



COMPRAS
TERMO DE REFERÊNCIA

Impressão: 29/09/2025

Hora: 13:56:58

PEDIDO DE COMPRA: 000027 / 2025

EMISSÃO: 25/09/2025

SECRETARIA: OBRAS E SANEAMENTO

Objetivo: Contratação de empresa especializada para realizar avaliações de bens imóveis rurais, com vistorias, levantamentos e emissão de laudos técnicos por profissionais habilitados, conforme normas da ABNT e a Lei nº 14.133/2021, a fim de subsidiar com segurança e transparência os processos administrativos do ente público.

Justificativa: A presente contratação justifica-se pela necessidade de dotar o Município de Tucunduva de laudos técnicos de avaliação de bens imóveis rurais elaborados por empresa especializada, com profissionais habilitados e observância das normas da ABNT. Tais laudos são imprescindíveis para subsidiar, com segurança jurídica e transparência, os processos administrativos relacionados ao patrimônio público, garantindo que decisões de gestão sejam tomadas com base em informações precisas e valores de mercado atualizados. Assim, a contratação é necessária e atende ao interesse público, assegurando à Administração Municipal maior eficiência na gestão patrimonial e evitando riscos de prejuízos decorrentes de avaliações inadequadas ou desatualizadas.

DEFINIÇÃO DO OBJETO

Contratação de empresa especializada para a prestação de serviços técnicos de avaliação de bens imóveis rurais, visando a elaboração de laudos, pareceres ou relatórios de avaliação que atendam às normas técnicas vigentes e possibilitem à Administração Pública a obtenção de informações precisas e atualizadas acerca do valor e das características dos imóveis avaliados.

FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação de empresa especializada em avaliação de bens imóveis rurais é necessária para atender ao interesse público, garantindo informações precisas sobre o valor de mercado e as características dos imóveis, em conformidade com os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, economicidade e vantajosidade, previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

A avaliação técnica especializada assegura maior transparência e segurança jurídica nas decisões administrativas relativas à aquisição, alienação ou qualquer operação envolvendo imóveis rurais, permitindo à Administração Pública planejar e executar seus atos com base em critérios objetivos e em conformidade com normas técnicas reconhecidas.

Trata-se de medida que resguarda o patrimônio público, evita riscos de sobrepreço ou subavaliação e promove a eficiência na gestão dos bens públicos, atendendo às exigências dos arts. 6º e 7º da Lei nº 14.133/2021 quanto à motivação, planejamento e fundamentação das contratações públicas.

Nos termos do art. 75, inciso II da Lei Federal nº 14.133/2021, admite-se a dispensa de licitação para contratação de serviços técnicos especializados com valor inferior ao limite legal, desde que justificada sua escolha.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na contratação de empresa especializada para a realização de avaliações técnicas de bens imóveis rurais, abrangendo a análise detalhada de suas características físicas, localização, documentação e demais fatores que influenciam seu valor de mercado. A empresa contratada será responsável pela elaboração de laudos, pareceres ou relatórios de avaliação que atendam às normas técnicas vigentes e forneçam informações confiáveis à Administração Pública para subsidiar decisões quanto à aquisição, alienação, concessão ou gestão desses imóveis.

A execução dos serviços seguirá metodologia reconhecida no mercado imobiliário rural, assegurando precisão, transparência e segurança jurídica, com registros claros de critérios, premissas e procedimentos adotados. Ressalta-se que foi realizada pesquisa de mercado prévia na plataforma Licitacon RS, a qual não apresentou propostas válidas, caracterizando-se como deserta conforme Print de tela em anexo, evidenciando a necessidade da contratação direta de empresa especializada.

A solução proposta visa garantir a economicidade, a vantajosidade e a eficiência dos atos administrativos relacionados aos imóveis rurais, promovendo planejamento adequado e respaldo técnico, conforme preveem os princípios e dispositivos da Lei nº 14.133/2021.



COMPRAS
TERMO DE REFERÊNCIA

Impressão: 29/09/2025

Hora: 13:56:58

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os serviços tem natureza de serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, nos termos do art. 6º, inciso XVIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Os prazos para a execução do serviço são de 30 dias após a emissão da ordem de compra.

As obrigações das partes incluem a entrega do projeto dentro dos prazos estipulados. A empresa contratada deve comprovar que atua em um ramo de atividade compatível com o objeto da contratação e atender aos requisitos de habilitação necessários.

A contratação será realizada por meio de Processo de Dispensa de Licitação, nos termos do art. 75, inciso II da Lei Federal nº 14.133/2021., com julgamento por menor preço, conforme previsto na legislação pertinente. Neste contexto, será selecionada a empresa que oferecer o menor preço, desde que atenda a todas as especificações técnicas e legais exigidas para a execução do serviço.

Em caso de descumprimento das obrigações por parte do contratado, estão previstas hipóteses de sanções e de rescisão contratual, conforme estabelecido no contrato firmado entre as partes.

MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A execução do objeto se dará mediante a prestação de serviços especializados de avaliação de bens imóveis rurais, abrangendo todas as etapas necessárias para a obtenção de informações precisas sobre o valor e as características dos imóveis. A empresa contratada realizará visitas técnicas, análise documental, levantamento de informações físicas e legais, aplicação de metodologia reconhecida para avaliação de imóveis rurais e elaboração de laudos, pareceres ou relatórios detalhados que atendam às normas técnicas vigentes.

Todos os serviços deverão ser executados no prazo máximo de 30 dias estabelecidos em contrato, com acompanhamento e fiscalização de um Servidor designado, garantindo a transparência, a confiabilidade e a segurança jurídica dos resultados. A metodologia aplicada deverá ser justificada, demonstrando os critérios adotados, as premissas utilizadas e as fontes de dados consultadas, de modo a fornecer subsídios consistentes para a tomada de decisões administrativas, assegurando a economicidade, a vantajosidade e a eficiência na gestão dos bens públicos, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto no Decreto Municipal, nº 757, de 24 de março de 2023, que “Regulamenta as funções do agente de contratação, da equipe de apoio e da comissão de contratação, suas atribuições e funcionamento, a fiscalização e a gestão dos contratos, e a atuação da assessoria jurídica e do controle interno no âmbito do Município de Tucunduva, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021”.

CRITÉRIOS DE MEDAÇÃO E DE PAGAMENTO

O pagamento ocorrerá após a entrega total dos bens e serviços, mediante nota fiscal emitida, bem como autorização da fiscalização, conforme a ordem cronológica de pagamento a cargo da tesouraria da Prefeitura Municipal.

FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR/PRESTADOR DE SERVIÇO

A seleção do fornecedor se dará por meio de procedimento licitatório compatível com a natureza e o valor da contratação, observando-se a modalidade prevista na Lei nº 14.133/2021 e demais normativos aplicáveis. Serão considerados critérios objetivos de habilitação técnica, capacidade operacional, experiência comprovada em avaliações de bens imóveis rurais, regularidade fiscal e trabalhista, bem como propostas comerciais que apresentem preços compatíveis com os valores de mercado. A análise das propostas levará em conta a melhor relação entre custo e benefício, considerando a qualidade técnica dos serviços, a conformidade com normas técnicas aplicáveis e a adequação das metodologias apresentadas, garantindo economicidade, vantajosidade e eficiência para a Administração Pública.



COMPRAS
TERMO DE REFERÊNCIA

Impressão: 29/09/2025

Hora: 13:56:58

ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se para a contratação almejada o valor total de R\$ 5.600,00 (cinco mil e seiscentos reais).

Vislumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente, observando-se o disposto no Decreto Municipal, Nº 758, de 24 de março de 2023, que “Estabelece o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens, contratação de serviços em geral e para contratação de obras e serviços de engenharia no âmbito do Município de Tucunduva, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021”, nos termos do art. 23, § 1º da Lei Federal nº 14.133/2021.

ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

ÓRGÃO: 05 - SECRETARIA DE OBRAS E SANEAMENTO

UNIDADE: 0501 – SECRETARIA DE OBRAS E SANEAMENTO

PROJETO ATIVIDADE: 2014 – Manutenção dos Serviços da Secretaria de Obras

ELEMENTO DE DESPESA: 339039 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica

Vínculo - 0500

Acesso - 0104