

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Processo Administrativo

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO:

O presente Termo de Referência tem por objeto a contratação da empresa Avalisinos – Engenharia e Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ nº 92.064.740/0001-00, para a prestação de serviços técnicos especializados de engenharia de avaliações, consistentes na análise técnica de processo judicial de desapropriação, elaboração de parecer técnico de avaliação imobiliária, assistência técnica ao Município e demais manifestações técnicas necessárias à adequada defesa dos interesses da Administração Municipal, conforme condições estabelecidas neste Termo de Referência.

A contratação compreenderá a execução dos serviços constantes da proposta apresentada pela contratada, incluindo, mas não se limitando, à:

- I. Análise dos autos do processo judicial nº 5001917-76.2019.8.21.0087;
- II. Análise da documentação registral e técnica;
- III. Vistoria técnica, quando necessária;
- IV. Elaboração de parecer técnico de avaliação imobiliária;
- V. Formulação de quesitos periciais;
- VI. Acompanhamento da perícia judicial;
- VII. Manifestação sobre o laudo pericial;
- VIII. Elaboração de quesitos periciais complementares e suplementares, se necessário;
- IX. Assessoramento técnico à Procuradoria-Geral do Município até a conclusão da fase pericial.

A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso III, alínea "b", da Lei nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição, considerando tratar-se de serviço técnico especializado, de natureza predominantemente intelectual, que exige conhecimento específico em Engenharia de Avaliações, perícias judiciais e avaliações imobiliárias, observando as Normas Técnicas da ABNT, especialmente a NBR 14.653.

A execução dos serviços exige elevado grau de conhecimento técnico, experiência comprovada em perícias judiciais e atuação especializada em avaliações imobiliárias destinadas à instrução de processos judiciais, razão pela qual justifica-se a contratação da empresa Avalisinos – Engenharia e Consultoria Ltda., especializada em:



- a) Avaliações de imóveis urbanos e rurais;
- b) Perícias técnicas judiciais e extrajudiciais;
- c) Elaboração de pareceres técnicos de engenharia de avaliações;
- d) Assistência técnica em processos judiciais envolvendo desapropriações e indenizações;
- e) Consultoria técnica em engenharia de avaliações; e
- f) Demais serviços correlatos à engenharia legal e perícias de engenharia.

A notória especialização da empresa e de seu responsável técnico encontra-se devidamente comprovada por meio de currículo profissional, publicações técnicas, credenciamentos junto a instituições financeiras oficiais e atuação consolidada como perito judicial há mais de 42 (quarenta e dois) anos, em diversas comarcas dos Estados do Rio Grande do Sul, Santa Catarina, Paraná, São Paulo e Mato Grosso do Sul, totalizando mais de 5.000 (cinco mil) atuações como Perito Judicial ou Assistente Técnico.

O prazo de vigência contratual será de 12 (doze) meses, contados da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado nos termos do art. 111 da Lei nº 14.133/2021, caso haja necessidade de continuidade da assistência técnica durante a tramitação do processo judicial nº 5001917-76.2019.8.21.0087.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação decorre da necessidade de assessoramento técnico especializado ao Município de Campo Bom em processo judicial de desapropriação nº 5001917-76.2019.8.21.0087, no qual o valor da indenização inicialmente apurado e depositado em juízo pela Administração foi impugnado pela parte expropriada, que apresentou pretensão indenizatória significativamente superior ao valor ofertado pelo Município.

Além disso, no curso da instrução processual foi elaborado laudo pericial judicial que atribuiu ao imóvel valor significativamente superior ao inicialmente apurado pela Administração Municipal, circunstância que evidencia a necessidade de assessoramento técnico especializado para análise crítica da metodologia empregada, formulação de quesitos e apresentação de parecer técnico destinado a subsidiar a defesa do interesse público.

Considerando a natureza eminentemente técnica da controvérsia, torna-se indispensável a contratação de empresa especializada em Engenharia de Avaliações para prestar assistência técnica durante a tramitação da ação judicial, fornecendo subsídios técnicos capazes de demonstrar o efetivo valor de mercado do imóvel desapropriado, observando critérios científicos, metodologia reconhecida e as normas da Associação

Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, especialmente a NBR 14653.

Os serviços compreendem a análise dos documentos constantes dos autos, avaliação técnica dos critérios utilizados na definição do valor do imóvel, elaboração de parecer técnico de engenharia, formulação de quesitos, acompanhamento da perícia judicial, manifestação sobre o laudo pericial eventualmente elaborado pelo perito nomeado pelo Juízo, elaboração de pareceres complementares e demais manifestações técnicas necessárias ao adequado acompanhamento da demanda judicial.

A contratação de empresa com comprovada experiência em avaliações imobiliárias, perícias judiciais e assistência técnica em ações de desapropriação proporciona maior segurança jurídica ao Município, permitindo que a defesa judicial esteja amparada em fundamentos técnicos consistentes, reduzindo o risco de pagamento de indenizações em valores incompatíveis com o efetivo valor de mercado do bem desapropriado.

A Avalisinos – Engenharia e Consultoria Ltda. possui atuação consolidada desde 1988, contando com profissionais credenciados junto ao Banco do Brasil e à Caixa Econômica Federal, além de ampla experiência como peritos judiciais e assistentes técnicos em avaliações imobiliárias, inclusive em processos de elevada complexidade, circunstâncias que demonstram sua notória especialização técnica.

Diante da complexidade da matéria, da necessidade de conhecimento altamente especializado em Engenharia de Avaliações, da relevância econômica da demanda judicial e da importância de resguardar o interesse público e o erário municipal, justifica-se a contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso III, alínea "b", da Lei nº 14.133/2021.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO:

A solução técnica proposta consiste na contratação de empresa especializada em Engenharia de Avaliações para prestar assistência técnica ao Município de Campo Bom em processo judicial de desapropriação nº 5001917-76.2019.8.21.0087, mediante a realização de estudos, análises, pareceres e manifestações técnicas destinadas a subsidiar a defesa dos interesses da Administração quanto à correta apuração do valor indenizatório do imóvel desapropriado, observando rigorosamente as disposições da ABNT NBR 14653 e demais normas técnicas aplicáveis à Engenharia de Avaliações.

Os trabalhos compreenderão, de forma detalhada e estruturada, as seguintes etapas técnicas:

Inicialmente será realizada a análise completa dos documentos integrantes do processo judicial, incluindo a petição inicial, contestações, laudos de avaliação existentes,



documentos imobiliários, matrículas, plantas, memoriais descritivos, registros fotográficos, manifestações das partes e demais elementos técnicos relevantes para a compreensão da controvérsia.

Na sequência, será promovido o estudo técnico do imóvel objeto da desapropriação, mediante análise das suas características físicas, localização, potencial construtivo, infraestrutura disponível, aspectos urbanísticos e demais fatores que possam influenciar a determinação do seu valor de mercado, podendo ser realizada vistoria técnica presencial, sempre que necessária ao adequado desenvolvimento dos trabalhos.

Será efetuada pesquisa de mercado de imóveis comparáveis, considerando transações efetivas e ofertas recentes em regiões homogêneas, observando critérios técnicos de similaridade quanto à localização, dimensão, topografia, padrão construtivo, uso, potencial de aproveitamento e demais variáveis relevantes, utilizando metodologia compatível com as normas técnicas aplicáveis.

Os estudos técnicos poderão contemplar a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, do Método do Custo de Reprodução ou de outros métodos previstos na ABNT NBR 14653, conforme as características do imóvel e a adequação técnica de cada caso, sempre com a devida fundamentação metodológica.

A contratada prestará assistência técnica ao Município durante a tramitação do processo judicial, incluindo a elaboração de parecer técnico de engenharia, formulação de quesitos técnicos, análise de manifestações das partes, acompanhamento da perícia judicial, exame crítico do laudo pericial elaborado pelo perito nomeado pelo Juízo, elaboração de pareceres complementares, esclarecimentos técnicos e demais manifestações necessárias ao adequado acompanhamento da demanda.

Os pareceres técnicos deverão apresentar fundamentação detalhada, explicitando as premissas adotadas, metodologia empregada, critérios de avaliação, fontes de pesquisa, memória de cálculo e justificativas técnicas, assegurando transparência, rastreabilidade e pleno suporte às manifestações processuais do Município.

Os produtos a serem entregues compreenderão, no mínimo:

- Análise técnica da documentação constante dos autos;
- Parecer técnico de engenharia de avaliações;
- Pesquisa de mercado e fundamentação metodológica;
- Formulação de quesitos técnicos, quando necessária;
- Análise crítica do laudo pericial judicial, caso elaborado;
- Pareceres técnicos complementares e respostas a quesitos suplementares, quando solicitados;



- Manifestações técnicas destinadas a subsidiar a atuação da Procuradoria do Município;
- Emissão da respectiva ART – Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao CREA, quando aplicável.

A solução proposta assegura elevado rigor técnico, segurança jurídica, observância às normas nacionais de Engenharia de Avaliações e adequado assessoramento técnico ao Município durante toda a tramitação do processo judicial, contribuindo para que a definição da indenização observe critérios objetivos, tecnicamente fundamentados e compatíveis com o efetivo valor de mercado do imóvel desapropriado, promovendo a proteção do interesse público e do erário.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os serviços deverão ser executados exclusivamente por engenheiro civil regularmente habilitado junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, com registro ativo e em situação regular, devendo comprovar experiência específica e consolidada na área de avaliações imobiliárias urbanas. A qualificação técnica deverá ser demonstrada por meio de acervo técnico, certidões de capacidade técnica, atuação como perito judicial, credenciamentos junto a instituições financeiras oficiais e demais documentos que evidenciem domínio metodológico e experiência prática compatível com a complexidade e a relevância dos imóveis a serem avaliados.

A elaboração dos pareceres/manifestações técnicas deverá observar integralmente os critérios, procedimentos e níveis de fundamentação estabelecidos na ABNT NBR 14653, garantindo consistência metodológica, adequação técnica e rastreabilidade das informações utilizadas. A contratada deverá justificar expressamente a metodologia adotada em cada caso, demonstrando a pertinência do método escolhido às características do imóvel e às condições do mercado local, bem como apresentar memória de cálculo detalhada, tratamento adequado dos dados coletados e fundamentação compatível com o nível de precisão exigido pela norma técnica.

A contratada será integralmente responsável por todas as despesas necessárias à perfeita execução dos serviços, inclusive aquelas relativas a deslocamentos, vistorias técnicas, coleta de dados de mercado, obtenção de documentos, equipamentos, softwares especializados, emissão de ART, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais, não cabendo ao Município qualquer ônus adicional além do valor contratualmente pactuado. Caberá também à contratada assumir integral responsabilidade técnica pelos documentos técnicos emitidos, respondendo civil, administrativa e eventualmente judicialmente por eventuais falhas, omissões ou inconsistências técnicas.

Os documentos técnicos deverão ser entregues em formato digital, em formato PDF devidamente assinado, bem como em versão impressa, quando solicitado pela Administração, com todas as peças técnicas organizadas, incluindo anexos, planilhas, registros fotográficos, mapas e demais documentos pertinentes. A forma de apresentação deverá assegurar clareza, organização lógica das informações e facilidade de conferência pela fiscalização contratual e pelos órgãos de controle.

