



AVISO DE CONTRATAÇÃO DIRETA

69/2026

CONTRATANTE (UASG)

389150

OBJETO

Contratação de serviços técnicos especializados para a realização de avaliação mercadológica de bens imóveis, com a elaboração de laudos técnicos circunstanciados, visando subsidiar o processo de alienação (venda) de imóveis pertencentes ao Conselho Regional de Administração do Rio Grande do Sul (CRA-RS).

VALOR TOTAL ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

R\$ 14.016,36 (quatorze mil, dezesseis reais e trinta e seis centavos)

DATA DA SESSÃO PÚBLICA

Dia 23/06/2026 às 09H

HORÁRIO DA FASE DE LANCES

Das 09h às 15h

CRITÉRIO DE JULGAMENTO:

Menor preço

PREFERÊNCIA ME/EPP/EQUIPARADAS

SIM

LOCAL DA PUBLICAÇÃO E REALIZAÇÃO DO CERTAME

www.gov.br/compras

Sumário

1	DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO DIRETA.....	3
2	DA PARTICIPAÇÃO NA DISPENSA ELETRÔNICA	4
3	DO INGRESSO NA DISPENSA ELETRÔNICA E DO CADASTRAMENTO DA PROPOSTA INICIAL.....	6
4	DA FASE DE LANCES	7
5	DO JULGAMENTO E ACEITAÇÃO DAS PROPOSTAS.....	8
6	DA FASE DE HABILITAÇÃO	11
7	DA ATA DE REGISTRO DE PREÇOS.....	12
12.	DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	12

AVISO DE CONTRATAÇÃO DIRETA Nº 69/2026**Conselho Regional de Administração do Rio Grande do Sul**

Processo Administrativo SEI nº 476910.001748/2026-54

Torna-se público que o Conselho Regional de Administração do Rio Grande do Sul, por meio do Setor de Licitações e Contratos, sediado na Rua Marcílio Dias, 1030, bairro Menino Deus, Porto Alegre/RS, realizará Dispensa Eletrônica, com critério de julgamento MENOR PREÇO, na hipótese do art. 75, inciso II, nos termos da [Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021](#), da [Instrução Normativa Seges/ME nº 67, de 2021](#), do Decreto nº 11.462, de 31 de março de 2023, e demais normas aplicáveis.

1 DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO DIRETA

1.1. O objeto da contratação consiste em serviços técnicos especializados para a realização de avaliação mercadológica de bens imóveis, com a elaboração de laudos técnicos circunstanciados, visando subsidiar o processo de alienação (venda) de imóveis pertencentes ao Conselho Regional de Administração do Rio Grande do Sul (CRA-RS), conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Aviso de Contratação Direta e seus anexos.

1.2. Os imóveis a serem avaliados estão localizados nos seguintes endereços:

- a) Rua XV de Novembro nº 607, salas 45 e 46, no município de Pelotas/RS;
- b) Rua Domingos de Almeida, nº 131, sala 1101, no município de Novo Hamburgo/RS;
- c) Rua Cel. Niederauer, nº 1565, salas 06 e 08, no município de Santa Maria/RS;
- d) Rua 14 de Julho, nº 1220, sala 02, no município de Ijuí/RS.

1.2.1. Os serviços a serem contratados deverão contemplar, para cada imóvel, no mínimo: a determinação do valor de mercado atualizado, a análise do estado de conservação, a identificação de eventuais necessidades de manutenção, adequação ou regularização, bem como, quando pertinente, a análise da liquidez no mercado imobiliário local, além de outras informações relevantes que contribuam para a tomada de decisão quanto à alienação.

1.2.2. A contratação pretendida é essencial para assegurar que o processo de alienação dos imóveis ocorra com base em critérios técnicos, observando os princípios da economicidade, eficiência e interesse público.

1.3. O critério de julgamento adotado será o **menor preço**, observadas as exigências contidas neste Aviso de Contratação Direta e seus Anexos quanto às especificações do objeto.

1.3 Em caso de discordância, entre as especificações do objeto descrito no sítio eletrônico do Compras.gov (www.gov.br/compras) e as especificações do objeto descrito no Termo de Referência, anexo I deste Aviso, prevalecerão as especificações constantes no Termo de Referência.

2 DA PARTICIPAÇÃO NA DISPENSA ELETRÔNICA

2.1. A participação na presente dispensa eletrônica ocorrerá por meio do Sistema de Dispensa Eletrônica, ferramenta informatizada integrante do Sistema de Compras do Governo Federal – Compras.gov.br, disponível no Portal de Compras do Governo Federal, no endereço eletrônico www.gov.br/compras.

2.2. O procedimento será divulgado no Compras.gov.br e no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP, e encaminhado automaticamente aos licitantes registrados no Sistema de Cadastramento Unificado de Licitantes - SICAF, por mensagem eletrônica, na correspondente linha de fornecimento que pretende atender.

2.3. O Compras.gov.br poderá ser acessado pela web ou pelo [aplicativo Compras.gov.br](#).

2.4. O licitante é o responsável por qualquer transação efetuada diretamente ou por seu representante no Sistema de Dispensa Eletrônica, não cabendo ao provedor do Sistema ou ao órgão entidade promotor do procedimento a responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros não autorizados.

2.5. A participação é exclusiva a microempresas e empresas de pequeno porte, nos termos do art. 49, inciso IV, c/c o art. 48, inciso I, da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006.

2.5.1. A obtenção do benefício a que se refere o item anterior fica limitada às microempresas e às empresas de pequeno porte que, no ano-calendário de realização do procedimento, ainda não tenham celebrado contratos com a Administração Pública cujos valores somados extrapolem a receita bruta máxima admitida para fins de enquadramento como empresa de pequeno porte.

2.5.2. Será concedido tratamento favorecido para as microempresas e empresas de pequeno porte, para as sociedades cooperativas mencionadas no artigo 16 da Lei nº 14.133, de 2021, para o agricultor familiar, o produtor rural pessoa física e para o microempreendedor individual - MEI, nos limites previstos da Lei Complementar nº 123, de 2006 e do Decreto n.º 8.538, de 2015.

2.6. Não poderão participar desta dispensa de licitação o licitante que:

2.6.1. não atenda às condições deste Aviso de Contratação Direta e seu(s) anexo(s);

2.6.2. sociedade que desempenhe atividade incompatível com o objeto da dispensa;

2.6.3. empresas estrangeiras que não tenham representação legal no Brasil com poderes expressos para receber citação e responder administrativa ou judicialmente;

2.6.4. se enquadrem nas seguintes vedações abaixo:

a) autor do anteprojeto, do projeto básico ou do projeto executivo, pessoa física ou jurídica, quando a contratação versar sobre obra, serviços ou fornecimento de bens a ele relacionados;

- b) empresa, isoladamente ou em consórcio, responsável pela elaboração do projeto básico ou do projeto executivo, ou empresa da qual o autor do projeto seja dirigente, gerente, controlador, acionista ou detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital com direito a voto, responsável técnico ou subcontratado, quando a contratação versar sobre obra, serviços ou fornecimento de bens a ela necessários;
- c) pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da contratação, impossibilitada de contratar em decorrência de sanção;
- d) aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade CONTRATANTE ou com agente público que desempenhe função na dispensa de licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;
- e) empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, concorrendo entre si;
- f) pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do aviso, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista.

2.6.5. Equiparam-se aos autores do projeto as empresas integrantes do mesmo grupo econômico;

2.6.6. O disposto na alínea “c” aplica-se também ao licitante que atue em substituição a outra pessoa, física ou jurídica, com o intuito de burlar a efetividade da sanção a ela aplicada, inclusive a sua controladora, controlada ou coligada, desde que devidamente comprovado o ilícito ou a utilização fraudulenta da personalidade jurídica do licitante;

2.6.7. Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público - OSCIP, atuando nessa condição (Acórdão nº 746/2014-TCU-Plenário);

2.7. Será permitida a participação de cooperativas, desde que apresentem demonstrativo de atuação em regime cooperado, com repartição de receitas e despesas entre os cooperados e atendam ao art. 16 a Lei nº 14.133, de 2021.

2.7.1. Em sendo permitida a participação de cooperativas, serão estendidas a elas os benefícios previstos para as microempresas e empresas de pequeno porte quando elas atenderem ao disposto no art. 34 da Lei n.º 11.488, de 15 de junho de 2007.

2.8. Não poderá participar, direta ou indiretamente, da dispensa eletrônica ou da execução do contrato agente público do órgão ou entidade CONTRATANTE, devendo ser observadas as situações que possam configurar conflito de interesses no exercício ou após o exercício do cargo ou emprego, nos termos da legislação que disciplina a matéria, conforme § 1º do art. 9º da Lei n.º 14.133, de 2021.

3 DO INGRESSO NA DISPENSA ELETRÔNICA E DO CADASTRAMENTO DA PROPOSTA INICIAL

3.1. O ingresso do licitante na disputa da dispensa eletrônica ocorrerá com o cadastramento de sua proposta inicial, na forma deste item.

3.2. O licitante interessado, após a divulgação do Aviso de Contratação Direta, encaminhará, exclusivamente por meio do Sistema de Dispensa Eletrônica, a proposta com a descrição do objeto ofertado, a marca do produto, quando for o caso, e o preço ou o desconto, até a data e o horário estabelecidos para abertura do procedimento.

3.2.1. O licitante não poderá oferecer proposta em quantitativo inferior ao máximo previsto para contratação.

3.3. Todas as especificações do objeto contidas na proposta, em especial o preço ou o desconto ofertado, vinculam a CONTRATADA.

3.4. Nos valores propostos estarão inclusos todos os custos operacionais, encargos previdenciários, trabalhistas, tributários, comerciais e quaisquer outros que incidam direta ou indiretamente na execução do objeto;

3.5. A proposta deverá conter declaração de que compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de entrega das propostas.

3.6. Os preços ofertados, tanto na proposta inicial, quanto na etapa de lances, serão de exclusiva responsabilidade do licitante, não lhe assistindo o direito de pleitear qualquer alteração, sob alegação de erro, omissão ou qualquer outro pretexto.

3.7. Se o regime tributário da empresa implicar o recolhimento de tributos em percentuais variáveis, a cotação adequada será aquela correspondente à média dos efetivos recolhimentos da empresa nos últimos doze meses.

3.8. A apresentação das propostas implica obrigatoriedade do cumprimento das disposições nelas contidas, em conformidade com o que dispõe o Termo de Referência, assumindo o proponente o compromisso de executar os serviços nos seus termos, bem como de fornecer os materiais, equipamentos,

ferramentas e utensílios necessários, em quantidades e qualidades adequadas à perfeita execução contratual, promovendo, quando requerido, sua substituição.

3.9. O prazo de validade da proposta não será inferior a 60 (sessenta) dias, a contar da data de sua apresentação.

3.10. No cadastramento da proposta inicial, o licitante deverá, também, assinalar Termo de Aceitação, em campo próprio do sistema eletrônico, relativo às seguintes declarações:

3.10.1. Inexistência de fatos impeditivos para sua habilitação no certame, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores;

3.10.2. Ciência e concordância com as condições contidas no Aviso de Contratação Direta e seus anexos;

3.10.3. Se responsabiliza pelas transações que forem efetuadas no sistema, assumindo-as como firmes e verdadeiras;

3.10.4. Cumprimento das exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas;

3.10.5. 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; e

3.10.6. não possui empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal.

3.10.7. O licitante organizado em cooperativa deverá declarar, ainda, em campo próprio do sistema eletrônico, que cumpre os requisitos estabelecidos no artigo 16 da Lei nº 14.133, de 2021.

