

DISPENSA Nº 045/2024  
PROCESSO ADM:  
6366/2024

## 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 RUA DR. RENATO VIEIRA, Nº 07, CENTRO, NATIVIDADE-RJ, CEP: 28.380-000.	01	R\$ 950,00

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. - IMÓVEL SITO A RUA GEORGINA DUTRA WERNECK E SEBASTIÃO MACHADO DO CARMO, S/N, BAIRRO: NOSSA SENHORA DE FÁTIMA, NATIVIDADE-RJ, CEP: 28.380-000.	01	R\$ 950,00
3.	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 DENOMINADO "SÍTIO BARRA FUNDA, SÃO SEBASTIÃO E BATALHA", SITO A ZONA RURAL, ESTRADA NATIVIDADE - VARRE SAI (MUTUCA), NATIVIDADE-RJ, CEP: 28.380-000, COM ÁREA DE 09.80.10 ha (NOVE HECTARES, OITENTA ARES E DEZ CENTIARES) DE TERRAS, EM PASTOS E CARRASCAIS.	01	R\$ 1.420,00
<b>TOTAL</b>			<b>R\$ 3.320,00</b>

VALOR TOTAL ESTIMADO: **R\$ 3.320,00 (Três mil trezentos e vinte reais).**

**OBS:** Qualquer divergência entre a descrição deste termo de referência com a descrição completa do catmat/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 03 (três) imóveis de interesse da Municipalidade.

**6. CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO:**         Prestação de Serviço

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

**7. SUBCLASSE DA CLASSIFICAÇÃO NACIONAL DE ATIVIDADES ECONÔMICAS – 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** A abertura da proposta de preços será realizada no dia 04/09/2024, hora 10:00 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** O Prestador 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.

**8.6 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.

**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 dias, após ordem de serviço, nos horários das 09:00 às 16:00 h, observando as características apresentadas pela administração e especificadas na proposta

apresentada.

**9.2** A prestação de serviço deverá ser compatível conforme a descrição do objeto, observando as condições estabelecidas para a prestação, sob pena de lhe serem aplicadas às sanções administrativas estabelecidas pela legislação.

**9.3** Não será realizado pagamento de deslocamento a parte, proposta deve contemplar a prestação do serviço em sua totalidade sem custos extras.

## **10 REQUISITO DA CONTRATAÇÃO:**

### **10.1 DAS NORMAS TÉCNICAS PARA AVALIAÇÃO:**

10.1 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 DA EXIGÊNCIA DE CARTA DE SOLIDARIEDADE**

10.2.1 Não será exigido Carta de Solidariedade emitida pelo fabricante.

### **10.3 SUBCONTRATAÇÃO**

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

### **10.4 GARANTIA DA CONTRATAÇÃO**

10.4.1 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 deserviço 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 obrigará-se a:

**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 aceitaçãõ pela Administraçãõ Municipal.

## **16 DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:**

**16.1** A presente contratação está amparada no seguinte recurso orçamentário para o exercício 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 inexecução total ou parcial;

## **18 GESTÃO E FISCALIZAÇÃO:**

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

**ELOÁ VARGAS DA CRUZ - Fiscal (Portaria GP: 074/2024)**

**JÚLIO CESAR RAMOS BARBOSA - Gestor (Portaria GP: 074/2024)**

## **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](mailto:setordecompraspmn@gmail.com).

Natividade-RJ, 29 de agosto de 2024.

---

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO