



DISPENSA Nº 16/2024
PROCESSO ADM: 921/2025

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DADOS

UNIDADE REQUISITANTE	SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
UNIDADE GESTORA	PREFEITURA MUNICIPAL DE NATIVIDADE-RJ

2. OBJETO:

DESCRIÇÃO
CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO ESPECIALIZADO PARA EMISSÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, OU SEJA, RELATÓRIO TÉCNICO ELABORADO POR PROFISSIONAL DEVIDAMENTE HABILITADO EM CONFORMIDADE COM AS NORMAS VIGENTES DE IMÓVEIS A SER ALUGADOS PARA MUNICÍPIO.

3. FUNDAMENTO LEGAL:

3.1 As partes contratantes declaram-se sujeitas às cláusulas e condições de sua proposta e do termo de referência que originou esta contratação, às regulamentações aplicáveis à espécie e, em especial, o art. 75, inciso II, da Lei n.º 14.133/2021 - normas gerais de licitação e contratação pública.

4. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E VALOR ESTIMADO:

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO			
OBJETO: Prestação de serviço especializado para emissão de Laudo de Avaliação Imobiliária, ou seja, relatório técnico elaborado por profissional devidamente habilitado em conformidade com as normas vigentes de imóveis a ser alugados para Município.			CATSER: 876
ITEM	DESCRIÇÃO	QNT	VALOR UNT
1.	LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA RELATÓRIO TÉCNICO ELABORADO POR PROFISSIONAL DEVIDAMENTE HABILITADO EM CONFORMIDADE COM AS NORMAS VIGENTES DE IMÓVEIS A SEREM ALUGADOS PARA O MUNICÍPIO. - Imóvel sito a Praça Alcenor Lengruber Boechat, nº 15, loja 02, Bairro Avenida, Natividade/RJ.	01	R\$ 1.178,14



2.	LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA RELATÓRIO TÉCNICO ELABORADO POR PROFISSIONAL DEVIDAMENTE HABILITADO EM CONFORMIDADE COM AS NORMAS VIGENTES DE IMÓVEIS A SEREM ALUGADOS PARA O MUNICÍPIO. - Imovel sito a Rua. Pref. Altair Alves Ribeiro, 201 - Nossa Sra. Lourdes, Natividade - RJ, 28380-000	01	R\$ 1.178,14
TOTAL			R\$ 2.356,28

VALOR TOTAL ESTIMADO: **R\$ 2.356,28 (dois mil trezentos e cinquenta e seis reais e vinte e oito centavos).**

OBS: Qualquer divergência entre a descrição deste termo de referência com a descrição completa do CATSER prevalece à descrição deste termo de Referência.

4.1 Do prazo de validade da proposta:

4.1.1 O prazo de validade da proposta comercial, caso não seja informado pelo fornecedor será de 30 (trinta) dias contados da data limite para apresentação das propostas, observado o disposto no caput e parágrafo único do art. 183 da Lei Federal nº 14.133/2021.

5. JUSTIFICATIVA DE CONTRATAÇÃO E DO QUANTITATIVO:

5.1 Da necessidade da contratação:

O presente objeto faz-se oportuno pela necessidade de se contratar um profissional técnico, por meio de empresa, que não pertence ao quadro da Prefeitura Municipal de Natividade-RJ se deve ao fato de que somente um profissional capacitado em Avaliação de Imóveis e com habilitação legal, pode proporcionar a segurança e a confiabilidade requerida em uma avaliação, cabendo ressaltar que, no presente momento, o Município não conta com servidor(a) devidamente capacitado(a) e habilitado(a) para executar esta tarefa, dentro dos seus quadros de servidores.

5.2 Os Laudos de Avaliação Patrimonial visam determinar o valor de mercado para atualização de possível locação de 02 (dois) imóveis de interesse da Municipalidade.



6. **CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO:** (X) Prestação de Serviço

6.1 **NATUREZA DO OBJETO:** (X) Comum () Especial

7. **SUBUBCLASSE DA CLASSIFICAÇÃO NACIONAL DE ATIVIDADES ECONÔMICAS – CNAE:**

CNAE: 6821-8/01.

8. **DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO E CRITÉRIOS DE JULGAMENTO DAS PROPOSTAS:**

8.1 As empresas interessadas em participar deste procedimento de contratação, deverão atender os critérios conforme descrito na Lei Federal nº 14.133/2021. Sendo assim o julgamento das propostas apresentadas, será realizado segundo o critério de **MENOR PREÇO GLOBAL**.