3.10.8. O licitante enquadrado como microempresa, empresa de pequeno porte ou sociedade cooperativa deverá declarar, ainda, em campo próprio do sistema eletrônico, que cumpre os requisitos estabelecidos no artigo 3º da Lei Complementar nº 123, de 2006, estando apto a usufruir do tratamento favorecido estabelecido em seus arts. 42 a 49, observado o disposto nos §§ 1º ao 3º do art. 4º, da Lei n.º 14.133, de 2021.

- a) Por se tratar no item exclusivo para participação de microempresas e empresas de pequeno porte, a assinalação do campo “não” impedirá o prosseguimento no certame.

4 DA FASE DE LANCES

4.1. A partir da data e horário estabelecidos neste Aviso de Contratação Direta, a sessão pública será automaticamente aberta pelo sistema para o envio de lances públicos e sucessivos, exclusivamente por

meio do sistema eletrônico, sendo encerrado no horário de finalização de lances também já previsto neste Aviso.

4.2. Iniciada a etapa competitiva, os licitantes deverão encaminhar lances exclusivamente por meio de sistema eletrônico, sendo imediatamente informados do seu recebimento e do valor consignado no registro.

4.2.1. O lance deverá ser ofertado pelo valor unitário do item.

4.3. O licitante somente poderá oferecer valor inferior ou percentual de desconto superior ao último lance por ele ofertado e registrado pelo sistema.

4.3.1. O licitante poderá oferecer lances sucessivos iguais ou superiores ao lance que esteja vencendo o certame, desde que inferiores ao menor por ele ofertado e registrado pelo sistema, sendo tais lances definidos como “lances intermediários” para os fins deste Aviso de Contratação Direta.

4.3.2. O intervalo mínimo de diferença de valores ou percentuais entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação ao que cobrir a melhor oferta é de **R\$ 1,00 (um real)**.

4.4. Havendo lances iguais ao menor já ofertado, prevalecerá aquele que for recebido e registrado primeiro no sistema.

4.5. Caso o licitante não apresente lances, concorrerá com o valor de sua proposta.

4.6. Durante o procedimento, os licitantes serão informados, em tempo real, do valor do menor lance ou do maior desconto registrado, vedada a identificação do licitante.

4.7. Imediatamente após o término do prazo estabelecido para a fase de lances, haverá o seu encerramento, com o ordenamento e divulgação dos lances, pelo sistema, em ordem crescente de classificação.

4.7.1. O encerramento da fase de lances ocorrerá de forma automática pontualmente no horário indicado, sem qualquer possibilidade de prorrogação e não havendo tempo aleatório ou mecanismo similar.

5 DO JULGAMENTO E ACEITAÇÃO DAS PROPOSTAS

5.1. Encerrada a fase de lances, quando a proposta do primeiro colocado permanecer acima do preço máximo ou abaixo do desconto definido para a contratação, o gestor poderá negociar condições mais vantajosas.

5.1.1. Neste caso, será encaminhada contraproposta ao licitante que tenha apresentado o menor preço ou o maior desconto, para que seja obtida a melhor proposta compatível em relação ao estipulado pela Administração.

5.1.2. A negociação poderá ser feita com os demais licitantes classificados, exclusivamente por meio do sistema, respeitada a ordem de classificação, quando o primeiro colocado, mesmo após a negociação, for desclassificado em razão de sua proposta permanecer acima do preço máximo ou abaixo do desconto definido para a contratação.

5.2. Em qualquer caso, concluída a negociação, se houver, o resultado será divulgado a todos e registrado na ata do procedimento da dispensa eletrônica, devendo esta ser anexada aos autos do processo de contratação.

5.3. Constatada a compatibilidade entre o valor da proposta e o estipulado para a contratação, será solicitado ao licitante o envio da proposta adequada ao último lance ofertado ou ao valor negociado, se for o caso, acompanhada dos documentos complementares, quando necessários.

5.4. Encerrada a etapa de negociação, se houver, o gestor verificará se o licitante provisoriamente classificado em primeiro lugar atende às condições de participação no certame, conforme previsto no art. 14 da Lei nº 14.133, de 2021, legislação correlata e nos seguintes itens deste Aviso, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no processo de contratação direta ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

5.4.1. SICAF;

5.4.2. Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep>).

5.4.3. A consulta aos cadastros será realizada no nome e no CNPJ da empresa licitante.

5.4.4. A consulta no CNEP quanto às sanções previstas na Lei nº 8.429, de 1992, também ocorrerá no nome e no CPF do sócio majoritário da empresa licitante, se houver, por força do art. 12 da citada lei.

5.5. Caso conste na Consulta de Situação do licitante a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o órgão diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas.

5.5.1. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros.

5.5.2. O licitante será convocado para manifestação previamente a uma eventual desclassificação.

5.5.3. Constatada a existência de sanção, o licitante será reputado inabilitado, por falta de condição de participação.

5.6. Caso o licitante provisoriamente classificado em primeiro lugar tenha se utilizado de algum tratamento favorecido às ME/EPPs ou tenha se valido da aplicação da margem de preferência, o gestor verificará se o licitante faz jus ao benefício aplicado.

5.7. Verificadas as condições de participação e de utilização do tratamento favorecido, o gestor examinará a proposta classificada em primeiro lugar quanto à adequação ao objeto e à compatibilidade do preço em relação ao máximo estipulado para contratação neste Aviso de Contratação Direta e em seus anexos.

5.8. Será desclassificada a proposta vencedora que:

5.8.1. contiver vícios insanáveis;

5.8.2. não obedecer às especificações técnicas pormenorizadas neste Aviso ou em seus anexos;

5.8.3. apresentar preços inexequíveis ou que permanecerem acima do preço máximo definido para a contratação;

5.8.4. não tiver sua exequibilidade demonstrada, quando exigido pela Administração;

5.8.5. apresentar desconformidade com quaisquer outras exigências deste Aviso ou seus anexos, desde que insanável.

5.9. Quando o licitante não conseguir comprovar que possui ou possuirá recursos suficientes para executar a contento o objeto, será considerada inexequível a proposta de preços ou menor lance que:

5.9.1. for insuficiente para a cobertura dos custos da contratação, apresente preços global ou unitários simbólicos, irrisórios ou de valor zero, incompatíveis com os preços dos insumos e salários de mercado, acrescidos dos respectivos encargos, ainda que o ato convocatório da dispensa não tenha estabelecido limites mínimos, exceto quando se referirem a materiais e instalações de propriedade do próprio licitante, para os quais ele renuncie a parcela ou à totalidade da remuneração.

5.9.2. apresentar um ou mais valores da planilha de custo que sejam inferiores àqueles fixados em instrumentos de caráter normativo obrigatório, tais como leis, medidas provisórias e convenções coletivas de trabalho vigentes.

5.10. Se houver indícios de inexequibilidade da proposta de preço, ou em caso da necessidade de esclarecimentos complementares, poderão ser efetuadas diligências, para que o licitante comprove a exequibilidade da proposta.

5.11. Para fins de análise da proposta quanto ao cumprimento das especificações do objeto, poderá ser colhida a manifestação escrita do setor requisitante do serviço ou da área especializada no objeto.

5.12. Se a proposta ou lance vencedor for desclassificado, será examinada a proposta ou lance subsequente, e, assim sucessivamente, na ordem de classificação.

5.13. Havendo necessidade, a sessão será suspensa, informando-se no “chat” a nova data e horário para a sua continuidade.

5.14. Encerrada a análise quanto à aceitação da proposta, será iniciada a fase de habilitação, observado o disposto neste Aviso de Contratação Direta.

6 DA FASE DE HABILITAÇÃO

6.1. Os documentos a serem exigidos para fins de habilitação, nos termos dos arts. 62 a 70 da Lei nº 14.133, de 2021, constam do Termo de Referência e serão solicitados do licitante mais bem classificado na fase de lances.

6.2. A habilitação dos licitantes será verificada por meio do SICAF, nos documentos por ele abrangidos.

6.2.1. É dever do licitante atualizar previamente as comprovações constantes do SICAF para que estejam vigentes na data da abertura da sessão pública, ou encaminhar, quando solicitado, a respectiva documentação atualizada.

6.2.2. O descumprimento do subitem acima implicará a inabilitação do licitante, exceto se a consulta aos sítios eletrônicos oficiais emissores de certidões lograr êxito em encontrar a(s) certidão(ões) válida(s).

6.3. Na hipótese de necessidade de envio de documentos complementares, indispensáveis à confirmação dos já apresentados para a habilitação, ou de documentos não constantes do SICAF, o licitante será convocado a encaminhá-los, em formato digital, por meio do sistema, no prazo de 02 (duas) horas, sob pena de inabilitação.

6.3.1. Somente haverá a necessidade de comprovação do preenchimento de requisitos mediante apresentação dos documentos originais não-digitais quando houver dúvida em relação à integridade do documento digital.

6.3.2. Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ/CPF diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos.

6.4. Se o licitante for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se o licitante for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto para atestados de capacidade técnica, e no caso aqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.

6.5. Serão aceitos registros de CNPJ de licitante matriz e filial com diferenças de números de documentos pertinentes ao CND e ao CRF/FGTS, quando for comprovada a centralização do recolhimento dessas contribuições.

6.6. Havendo necessidade de analisar minuciosamente os documentos exigidos, a sessão será suspensa, sendo informada a nova data e horário para a sua continuidade.

6.7. Será inabilitado o licitante que não comprovar sua habilitação, seja por não apresentar quaisquer dos documentos exigidos, ou apresentá-los em desacordo com o estabelecido neste Aviso de Contratação Direta.

6.7.1. Na hipótese de o licitante não atender às exigências para a habilitação, o órgão ou entidade examinará a proposta subsequente, e assim sucessivamente, na ordem de classificação, até a apuração de uma proposta que atenda às especificações do objeto e as condições de habilitação.

6.8. Constatado o atendimento às exigências de habilitação, o licitante será habilitado.

7 DA ATA DE REGISTRO DE PREÇOS

7.1. Não se aplica.

8 DA FORMAÇÃO DO CADASTRO DE RESERVA

8.1. Não se aplica.

9 DA CONTRATAÇÃO

9.1. Após a homologação e adjudicação, caso se conclua pela contratação, será firmado Termo de Contrato ou emitido instrumento equivalente.

9.2. O adjudicatário terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da data de sua convocação, para assinar o Termo de Contrato ou acusar o recebimento de documento equivalente, sob pena de decair o direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste Aviso de Contratação Direta.

9.2.1. Alternativamente à convocação para comparecer perante o órgão ou entidade para a assinatura do Termo de Contrato, a Administração poderá encaminhá-lo para assinatura digital, mediante e-mail ou **em** caso da impossibilidade, correspondência postal com aviso de recebimento (AR), disponibilização de acesso à sistema de processo eletrônico para esse fim ou outro meio eletrônico, para que seja assinado e devolvido no prazo de 05 (cinco) dias, a contar da data de seu recebimento ou da disponibilização do acesso ao sistema de processo eletrônico.

9.2.2. O prazo previsto no subitem anterior poderá ser prorrogado, por igual período, por solicitação justificada do adjudicatário e aceita pela Administração.

9.3. O Aceite da Nota de Empenho ou do instrumento equivalente, emitida ao licitante adjudicado, implica o reconhecimento de que:

9.3.1. A referida Nota está substituindo o contrato, aplicando-se à relação de negócios ali estabelecida as disposições da Lei nº 14.133, de 2021;

9.3.2. A CONTRATADA se vincula à sua proposta e às previsões contidas no Aviso de Contratação Direta e seus anexos;

9.4. O prazo de vigência da contratação é o estabelecido no Termo de Referência.

9.5. Na assinatura do contrato ou do instrumento equivalente será exigida a comprovação das condições de habilitação e contratação consignadas neste aviso, que deverão ser mantidas pelo licitante durante a vigência do contrato.

10 DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. Comete infração administrativa o licitante que praticar quaisquer das hipóteses previstas no art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021, quais sejam:

10.1.1. der causa à inexecução parcial do contrato;

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

10.1.3. der causa à inexecução total do contrato;

10.1.4. deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

10.1.5. não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

10.1.6. não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

10.1.7. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação direta sem motivo justificado;

10.1.8. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou a execução do contrato;

10.1.9. fraudar a dispensa eletrônica ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

10.1.10. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

10.1.10.1. Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os licitantes, em qualquer momento da dispensa, mesmo após o encerramento da fase de lances.

10.1.11. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos deste certame.

10.1.12. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

10.2. O licitante que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

10.2.1. **Advertência** pela falta do subitem 11.1.1 deste Aviso de Contratação Direta, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

10.2.2. **Multa em percentual** entre 0,5% e 30% (por cento) sobre o valor estimado do(s) item(s) prejudicado(s) pela conduta do licitante, por qualquer das infrações dos subitens 11.1.1 a 11.1.12 conforme previsto no Termo de Referência e Instrumento Contratual;

10.2.3. **Impedimento de licitar e contratar** no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos dos subitens 11.1.2 a 11.1.7 deste Aviso de Contratação Direta, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

10.2.4. **Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar**, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos dos subitens 11.1.8 a 11.1.12, bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave;

10.3. A aplicação das sanções previstas neste Aviso de Contratação Direta não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à CONTRATANTE.

10.4. Todas as sanções previstas neste Aviso poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa.

10.5. Antes da aplicação da multa, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

10.6. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo CONTRATANTE ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

10.7. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 05 (cinco) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

10.8. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

10.9. Na aplicação das sanções serão considerados:

10.9.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;

10.9.2. as peculiaridades do caso concreto;

10.9.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

10.9.4. os danos que dela provierem para o CONTRATANTE; e

10.9.5. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

10.10. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei.

10.11. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

10.12. O CONTRATANTE deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ele aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal.

10.13. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133, de 2021.

10.14. As sanções por atos praticados no decorrer da contratação estão previstas nos anexos a este Aviso.

11 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. No caso de todos os licitantes restarem desclassificados ou inabilitados (procedimento fracassado), a Administração poderá:

11.1.1. republicar o presente aviso com uma nova data;

11.1.2. valer-se, para a contratação, de proposta obtida na pesquisa de preços que serviu de base ao procedimento, se houver, privilegiando-se os menores preços, sempre que possível, e desde que atendidas às condições de habilitação exigidas.

11.1.2.1. No caso do subitem anterior, a contratação será operacionalizada fora deste procedimento.

11.1.3. fixar prazo para que possa haver adequação das propostas ou da documentação de habilitação, conforme o caso.

11.2. As providências dos subitens 11.1.1 e 11.1.2 também poderão ser utilizadas se não houver o comparecimento de quaisquer licitantes interessados (procedimento deserto).

11.3. Havendo a necessidade de realização de ato de qualquer natureza pelos licitantes, cujo prazo não conste deste Aviso de Contratação Direta, deverá ser atendido o prazo indicado pelo agente competente da Administração na respectiva notificação.

11.4. Caberá ao licitante acompanhar as operações, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda do negócio diante da inobservância de quaisquer mensagens emitidas pela Administração ou de sua desconexão.

11.5. Não havendo expediente ou ocorrendo qualquer fato superveniente que impeça a realização do certame na data marcada, a sessão será automaticamente transferida para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário anteriormente estabelecido, desde que não haja comunicação em contrário.

11.6. Os horários estabelecidos na divulgação deste procedimento e durante o envio de lances observarão o horário de Brasília-DF, inclusive para contagem de tempo e registro no Sistema e na documentação relativa ao procedimento.

11.7. No julgamento das propostas e da habilitação, a Administração poderá sanar erros ou falhas que não alterem a substância das propostas, dos documentos e sua validade jurídica, mediante despacho fundamentado, registrado em ata e acessível a todos, atribuindo-lhes validade e eficácia para fins de habilitação e classificação.

11.8. As normas disciplinadoras deste Aviso de Contratação Direta serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, desde que não comprometam o interesse da Administração, o princípio da isonomia, a finalidade e a segurança da contratação.

11.9. Os licitantes assumem todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e a Administração não será, em nenhum caso, responsável por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do processo de contratação.

11.10. Em caso de divergência entre disposições deste Aviso de Contratação Direta e de seus anexos ou demais peças que compõem o processo, prevalecerá as deste Aviso.

11.11. Da sessão pública será divulgada Ata no sistema eletrônico.

11.12. Integram este Aviso de Contratação Direta, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:

11.12.1. ANEXO I - Termo de Referência

11.12.2. Apêndice I – Estudo Técnico Preliminar

11.12.3. ANEXO II – Modelo de Proposta de Preços

APROVAÇÃO:

Aprovo o aviso e determino que seja realizada a sua publicação.

Porto Alegre, datado e assinado digitalmente.

Adm. Flávio Cardozo de Abreu

Presidente do CRA-RS

CRA-RS 20.904

Engenharia
Rua Marcílio Dias 1030 - Bairro Menino Deus - Porto Alegre-RS - CEP 90130-000
Telefone: (51) 3014-4700 - www.crars.org.br

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 42/2026/CRA-RS

PROCESSO Nº 476910.001748/2026-54

Este Termo de Referência foi elaborado em cumprimento ao disposto nos arts. 6º, inciso XXIII, e 40, § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

- 1.1. Contratação de serviços técnicos especializados para a realização de avaliação mercadológica de bens imóveis, com a elaboração de laudos técnicos circunstanciados, visando subsidiar o processo de alienação (venda) de imóveis pertencentes ao Conselho Regional de Administração do Rio Grande do Sul (CRA-RS).
- 1.2. A necessidade decorre de deliberação administrativa que autorizou a alienação das subseções localizadas nos municípios de Pelotas, Novo Hamburgo, Santa Maria e Ijuí, sendo imprescindível a obtenção de avaliações atualizadas e fundamentadas para adequada instrução do processo administrativo correspondente.
- 1.3. Os imóveis objeto da presente demanda estão localizados nos seguintes endereços:
 - a) Rua XV de Novembro nº 607, salas 45 e 46, no município de Pelotas/RS;
 - b) Rua Domingos de Almeida, nº 131, sala 1101, no município de Novo Hamburgo/RS;
 - c) Rua Cel. Niederauer, nº 1565, salas 06 e 08, no município de Santa Maria/RS;
 - d) Rua 14 de Julho, nº 1220, sala 02, no município de Ijuí/RS.
- 1.4. Os serviços a serem contratados deverão contemplar, para cada imóvel, no mínimo: a determinação do valor de mercado atualizado, a análise do estado de conservação, a identificação de eventuais necessidades de manutenção, adequação ou regularização, bem como, quando pertinente, a análise da liquidez no mercado imobiliário local, além de outras informações relevantes que contribuam para a tomada de decisão quanto à alienação.
- 1.5. A empresa contratada deverá entregar, para cada unidade, Laudo de Avaliação Imobiliária elaborado em plena conformidade com a ABNT NBR 14.653, observando rigorosamente as normas técnicas vigentes aplicáveis à avaliação de bens imóveis, bem como a legislação pertinente, garantindo a fidedignidade, a transparência e a segurança jurídica do processo.
- 1.6. A contratação pretendida é essencial para assegurar que o processo de alienação dos imóveis ocorra com base em critérios técnicos, observando os princípios da economicidade, eficiência e interesse público.
- 1.7. A contratação será estruturada por itens, correspondendo cada item à avaliação de um imóvel específico, conforme detalhado na tabela abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO ESTI
1	Avaliação Mercadológica do imóvel localizado na Rua XV de Novembro nº 607, salas 45 e 46, no município de Pelotas/RS;	21784	1	R\$ 3.873,34
2	Avaliação Mercadológica do imóvel localizado na Rua Domingos de Almeida, nº 131, sala 1101, no município de Novo Hamburgo/RS	21784	1	R\$ 3.017,14
3	Avaliação Mercadológica do imóvel localizado na Rua Cel. Niederauer, nº 1565, salas 06 e 08, no município de Santa Maria/RS	21784	1	R\$ 3.245,71
4	Avaliação Mercadológica do imóvel localizado na Rua 14 de Julho, nº 1220, sala 02, no município de Ijuí/RS	21784	1	R\$ 3.880,16

- 1.8. Os valores unitários estimados foram definidos com base na pesquisa de preços constante dos autos, considerando a divisão da contratação por itens e a similaridade de escopo entre os imóveis.
- 1.9. A adjudicação ocorrerá por item, podendo resultar na contratação de um ou mais fornecedores distintos, não havendo obrigatoriedade de contratação da totalidade dos itens previstos.
- 1.10. Os itens são independentes entre si, não havendo obrigatoriedade de contratação conjunta.
- 1.11. Cada item será executado de forma independente, podendo possuir cronograma e acompanhamento específicos.
- 1.12. Os serviços objeto desta contratação são caracterizados como comuns, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.
- 1.13. O prazo de vigência da contratação será de 60 (sessenta) dias, contados da assinatura do contrato.
- 1.14. O prazo de execução dos serviços terá início a partir da emissão da Ordem de Serviço, devendo a contratada cumprir o cronograma estabelecido.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 2.1. A fundamentação da contratação e de seus quantitativos encontra-se detalhada no Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência, decorrendo da necessidade de obtenção de avaliações imobiliárias atualizadas e tecnicamente fundamentadas para subsidiar o processo de alienação dos imóveis do CRA-RS.
- 2.2. A contratação não consta originalmente no Plano de Contratações Anual 2026 do CRA-RS, tendo em vista que a necessidade decorre de deliberação administrativa superveniente que autorizou a alienação dos imóveis do Conselho, fato não previsto à época da elaboração do referido plano.
- 2.3. Diante disso, a contratação será devidamente incluída no Plano de Contratações Anual, em conformidade com a legislação vigente, assegurando o alinhamento ao planejamento institucional e a devida transparência.

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

- 3.1. A solução consiste na contratação de serviços técnicos especializados para avaliação de bens imóveis, com a realização de vistorias presenciais, coleta e análise de dados técnicos e mercadológicos, aplicação de metodologias de avaliação reconhecidas e elaboração de laudos técnicos circunstanciados, em conformidade com a ABNT NBR 14.653.
- 3.2. A execução compreende todas as etapas necessárias à adequada avaliação dos imóveis, incluindo planejamento das atividades, inspeção in loco, análise documental, tratamento das informações coletadas e consolidação dos resultados em laudos técnicos individuais por imóvel.
- 3.3. A avaliação dos imóveis deverá ser realizada em conformidade com a ABNT NBR 14.653, devendo a metodologia adotada ser tecnicamente justificada no laudo, de acordo com as características do imóvel avaliado e a disponibilidade de dados de mercado.
- 3.4. Preferencialmente, deverá ser utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, podendo ser adotados métodos complementares, tais como o método evolutivo ou o método da renda, quando tecnicamente justificável.
- 3.5. Como produto final, deverão ser entregues laudos completos e fundamentados, contendo o valor de mercado atualizado dos imóveis, descrição detalhada, análise do estado de conservação e demais elementos técnicos necessários à adequada instrução do processo de alienação.
- 3.6. A descrição detalhada da solução encontra-se complementada no Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 4.1. Para a execução dos serviços de avaliação mercadológica dos imóveis do CRA-RS, a empresa contratada deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

- 4.2. **Habilitação Técnica:**
- a) A contratada deverá possuir registro ativo no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), conforme a formação do responsável técnico.
 - b) Deverá ser comprovada a capacidade técnico-operacional por meio da apresentação de, no mínimo, 1 (um) atestado de capacidade técnica, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove a execução de serviços de avaliação de bens imóveis compatíveis com o objeto da contratação.
- 4.3. **Conformidade Técnica:**
- a) Elaboração de Laudos de Avaliação Imobiliária em plena conformidade com a ABNT NBR 14.653, observando rigorosamente metodologia reconhecida, fundamentação técnica detalhada e parâmetros de mercado confiáveis;
 - b) Observância das normas e legislação aplicáveis à avaliação de bens imóveis e à administração pública.
- 4.4. **Abrangência do Serviço:**
- a) Realização de vistoria presencial em cada imóvel;
 - b) Levantamento de documentação pertinente (matrículas, certidões, plantas, histórico de manutenção);
 - c) Análise do estado de conservação, necessidades de manutenção, adequação ou regularização;
 - d) Avaliação do valor de mercado atualizado e, quando pertinente, análise da liquidez no mercado local;
 - e) Identificação de informações complementares relevantes para subsidiar o processo de alienação.
- 4.5. **Entrega dos Resultados:**
- a) Apresentação de laudos técnicos individualizados para cada imóvel;
 - b) Entrega em formato físico e/ou digital, com parecer conclusivo, metodologia aplicada e fundamentação detalhada;
 - c) Os laudos deverão ser entregues no prazo máximo estabelecido no cronograma contratual, observado o prazo global de execução definido neste Termo de Referência.
- 4.6. **Garantia de Qualidade e Responsabilidade:**
- a) Responsabilidade civil e técnica pelos dados e informações apresentados;
 - b) Garantia de confidencialidade das informações do CRA-RS;
 - c) Cumprimento de padrões éticos e profissionais reconhecidos na área de avaliação imobiliária.
- 4.7. O serviço deverá ser realizado de forma não continuada.
- 4.8. A contratada deve ser do ramo do objeto e estar em dia com as obrigações fiscais.
- 4.9. Os serviços serão prestados por empresa especializada no ramo, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes, em conformidade com a legislação vigente e padrão de sustentabilidade exigidos nesse instrumento e no futuro termo de referência.
- 4.10. Os serviços e bens que serão contratados são facilmente encontrados no mercado local e já são amplamente utilizados em outras instituições. Não existindo restrição de fornecedores.
- 4.11. Trata-se de serviço comum a ser contratado mediante **DISPENÇA DE LICITAÇÃO COM DISPUTA**.
- 4.12. **Sustentabilidade**
- 4.13. A contratada deverá adotar práticas que minimizem impactos ambientais, tais como a priorização de documentos em formato digital, redução do uso de papel e adequada gestão de resíduos, quando aplicável à execução dos serviços.
- 4.14. Com o intuito de garantir a eficiência e segurança da contratação, o trabalho seguirá as premissas da NBR 16747/20 “Inspeção predial - Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento” e da NBR 13.752/24 “Perícias de engenharia na construção civil”.
- 4.15. **Subcontratação**
- 4.16. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual, considerando a natureza técnica especializada dos serviços e a necessidade de responsabilidade direta da contratada pela elaboração dos laudos.
- 4.17. **Garantia da contratação**
- 4.18. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar.
- 4.19. **Vistoria**
- 4.20. A vistoria presencial constitui etapa obrigatória da execução contratual, a ser realizada pela empresa contratada após a emissão da Ordem de Serviço, não sendo exigida como condição de habilitação ou participação no procedimento de contratação.
- 4.21. A execução dos serviços deverá obrigatoriamente contemplar a realização de vistoria presencial em cada um dos imóveis, por profissional habilitado, como etapa indispensável à adequada avaliação mercadológica.
- 4.22. A vistoria é necessária para a verificação das condições reais dos bens, incluindo estado de conservação, características construtivas, eventuais patologias, adequações e demais aspectos que influenciam diretamente na determinação do valor de mercado.
- 4.23. Tal exigência está em consonância com as boas práticas e com as normas técnicas aplicáveis à avaliação de bens imóveis, em especial a ABNT NBR 14.653, sendo imprescindível para garantir a fidedignidade dos laudos, a consistência das informações e a segurança jurídica do processo de alienação.
- 4.24. **Consórcio**
- 4.25. É vedada a participação de empresas em consórcio, considerando que o objeto possui baixa complexidade, podendo ser executado por empresa individualmente, não havendo justificativa técnica para a formação de consórcio.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. Escopo dos Serviços

- 5.1.1. A empresa contratada deverá executar, para cada imóvel, no mínimo, os seguintes serviços:
- a) Levantamento e inspeção física:
 - Visita técnica ao imóvel para inspeção do estado de conservação, identificação de possíveis necessidades de manutenção, regularização ou adequação;
 - Registro fotográfico das condições do imóvel;
 - b) Avaliação mercadológica:
 - Determinação do valor de mercado atualizado do imóvel, considerando o preço médio de mercado na região e características do bem;
 - Análise comparativa com imóveis similares, quando pertinente;
 - Avaliação da liquidez do imóvel no mercado local;
 - c) Elaboração de Laudo Técnico:
 - Produção de Laudo de Avaliação Imobiliária individual para cada imóvel, elaborado conforme a ABNT NBR 14.653 e demais normas técnicas aplicáveis;
 - Inclusão de informações detalhadas sobre características do imóvel, estado de conservação, estimativa de valor, análise de liquidez e eventuais observações relevantes

para a alienação;

- Garantia de clareza, fidedignidade e segurança jurídica das informações apresentadas;

d) Entrega e apresentação:

- Os laudos deverão ser entregues em formato físico e digital (PDF);
- Disponibilização de explicação ou apresentação técnica, se solicitada pelo CRA-RS, para esclarecimento de critérios e metodologia utilizada.

5.2. Prazos de Execução

5.2.1. O início da execução dos serviços ocorrerá a partir da emissão da Ordem de Serviço.

5.2.2. Os laudos deverão ser entregues conforme cronograma a ser definido pela Administração, observado o prazo global de execução de até 60 (sessenta) dias, contados da emissão da Ordem de Serviço.

5.3. Metodologia e Normas Técnicas

5.3.1. A metodologia de avaliação adotada deverá ser devidamente justificada no laudo técnico, em conformidade com a ABNT NBR 14.653, considerando as características do imóvel e a disponibilidade de dados de mercado, podendo ser utilizados, conforme o caso, o método comparativo direto de dados de mercado, o método evolutivo ou o método da renda.

5.3.2. A execução deve seguir rigorosamente os procedimentos previstos na ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens Imóveis;

5.3.3. Consideração das legislações municipais, estaduais e federais pertinentes à avaliação e alienação de bens públicos;

5.3.4. Uso de metodologias reconhecidas de avaliação (comparativa de mercado, custo de reposição, renda potencial, quando aplicável).

5.3.5. Poderão ser utilizadas normas técnicas complementares, quando aplicáveis, desde que devidamente justificadas no laudo técnico.

5.4. Critérios de Qualidade e Garantia

5.4.1. Os laudos devem ser elaborados por profissionais habilitados e registrados em órgãos competentes;

5.4.2. A empresa contratada deverá garantir a transparência, confiabilidade e segurança jurídica das informações prestadas;

5.4.3. Eventuais inconsistências ou solicitações de ajustes nos laudos deverão ser atendidas no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, sem custos adicionais.

5.5. Informações relevantes para o dimensionamento da proposta

5.5.1. Para fins de dimensionamento da proposta, seguem as características detalhadas dos imóveis a serem avaliados:

a) Novo Hamburgo/RS

- Endereço: Sala 1101, Edifício Comercial Jandaíra, Rua Domingos de Almeida, nº 135
- Área privativa: 35,3319 m²
- Área real total: 53,3124 m²

b) Santa Maria/RS

- Endereço: Loja 06, Edifício San Carlos de Bariloche, Rua Coronel Niederauer, nº 1565
- Área privativa: 48,665 m² Área real total: 61,586 m²
- Endereço: Loja 08, Edifício San Carlos de Bariloche, Rua Coronel Niederauer, nº 1565
- Área privativa: 48,665 m² Área real total: 61,586 m²

c) Pelotas/RS

- Endereço: Loja 45, Edifício Itatiaia, Rua XV de Novembro, nº 607
- Área privativa: 35,37 m² Fração ideal do terreno: 0,0145
- Endereço: Loja 46, Edifício Itatiaia, Rua XV de Novembro, nº 607
- Área privativa: 34,37 m² Fração ideal do terreno: 0,0141

d) Ijuí/RS

- Endereço: Loja nº 2, Edifício Drews, Rua Quatorze de Julho, nº 1220
- Área privativa: 50,99 m²
- Área real total: 58,96 m²

5.6. Observações para dimensionamento:

5.6.1. As propostas devem considerar visitas técnicas a cada unidade, análise detalhada do estado de conservação, regularizações e manutenção necessárias;

5.6.2. Elaboração de laudos técnicos individuais conforme ABNT NBR 14.653, contemplando avaliação de valor de mercado, liquidez e informações complementares que possam subsidiar a alienação;

5.6.3. A variação de tamanho e características das unidades deve ser considerada na estimativa de esforço técnico e custos da execução do objeto.

5.7. Expectativas do CRA-RS quanto à prestação dos serviços:

5.7.1. O CRA-RS espera que a empresa contratada execute os serviços com rigor técnico, transparência e confiabilidade, atendendo aos seguintes critérios:

5.8. Conformidade técnica e normativa:

5.8.1. Todos os laudos devem ser elaborados em estrita observância à ABNT NBR 14.653 e demais normas técnicas aplicáveis;

5.8.2. A avaliação deve respeitar a legislação vigente e boas práticas do mercado imobiliário.

5.9. Qualidade e detalhamento das informações:

5.9.1. Os laudos devem apresentar informações completas e precisas sobre cada imóvel, incluindo valor de mercado atualizado, estado de conservação, necessidades de manutenção ou regularização, análise de liquidez e demais elementos que subsidiem decisões administrativas;

5.9.2. As análises devem ser fundamentadas, consistentes e fidedignas, garantindo segurança jurídica ao processo de alienação.

5.10. Pontualidade e cumprimento de prazos:

5.10.1. Entrega dos laudos conforme cronograma estabelecido, respeitando os prazos definidos para cada imóvel;

5.10.2. Atendimento célere a solicitações de ajustes ou esclarecimentos, garantindo a continuidade do processo administrativo.

5.11. Suporte técnico e esclarecimentos:

5.11.1. Disponibilização de equipe técnica capacitada para esclarecer metodologias, critérios adotados e resultados apresentados nos laudos, quando solicitado pelo CRA-RS;

5.11.2. Cooperação plena com a fiscalização durante toda a execução dos serviços.

5.12. Contribuição para a tomada de decisão:

5.12.1. Fornecer subsídios confiáveis para que o CRA-RS conduza a alienação dos imóveis com base em critérios objetivos de mercado, maximizando a economicidade e a eficiência do processo.

5.13. Considerações adicionais

- 5.13.1. A vistoria presencial constitui etapa obrigatória da execução contratual, a ser realizada pela empresa contratada após a emissão da Ordem de Serviço, não sendo exigida como condição para apresentação de propostas.
- 5.13.2. Toda documentação técnica deverá ser entregue em formato digital (PDF) e impresso, incluindo fotos, tabelas e memoriais descritivos.
- 5.13.3. A empresa deverá utilizar normas da ABNT aplicáveis (NBR 14653, NBR 16747, entre outras).
- 5.13.4. A execução dos serviços deverá respeitar o cronograma acordado e estar sujeita a acompanhamento técnico pelo CRA-RS.

5.14. Especificações da garantia do serviço

- 5.14.1. A contratada responderá pela qualidade técnica dos serviços prestados, obrigando-se a corrigir eventuais inconsistências identificadas pela Administração, sem ônus adicional, no prazo estabelecido neste Termo de Referência.
- 5.14.2. O prazo de garantia contratual dos serviços é aquele estabelecido na Lei nº 8078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

5.15. Procedimentos de transição e finalização do contrato

- 5.15.1. Não serão necessários procedimentos de transição e finalização do contrato devido às características do objeto.

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, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

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

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

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

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

6.6. Preposto

6.6.1. A CONTRATADA designará formalmente o preposto da empresa, antes do início da prestação dos serviços, indicando no instrumento os poderes e deveres em relação à execução do objeto contratado.

6.6.2. O Contratante poderá recusar, desde que justificadamente, a indicação ou a manutenção do preposto da empresa, hipótese em que o Contratado designará outro para o exercício da atividade.

6.7. Fiscalização

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

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

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

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

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

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

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

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

6.7.9. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do Contratado, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade do Contratante ou de seus agentes, gestores e fiscais, de conformidade.

6.7.10. O fiscal do contrato deverá encaminhar a documentação necessária à liquidação e pagamento somente após o aceite definitivo dos serviços, com base nos laudos efetivamente aprovados, nos termos estabelecidos neste Termo de Referência.

6.7.11. A fiscalização deverá verificar, especialmente, a qualidade técnica dos laudos apresentados, a adequação da metodologia utilizada, a consistência dos dados de mercado empregados e a conformidade com as normas técnicas aplicáveis.

6.7.12. Aceite dos Serviços

6.8. O recebimento dos serviços será realizado pelo fiscal do contrato, mediante análise técnica dos laudos apresentados, com verificação do atendimento integral às exigências deste Termo de Referência.

6.9. O aceite definitivo ocorrerá somente após a validação da conformidade dos laudos com a ABNT NBR 14.653, da consistência das informações, da adequação da metodologia empregada e da completude do conteúdo apresentado.

6.10. Caso sejam identificadas inconsistências, inconformidades ou necessidade de ajustes, o fiscal notificará a contratada, que deverá promover as correções no prazo estabelecido, sem ônus adicional para a Administração.

6.11. O pagamento ficará condicionado ao aceite definitivo dos serviços, podendo ser glosado, total ou parcialmente, em caso de descumprimento das obrigações contratuais.

6.12. Gestor do Contrato

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

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

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

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

7.1. A medição dos serviços será realizada por item, correspondendo cada medição à entrega e aprovação do laudo técnico referente a cada imóvel, sendo o pagamento efetuado de forma individualizada por item concluído e aceito pela Administração.

7.2. A avaliação da execução do objeto será realizada através da conferência dos serviços recebidos, os quais deverão refletir com exatidão as características constantes no processo de contratação e proposta da contratada.

7.3. Será indicada a retenção ou glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada, sem prejuízo das sanções cabíveis, caso se constate que a Contratada:

7.3.1. Não produzir os resultados acordados;

7.3.2. Deixou de executar, ou não executou com a qualidade mínima exigida as atividades contratadas;

7.3.3. Deixou de utilizar materiais e recursos humanos exigidos para a execução do serviço, ou os utilizou com qualidade ou quantidade inferior à demandada.

7.4. A aferição da execução contratual para fins de pagamento considerará os seguintes critérios:

Do recebimento

7.5. Os serviços serão recebidos provisoriamente no prazo de 5 (cinco) dias úteis, mediante o respectivo termo de ateste emitido pelo fiscal do contrato.

7.6. O aceite será formalizado após a verificação de que o laudo atende a todos os requisitos técnicos, podendo a Administração solicitar ajustes ou complementações, que deverão ser atendidos pela contratada no prazo estabelecido, sem ônus adicional.

7.7. O recebimento definitivo dos serviços ocorrerá mediante análise técnica dos laudos apresentados, a ser realizada pelo fiscal do contrato, que verificará o atendimento integral às exigências deste Termo de Referência, especialmente quanto à conformidade com a ABNT NBR 14.653, consistência das informações, fundamentação metodológica e completude do conteúdo.

Requisitos técnicos dos produtos

7.8. O produto deverá atender a:

7.8.1. Lei Federal nº 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor);

Prazo de pagamento

7.9. O pagamento será efetuado no prazo máximo de até 10 (dez) dias úteis, contados a partir da finalização da liquidação da despesa, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022.

Liquidação

7.10. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente e após o ateste do Fiscal de Contrato correrá o prazo máximo de até 10 (dez) dias úteis para fins de emissão da nota de liquidação, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §3º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022.

7.11. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, nos casos de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021;

7.12. Para fins de liquidação, o Fiscal de Contrato deve verificar se a Nota Fiscal ou Fatura apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

7.12.1. O prazo de validade;

7.12.2. A data de emissão;

7.12.3. Os dados do contrato e do órgão CONTRATANTE;

7.12.4. O período respectivo de execução do contrato;

7.12.5. O valor a pagar; e

7.12.6. Eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

7.13. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que a CONTRATADA providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao CONTRATANTE.

7.14. A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sites eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133/2021.

7.15. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para:

7.15.1. Verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no Edital;

7.15.2. Identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (Instrução Normativa SEGES/ME nº 3/2018).

7.16. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade da CONTRATADA, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do CONTRATANTE.

7.17. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o CONTRATANTE deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência da CONTRATADA, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

7.18. Persistindo a irregularidade, o CONTRATANTE deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada a CONTRATADA o contraditório e a ampla defesa.

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

Forma de pagamento

7.20. O pagamento será realizado através de transferência bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pela CONTRATADA.

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

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

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

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

7.25. O pagamento somente será autorizado após o aceite definitivo dos serviços pelo fiscal do contrato, podendo haver glosa proporcional em caso de descumprimento parcial das obrigações contratuais.

Repactuação e reajuste

7.26. Em razão da presente contratação caracterizar-se como contratação por escopo, com prazo certo e determinado de execução, conforme prazo global estabelecido neste Termo de Referência, não haverá reajuste de preços nem repactuação durante a vigência contratual.

7.27. Os preços contratados são fixos e irremovíveis, tendo sido formulados pela CONTRATADA com base nas condições vigentes à época da apresentação da proposta, abrangendo todos os custos diretos e indiretos necessários à execução integral do objeto, inclusive materiais, mão de obra, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, tributários, seguros, administração, lucro e demais despesas.

7.28. Somente será admitida a revisão de preços, nos termos do art. 124, inciso II, alínea "d", da Lei nº 14.133/2021, em caso de ocorrência de fatos imprevisíveis, ou previsíveis de consequências incalculáveis, que configurem álea econômica extraordinária e extracontratual, devidamente comprovados, e que impactem de forma

relevante o equilíbrio econômico-financeiro inicial da contratação.

7.29. A eventual revisão, se reconhecida pelo CONTRATANTE, deverá ser formalizada por meio de termo aditivo, precedida de análise técnica e jurídica, vedada qualquer alteração automática ou unilateral dos preços contratados.

Cessão de crédito

7.30. Não será admitida a cessão fiduciária de direitos creditícios com instituição financeira.

8. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

8.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o Contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

8.2. Pela inexecução total ou parcial deste CONTRATO, a CONTRATANTE poderá, garantida a prévia defesa, aplicar à CONTRATADA as seguintes sanções:

8.2.1. Advertência, quando o Contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

8.2.2. Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

8.2.3. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave;

8.2.4. Multa de mora de 0,5% (meio por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor do item em atraso, limitada a 20% (vinte por cento) do valor do respectivo item;

8.2.5. Multa compensatória de até 10% (dez por cento) sobre o valor do item, nos casos de inexecução parcial ou execução com qualidade inferior à exigida, conforme avaliação da Administração.

8.3. A aplicação das sanções previstas neste Termo de Referência não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante.

8.4. Considera-se atraso relevante, para fins de aplicação de sanções, o descumprimento dos prazos estabelecidos para entrega dos laudos técnicos ou para atendimento de ajustes solicitados pela Administração.

8.5. Todas as sanções previstas neste Termo de Referência poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa.

8.6. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

8.7. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

8.8. A multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

8.9. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

8.10. Para a garantia da ampla defesa e contraditório, as notificações serão enviadas eletronicamente para os endereços de e-mail informados na proposta comercial, bem como os cadastrados pela empresa no SICAF.

8.11. Os endereços de e-mail informados na proposta comercial e/ou cadastrados no SicaF serão considerados de uso contínuo da empresa, não cabendo alegação de desconhecimento das comunicações a eles comprovadamente enviadas.

8.11.1. Na aplicação das sanções serão considerados:

8.11.2. a natureza e a gravidade da infração cometida;

8.11.3. as peculiaridades do caso concreto;

8.11.4. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

8.11.5. os danos que dela provierem para o Contratante; e

8.11.6. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

8.12. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei.

8.13. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Termo de Referência ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

8.14. O Contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal.

8.15. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133, de 2021.

8.16. Os débitos do Contratado para com a Administração Contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o Contratado possua com o mesmo órgão ora Contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 13 de abril de 2022.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E REGIME DE EXECUÇÃO

9.1. **Forma de seleção e critério de julgamento da proposta**

9.1.1. O fornecedor será selecionado por meio de DISPENSA DE LICITAÇÃO com disputa, na forma eletrônica, nos termos do art. 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

9.2. **Regime de Execução:** o regime de execução do objeto será de empreitada por preço unitário, considerando a contratação estruturada por itens, correspondentes a cada imóvel avaliado.

9.3. **Critérios de aceitabilidade de preços:** O critério de julgamento das propostas será o de menor preço por item, observadas as especificações e condições estabelecidas neste Termo de Referência, sendo considerada vencedora a proposta mais vantajosa para a Administração em cada item, desde que atendidos os requisitos de

habilitação e demonstrada a exequibilidade da proposta.

9.4. **Exigências de avaliação:** Para fins de habilitação, deverá o interessado comprovar os seguintes requisitos:

9.4.1. Apresentar declaração de que o fornecedor possui pleno conhecimento das condições necessárias à execução do objeto, não sendo obrigatória a realização de vistoria prévia para fins de participação no certame.

9.4.1.1. Essa declaração poderá ser substituída por declaração formal assinada pelo responsável técnico do interessado acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação.

9.5. **Habilitação Jurídica**

9.5.1. Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

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

9.5.3. 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>;

9.5.4. 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;

9.5.5. 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.

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

9.5.7. 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;

9.5.8. Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei n.º 5.764, de 16 de dezembro 1971.

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

9.6. **Habilitação fiscal, social e trabalhista**

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

9.6.2. 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 n.º 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora Geral da Fazenda Nacional.

9.6.3. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes Estadual ou Distrital relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

9.6.4. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual ou Distrital do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

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

9.6.6. 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 n.º 5.452, de 1º de maio de 1943;

9.6.7. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

9.6.8. 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.

9.7. **Qualificação Econômico-Financeira**

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

9.8. **Qualificação Técnica**

9.8.1. Comprovação de aptidão para a execução de serviços compatíveis em características, quantidades e prazos com o objeto da presente contratação, mediante apresentação de certidões, declarações ou atestados de capacidade técnica emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, comprovando a realização de avaliações mercadológicas de bens imóveis, com elaboração de laudos técnicos destinados à alienação, aquisição, locação, desapropriação, garantia, regularização patrimonial ou finalidades correlatas.

9.8.2. Comprovação de que a empresa possui, em seu quadro permanente ou mediante vínculo contratual vigente, profissional(is) legalmente habilitado(s) para a execução dos serviços de avaliação imobiliária, devidamente registrado(s) no conselho profissional competente, conforme a natureza da atividade desenvolvida e da metodologia adotada, tais como CREA, CAU, CRECI ou equivalente, quando aplicável.

9.8.3. Apresentação de Certidão de Registro e Regularidade da empresa e do(s) responsável(is) técnico(s) junto ao respectivo conselho profissional competente, quando exigido pela legislação aplicável.

9.8.4. Comprovação de que o(s) profissional(is) indicado(s) como responsável(is) técnico(s) possui(em) experiência na elaboração de laudos de avaliação imobiliária, podendo esta ser demonstrada mediante atestados de capacidade técnica, Anotações de Responsabilidade Técnica (ART), Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) ou documentos equivalentes.

9.9. Serão admitidos, para fins de comprovação de quantitativo mínimo exigido, a apresentação e o somatório de diferentes atestados relativos a contratos executados de forma concomitante.

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

9.11. 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 do Contratante e local em que foi executado o objeto contratado, dentre outros documentos.

10. QUANTITATIVO DE FORNECIMENTO E APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

10.1. As propostas deverão ser apresentadas por meio do sistema eletrônico utilizado para a realização do procedimento, observadas as exigências deste Termo de Referência.

10.2. Encerrada a fase de disputa, o fornecedor classificado em primeiro lugar poderá ser convocado a encaminhar, no prazo a ser definido no instrumento convocatório, a proposta final ajustada ao valor ofertado, devidamente adequada às especificações do Termo de Referência, bem como os documentos de habilitação exigidos.

10.3. As propostas de preços deverão ser assinadas pelo representante legal da empresa, sem emendas, acréscimos, borrões, rasuras, ressalvas, entrelinhas ou omissões, salvo se, inequivocamente, tais falhas não acarretarem lesões ao direito dos demais licitantes, prejuízo à Administração ou não impedirem a exata compreensão de seu conteúdo, e deverão constar:

10.4. Nome, número do CNPJ, Inscrição Estadual, endereço, telefone e e-mail da empresa proponente.

10.4.1. Prazo de validade da proposta não inferior a 60 (sessenta) dias, contados da data estipulada para a entrega a abertura do certame;

10.4.2. Dados bancários da empresa, com o número de conta corrente e agência.

10.4.3. A proposta deverá ser apresentada com a descrição dos serviços ofertados, atendendo no mínimo o descrito no item 1.1, com valor total.

10.4.4. Juntamente com a proposta de preços, a empresa deverá apresentar a declaração de que atende plenamente todos os requisitos de habilitação exigidos para o certame, e os certificados e/ou declarações exigidos no presente Termo de Referência, bem como que a licitante possui suporte administrativo, aparelhamento e condições adequadas, bem como pessoal qualificado e treinado, disponíveis para a execução do objeto desta licitação.

11. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

11.1. O CONTRATANTE obriga-se a:

11.2. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela CONTRATADA, em conformidade com o Termo de Referência, contrato e seus anexos;

11.3. Fornecer à CONTRATADA as informações, documentos e elementos necessários à execução dos serviços de avaliação imobiliária;

11.4. Permitir o acesso da CONTRATADA aos imóveis objeto da avaliação, quando necessário à realização de vistorias técnicas;

11.5. Acompanhar e fiscalizar a execução contratual, por meio de servidor ou comissão designada;

11.6. Notificar a CONTRATADA, por escrito, sobre falhas, incorreções ou inconsistências identificadas nos laudos técnicos, fixando prazo para correção ou complementação, quando cabível;

11.7. Receber os laudos de avaliação imobiliária, após verificação de conformidade formal com o Termo de Referência e com a ABNT NBR 14.653;

11.8. Efetuar o pagamento à CONTRATADA, no prazo e condições estabelecidos no Termo de Referência;

11.9. Comunicar à CONTRATADA, quando necessário, eventuais ajustes ou complementações técnicas requeridas para adequada instrução do processo administrativo de alienação;

11.10. Analisar e decidir requerimentos administrativos no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, prorrogável motivadamente por igual período;

11.11. Analisar eventual pedido de reequilíbrio econômico-financeiro no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, mediante decisão fundamentada;

11.12. Aplicar sanções administrativas, quando cabíveis, assegurados o contraditório e a ampla defesa;

11.13. Não responder por obrigações assumidas pela CONTRATADA perante terceiros, nem por danos por ela causados no exercício da execução contratual.

11.14. A CONTRATADA obriga-se a:

11.15. Executar os serviços técnicos especializados de avaliação mercadológica dos imóveis descritos no Termo de Referência, em conformidade com a ABNT NBR 14.653 e demais normas técnicas e legais aplicáveis;

11.16. Elaborar laudo técnico circunstanciado para cada imóvel, contendo, no mínimo:

11.16.1. valor de mercado atualizado;

11.16.2. análise do estado de conservação;

11.16.3. identificação de necessidades de manutenção, adequação ou regularização;

11.16.4. análise de liquidez no mercado imobiliário local, quando aplicável;

11.16.5. demais elementos técnicos relevantes à instrução do processo administrativo de alienação;

11.17. Realizar vistoria técnica in loco dos imóveis, quando necessária à adequada fundamentação dos laudos;

11.18. Garantir que os laudos sejam elaborados com fundamentação técnica, metodologia reconhecida, imparcialidade e observância às normas profissionais aplicáveis.

11.19. Designar profissional(is) legalmente habilitado(s) e responsável(is) técnico(s) pela execução dos serviços, com emissão de ART ou RRT, conforme legislação vigente;

11.20. Assegurar a qualidade técnica, coerência metodológica e confiabilidade dos laudos emitidos, responsabilizando-se integralmente por seu conteúdo.

11.21. Corrigir, sem ônus adicional, eventuais erros, falhas técnicas, inconsistências ou omissões identificadas nos laudos, quando decorrentes de sua elaboração;

11.22. Responder integralmente por danos causados ao CONTRATANTE ou a terceiros decorrentes de imperícia, negligência ou falhas técnicas na elaboração dos laudos.

11.23. Manter, durante toda a execução contratual, as condições de habilitação exigidas na contratação;

11.24. Cumprir integralmente as normas técnicas, legais e regulatórias aplicáveis à atividade de avaliação imobiliária;

11.25. Arcar com todos os custos necessários à execução dos serviços, incluindo deslocamentos, vistorias, insumos e demais despesas operacionais;

11.26. Manter sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência da execução contratual;

11.27. Não ceder ou transferir, total ou parcialmente, as obrigações assumidas, salvo mediante autorização expressa do CONTRATANTE.

11.28. Responsabilizar-se integralmente pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais decorrentes da execução do contrato;

11.29. Cumprir a legislação trabalhista e previdenciária aplicável, bem como as normas de segurança e saúde do trabalho;

11.30. Manter reserva legal de cargos quando aplicável (pessoas com deficiência, reabilitados e aprendizes);

11.31. Responder por todos os custos e riscos decorrentes da execução contratual, inclusive eventual erro no dimensionamento de sua proposta.

11.32. Não utilizar trabalho infantil, forçado, degradante ou análogo à escravidão;

11.33. Garantir tratamento adequado a situações de assédio, discriminação ou violência no ambiente de trabalho;

11.34. Cumprir integralmente as normas de segurança, ética profissional e legislação aplicável;

11.35. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em razão da execução do contrato.

12. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

12.1. O custo estimado total da contratação corresponde ao valor máximo aceitável para a execução do objeto, no montante de **RS 14.016,36 (quatorze mil dezesseis reais e trinta e seis centavos)**, apurado a partir de pesquisa de preços realizada, considerando a natureza da contratação por dispensa de licitação, nos termos do art. 75 da Lei nº 14.133/2021.

12.2. O valor global decorre da soma dos custos estimados para a avaliação dos quatro imóveis que compõem o objeto da contratação.

13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do CRA-RS, o qual será atendido através da seguinte dotação orçamentária nº 6.2.2.1.1.01.04.03.004.001- Assessoria e Consultoria Técnica.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. A contratação será formalizada por meio de Ordem de Serviço, a qual terá natureza vinculante e integrará o presente Termo de Referência para todos os fins.

14.2. O Termo de Referência constitui parte integrante e indissociável da contratação, servindo como instrumento de definição das condições de execução, obrigações das partes e parâmetros técnicos dos serviços a serem prestados.

Documento assinado digitalmente

gov.br

ALFREDO LEONARDO GUEDES FULBER

Data: 21/05/2026 14:09:15-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Alfredo Leonardo Guedes Fulber
Chefe de Setor - Engenharia
CREA-RS 266699



Documento assinado eletronicamente por **Alfredo Leonardo Guedes Fülber**, **Chefe de Setor**, em 21/05/2026, às 14:06, conforme horário oficial de Brasília.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site sei.cfa.org.br/conferir, informando o código verificador **3958670** e o código CRC **9EC986EB**.

CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DO RIO GRANDE DO SUL

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP-BENS E SERV. Nº 39/2026/CRA-RS

PROCESSO Nº 476910.001748/2026-54

Referência Legal:

- a) Lei Federal nº 14.133 DE 1º de abril de 2021 e suas alterações;
- b) Instrução Normativa Nº 58/2022; e
- c) DEMAIS LEGISLAÇÕES PERTINENTES E DISPOSIÇÕES QUE PORVENTURA DEVAM CONSTAR NO AVISO DE CONTRATAÇÃO, SEUS ANEXOS E/OU NO INSTRUMENTO CONTRATUAL.

1. OBJETO

- 1.1. A presente demanda tem por objeto a contratação de serviços técnicos especializados para a realização de avaliação mercadológica de bens imóveis, com a elaboração de laudos técnicos circunstanciados, visando subsidiar o processo de alienação (venda) de imóveis pertencentes ao Conselho Regional de Administração do Rio Grande do Sul (CRA-RS).
- 1.2. A necessidade decorre de deliberação administrativa que autorizou a alienação das subseções localizadas nos municípios de Pelotas, Novo Hamburgo, Santa Maria e Ijuí, sendo imprescindível a obtenção de avaliações atualizadas e fundamentadas para adequada instrução do processo administrativo correspondente.
- 1.3. Os imóveis objeto da presente demanda estão localizados nos seguintes endereços:
 - a) Rua XV de Novembro nº 607, salas 45 e 46, no município de Pelotas/RS;
 - b) Rua Domingos de Almeida, nº 131, sala 1101, no município de Novo Hamburgo/RS;
 - c) Rua Cel. Niederauer, nº 1565, salas 06 e 08, no município de Santa Maria/RS;
 - d) Rua 14 de Julho, nº 1220, sala 02, no município de Ijuí/RS.
- 1.4. Os serviços a serem contratados deverão contemplar, para cada imóvel, no mínimo: a determinação do valor de mercado atualizado, a análise do estado de conservação, a identificação de eventuais necessidades de manutenção, adequação ou regularização, bem como, quando pertinente, a análise da liquidez no mercado imobiliário local, além de outras informações relevantes que contribuam para a tomada de decisão quanto à alienação.
- 1.5. A empresa contratada deverá entregar, para cada unidade, Laudo de Avaliação Imobiliária elaborado em plena conformidade com a ABNT NBR 14.653, observando rigorosamente as normas técnicas vigentes aplicáveis à avaliação de bens imóveis, bem como a legislação pertinente, garantindo a fidedignidade, a transparência e a segurança jurídica do processo.
- 1.6. A contratação pretendida é essencial para assegurar que o processo de alienação dos imóveis ocorra com base em critérios técnicos, observando os princípios da economicidade, eficiência e interesse público.

2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 2.1. A presente contratação justifica-se pela necessidade de instrução adequada do processo administrativo destinado à alienação de imóveis de propriedade do Conselho Regional de Administração do Rio Grande do Sul (CRA-RS), conforme deliberação administrativa já exarada.
- 2.2. A alienação de bens imóveis pela Administração Pública exige a prévia avaliação técnica que comprove o valor de mercado dos bens, nos termos da legislação vigente, de modo a assegurar que a transação ocorra em conformidade com os princípios da legalidade, economicidade, eficiência e proteção ao patrimônio público.
- 2.3. Nesse contexto, torna-se imprescindível a contratação de empresa ou profissional especializado para a elaboração de laudos de avaliação imobiliária, uma vez que o CRA-RS não dispõe, em sua estrutura interna, de corpo técnico habilitado para a realização desse tipo de atividade com o rigor exigido pelas normas técnicas aplicáveis.
- 2.4. Os laudos a serem elaborados deverão seguir os critérios estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, garantindo a utilização de metodologia adequada, fundamentação técnica consistente e parâmetros confiáveis de mercado, elementos indispensáveis para a definição do valor mínimo de alienação dos imóveis.
- 2.5. Além disso, a avaliação técnica contribuirá para a identificação do estado de conservação dos bens, eventuais necessidades de manutenção ou regularização, bem como aspectos relacionados à liquidez no mercado local, fornecendo subsídios relevantes para a tomada de decisão administrativa e para a condução eficiente do processo de venda.
- 2.6. Dessa forma, a contratação pretendida mostra-se necessária e indispensável para assegurar a adequada gestão do patrimônio público, mitigar riscos de prejuízo ao erário e garantir a transparência e a segurança jurídica do procedimento de alienação.

3. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

- 3.1. A presente contratação não está prevista no Plano de Contratação Anual 2026, em razão de deliberação administrativa superveniente que autorizou a alienação dos imóveis.
- 3.2. A presente contratação encontra-se alinhada ao planejamento estratégico institucional do Conselho Regional de Administração do Rio Grande do Sul (CRA-RS), especialmente no que se refere à diretriz de gestão eficiente e racional do patrimônio público, bem como à busca pela otimização de recursos e melhoria da sustentabilidade administrativa.
- 3.3. A alienação dos imóveis em questão está em consonância com a estratégia de reavaliação e racionalização dos ativos imobiliários da entidade, permitindo a desmobilização de bens que não atendem mais de forma eficiente às necessidades institucionais, ou cuja manutenção se mostra economicamente desvantajosa.
- 3.4. Nesse contexto, a contratação de serviços técnicos especializados para avaliação imobiliária constitui etapa essencial para viabilizar essa diretriz estratégica, assegurando que o processo de alienação seja conduzido com base em critérios técnicos, transparentes e aderentes às condições de mercado.
- 3.5. Além disso, a medida contribui para o fortalecimento da governança institucional, ao garantir que as decisões administrativas sejam devidamente fundamentadas em laudos técnicos elaborados conforme normas reconhecidas, mitigando riscos e promovendo maior segurança jurídica.
- 3.6. A contratação também está alinhada aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público, ao possibilitar a adequada valoração dos bens e, consequentemente, a maximização do retorno financeiro à entidade, que poderá ser direcionado ao cumprimento de suas finalidades institucionais.
- 3.7. Dessa forma, verifica-se que a presente demanda está plenamente compatível com os objetivos estratégicos do CRA-RS, contribuindo para uma gestão patrimonial mais eficiente, transparente e orientada a resultados.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 4.1. Para a execução dos serviços de avaliação mercadológica dos imóveis do CRA-RS, a empresa contratada deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:
- 4.2. Habilitação Técnica:
 - a) Registro ativo junto ao órgão competente para prestação de serviços de avaliação imobiliária;
 - b) Profissionais habilitados e com experiência comprovada em avaliações de bens imóveis, preferencialmente em imóveis comerciais ou institucionais.

- 4.3. Conformidade Técnica:
- Elaboração de Laudos de Avaliação Imobiliária em plena conformidade com a ABNT NBR 14.653, observando rigorosamente metodologia reconhecida, fundamentação técnica detalhada e parâmetros de mercado confiáveis;
 - Observância das normas e legislação aplicáveis à avaliação de bens imóveis e à administração pública.
- 4.4. Abrangência do Serviço:
- Realização de vistoria presencial em cada imóvel;
 - Levantamento de documentação pertinente (matrículas, certidões, plantas, histórico de manutenção);
 - Análise do estado de conservação, necessidades de manutenção, adequação ou regularização;
 - Avaliação do valor de mercado atualizado e, quando pertinente, análise da liquidez no mercado local;
 - Identificação de informações complementares relevantes para subsidiar o processo de alienação.
- 4.5. Entrega dos Resultados:
- Apresentação de laudos técnicos individualizados para cada imóvel, devidamente assinados;
 - Entrega em formato físico e/ou digital, com parecer conclusivo, metodologia aplicada e fundamentação detalhada;
 - Cumprimento do prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos a partir da ordem de serviço.
- 4.6. Garantia de Qualidade e Responsabilidade:
- Responsabilidade civil e técnica pelos dados e informações apresentados;
 - Garantia de confidencialidade das informações do CRA-RS;
 - Cumprimento de padrões éticos e profissionais reconhecidos na área de avaliação imobiliária.
- 4.7. O serviço deverá ser realizado de forma não continuada.
- 4.8. A contratada deverá comprovar aptidão para o desempenho de atividade pertinente e compatível com o objeto, mediante apresentação de atestados de capacidade técnica.
- 4.9. Os serviços serão prestados por empresa especializada no ramo, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes, em conformidade com a legislação vigente e padrão de sustentabilidade exigidos nesse instrumento e no futuro termo de referência.
- 4.10. Os serviços e bens que serão contratados são facilmente encontrados no mercado local e já são amplamente utilizados em outras instituições. Não existindo restrição de fornecedores.
- 4.11. Trata-se de serviço comum a ser contratado mediante DISPENSA DE LICITAÇÃO COM DISPUTA.
- 4.12. **Sustentabilidade**
- 4.12.1. A CONTRATADA deverá obedecer os critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, além de atender o requisitos que baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, que se adequem à presente contratação.
- 4.12.2. A contratada deverá atender as normas utilizadas para garantir a eficiência e segurança da contratação abaixo relacionada:
- 4.12.3. O trabalho seguirá as premissas da NBR 16747/20 “Inspeção predial - Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento” e da NBR 13.752/24 “Perícias de engenharia na construção civil”.
- 4.13. **Subcontratação**
- 4.13.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.
- 4.14. **Garantia da contratação**
- 4.14.1. Não será exigida garantia contratual, considerando o baixo valor da contratação, a natureza do serviço e o reduzido risco de inadimplemento.
- 4.15. **Vistoria**
- 4.15.1. A vistoria presencial dos imóveis constitui etapa obrigatória da execução contratual, a ser realizada pela empresa contratada, por profissional habilitado, após a emissão da ordem de serviço.
- 4.15.2. A realização da vistoria tem por finalidade a verificação das condições reais dos bens, incluindo estado de conservação, características construtivas, eventuais patologias, adequações e demais aspectos que influenciam diretamente na determinação do valor de mercado.
- 4.15.3. A vistoria integra o escopo dos serviços a serem executados, não se configurando como condição prévia para participação no procedimento de contratação, sendo exigida exclusivamente na fase de execução do contrato.
- 4.16. **Consórcio**
- 4.16.1. Não será admitida a participação de empresas em consórcio, considerando que o objeto possui baixa complexidade técnica e operacional, sendo amplamente executável por empresas individualmente, conforme demonstrado no levantamento de mercado, não havendo ganho de competitividade ou necessidade técnica que justifique a formação de consórcios.
- 4.17. **Documentos de Habilitação**
- 4.17.1. A habilitação jurídica, técnica, fiscal, social e trabalhista será exigida nos termos da Lei nº 14.133/2021, observados os princípios da proporcionalidade e da competitividade, sendo os requisitos específicos definidos no Termo de Referência.
- 5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO E SOLUÇÃO A CONTRATAR**
- 5.1. O levantamento de mercado realizado evidencia que os serviços de avaliação mercadológica de bens imóveis são amplamente ofertados por profissionais e empresas especializadas, tais como Engenheiros, Arquitetos e empresas de engenharia de avaliações, devidamente habilitados em seus respectivos conselhos profissionais.
- 5.2. Verifica-se a existência de múltiplos fornecedores aptos à execução do objeto, sendo comum a prestação desses serviços com base em metodologias padronizadas e em conformidade com a ABNT NBR 14.653, o que caracteriza o serviço como de natureza comum, ainda que de cunho técnico especializado.
- 5.3. No mercado, identificam-se as seguintes alternativas para atendimento da necessidade:
- Execução direta pela Administração: inviável, tendo em vista a inexistência de corpo técnico interno habilitado para realização de avaliações imobiliárias com o rigor exigido pelas normas técnicas aplicáveis;
 - Contratação de profissional autônomo (pessoa física): possível, desde que devidamente habilitado, porém pode apresentar limitações operacionais quanto à capacidade de atendimento simultâneo dos imóveis e ao suporte técnico multidisciplinar;
 - Contratação de empresa especializada (pessoa jurídica): solução mais adequada, pois garante maior capacidade operacional, equipe técnica qualificada, padronização dos laudos e maior segurança quanto ao cumprimento de prazos e exigências contratuais.
- 5.4. Diante das alternativas analisadas, a contratação de empresa especializada na prestação de serviços de avaliação imobiliária mostra-se a solução mais vantajosa para a Administração, considerando aspectos de eficiência, confiabilidade técnica, padronização dos produtos entregues e mitigação de riscos.
- 5.5. Adicionalmente, a exigência de elaboração de laudos em conformidade com a ABNT NBR 14.653, aliada à necessidade de realização de vistorias presenciais e análises técnicas detalhadas, reforça a necessidade de contratação de solução que disponha de estrutura técnica adequada e experiência comprovada na área.
- 5.6. Assim, conclui-se que a solução escolhida — contratação de serviços técnicos especializados de avaliação imobiliária por meio de empresa qualificada —

é a que melhor atende ao interesse público, assegurando a adequada instrução do processo de alienação, a fidedignidade das informações e a segurança jurídica necessária à tomada de decisão administrativa.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.1. A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para a prestação de serviços técnicos de avaliação mercadológica de bens imóveis, com a elaboração de laudos técnicos circunstanciados, em conformidade com a ABNT NBR 14.653, visando subsidiar o processo de alienação de imóveis pertencentes ao CRA-RS.

6.2. A execução da solução compreende, de forma integrada, todas as etapas necessárias à adequada avaliação dos bens, incluindo o planejamento das atividades, a realização de vistorias presenciais nos imóveis, o levantamento e análise de dados e documentos, a aplicação de metodologias reconhecidas de avaliação e a consolidação das informações em laudos técnicos conclusivos.

6.3. Os serviços deverão abranger os imóveis localizados nos municípios de Pelotas, Novo Hamburgo, Santa Maria e Ijuí, contemplando, para cada unidade, a verificação in loco de suas características físicas e estado de conservação, bem como a análise de fatores mercadológicos que influenciam na formação de valor.

6.4. A solução contempla, ainda, a elaboração de laudos individuais para cada imóvel, contendo, no mínimo: valor de mercado atualizado, descrição detalhada do bem, análise do estado de conservação, identificação de eventuais necessidades de manutenção ou regularização, e, quando pertinente, análise da liquidez no mercado local, além da indicação da metodologia utilizada e da fundamentação técnica adotada.

6.5. Como produto final, deverão ser entregues laudos completos, consistentes e tecnicamente fundamentados, devidamente assinados e aptos a subsidiar a definição do valor mínimo para alienação dos imóveis, garantindo maior segurança jurídica, transparência e aderência às condições reais de mercado.

6.6. A solução inclui também a responsabilidade da contratada pela qualidade técnica das informações apresentadas, pelo cumprimento dos prazos estabelecidos e pela observância das normas técnicas e legais aplicáveis, assegurando a confiabilidade dos resultados obtidos.

6.7. Dessa forma, a solução proposta atende de maneira integral à necessidade da Administração, ao reunir, em uma única contratação, todos os elementos técnicos indispensáveis à adequada instrução do processo de alienação dos imóveis, com eficiência, padronização e mitigação de riscos.

6.8. Optou-se pela divisão da contratação em itens, correspondentes a cada imóvel a ser avaliado, considerando a possibilidade de execução independente dos serviços, a dispersão geográfica das unidades e a necessidade de ampliar a competitividade, nos termos do art. 47 da Lei nº 14.133/2021.

6.9. Forma de Execução

6.9.1. A execução ocorrerá sob o regime de empreitada por escopo, com prazo global definido e entrega dos produtos técnicos conforme cronograma a ser pactuado em contrato.

6.9.2. Os trabalhos serão realizados por equipe técnica multidisciplinar composta por Engenheiros e Arquitetos com registro profissional e experiência comprovada em serviços da natureza contratada.

6.9.3. Os serviços serão iniciados mediante a emissão da ordem de serviço, a partir da qual a contratada deverá planejar e executar as atividades necessárias ao cumprimento do objeto, observando o prazo estabelecido.

7. ESTIMATIVAS DE PREÇOS OU PREÇOS REFERENCIAIS

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSERV	QUANTIDADE	VALOR TOTAL
01	ESTUDO, AVALIACAO, PROJETO - IMOVEIS	21784	01	R\$ 14.016,36 (quatorze mil dezesseis reais e trinta e seis centavos)

Item	Localidade	Fornecedor 01 KROTH ENGENHARIA CNPJ: 26.315.443/0001-65 Data do orçamento: 26/03/2026	Fornecedor 02 GUILHERME TURATTI ENGENHEIRO CIVIL CNPJ: 59.692.127/0001-61 Data do orçamento: 26/03/2026	Fornecedor 03 MULTIPROJETOS ENGENHARIA E ARQUITETURA LTDA CNPJ: 02.373.896/0001-80 Data do orçamento: 27/03/2026	Fornecedor 04 TRINTIN ENGENHARIA CNPJ: 57.510.764/0001-44 Data do orçamento: 24/01/2026	Contratação Similar 01 G.C BERNARDI DA SILVA - ENGENHARIA E PERICIA CNPJ: 41.083.335/0001-06 Contrato: 03/2026 Data de assinatura do contrato:09/04/2026 Data do orçamento: 15/05/2026	Contratação Similar 02 EAP ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PATRIMONIO SS CNPJ: 29.386.242/0001-47 Empenho: 1260/2025 Data de assinatura do empenho:07/10/2025 Data do orçamento: 12/11/2025	Contratação Similar 03 SIERRA ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA. CNPJ: 08.953.369/0001-20 Empenho: 567/2025 Data de assinatura do empenho: 09/01/2026 Data do orçamento: 15/05/2026	MÉDIA DOS VALORES POR CIDADE
01	Ijuí/RS	R\$ 2.800,00	R\$ 4.541,15	R\$ 3.800,00	R\$ 3.840,00	R\$ 3.480,00	R\$ 3.800,00	R\$ 4.900,00	R\$ 3.880,16
02	Santa Maria/RS	R\$ 2.400,00	R\$ 4.238,68	R\$ 4.300,00	R\$ 3.840,00	R\$ 3.480,00	R\$ 3.800,00	R\$ 4.900,00	R\$ 3.245,71
03	Pelotas/RS	R\$ 2.800,00	R\$ 4.193,35	R\$ 4.100,00	R\$ 3.840,00	R\$ 3.480,00	R\$ 3.800,00	R\$ 4.900,00	R\$ 3.873,34
04	Novo Hamburgo/RS	R\$ 2.400,00	R\$ 1.825,32	R\$ 2.700,00	R\$ 3.840,00	R\$ 3.480,00	R\$ 3.800,00	R\$ 4.900,00	R\$ 3.017,14
VALOR TOTAL:									R\$ 14.016,36

8. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. Os recursos para custeio das despesas decorrentes da presente contratação de que trata este Termo de Referência, correrão à conta da seguinte dotação orçamentária: 6.2.2.1.1.01.04.03.004.001-Assessoria e Consultoria Técnica.

9. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

9.1. A análise quanto ao parcelamento da solução considerou a natureza do objeto, a viabilidade técnica e econômica, bem como o interesse da Administração.

9.2. Embora os serviços envolvam a avaliação de imóveis distintos, localizados em diferentes municípios, verifica-se que o objeto possui caráter homogêneo e padronizável, podendo ser executado de forma integrada por um único contratado, sem prejuízo à competitividade do certame.

9.3. A contratação em lote único (não parcelada) mostra-se mais vantajosa, uma vez que possibilita maior padronização metodológica dos laudos, uniformidade nos critérios de avaliação e maior consistência técnica entre os resultados apresentados, aspectos essenciais para a adequada comparação dos valores e para a condução do processo de alienação.

9.4. Além disso, a centralização da execução em um único contratado contribui para a simplificação da gestão e fiscalização contratual, reduzindo custos administrativos, riscos de descoordenação entre diferentes prestadores e eventuais divergências metodológicas que possam comprometer a segurança jurídica do processo.

9.5. Do ponto de vista econômico, o não parcelamento tende a proporcionar ganhos de escala, com potencial redução de custos operacionais relacionados a deslocamentos, planejamento e mobilização de equipe, refletindo em maior vantajosidade para a Administração.

9.6. Ressalta-se, ainda, que o mercado dispõe de empresas com capacidade técnica e operacional para executar integralmente o objeto, não havendo restrição à competitividade em razão da adoção de lote único.

9.7. Dessa forma, conclui-se que o não parcelamento da solução é a alternativa mais adequada, por assegurar maior eficiência, padronização, economicidade e segurança na execução do objeto contratado.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

10.1. Designação de fiscais técnicos qualificados para acompanhar a execução.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1. A presente contratação possui relação com o Processo SEI nº 476910.003606/2025-41, que trata do estudo de viabilidade técnico-financeira envolvendo imóveis de propriedade do CRA-RS localizados na Rua Marcílio Dias, nºs 1020 (estacionamento), 1030 (sede principal), 1046 (edifício anexo), 1056 (estacionamento) e 1064 (casa amarela), no bairro Menino Deus, em Porto Alegre/RS.

12. DESCREVENDO OS POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1. A presente contratação, por se tratar de serviços técnicos de avaliação mercadológica de bens imóveis, não envolve, em regra, atividades potencialmente causadoras de impactos ambientais significativos, uma vez que não contempla execução de obras, intervenções físicas relevantes ou alterações estruturais nos imóveis avaliados.

12.2. Os impactos ambientais associados à execução do objeto são considerados mínimos e indiretos, estando relacionados principalmente ao deslocamento dos profissionais responsáveis pelas vistorias presenciais, o que pode implicar emissão de gases poluentes, bem como ao eventual consumo de materiais administrativos, como papel e insumos de escritório.

12.3. Conclui-se que a contratação não apresenta impactos ambientais relevantes, sendo classificada como de baixo impacto ambiental, podendo ser executada sem necessidade de medidas mitigadoras complexas, apenas com a adoção de práticas sustentáveis compatíveis com a natureza do serviço.

13. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

13.1. Com base nos elementos constantes neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação de serviços técnicos especializados para a realização de avaliação mercadológica dos imóveis do CRA-RS mostra-se viável sob os aspectos técnico, operacional e econômico.

13.2. Do ponto de vista técnico, verificou-se que há ampla disponibilidade de empresas e profissionais qualificados no mercado, aptos a executar o objeto em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, especialmente a ABNT NBR 14.653, garantindo a qualidade e a confiabilidade dos laudos a serem produzidos.

13.3. Sob o aspecto operacional, a solução proposta é plenamente exequível, considerando a definição clara do escopo, a possibilidade de execução por meio de empresa especializada e a inexistência de impedimentos logísticos relevantes para a realização das vistorias e demais atividades necessárias.

13.4. No que se refere ao aspecto econômico, a contratação apresenta-se adequada e proporcional à necessidade da Administração, sendo indispensável para assegurar a correta valoração dos imóveis e evitar riscos de prejuízo ao erário no processo de alienação.

13.5. Adicionalmente, a contratação está alinhada ao planejamento institucional e às diretrizes de gestão patrimonial do CRA-RS, contribuindo para a tomada de decisões fundamentadas, a otimização de recursos e o fortalecimento da governança.

13.6. Dessa forma, declara-se viável a contratação, recomendando-se o prosseguimento do processo administrativo com a adoção das medidas necessárias à formalização da contratação, nos termos da legislação vigente.

Alfredo Leonardo Guedes Fulber
Chefe de Setor - Engenharia
CREA-RS 266699



Documento assinado digitalmente

ALFREDO LEONARDO GUEDES FULBER
Data: 20/05/2026 16:47:40-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>



Documento assinado eletronicamente por **Alfredo Leonardo Guedes Fülber**, **Chefe de Setor**, em 20/05/2026, às 16:44, conforme horário oficial de Brasília.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site sei.cfa.org.br/conferir, informando o código verificador **3958604** e o código CRC **EC9EFA05**.

MODELO DE PROPOSTA DE PREÇOS

Ao
 Conselho Regional de Administração do Estado do Rio Grande do Sul – CRA-RS
 CNPJ: 92.913.318/0001-81

RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA:		CNPJ:
FONE: ()	E-MAIL:	
RESPONSÁVEL LEGAL DA EMPRESA:		
Nº DO BANCO:	BANCO:	
Nº DA AGÊNCIA:	CONTA CORRENTE Nº	

Objeto: Contratação de serviços técnicos especializados para a realização de avaliação mercadológica de bens imóveis, com a elaboração de laudos técnicos circunstanciados, visando subsidiar o processo de alienação (venda) de imóveis pertencentes ao Conselho Regional de Administração do Rio Grande do Sul (CRA-RS).

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Rua XV de Novembro nº 607, salas 45 e 46, no município de Pelotas/RS;	21784	serviço	1	R\$	R\$
2	Rua Domingos de Almeida, nº 131, sala 1101, no município de Novo Hamburgo/RS;	21784	serviço	1	R\$	R\$
3	Rua Cel. Niederauer, nº 1565, salas 06 e 08, no município de Santa Maria/RS;	21784	serviço	1	R\$	R\$
4	Rua 14 de Julho, nº 1220, sala 02, no município de Ijuí/RS.	21784	serviço	1	R\$	R\$

Nos valores indicados nesta proposta estão incluídos todos os impostos, seguros, transporte, taxas e quaisquer outros encargos pertinentes à execução contratual.

Validade da Proposta: 60 (sessenta) dias.

DATA, XXXXXX

IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA COM CNPJ
 ASSINATURA DO REPRESENTANTE LEGAL