



TERMO DE REFERÊNCIA

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO:

1.1. A DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO DE DUAS EMPRESAS ESPECIALIZADAS PARA A REALIZAÇÃO DE AVALIAÇÕES TÉCNICAS DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS, COM EMISSÃO DE LAUDOS DE VALOR DE MERCADO, VISANDO SUBSIDIAR PROCESSOS DE AQUISIÇÃO OU DESAPROPRIAÇÃO PELO MUNICÍPIO, conforme especificações e quantidades estabelecidas abaixo:

Item	Quant.	Unidade de Medida	Descritivo	ValorUnit.	ValorTotal
01	10	SERVIÇO	AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE IMÓVEL URBANO/RURAL - AVALIAÇÃO 1	R\$ 1.500,00	R\$ 15.000,00
02	10	SERVIÇO	AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE IMÓVEL URBANO/RURAL - AVALIAÇÃO 2	R\$ 1.500,00	R\$ 15.000,00
Total Geral:				R\$ 30.000,00	

1.2. O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, prorrogável no prazo máximo de 1 (um) ano, na forma do artigo 75, inciso VIII da Lei nº 14.133/2021.

1.3. O custo estimado total da contratação é de R\$ **30.000,00** (Trinta mil reais), conforme custos unitários apostos na tabela acima.

2. JUSTIFICATIVA:

2.1. A contratação de serviços de avaliação imobiliária de imóveis urbanos e rurais se faz necessária para subsidiar tecnicamente os processos de aquisição ou desapropriação de bens imóveis pelo Município. A avaliação será realizada por 2 empresas representadas por profissional habilitado assegura a definição do valor de mercado justo, com base em critérios técnicos, legais e nas normas da ABNT, garantindo transparência, isonomia e segurança jurídica nas tratativas envolvendo recursos públicos.

A presente contratação será realizada com total observância aos princípios da Administração Pública, como legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, garantindo a transparência e o melhor atendimento ao interesse público.

3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

3.1. A contratação de serviços de avaliação imobiliária de imóveis urbanos e rurais se faz necessária para subsidiar tecnicamente os processos de aquisição ou desapropriação de bens imóveis pelo Município. A avaliação realizada por profissional habilitado assegura a definição do valor de mercado justo, com base em critérios técnicos, legais e nas normas da ABNT, garantindo transparência, isonomia e segurança jurídica nas tratativas envolvendo recursos públicos.

3.2. Ressalta-se que, para maior rigor técnico e respaldo jurídico, é exigida a apresentação de duas avaliações distintas, realizadas por empresas diferentes, o que demanda a contratação de, no mínimo, duas pessoa jurídicas especializadas. Tal medida visa assegurar a imparcialidade e a confiabilidade dos valores apresentados, além de atender às





orientações dos órgãos de controle, reforçando a lisura e a economicidade nas aquisições e desapropriações de imóveis de interesse público.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. A empresa contratada deverá designar um corretor de imóveis responsável pela execução dos serviços, sendo necessário o registro ativo ou inscrição no respectivo órgão competente regulamentador da profissão, denominado CRECI.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO:

Condições de Entrega ou Execução

5.1. A empresa contratada deverá realizar vistoria técnica presencial no imóvel, mediante agendamento prévio com o contratante, para levantamento de dados físicos, localização, estado de conservação e entorno.

5.2. A contratada deverá prestar os serviços conforme as solicitações da Contratante, o que será feito por meio da emissão de ordens de serviço, expedido pela Contratante.

5.3. A contratada deverá estar apta a iniciar a prestação dos serviços imediatamente após o recebimento das Ordens de Serviço, emitidas pela contratante.

5.4. Os laudos de avaliação e demais documentos deverão ser entregues em duas (2) vias originais assinadas pelo responsável técnico habilitado, e disponibilizado também por meio eletrônico ou entregues em mídia digital na sede da Contratante.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO:

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, *caput*).

6.2. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, *caput*).

6.3. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art 120).

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

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO:

Recebimento do Objeto

7.1. Os serviços serão recebidos provisoriamente, em até 15 (quinze) dias úteis da comunicação escrita do contratado de término da execução.

7.2. Os serviços serão recebidos definitivamente, após prazo de observação ou vistoria, que não poderá ser superior a 60 (sessenta) dias úteis, salvo em casos excepcionais, devidamente justificados e previstos no ato convocatório ou no contrato.

7.3. O fiscal indicado deverá verificar a execução dos serviços realizados, e a certificação do serviço prestado deverá ser por meio de Nota Fiscal e Relatório de Serviços.





Prazo de pagamento

7.4. O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da finalização da liquidação da despesa.

Forma de pagamento

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

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

8.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de DISPENSA DE LICITAÇÃO, com adoção do critério de julgamento pelo MENOR PREÇO.

Exigências de habilitação

8.2. Para fins de habilitação, deverá o contratante comprovar os seguintes requisitos:

- Comprovante de Inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- Certidão Negativa de Débitos ou Positiva com Efeitos de Negativa junto a Fazenda Federal;
- Certidão Negativa de Débitos ou Positiva com Efeitos de Negativa junto a Fazenda Estadual;
- Certidão Negativa de Débitos ou Positiva com Efeitos de Negativa junto a Fazenda Municipal;
- Prova de Regularidade junto Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT ou Positiva com Efeitos de Negativa;
- Declaração de Inexistência de Vínculo;
- Declaração que Não Emprega Menor;
- Certidão Negativa de Licitantes Inidôneos;
- Certidão Negativa Correccional (CGU-PJ, CEIS, CNEP e CEPIM).

9. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

Ref: 6 - Ação: 2006 - Vínculo:150070000000 – Elemento 3390.

10. INDICAÇÃO DO GESTOR E FISCAL

Antonio Alexandre de Azevedo
Gestor

Paulo Roberto Tilles Junior
Fiscal

Guaramirim, 13 de janeiro de 2026.

