ANEXO ÚNICO

SD Nº: 12/DRMTI/IPSM/2026

1. DO OBJETO

1.1. Contratação de empresa especializada para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) visando determinar o valor de mercado para locação e venda, dos imóveis próprios, abaixo relacionados:

1.1.1. Av. Dr. Nélson d'Ávila, 29 - Centro, São José dos Campos - SP, 12210-010

1.1.2. Av. Dr. Nélson d'Ávila, 1941 - Jd Oswaldo Cruz, São José dos Campos - SP, 12245-000

1.1.3. Travessa Costanzo de Finis, 47 - Centro, São José dos Campos - SP, 12245-770

1.2 Definição/Detalhamento do objeto, conforme especificações técnicas, condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento, abaixo discriminadas:

Item	Cód. Item/produto	Descrição do produto	Un. de Medida	Qtde	Valor Unitário de Referência	Valor Total de Referência
1	007.001.0066	SERVIÇO TÉCNICO PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	SV	1	R$ 5.000,00	R$ 15.000,00

1.2.1. O objeto desta contratação é caracterizado como serviço comum nos termos do inciso XIII do art. 6º da Lei Federal nº 14.133/2021, conforme informado na SD originária, e atende as disposições do Decreto nº 19268/2023, não se caracterizando como bem de luxo.

1.3. Utilização do catálogo de padronização:

1.3.1. O órgão adotará catálogo próprio e os produtos não estão padronizados até a presente data, sendo utilizada a especificação técnica contida no sistema interno enquanto o catálogo de padronização está sendo construído gradativamente.

2. DA JUSTIFICATIVA/NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A referida medida faz-se necessária para garantir a correta mensuração contábil e patrimonial dos ativos, bem como para atender aos princípios de transparência, mantendo os valores de mercado devidamente atualizados

3. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO E REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1 A solução consiste na contratação de serviços técnicos especializados para elaboração de

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, com determinação do valor de mercado para locação e venda.

3.1.1 A solução deverá contemplar:

3.1.2. Vistoria técnica presencial obrigatória;

3.1.3. Levantamento físico, construtivo e documental do imóvel;

3.1.4. Pesquisa de mercado com coleta de dados comparáveis;

3.1.5. Tratamento técnico dos dados por método reconhecido (preferencialmente Método Comparativo Direto de Dados de Mercado);

3.1.6. Fundamentação técnica conforme grau de fundamentação aplicável;

3.1.7 Registro fotográfico;

3.1.8 Entrega de Laudo conclusivo contendo valor de mercado

3.2 Requisitos Técnicos da Contratação

3.2.1. Identificação clara da metodologia aplicada

3.2.2. Regularidade fiscal e trabalhista

3.2.3. Ausência de impedimentos legais para contratar com a Administração.

3.2.4. Possuir profissional habilitado para a emissão do PTAM, cadastrados no CRECI e CNAI/COFECI.

3.3 SUBCONTRATAÇÃO

3.3.1 Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

4. DA VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO

4.1 A presente contratação terá vigência de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da autorização de fornecimento, podendo ser prorrogada por igual período nos termos dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.

4.2 Poderão ser realizados acréscimo ou supressões nos termos do art. 125 da Lei 14.133/2021.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1 Condições de entrega

5.1.1. A CONTRATADA deverá entregar os serviços em conformidade com o estabelecido neste Termo de Referência;

5.1.2. Caso não seja possível a entrega dos serviços na data prevista, a CONTRATADA deverá comunicar as razões respectivas com pelo menos 7 (sete) dias de antecedência para que

qualquer pleito de prorrogação de prazo seja analisado, ressalvadas situações de caso fortuito e força maior;

5.1.3. Em caso necessidade de adaptação de material ou melhoria a CONTRATADA deverá pedir autorização expressa da CONTRATANTE antes de realizar o serviço;

5.2. À CONTRATANTE deverá:

5.2.1. Prestar as informações e os esclarecimentos necessários que venham a ser solicitados pela CONTRATADA;

5.2.2. Conferir e aprovar os serviços entregues pela CONTRATADA, objeto do presente Termo de Referência;

5.2.3. Notificar a CONTRATADA da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução do fornecimento dos serviços;

5.2.4. Após a entrega do serviço, verificar a conformidade com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta e posteriormente fará a emissão do Termo de Aceite Provisório;

5.2.5. Caso o serviço não corresponda ao exigido e ao ofertado na proposta, a CONTRATANTE notificará a empresa através do Termo de Constatação de Irregularidade – T.C.I., estipulando prazo máximo para regularização;

5.2.6. O recebimento definitivo será realizado no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da entrega, se não houver, antes disso, qualquer comunicado por parte do IPSM;

5.2.7. Satisfeitas todas as condições, o órgão CONTRATANTE emitirá o respectivo Termo de Aceite Definitivo;

5.2.8. O recebimento definitivo dos serviços, emitido pela CONTRATANTE não exclui a responsabilidade da empresa quanto aos vícios ocultos, ou seja, só manifestados quando da sua normal utilização pelo IPSM, nos termos do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90).

5.3. Do local e horário de entrega/execução

5.3.1. Os serviços contratados serão realizados nos imóveis descritos no item 1.1 deste termo de referência.

5.3.1.1. O laudo deverá ser entregue na Sede do Instituto de Previdência do Servidor Municipal, situado na Travessa Costanzo de Finis, 47 - Centro, São José dos Campos - SP, 12245-770

5.3.2. O prazo de entrega dos serviços será de 30 (trinta) dias corridos, conforme estabelecido neste Termo de Referência.

6. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

6.1. Para a medição do objeto, sendo o caso de cronograma de entrega/execução, este Termo será observado no processo de fiscalização.

6.2. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente deverão ser observadas

as seguintes informações:

a) Número da Autorização de Fornecimento ou empenho;

b) número do processo;

c) descrição detalhada do objeto;

d) destaques de impostos ou motivo da isenção/imunidade/não incidência do ISSQN ou IRRF;

6.3. O contratado, durante toda a execução do contrato, deverá manter todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

6.4. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá estar obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada pelo Contratante, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133/2021.

6.4.1. Em caso de irregularidade do contratado, será efetuada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de **7(sete) dias úteis**, sejam sanadas as respectivas pendências ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa.

6.4.1.1. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

6.4.2. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar à equipe de fiscalização quanto à inadimplência do contratado, 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, de acordo com a efetiva execução do objeto.

6.4.3. Persistindo a irregularidade, o contratante, em decisão fundamentada, deverá aplicar a penalidade cabível nos autos do processo administrativo correspondente.

6.5. A empresa contratada deverá observar a forma de remessa da NF e demais documentos que devem acompanhá-la, no Plano Básico de Fiscalização.

6.6. PAGAMENTO:

6.6.1. O pagamento, decorrente do fornecimento do objeto do Contrato, será efetuado mediante crédito em conta corrente, no prazo de **15 (quinze) dias**, contados do recebimento da nota fiscal.

6.6.2. O documento de cobrança do Contratado será mediante nota fiscal/fatura, cujo crédito será realizado na conta corrente indicada pelo Contratado.

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

6.6.4 Se for constatado erro ou irregularidade na nota fiscal, o Contratante, a seu critério, poderá devolvê-la para as devidas correções, ou aceitá-la, com a glosa da parte que considerar indevida, nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a regularização da situação ou reapresentação do documento fiscal, não acarretando qualquer ônus para o Contratante.

6.6.4.1 Na hipótese de devolução, a nota fiscal/fatura será considerada como não apresentada, para fins de atendimento das condições contratuais.

6.6.5 O Contratante não pagará, sem que tenha autorização prévia e formal, qualquer compromisso que lhe venha a ser cobrado diretamente por terceiros, sejam ou não instituições financeiras.

6.6.6. Os eventuais encargos financeiros, processuais e outros, decorrentes da inobservância, pelo Contratado, de prazo de pagamento, serão de sua exclusiva responsabilidade.

6.6.7. Aplica-se à contratação derivada da referida licitação o disposto na IN RFB nº 1.234/2012 e suas alterações ou outra norma que vier a substitui-la, conforme disciplinado pelo Decreto Municipal nº 19.417, de 26 de Setembro de 2023, que regulamenta a retenção na fonte do Imposto de Renda - IR por parte da Administração Pública Municipal.

7. DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

7.1. A empresa será selecionada por meio da realização de procedimento de Dispensa de Licitação, com adoção do critério de julgamento, conforme art. 33 da Lei Federal nº 14.133/2021.

8. DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. O valor total estimado da contratação é R$ 15.000,00 (quinze mil reais) conforme valor unitário referencial discriminado no item 1.1 deste instrumento, definido nos moldes estabelecidos no art. 23 da Lei nº 14.133/2021.

9. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

9.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta da seguinte dotação orçamentária: **Recurso:** Próprio da Administração Indireta

Dotação: 03.01.3.3.90.39.09.272.3003.2.302.04.6900000

Natureza da Despesa: 33.90.39 - **Projeto/ Atividade:** 2.302