Não será exigida garantia contratual, nos termos do art. 96 da Lei nº 14.133/2021, considerando a natureza do objeto, consistente na prestação de serviços técnicos especializados de assistência técnica em processo judicial específico, remunerados por preço global. A exigência de garantia, no caso concreto, revela-se desnecessária, podendo apenas elevar os custos da contratação, sem proporcionar benefício proporcional à Administração.

Tal medida que é facultada à administração, levando em conta que se imposta desnecessariamente, a garantia pode provocar apenas a elevação dos preços do objeto contratado, nos termos do art. 96 da Lei nº 14.133/2021.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A execução do objeto compreenderá a prestação de serviços técnicos especializados de assistência técnica em Engenharia de Avaliações no âmbito do processo judicial de desapropriação nº 5001917-76.2019.8.21.0087, observando as etapas processuais e a necessidade de atuação técnica durante a fase pericial.

Os serviços serão iniciados após a emissão da ordem de início dos serviços pela Administração, mediante disponibilização dos autos do processo e da documentação técnica existente.

Constituem atividades mínimas da contratada:

- I. Análise dos autos do processo judicial;
- II. Análise das matrículas imobiliárias, memoriais descritivos, levantamentos topográficos e demais documentos técnicos pertinentes;
- III. Realização de vistoria técnica, quando necessária;
- IV. Elaboração de parecer técnico de avaliação imobiliária, em conformidade com a ABNT NBR 14.653 e demais normas técnicas aplicáveis;
- V. Elaboração e apresentação de quesitos técnicos ao perito judicial, quando solicitado pela Procuradoria-Geral do Município;
- VI. Acompanhamento da perícia judicial, quando designada;
- VII. Análise crítica e manifestação técnica acerca do laudo pericial judicial;
- VIII. Elaboração de quesitos complementares e manifestações técnicas adicionais,

quando necessárias ao adequado acompanhamento da perícia;

- IX. Assessoramento técnico à Procuradoria-Geral do Município durante a fase pericial, até a conclusão dos trabalhos objeto da contratação.

O parecer técnico principal deverá ser apresentado no prazo de até **15 (quinze) dias úteis** após a disponibilização do laudo pericial judicial ou da documentação necessária à sua elaboração, observado o cronograma processual e ressalvadas as manifestações complementares decorrentes de determinações judiciais supervenientes ou de solicitações da Administração.

Todos os laudos/pareceres/manifestações técnicas deverão ser entregues em meio eletrônico, devidamente assinados pelo responsável técnico, acompanhados da respectiva ART, quando exigível, contendo fundamentação técnica suficiente para subsidiar a atuação judicial do Município.

A execução será acompanhada pelo fiscal do contrato e pelo gestor da contratação, que verificarão a conformidade técnica dos produtos apresentados e poderão solicitar esclarecimentos ou complementações, quando necessários.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

O contrato será executado em estrita observância às disposições da Lei nº 14.133/2021, às cláusulas contratuais pactuadas e às normas técnicas aplicáveis à Engenharia de Avaliações, devendo a contratada cumprir integralmente as obrigações assumidas quanto à qualidade técnica, prazos, responsabilidade profissional e regularidade documental.

A execução contratual será acompanhada e fiscalizada por servidor formalmente designado pela Administração como fiscal do contrato, competindo-lhe verificar o fiel cumprimento das obrigações contratuais, analisar tecnicamente os laudos apresentados, conferir a conformidade da execução contratual e atestar a adequada prestação dos serviços para fins de liquidação e pagamento da despesa.

O fiscal deverá registrar formalmente todas as ocorrências relacionadas à execução, inclusive eventuais inconsistências técnicas, atrasos, necessidade de complementações ou ajustes no trabalho técnico desenvolvido pelo contratado, adotando as providências administrativas cabíveis em caso de descumprimento contratual, inclusive a comunicação à autoridade competente para aplicação das medidas previstas na legislação.

Ao término da execução contratual ou ao final do conjunto de serviços demandados, será elaborado relatório conclusivo pelo fiscal designado, manifestando-se quanto à qualidade técnica do trabalho desenvolvido, ao atendimento das normas técnicas aplicáveis e ao cumprimento das obrigações assumidas, de modo a subsidiar eventual prorrogação



contratual, encerramento do ajuste ou outras providências administrativas pertinentes.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

A medição dos serviços ocorrerá mediante a verificação da execução das atividades previstas neste Termo de Referência e da entrega do parecer técnico de engenharia, acompanhado das demais manifestações técnicas eventualmente produzidas durante a fase pericial do processo judicial.

O objeto será considerado integralmente executado após a conclusão da atuação da contratada na fase pericial do processo judicial, compreendendo a entrega do parecer técnico, manifestações, quesitos complementares e demais produtos previstos neste Termo de Referência.

O pagamento será realizado em parcela única, no valor global contratado, após o recebimento definitivo do objeto pelo fiscal do contrato, mediante apresentação da Nota Fiscal e comprovação da regularidade fiscal da contratada.

A Nota Fiscal somente poderá ser emitida após o ateste da execução pelo fiscal do contrato.

O pagamento será efetuado no prazo previsto no contrato, contado da liquidação da despesa, observadas as normas financeiras do Município.

Caso sejam solicitadas complementações técnicas, esclarecimentos ou quesitos suplementares relacionados ao objeto originalmente contratado, estes serão considerados integrantes do preço global contratado, não gerando remuneração adicional.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de INEXIGIBILIDADE com base no art. 74, inciso III, alínea “b”, da Lei nº 14.133/2021.

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

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

8.2.2. Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ação 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;

8.2.3. Sociedade empresária estrangeira: 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](#).

8.2.4. Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

8.2.5. 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.

8.2.6. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

8.2.7. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso.

8.2.8. Prova de regularidade Federal.

8.2.9. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

8.2.10. Prova de regularidade Estadual.

8.2.11. Prova de regularidade perante o município sede da licitante.

8.2.12. 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;

8.2.13. 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.

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

8.2.15. Atestado de Capacidade Técnica emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando a prestação de serviços compatível com o licitado e atestando o bom desempenho do serviço.

8.2.15.1. Os atestados de capacidade técnica poderão ser apresentados em nome da matriz ou da filial do fornecedor.

8.2.15.2. O fornecedor disponibilizará todas as informações necessárias à comprovação da legitimidade dos atestados, apresentando, quando solicitado pela Administração, cópia do contrato que deu suporte à contratação, endereço atual da contratante e local em que foi executado o objeto contratado, dentre outros documentos.

8.2.15.3. Comprovação de que o responsável técnico indicado para execução dos serviços possui registro regular no CREA e será o efetivo responsável pela elaboração dos pareceres técnicos, admitindo-se substituição somente mediante prévia anuência da Administração.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), conforme proposta comercial apresentada pela empresa Avalisinos – Engenharia e Consultoria Ltda., a qual é compatível com os preços praticados pelo mercado para serviços especializados de assistência técnica judicial especializados de engenharia de avaliações, destinados ao assessoramento técnico em processos judiciais de desapropriação.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

463 - 05.005.04.123.0012.2507.3.3.90.39.05.00.00.00

11. FISCALIZAÇÃO

A fiscalização contratual será exercida pela servidora **Ecleia Wingert Becker**.



Assinantes



Misael Dalvan Guimarães

Assinou em 04/08/2026 às 16:51:57 com o certificado avançado da Betha Sistemas.

Eu, Misael Dalvan Guimarães, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.



Nilson Parnow

Assinou em 04/08/2026 às 16:52:04 com o certificado avançado da Betha Sistemas.

Eu, Nilson Parnow, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

Veracidade do documento



Documento assinado digitalmente.

Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador.betha.cloud** e insira o código abaixo:

Q67-9Y8-EYL-RM8