8.2 O modo de disputa será **ABERTO** e **FECHADO**, conforme previsto no art. 56, inciso II, da Lei n.º 14.133/2021.

8.3 Portanto, após a verificação do menor preço e quando solicitado pela administração, a empresa vencedora deverá encaminhar a essa administração, a documentação descrita neste termo de referência.

8.4 As propostas serão recebidas até o dia 17/02/2025 às 23:59 horas, concomitantemente ao recebimento das propostas no email **setordecompraspmn@gmail.com** ou protocolado ou presencial junto à este órgão e, essas, deverão conter no mínimo os seguintes dados da empresa licitante: razão social, número de CNPJ, endereço, número de telefone, email, nome do representante legal da empresa, descrição do item, valor unitário/e total. Devendo assim ser assinado e datado.

8.5 Poderão participar do processo licitatório os interessados do ramo de atividade



pertinente ao objeto da contratação que atenderem a todas as exigências e condições contidas neste edital e seus anexos.

8.5.1. Poderão participar do processo licitatório todas as empresas interessadas, no entanto, para que seja observado o benefício da Lei Complementar 123/2006, nos casos dos editais que enquadrarem no Art. 75, incisos I e II da Lei 14.133/2023, será feita a análise das propostas e documentos e habilitação primeiramente das empresas classificadas como microempresas (ME) ou empresas de pequeno porte (EPP), seguindo a ordem de classificação das mesmas, dando preferência à contratação destas, desde que atenda a todas as exigências e condições contidas neste Edital e seus Anexos.

8.5.1.a. Não havendo interessados classificados como microempresas (ME) ou empresas de pequeno porte (EPP), a aquisição será estendida a qualquer interessado do ramo de atividade, sem restrição de classificação fiscal.

8.6 Estarão impedidos de participar de qualquer fase do processo os interessados que se enquadrarem em uma ou mais situações abaixo discriminadas, em atendimento ao art. 14 da Lei 14.133, de 2021:

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

8.6.2 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 licitação versar sobre obra, serviços ou fornecimento de bens a ela necessários;

8.6.3 pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilidade de participar da licitação em decorrência de sanção que lhe foi imposta;

8.6.3.1 a sanção de impedimento de licitar, disposta no Art. 156, III da Lei 14.133/2021, impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção;

8.6.3.2 a sanção de declaração de inidoneidade, disposta no Art. 156, IV da Lei 14.133/2021, impedirá o responsável de licitar no âmbito da Administração direta e indireta de todos os entes federativos.

8.6.4 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 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;

8.6.5 empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei n° 6.404, de 15 de dezembro de 1976, concorrendo entre si;

8.6.6 pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos posteriores à divulgação do edital, 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.

8.7 O prestador de serviço será selecionado por meio da realização de procedimento de dispensa de licitação, com fundamento na hipótese do art. 75, inciso II, da Lei n.º 14.133/2021.

8.8 SERÃO DESCLASSIFICADAS AS PROPOSTAS QUE:

8.6.1 Contiverem vícios insanáveis.

8.6.2 Não obedecerem às especificações técnicas pormenorizadas no edital.

8.6.3 Apresentarem preços inexequíveis ou permanecerem acima do orçamento estimado para a contratação.

8.6.4 Não tiverem sua exequibilidade demonstrada, quando exigido pela Administração.

8.6.5 Apresentarem desconformidade com quaisquer outras exigências do edital, desde que insanável.

8.6.5.1 A verificação da conformidade das propostas poderá ser feita exclusivamente em relação à proposta mais bem classificada.

8.7 EM CASO DE EMPATE ENTRE DUAS OU MAIS PROPOSTAS, SERÁ UTILIZADO O SEGUINTE CRITÉRIO DE DESEMPATE:

8.7.1 Disputa final, hipótese em que os licitantes empatados poderão apresentar nova proposta em ato contínuo à classificação no prazo de até 24 horas contados a partir da



divulgação do resultado;

8.7.2 Persistindo o empate serão usados como critérios dos incisos do art. 60, da lei 14.133/21.

8.8 SERÃO DESCLASSIFICADAS AS PROPOSTAS QUE:

8.8.1 Contiverem vícios insanáveis.

8.8.2 Não obedecerem às especificações técnicas pormenorizadas no edital.

8.8.3 Apresentarem preços inexequíveis ou permanecerem acima do orçamento estimado para a contratação.

8.8.4 Não tiverem sua exequibilidade demonstrada, quando exigido pela Administração.

8.8.5 Apresentarem desconformidade com quaisquer outras exigências do edital, desde que insanável.

8.8.5.1 A verificação da conformidade das propostas poderá ser feita exclusivamente em relação à proposta mais bem classificada.

8.9 EM CASO DE EMPATE ENTRE DUAS OU MAIS PROPOSTAS, SERÁ UTILIZADO O SEGUINTE CRITÉRIO DE DESEMPATE:

8.9.1 Disputa final, hipótese em que os licitantes empatados poderão apresentar nova proposta em ato contínuo à classificação no prazo de até 24 horas contados a partir da divulgação do resultado;

8.9.2 Persistindo o empate serão usados como critérios dos incisos do art. 60, da lei 14.133/21.

9. DO PRAZO E LOCAL DE ENTREGA DO OBJETO:

9.1 A prestação de serviço deverá ser realizada nos imóveis e endereços descritos neste termo, no prazo de 05 (cinco) dias, após ordem de serviço, nos horários das 08:00 às 17:00 h, observando as características apresentadas pela administração e especificadas na proposta apresentada.



9.2 Os serviços deverão ser compatíveis conforme a descrição do objeto, não podendo conter danos, avarias no todo ou em parte, a empresa vencedora deverá substituí-lo no prazo estabelecido formalmente pela Administração, observando as condições estabelecidas para o fornecimento, sob pena de lhe serem aplicadas às sanções administrativas estabelecidas pela legislação.

9.3 Não será realizado pagamento de frete ou deslocamento a parte, proposta deve contemplar a entrega do item em sua totalidade sem custos extras.

10 REQUISITO DA CONTRATAÇÃO:

10.1 DAS NORMAS TÉCNICAS PARA AVALIAÇÃO:

10.1.1 Deverá atender as especificações mínimas de Termo de Referência para avaliação imobiliária atendendo todos os parâmetros das Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas da ABNT, em especial as NBR nº 12.721/2006 e NBR nº 14.653 Norma de Avaliação de Bens e 1 a 4, a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28/11/2018 sobre as recomendações de avaliação de bens e premissas do IBAPE – Inst. Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia e Tabela Base de Cálculo em índices de construção civil aplicáveis, INCC, Cub, composição de custo, utilização de Sistema de inferência estatística – SisDEA, atendendo aos requisitos solicitados de acordo com cada caso especialmente.

10.2 SUSTENTABILIDADE

10.2.1 Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos:

10.2.1.1 Observar os princípios de sustentabilidade contidos na Lei 14.133/2021, na Lei 12.305/10 (Política Nacional de Resíduos Sólidos) e demais legislações específicas, adotando ainda, na execução do objeto contratual, práticas de racionalização no uso de materiais e serviços quando cabível.

10.3 DA EXIGÊNCIA DE CARTA DE SOLIDARIEDADE



10.3.1 Não será exigido Carta de Solidariedade emitida pelo fabricante.

10.4 SUBCONTRATAÇÃO

10.4.1 Trata-se de objeto comum e que tecnicamente não demanda a necessidade de subcontratação por parte da Contratada.

10.5 GARANTIA DA CONTRATAÇÃO

10.5.1 Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

11 FORMA DE PAGAMENTO:

11.1 O prazo de pagamento será de até 30 (trinta) dias, em ordem cronológica de empenho, por meio de transferência eletrônica, após a execução do objeto, e mediante a entrega da Nota Fiscal, previamente atestada pelo recebedor autorizado, conferida, aprovada junto à administração municipal e devidamente acompanhada das certidões Negativas de Débito para com a Fazenda Pública Federal e Municipal da sede da contratada, bem como em relação ao FGTS.

11.2 Não será aceita nota fiscal que contenha rasura, ou apresente descrição da prestação de serviço em desacordo, com este termo, contrato caso houver e proposta da contratada.

12 DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO:

12.1 Manter a regularidade fiscal e trabalhista durante a vigência do Contrato, bem como apresentando, por ocasião da contratação, os seguintes documentos, certidões Negativas de Débito para com a Fazenda Pública Federal e Municipal, bem como em relação ao FGTS.

13 OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

13.1 A Contratada obrigar-se-á:

13.1.1 Realizar a prestação de serviço no local e prazo designados e em estrita



conformidade com as especificações e exigências constantes do presente Termo de Referência;

13.1.2 Executar a prestação de serviço dentro dos padrões estabelecidos pela Secretaria, de acordo com as especificações, responsabilizando-se por eventuais prejuízos decorrentes do descumprimento das condições estabelecidas;

13.1.3 Corrigir/substituir, às suas expensas, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, após notificação formal, a prestação de serviço em desacordo com as especificações, conforme anexos e com as respectivas propostas, ou que apresente vício de má prestação.

13.1.4 Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pela Contratante, cujas reclamações se obriga a atender prontamente, bem como dar ciência imediatamente e por escrito, de qualquer anormalidade que verificar quando da execução do contrato;

13.1.5 Prover todos os meios necessários à garantia da plena operacionalidade da prestação de serviço, inclusive considerados os casos de greve ou paralisação de qualquer natureza;

13.1.6 Comunicar imediatamente a contratante sobre qualquer alteração ocorrida no endereço, conta bancária e outros julgáveis necessários para o perfeito cumprimento do contrato;

13.1.7 Arcar com todas as despesas relativas a prestação de serviço, incluindo deslocamento.

14 OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE:

14.1 O Contratante obrigar-se-á:

14.1.1 Emitir ordem de fornecimento estabelecendo dia, hora, quantidade, local e demais informações que achar pertinentes para o bom cumprimento do objeto;

14.1.2 Proporcionar todas as facilidades indispensáveis à boa execução das obrigações contratuais, inclusive permitindo o acesso de empregados, prepostos ou representantes da contratada às dependências do Órgão contratante, prestando-lhes os esclarecimentos pertinentes;

14.1.3 Comunicar/Notificar à empresa Contratada sobre possíveis irregularidades observadas na prestação de serviço, para imediata correção e/ou substituição;

14.1.4 Rejeitar, no todo ou em parte, o objeto executado em desacordo com as obrigações assumidas pelo prestador;

14.1.5 Efetuar o pagamento à CONTRATADA, nas condições estabelecidas.



15 SANÇÕES:

15.1 Pelo descumprimento total ou parcial das condições propostas neste termo, podendoser aplicada à contratada sanções, previstas na Lei nº 14.133/21;

15.2 Multa sobre o valor total da contratação, para os casos de atraso, sem a devida justificacão e após aceitacão pela Administraçao Municipal.

16 DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

16.1 A presente contrataçao está amparada no seguinte recurso orçamentário para o exercicio de 2024:

Unidade: SEC. DE ADMINISTRAÇÃO
Elemento: O.S.T.P. JURÍDICA
Código: 3.3.90.39.00
Recursos: ROYATIES FEDERAL

17 DA EXECUÇÃO:

17.1 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as normas da Lei 14.133/2021, respondendo cada uma pelas consequências de sua inexecuçao total ou parcial;

18 GESTÃO E FISCALIZAÇÃO:

18.1 Ficam os seguintes servidores responsáveis pela gestao e fiscalizacão do objeto, nos termos disciplinados nos art. 117 e 7º, da Lei federal nº 14.133/21.

LILIANE VIOTI DE OLIVEIRA - Fiscal (Portaria GP: 230/2025)

MATHEUS FARINAZZO CORDEIRO - Gestor (Portaria GP: 230/2025)

19. DO PRAZO DE VIGÊNCIA



19.1 O presente objeto se enquadra como fornecimento contínuo?

() SIM (X) NÃO

19.2 O prazo de vigência da contratação é de 30 (trinta) dias contados a partir da data de pedido de empenho.

20 CONDIÇÕES GERAIS:

20.1 No caso de todos os fornecedores restarem desclassificados ou inabilitados (procedimento fracassado), a Administração poderá:

20.1.2 Republicar o presente aviso com uma nova data.

20.1.3 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.

20.2 Ficará aberto o prazo de **(03) três dias úteis** para recurso após a publicação do resultado.

20.3 A Secretaria Municipal de Administração reserva-se o direito de cancelar o procedimento de contratação, se os produtos estiverem em desacordo com o previsto na contratação, amparado na Lei federal 14.133/21.

20.4 As informações deverão ser acompanhadas em sítio oficial da Prefeitura Municipal de Natividade/RJ, no endereço: <https://natividade.rj.gov.br/dispensa> e esclarecimentos através do telefone: (22) 3841-1051 / (22) 99224-8738, e/ou email: **setordecompraspmn@gmail.com**.

Natividade/RJ, 12 de Fevereiro de 2025.

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO