e demais decisões relacionadas aos ativos imobiliários, assegurando maior segurança jurídica, transparência e observância dos princípios da eficiência e da economicidade.

2.3 No caso dos imóveis recebidos ou em análise para recebimento em dação em pagamento, as avaliações permitem verificar o valor de mercado, a liquidez, a perspectiva de valorização, a vocação imobiliária e o potencial de exploração econômica dos bens, fornecendo subsídios técnicos para a tomada de decisão quanto à conveniência de sua aceitação e posterior destinação.

2.4 Considerando que as demandas referentes aos imóveis recebidos ou passíveis de recebimento em dação em pagamento possuem caráter eventual e imprevisível, a adoção do Sistema de Registro de Preços mostra-se a solução mais adequada, permitindo que a Administração solicite os serviços conforme a efetiva necessidade, durante a vigência da Ata de Registro de Preços, sem a obrigatoriedade de contratação da totalidade dos quantitativos estimados.

2.5 A contratação será realizada por grupos, em razão da natureza e da finalidade específica dos serviços, reunindo em cada grupo itens com características semelhantes, o que favorece a gestão contratual, amplia a competitividade e possibilita a participação de empresas ou profissionais especializados, sem prejuízo da execução do objeto.

3. Qualificação Técnica

3.1 O licitante deverá comprovar que o serviço será executado por profissional legalmente habilitado para a realização de avaliações mercadológicas de imóveis, mediante apresentação de registro regular junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), ao Conselho de Arquitetura e

Urbanismo (CAU), ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) ou ao Conselho Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI), conforme a categoria profissional do responsável técnico.

3.2 Quando o responsável técnico for profissional registrado no CREA ou no CAU, deverá ser apresentada, por ocasião da entrega de cada laudo, a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente recolhidos e vinculados ao serviço executado.

3.3 Quando o responsável técnico for profissional registrado no CRECI, deverá ser comprovada sua qualificação em avaliação imobiliária mediante inscrição regular no Conselho Regional de Corretores de Imóveis e apresentação de Diploma de Curso Superior em Gestão Imobiliária, Certificado de Conclusão de Curso de Avaliação Imobiliária ou inscrição válida no Conselho Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI), conforme entendimento consolidado no Parecer Jurídico nº 104/2022-IPMC.

4. Amostra dos Produtos/Serviços

4.1 Não será exigida apresentação de amostra, tendo em vista que o objeto consiste na prestação de serviço técnico especializado, cuja qualidade será verificada por meio da análise dos laudos de avaliação entregues, observando-se o atendimento às exigências deste Termo de Referência, às normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e às demais disposições aplicáveis.

5. Execução do Objeto

5.1 O objeto deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas estabelecidas neste Termo de Referência, na Ata de Registro de Preços e nas disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, respondendo cada parte pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

5.2 A execução dos serviços será iniciada em até 10 (dez) dias corridos após a emissão da Ordem de Compra ou instrumento equivalente.

5.3 A Contratada deverá indicar representante para manter comunicação permanente com o Fiscal do Contrato durante toda a execução dos serviços.

5.4 As comunicações entre a Contratada e o Fiscal do Contrato poderão ocorrer por meio de ofício, protocolo, correio eletrônico (e-mail) ou outro meio formal admitido pela Administração.

5.5 Os serviços serão executados conforme a necessidade da Administração, observando os grupos de contratação previstos neste Termo de Referência.

5.5.1 O Grupo 1 compreende a elaboração de laudos de avaliação mercadológica destinados à atualização do valor de mercado dos imóveis pertencentes ao patrimônio do IPMC, localizados nos seguintes imóveis:

- Rua Visconde de Guarapuava, nº 3132, Bairro Cancelli (Quadra 0220, Lote 0006, Loteamento Centro, Matrícula nº 62.003), sem edificação;
- Rua Visconde de Guarapuava, nº 3118, Bairro Cancelli (Quadra 0220, Lote 0005, Loteamento Centro, Matrícula nº 62.002), sem edificação;
- Rua Orlando Vasconcelos, nº 198, Bairro Pioneiros Catarinense (Quadra 0022, Lote 0016, Loteamento Pioneiros Catarinense, Matrícula nº 18.213), sem edificação;
- Rua Orlando Vasconcelos, nº 240, Bairro Pioneiros Catarinense (Quadra 0022, Lote 0013, Loteamento Pioneiros Catarinense, Matrícula nº 20.077), sem edificação;
- Rua São Paulo, nº 1577, Centro (Quadra 0405, Lote 0005, Matrícula nº 25.864), com edificação;
- Rua Paraná, nº 2607, Centro (Quadra 013A, Lote 13A1, Loteamento Centro, Matrícula nº 90.022), com edificação;
- Rua Antonina, nº 2390, Centro (Quadra 0059, Lote 009A, Loteamento Centro, Matrícula nº 58.689), com edificação;
- Avenida Assunção, nº 648, Centro (Quadra 0494, Lote 0016, Loteamento Centro, Matrícula nº 48.434), com edificação; e
- Rua Vitória, nº 279, Centro (Quadra 0494, Lote 0015, Matrícula nº 48.433), com edificação.

5.5.2 O Grupo 2 compreende a elaboração de laudos de avaliação mercadológica destinados à determinação do valor locatício de imóveis urbanos comerciais recebidos ou que venham a ser recebidos pelo IPMC em dação em pagamento, contemplando imóveis sem edificação, imóveis com área construída de até 1.000 m², imóveis com área construída entre 1.001 m² e 10.000 m² e imóveis com área construída entre 10.001 m² e 30.000 m².

5.5.3 O Grupo 3 compreende a elaboração de laudos de avaliação mercadológica destinados à análise de imóveis urbanos comerciais apresentados ao IPMC para recebimento em dação em pagamento, contemplando imóveis sem edificação, imóveis com área construída de até 1.000 m², imóveis com área construída entre 1.001 m² e 10.000 m² e imóveis com área construída entre 10.001 m² e 30.000 m².

5.6 Os laudos de avaliação referentes aos Grupos 1, 2 e 3 deverão ser elaborados em conformidade com as Normas Brasileiras da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, especialmente a NBR 14.653 e demais normas aplicáveis, devendo ser disponibilizados em formato PDF e em versão impressa, colorida e encadernada, acompanhados, quando aplicável, da planilha ou memória de cálculo em formato editável.

5.7 Os laudos de avaliação referentes aos Grupos 1, 2 e 3 deverão ser elaborados em conformidade com as Normas Brasileiras da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, especialmente a NBR 14.653 e demais normas aplicáveis.

5.7.1 A Avaliação Mercadológica deverá ser disponibilizada em versão PDF e em versão impressa, colorida e encadernada, acompanhada, quando aplicável, de planilha ou memória de cálculo em formato editável.

5.7.2 O laudo deverá conter fotografias do terreno e das edificações. Quando houver edificação, deverão ser apresentadas fotografias internas e externas, com identificação dos ambientes, destacando, quando existente, fatores que influenciem positiva ou negativamente o valor do imóvel.

5.7.3 O laudo deverá conter mapa de localização do imóvel.

5.7.4 O laudo deverá identificar o solicitante, o imóvel avaliado, a finalidade da avaliação, inclusive quando destinada ao controle patrimonial, mensuração contábil, determinação do valor justo e atendimento às Demonstrações Contábeis Aplicadas ao Setor Público (DCASP) do RPPS, bem como indicar a data-base adotada para a avaliação.

5.7.5 O laudo deverá apresentar a metodologia utilizada, em conformidade com as Normas ABNT NBR 14.653, contendo a justificativa técnica do método empregado, a indicação do Grau de Fundamentação e do Grau de Precisão obtidos, bem como as respectivas justificativas.

5.7.6 O laudo deverá conter pesquisa de mercado documentada, indicando, quando aplicável, as fontes consultadas, as datas da pesquisa, a amostra utilizada, os critérios de homogeneização dos dados, a memória de cálculo e os demais elementos que fundamentaram o valor atribuído ao imóvel.

5.7.7 Quando adotado método comparativo com utilização de inferência estatística ou regressão, o laudo deverá apresentar a validação dos pressupostos estatísticos empregados.

5.7.8 O laudo deverá apresentar diagnóstico do mercado imobiliário local, contemplando aspectos relacionados à liquidez, oferta, demanda, restrições e comportamento dos preços.

5.7.9 O laudo deverá declarar expressamente o valor de mercado e, quando aplicável, o valor justo do imóvel, indicando a técnica empregada e os principais parâmetros considerados na avaliação.

5.7.10 Quando aplicável, o laudo deverá indicar a classificação da hierarquia do valor justo em Nível 1, Nível 2 ou Nível 3, conforme a NBC TSP 38.

5.7.11 Quando pertinente à finalidade da avaliação, o laudo deverá apresentar análise do uso máximo e melhor possível do imóvel.

5.7.12 O laudo deverá identificar restrições, ônus, litígios, servidões, ocupações irregulares, afetações ou quaisquer circunstâncias capazes de influenciar o valor do imóvel.

5.7.13 Quando aplicável, o laudo deverá apresentar separadamente a avaliação do terreno, das edificações, das benfeitorias, das acessões, das instalações e dos demais componentes relevantes do imóvel.

5.7.14 Quando o imóvel estiver locado, destinado à locação ou ocupado pelo Instituto, o laudo deverá indicar o respectivo valor locativo de mercado.

5.7.15 Quando se tratar de avaliação classificada como Nível 3 da NBC TSP 38, o laudo deverá apresentar análise de sensibilidade dos parâmetros relevantes não observáveis.

5.7.16. O laudo deverá conter declaração das premissas, limitações, hipóteses e fontes utilizadas na elaboração da avaliação, de forma a permitir sua revisão pelos órgãos de controle e auditoria.

5.7.17 O laudo deverá apresentar conclusão individualizada para cada imóvel avaliado, sendo vedada a apresentação apenas de valor global sem a correspondente abertura analítica por imóvel.

5.8 Os laudos referentes ao Grupo 3 deverão conter, adicionalmente, manifestação técnica sobre a perspectiva de valorização do imóvel no médio e longo prazo, análise da liquidez para alienação em condições normais de mercado, manifestação acerca da vocação imobiliária do bem, avaliação do potencial de locação e da existência de mercado locatício compatível, quando aplicável, bem como identificação dos fatores que possam representar risco à manutenção do valor de mercado, à liquidez ou à exploração econômica do imóvel.

6. Obrigações do Contratante

6.1 Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Contratada, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta.

6.2 Designar fiscal de contrato para acompanhar e fiscalizar a execução do objeto, na forma prevista na Lei 14.133/21.

6.3 Notificar a Contratada, por escrito, acerca de falhas, irregularidades ou imperfeições verificadas na execução do objeto, fixando prazo para sua correção, quando cabível.

6.4 Rejeitar, no todo ou em parte, o objeto executado em desacordo com as especificações estabelecidas.

6.5 Prestar à Contratada as informações e os esclarecimentos necessários à execução do objeto.

6.6 Efetuar o pagamento à Contratada nas condições e prazos estabelecidos neste Termo de Referência.

6.7 Emitir decisão sobre solicitações e reclamações relacionadas à execução contratual, observado o disposto na Lei 14.133/21.

6.8 Disponibilizar à Contratada as informações, documentos e demais elementos necessários à identificação dos imóveis e à execução dos serviços.

6.9 Formalizar por escrito as orientações, notificações e decisões relativas à execução contratual, quando necessário.

7. Obrigações da Contratada

7.1 Executar o objeto em conformidade com as especificações constantes neste Termo de Referência e em sua proposta.

7.2 Cumprir, durante toda a execução contratual, as obrigações legais e regulamentares aplicáveis, inclusive quanto à reserva de cargos prevista em lei, quando cabível.

7.3 Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções decorrentes de sua execução.

7.4 Comunicar à Contratante quaisquer fatos ou circunstâncias que possam comprometer a execução do objeto.

7.5 Manter, durante toda a execução contratual, as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação.

7.6 Guardar sigilo sobre as informações obtidas em decorrência da execução contratual, quando aplicável.

7.7 Responsabilizar-se por todos os custos, despesas, tributos, encargos e demais obrigações decorrentes da execução do objeto, nos termos da legislação vigente.

7.8 Regularizar, no prazo estabelecido pela Contratante, as falhas ou irregularidades identificadas na execução do objeto.

7.9 Responder pelos danos causados à Administração ou a terceiros decorrentes de sua culpa ou dolo na execução contratual, promovendo os reparos ou indenizações cabíveis.

7.10 Não transferir a terceiros as obrigações assumidas, salvo autorização expressa da Contratante, quando admitida a subcontratação.

7.11 Executar os serviços por profissional legalmente habilitado, observando as exigências deste Termo de Referência, da legislação aplicável e das Normas Brasileiras da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente a série NBR 14.653.

7.12 Entregar os laudos contendo todas as informações, documentos, fotografias, mapas, estudos, memórias de cálculo e demais elementos técnicos exigidos neste Termo de Referência.

7.13 Corrigir, complementar ou substituir, sem ônus para a Contratante, os laudos que apresentarem inconsistências, vícios, incorreções ou desconformidade com as normas técnicas ou com as especificações deste Termo de Referência, no prazo fixado pela fiscalização.

8. Recebimento do Objeto

8.1 O prazo para execução dos serviços será contado a partir da solicitação do Fiscal do Contrato, que poderá ser encaminhada por meio do endereço eletrônico (e-mail) informado pela Contratada.

8.2 Para os serviços do Grupo 1, todos os laudos de avaliação deverão ser entregues no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contados da solicitação do Fiscal do Contrato.

8.3 Para os serviços dos Grupos 2 e 3, cada laudo de avaliação deverá ser entregue no prazo máximo de 7 (sete) dias úteis, contados da solicitação do Fiscal do Contrato.

8.4 O objeto será recebido provisoriamente pelo Fiscal do Contrato, mediante verificação da conformidade dos laudos apresentados com as especificações deste Termo de Referência.

8.5 Verificada a conformidade do objeto, o recebimento definitivo ocorrerá em até 5 (cinco) dias úteis após o recebimento provisório, mediante ateste do Fiscal do Contrato.

8.6 Os laudos poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando estiverem em desacordo com as especificações deste Termo de Referência, com as normas técnicas aplicáveis ou com a proposta da Contratada, devendo ser corrigidos ou substituídos no prazo fixado pela Administração, sem qualquer ônus adicional.

8.7 O recebimento provisório ou definitivo não exclui a responsabilidade da Contratada pela qualidade técnica dos laudos, nem pelas demais responsabilidades previstas na legislação vigente.

9. Pagamento

9.1 O pagamento será efetuado em até 15 (quinze) dias após o recebimento da nota fiscal devidamente atestada pelo Fiscal do Contrato e verificada a regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária da Contratada.

9.2 Havendo controvérsia sobre a execução do objeto quanto à qualidade, quantidade ou conformidade, a parcela incontroversa deverá ser paga no prazo previsto.

9.3 Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará suspenso até a regularização da pendência, sem ônus para a Contratante.

9.4 A nota fiscal deverá conter as informações necessárias à identificação do objeto contratado, observadas as exigências legais aplicáveis.

9.5 Constatada irregularidade fiscal, trabalhista ou previdenciária da Contratada, esta deverá ser notificada para regularização ou apresentação de defesa, observados os prazos e procedimentos previstos na legislação vigente.

9.6 Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos poderão ser realizados até eventual decisão administrativa que determine medida diversa.

9.7 O pagamento será efetuado por ordem bancária em conta indicada pela Contratada.

9.8 Considera-se como data do pagamento a data de emissão da respectiva ordem bancária.

9.9 Em caso de atraso no pagamento por parte da Contratante, os valores devidos serão atualizados monetariamente pelo INPC/IBGE, nos termos da legislação aplicável.

9.10 A Contratada poderá pleitear a extinção do contrato nas hipóteses e condições previstas no art. 137 da Lei 14.133/21.

10. Instrumento Contratual

10.1 Os preços registrados permanecerão fixos e irrevogáveis durante a vigência da Ata de Registro de Preços, que será de 12 (doze) meses, contados de sua assinatura.

10.2 Os preços registrados poderão ser revistos para restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro da contratação, nas hipóteses previstas na Lei nº 14.133/2021, mediante solicitação devidamente fundamentada e comprovada pela parte interessada.

10.3 Os preços registrados poderão ser alterados para mais ou para menos, conforme o caso, em decorrência de criação, alteração ou extinção de tributos ou encargos legais, bem como da superveniência de disposições legais que comprovadamente repercutam nos preços registrados.

10.4 A extinção da contratação não impedirá o reconhecimento de eventual desequilíbrio econômico-financeiro ocorrido durante sua vigência, hipótese em que poderá ser concedida indenização na forma da legislação aplicável.

11. Reajuste e Reequilíbrio

11.1 Os preços registrados permanecerão fixos e irrevogáveis durante toda a vigência da Ata de Registro de Preços, correspondente a 12 (doze) meses contados de sua assinatura.

11.2 Os preços registrados poderão ser revistos para restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro da contratação, nas hipóteses previstas na Lei nº 14.133/2021, mediante solicitação devidamente fundamentada e comprovada pela parte interessada.

11.3 Os preços registrados poderão ser alterados para mais ou para menos, conforme o caso, em decorrência de criação, alteração ou extinção de tributos ou encargos legais, bem como da superveniência de disposições legais que comprovadamente repercutam nos preços registrados.

11.4 A análise dos pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro será realizada com base na documentação apresentada pela parte interessada e nos elementos técnicos disponíveis, observada a legislação aplicável.

11.5 A extinção da contratação não impedirá o reconhecimento de eventual desequilíbrio econômico-financeiro ocorrido durante sua vigência, hipótese em que poderá ser concedida indenização na forma da legislação aplicável.

12. Controle e Fiscalização

12.1 A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor(es) designado(s) pela Contratante, na forma da Lei 14.133/21 e dos normativos internos aplicáveis.

12.2 O fiscal do contrato poderá ser auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, com a finalidade de subsidiar sua atuação e prevenir riscos na execução contratual.

12.3 A Fiscalização de Contrato será exercida pelos (as) servidores (as) Ronaldo Marcos Correa, matrícula nº 12.534-02 (Fiscal Titular) e Daniella Benvenuti Padilha, matrícula nº 36.424-01, (Fiscal Suplente), designados(as) por meio da Portaria nº 026/2026-IPMC.

12.4 O fiscal do contrato poderá solicitar esclarecimentos, complementações ou correções nos laudos apresentados, sempre que identificar inconsistências, omissões ou desconformidade com as especificações deste Termo de Referência ou com as normas técnicas aplicáveis.

12.5 O objeto poderá ser rejeitado, no todo ou em parte, quando executado em desacordo com as especificações estabelecidas neste Termo de Referência, no contrato ou na proposta da Contratada.

12.6 O descumprimento das obrigações assumidas pela Contratada sujeitará a aplicação das sanções previstas neste Termo de Referência, no contrato e na legislação vigente.

13. Subcontratação

13.1 Não será admitida a subcontratação do objeto.

14. Alteração Subjetiva

14.1 É admissível a fusão, cisão ou incorporação da Contratada por outra pessoa jurídica, ou sua incorporação a outra pessoa jurídica, desde que sejam observados os requisitos de habilitação exigidos na contratação original, mantidas as demais cláusulas e condições contratuais, não haja prejuízo à execução do objeto e haja anuência expressa da Contratante quanto à continuidade do contrato.

15. Garantia Contratual

15.1 Não será exigida garantia contratual da execução, considerando a natureza e a baixa complexidade do objeto.

16. Extinção do Contrato

16.1 Nos termos dos arts. 137 a 139 da Lei nº 14.133/2021, constituirão motivos para extinção do contrato, mediante processo administrativo regularmente instaurado, assegurados o contraditório e a ampla defesa:

16.1.1 O não cumprimento ou o cumprimento irregular das cláusulas contratuais, especificações, prazos e obrigações previstas neste Termo de Referência;

16.1.2 O desatendimento das determinações regularmente emitidas pela fiscalização do contrato ou pela autoridade competente;

16.1.3 A perda das condições de habilitação, qualificação técnica ou regularidade necessárias à manutenção da contratação;

16.1.4 A alteração social, modificação da finalidade ou da estrutura da empresa que comprometa a execução do objeto contratado;

16.1.5 A decretação de falência, dissolução da sociedade ou situação que comprometa a capacidade de execução contratual;

16.1.6 A paralisação ou interrupção injustificada da execução dos serviços;

16.1.7 A ocorrência de caso fortuito ou força maior regularmente comprovados, impeditivos da execução do contrato;

16.1.8 Razões de interesse público devidamente justificadas pela autoridade competente;

16.1.9 O descumprimento das obrigações relativas à reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência, reabilitado da Previdência Social ou aprendiz, quando aplicável.

16.2 A Contratada poderá requerer a extinção do contrato nas hipóteses previstas no art. 137, §2º e §3º, da Lei nº 14.133/2021, especialmente em caso de atraso superior a 2 (dois) meses dos pagamentos devidos pela Administração, observadas as disposições legais aplicáveis.

16.3 A extinção do contrato poderá ocorrer:

16.3.1 Por ato unilateral e escrito da Administração, nos casos previstos em lei;

16.3.2 De forma consensual, mediante acordo entre as partes, desde que haja interesse da Administração;

16.3.3 Por decisão judicial ou arbitral, nos termos da legislação aplicável.

16.4 A extinção contratual deverá ser formalmente motivada nos autos do processo administrativo correspondente.

16.5 Quando a extinção decorrer de culpa exclusiva da Administração, a Contratada fará jus à indenização pelos prejuízos regularmente comprovados, observada a legislação vigente.

17. Nulidade da Contratação

17.1 Nos termos do art. 147 da Lei nº 14.133/2021, a eventual declaração de nulidade do contrato ou suspensão de sua execução deverá observar prévia análise do interesse público envolvido, considerando, entre outros aspectos:

17.1.1 Os impactos econômicos e operacionais decorrentes da paralisação dos serviços;

17.1.2 Os riscos relacionados à descontinuidade do suporte técnico especializado à gestão dos investimentos do RPPS;

17.1.3 Os prejuízos à governança, monitoramento, controle e atendimento das exigências normativas aplicáveis aos RPPS;

17.1.4 Os custos administrativos relacionados à realização de nova contratação;

17.1.5 As medidas eventualmente adotadas pela Administração e pela Contratada para saneamento das irregularidades identificadas.

17.2 Caso a paralisação ou anulação do contrato não se revele medida de interesse público, a Administração poderá optar pela continuidade da execução contratual e adoção das medidas necessárias ao saneamento das irregularidades, sem prejuízo da apuração de responsabilidades e aplicação das penalidades cabíveis.

17.3 A declaração de nulidade do contrato não exonerará a Administração do dever de indenizar a Contratada pelo que houver sido regularmente executado, desde que não lhe seja imputável a causa da nulidade, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021.

17.4 Quando não for possível o retorno à situação anterior, eventual nulidade será resolvida mediante apuração de perdas e danos, sem prejuízo da responsabilização dos envolvidos.

17.5 A autoridade competente poderá, visando à continuidade da atividade administrativa e à preservação do interesse público, estabelecer que os efeitos da nulidade ocorram em momento futuro, observados os limites legais.

17.6 Nenhuma contratação será mantida sem a adequada caracterização do objeto e sem a correspondente previsão orçamentária, sob pena de nulidade e responsabilização dos agentes envolvidos.

17.7 Os casos omissos relacionados à nulidade contratual serão resolvidos com fundamento na Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis à matéria.

18. Meios de Resolução de Controvérsias

18.1 Nos termos do art. 151 da Lei nº 14.133/2021, poderão ser utilizados meios alternativos de prevenção e resolução de controvérsias decorrentes da execução contratual, incluindo conciliação, mediação, comitê de resolução de disputas e arbitragem.

18.2 Os meios alternativos de resolução de controvérsias poderão ser aplicados às questões relacionadas a direitos patrimoniais disponíveis, especialmente aquelas referentes ao equilíbrio econômico-financeiro do contrato, inadimplemento contratual, interpretação de cláusulas contratuais e apuração de indenizações.

18.3 Eventual arbitragem adotada será sempre de direito e observará o princípio da publicidade, nos termos da legislação aplicável.

18.4 A adoção de meios alternativos de resolução de controvérsias poderá ser formalizada mediante termo aditivo contratual, observadas as disposições legais pertinentes.

18.5 A escolha de árbitros, câmaras arbitrais, mediadores ou comitês de resolução de disputas observará critérios técnicos, isonômicos e transparentes.

18.6 A utilização de meios alternativos de resolução de controvérsias não afastará o exercício das competências de fiscalização e controle pelos órgãos competentes, nem a aplicação das sanções administrativas cabíveis, quando for o caso.

19. Sanções Administrativas

19.1 Nos termos dos arts. 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 19.857, de 13 de outubro de 2025, o contratado será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

19.1.1 Dar causa à inexecução parcial do contrato;

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

19.1.3 Dar causa à inexecução total do contrato;

19.1.4 Deixar de entregar documentação exigida para a contratação;

19.1.5 Não manter as condições apresentadas na proposta ou documentação, salvo por motivo devidamente justificado;

19.1.6 Não celebrar o contrato ou não apresentar a documentação necessária quando convocado dentro do prazo estabelecido;

19.1.7 Retardar injustificadamente a execução dos serviços ou o cumprimento das obrigações contratuais;

19.1.8 Apresentar declaração ou documentação falsa ou prestar informação falsa durante a execução contratual;

19.1.9 Fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

19.1.10 Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

19.1.11 Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;

19.1.12 Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/2013.

19.2 Poderão ser aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas as seguintes sanções:

19.2.1 Advertência;

19.2.2 Multa;

19.2.3 Impedimento de licitar e contratar;

19.2.4 Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

19.3 Na aplicação das sanções serão considerados:

19.3.1 A natureza e a gravidade da infração cometida;

19.3.2 As peculiaridades do caso concreto;

19.3.3 As circunstâncias agravantes e atenuantes;

19.3.4 Os danos causados à Administração;

19.3.5 A eventual adoção ou aperfeiçoamento de programa de integridade;

19.3.6 A reincidência da conduta infracional.

19.4 A sanção de advertência será aplicada exclusivamente nas hipóteses de infrações leves, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

19.5 A sanção de multa poderá ser aplicada isolada ou cumulativamente com outras sanções administrativas, observados os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, respeitados os limites previstos na Lei nº 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº 19.857/2025.

19.6 A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada nas hipóteses previstas na legislação vigente, especialmente quando houver inexecução total do contrato, retardamento injustificado da execução ou descumprimento grave das obrigações assumidas.

19.7 A sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar será aplicada nas hipóteses de infrações graves previstas na legislação, especialmente nos casos de fraude, apresentação de documentação falsa, prática de atos ilícitos ou condutas que demonstrem inidoneidade da Contratada.

19.8 A aplicação das sanções observará regular processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 19.857/2025.

19.9 As sanções previstas poderão ser aplicadas cumulativamente com multa, quando cabível.

19.10 Caso as multas e indenizações aplicadas superem os valores eventualmente devidos pela Administração, a diferença poderá ser cobrada administrativamente ou judicialmente.

19.11 A aplicação das sanções administrativas não exclui a obrigação de reparação integral dos danos eventualmente causados à Administração Pública.

19.12 Os recursos administrativos, pedidos de reconsideração e demais procedimentos relacionados às sanções observarão as disposições da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 19.857/2025.

20. Proteção de Dados Pessoais - LGPD

20.1 A Contratada deverá observar, no que couber, as disposições da Lei Federal nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD), bem como as demais normas aplicáveis relativas à privacidade, proteção de dados pessoais e segurança da informação, durante toda a execução do objeto contratual.

20.2 Para os fins da presente contratação, o IPMC atuará, em regra, como Controlador dos dados pessoais eventualmente tratados, e a Contratada atuará como Operadora, quando realizar tratamento de dados pessoais em nome do IPMC, observada a natureza efetiva das atividades executadas e as hipóteses legais aplicáveis.

20.3 A Contratada deverá realizar o tratamento de dados pessoais estritamente para a finalidade de execução do objeto contratado, observando os princípios da necessidade, adequação e finalidade, sendo vedada a utilização dos dados para fins diversos, próprios ou incompatíveis com a execução contratual.

20.4 A Contratada deverá adotar medidas técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais e as informações acessadas em decorrência da contratação contra acessos não autorizados, perda, destruição, alteração, vazamento, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito.

20.5 A Contratada deverá manter sigilo e confidencialidade sobre todas as informações e dados acessados em razão da execução contratual, inclusive após o encerramento da vigência do contrato, restringindo o acesso apenas aos profissionais estritamente necessários à execução do objeto.

20.6 A ocorrência de incidente de segurança envolvendo dados pessoais ou informações do IPMC deverá ser comunicada formalmente pela Contratada ao IPMC, sem demora injustificada, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas da ciência do fato, contendo, no mínimo, a descrição da ocorrência, os dados potencialmente afetados, os riscos envolvidos e as medidas adotadas para mitigação dos impactos.

20.7 É vedado à Contratada compartilhar, divulgar, transferir ou utilizar dados pessoais ou informações obtidas em razão da contratação sem prévia autorização formal do IPMC, ressalvadas as hipóteses legais ou regulatórias aplicáveis.

20.8 Encerrada a vigência contratual ou cessada a necessidade do tratamento dos dados, a Contratada deverá, conforme orientação do IPMC e observadas as hipóteses legais de guarda obrigatória, eliminar, devolver ou anonimizar os dados pessoais tratados em razão da execução contratual.

20.9 O descumprimento das obrigações relacionadas à proteção de dados pessoais poderá ensejar a aplicação das sanções previstas na legislação vigente, no contrato e neste Termo de Referência, sem prejuízo da responsabilização civil, administrativa e penal cabível.

21. Formação de Preço e Mapa Comparativo

21.1 Para formação do preço de referência da presente contratação, foi encaminhado pedido de orçamento a empresas especializadas na elaboração de avaliações mercadológicas de imóveis e ao Escritório de Compras da ACIC em 16/06/2026, estabelecendo-se o prazo até 25/06/2026 para apresentação das propostas.

21.2 Ao término do prazo, foram recebidas 7 (sete) propostas comerciais. Considerando a quantidade de propostas obtidas, entendeu-se desnecessária a realização de pesquisa complementar em banco de preços, por haver amostra suficiente para demonstrar os valores praticados pelo mercado.

21.3. A análise estatística das propostas indicou desvio padrão superior a 25% (vinte e cinco por cento). Todavia, considerando que a contratação será realizada pelo critério de menor preço, não se mostrou necessária a adoção de medidas para saneamento da amostra, uma vez que a dispersão dos valores não compromete a identificação da proposta mais vantajosa para a Administração. O Mapa Comparativo de Preços consta abaixo, integrando o presente Termo de Referência para todos os fins.

ANÁLISE DA AMOSTRA DE PREÇOS											
ITEM	DESCRIÇÃO	G.C. BERNARDI	V. MORETTI	FORTHE	EDESC PROJETOS	PORTO SEGURO	VALEA	BECK LIMA	MÉDIA (M)	DESVIO PADRÃO (DP)	COEFICIENTE DE VARIAÇÃO (CV)
1	Avaliação	R\$ 550,00	R\$ 1.590,00	R\$ 1.500,00	R\$ 1.100,00	R\$ 600,00	R\$ 600,00	R\$ 1.680,00	R\$ 1.088,57	506,3078303	46,51
2	Avaliação	R\$ 550,00	R\$ 1.590,00	R\$ 1.500,00	R\$ 1.100,00	R\$ 600,00	R\$ 600,00	R\$ 1.680,00	R\$ 1.088,57	506,3078303	46,51
3	Avaliação	R\$ 550,00	R\$ 1.590,00	R\$ 1.500,00	R\$ 1.100,00	R\$ 600,00	R\$ 600,00	R\$ 1.680,00	R\$ 1.088,57	506,3078303	46,51
4	Avaliação	R\$ 550,00	R\$ 1.590,00	R\$ 1.500,00	R\$ 1.100,00	R\$ 600,00	R\$ 600,00	R\$ 1.680,00	R\$ 1.088,57	506,3078303	46,51
5	Avaliação	R\$ 550,00	R\$ 2.500,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.200,00	R\$ 1.621,00	R\$ 700,00	R\$ 2.750,00	R\$ 1.688,71	852,4816155	50,48
6	Avaliação	R\$ 550,00	R\$ 2.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.200,00	R\$ 1.621,00	R\$ 700,00	R\$ 2.750,00	R\$ 1.617,29	791,9753183	48,97
7	Avaliação	R\$ 550,00	R\$ 2.590,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.200,00	R\$ 1.621,00	R\$ 700,00	R\$ 2.750,00	R\$ 1.701,57	867,3065312	50,97
8	Avaliação	R\$ 550,00	R\$ 1.800,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.200,00	R\$ 1.621,00	R\$ 700,00	R\$ 2.750,00	R\$ 1.588,71	779,3746883	49,06
9	Avaliação	R\$ 550,00	R\$ 1.800,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.200,00	R\$ 1.621,00	R\$ 700,00	R\$ 2.750,00	R\$ 1.588,71	779,3746883	49,06
10	Avaliação	R\$ 550,00	R\$ 3.180,00	R\$ 800,00	R\$ 1.100,00	R\$ 600,00	R\$ 600,00	R\$ 1.680,00	R\$ 1.215,71	954,0764669	78,48
11	Avaliação	R\$ 700,00	R\$ 3.180,00	R\$ 800,00	R\$ 2.600,00	R\$ 1.621,00	R\$ 800,00	R\$ 2.750,00	R\$ 1.778,71	1055,601679	59,35
12	Avaliação	R\$ 1.000,00	R\$ 6.360,00	R\$ 1.200,00	R\$ 3.500,00	R\$ 1.621,00	R\$ 1.100,00	R\$ 3.850,00	R\$ 2.661,57	2008,814066	75,47
13	Avaliação	R\$ 1.500,00	R\$ 6.360,00	R\$ 2.500,00	R\$ 5.500,00	R\$ 2.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 4.850,00	R\$ 3.458,57	2051,019491	59,30
14	Avaliação	R\$ 550,00	R\$ 1.590,00	R\$ 1.000,00	R\$ 1.100,00	R\$ 600,00	R\$ 600,00	R\$ 1.680,00	R\$ 1.017,14	472,7477934	46,48
15	Avaliação	R\$ 700,00	R\$ 1.590,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.600,00	R\$ 1.621,00	R\$ 800,00	R\$ 2.750,00	R\$ 1.651,57	792,0883488	47,96
16	Avaliação	R\$ 1.000,00	R\$ 3.180,00	R\$ 2.200,00	R\$ 3.500,00	R\$ 2.000,00	R\$ 1.100,00	R\$ 4.850,00	R\$ 2.547,14	1385,601124	54,40
17	Avaliação	R\$ 1.500,00	R\$ 6.360,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	R\$ 2.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 6.850,00	R\$ 3.530,00	2232,181295	63,23
Metodologia elaborada por Franklin Brasil (Auditor da CGU), conforme Curso de Formação de Preços nas Contratações Públicas, onde:											
CV=DP/M*100		CV ACIMA DE 25%: AMOSTRA HETEROGÊNEA; CV ABAIXO DE 25%: AMOSTRA HOMOGÊNEA.									

21.4 Destaca-se que a proposta de menor valor foi apresentada pela empresa G.C. Bernardi Engenharia, responsável pela execução do último contrato de avaliação mercadológica celebrado pelo IPMC, no exercício de 2024. A execução contratual ocorreu de forma satisfatória, evidenciando a capacidade técnica da empresa para a prestação dos serviços, sem prejuízo da competitividade do certame e da seleção da proposta mais vantajosa para a Administração.

21.5 Conforme resultado da pesquisa de preços e do Mapa Comparativo, a proposta mais vantajosa foi apresentada pela empresa **G. C. BERNARDI DA SILVA - ENGENHARIA E PERÍCIA**, no valor total de **R\$ 21.050,00** (vinte e um mil e cinquenta reais).

21.6 Declara-se, para os devidos fins, que os preços de referência da presente contratação foram obtidos mediante pesquisa de mercado e são compatíveis com os valores praticados no mercado para objeto de mesma natureza.

22. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

FERNANDA CRISTINA NICHÍ DE SA

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 08/07/2026 às 11:30:46.

ALCINEU GRUBER

Autoridade competente