



TERMO DE REFERENCIA
ESTIMATIVA DA DESPESA / PESQUISA DE PREÇO
(Art. 23, § 1º, inciso IV, Lei Federal n. 14.133, de 2021)

PRC 048/2026
DISPENSA 019/2026

1. SETOR REQUISITANTE

Gabinete da Prefeita
Responsável: José Epaminondas da Silva
Cargo: Chefe de Gabinete

2. OBJETO

2.1. CONTRATAÇÃO DE PROFISSIONAL LEGALMENTE HABILITADO OU EMPRESA ESPECIALIZADA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, COM ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO EM CONFORMIDADE COM AS NORMAS ABNT NBR 14.653 (PARTES APLICÁVEIS), REFERENTE AO IMÓVEL REGISTRADO SOB A MATRÍCULA Nº 4.151, PERTENCENTE AO ESTADO DE MINAS GERAIS, COM ÁREA REGISTRADA DE 252 M², CONFORME CONDIÇÕES, ESPECIFICAÇÕES E EXIGÊNCIAS ESTABELECIDAS NO TERMO DE REFERÊNCIA.

2.2.1 AS PROPOSTAS PODERÃO SER ENCAMINHADAS POR E-MAIL INSTITUCIONAL: licitacao@bordadamata.mg.gov.br E/OU marco-licitacao@bordadamata.mg.gov.br OU MEDIANTE PROTOCOLO PRESENCIAL JUNTO À SEDE DA PREFEITURA MUNICIPAL, OBSERVANDO OS PRAZOS ESTABELECIDOS ABAIXO:

- **INÍCIO PARA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS: 02 DE FEVEREIRO DE 2026, ÀS 08H00MIN;**
- **TÉRMINO PARA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS: 04 DE MARÇO DE 2026, ÀS 17H00MIN.**

OBS: CONCOMITANTEMENTE À APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA, PESSOAS FÍSICAS E PESSOAS JURÍDICAS DEVERÁ ENCAMINHAR/PROTOCOLAR A DOCUMENTAÇÃO PREVISTA NO ITEM 13 E EM SEUS RESPECTIVOS SUBITENS, SOB PENA DE INABILITAÇÃO.

3. CLASSIFICAÇÃO DOS BENS COMUNS

3.1. Os bens/serviços ora pretendidos e considerados comuns de acordo com o Art. 6, inciso “XIII”, da Lei Federal nº 14.133/21.

“Art. 6, Inciso XIII - bens e serviços comuns: aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado;”

4. DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

4.1. É dispensável a licitação:

“Art. 75, inciso II (Dispensa):

II - Para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 65.492,11 (sessenta e cinco mil quatrocentos e noventa e dois reais e onze centavos), no caso de outros serviços e compras;” (Decreto nº 12.807 de 29 de dezembro de 2025.)

5. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO E PREÇO REFERENCIAL

ITEM	CÓD	QTD.	UNIDADE	DESCRIÇÃO	VALOR UNITÁRIO DE REFERÊNCIA R\$	VALOR TOTAL DE REFERÊNCIA R\$
1	41.911	1	Serviço	Contratação de profissional legalmente habilitado ou empresa especializada para prestação de serviços técnicos especializados de avaliação imobiliária, com elaboração de Laudo Técnico de Avaliação em conformidade com as normas ABNT NBR 14.653 (partes aplicáveis), referente ao imóvel registrado sob a matrícula nº 4.151, pertencente ao Estado de Minas Gerais, com área registrada de 252 m², conforme condições, especificações e exigências estabelecidas no Termo de Referência	R\$ 1.200,00	R\$ 1.200,00

*** Fundamentado Art. 23 § 1º**

“Art. 23. O valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.



§ 1º No processo licitatório para aquisição de bens e contratação de serviços em geral, conforme regulamento, o valor estimado será definido com base no melhor preço aferido por meio da utilização dos seguintes parâmetros, adotados de forma combinada ou não.

5.1. O critério de julgamento adotado será o Menor Preço por item, observadas as exigências contidas neste Termo de Referência e seus Anexos quanto às especificações do objeto.

5.2. ENCAMINHAMENTO DA PROPOSTA

5.2.1. Ser redigida em língua portuguesa, datilografada ou digitada, em uma via, sem emendas, rasuras, entrelinhas ou ressalvas, devendo a última folha ser assinada e as demais rubricadas pelo licitante ou seu representante legal.

5.2.2. Conter a indicação do banco, número da conta e agência do licitante vencedor, para fins de pagamento.

5.2.3. Conter valor unitário e total do item;

5.2.4. Conter a descrição do objeto de acordo com a descrição do termo de referência;

5.2.5. Conter os dados de contato atualizados do licitante, com e-mail, telefone e endereço.

5.3. Para a presente licitação será exigida para fins de aferição da qualidade, desempenho e produtividade da compatibilidade do item ofertado, o que segue:

6. JUSTIFICATIVAS

6.1. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

Em análise da impugnação apresentada por interessado no Termo de Referência publicado e anulado, constatou-se a necessidade de ajustes no Termo de Referência originalmente publicado, especialmente no que diz respeito à exigência exclusiva de habilitação por meio de Certidão CRECI, que restringia a participação de profissionais tradicionalmente habilitados para avaliação imobiliária.

A contratação de empresa especializada ou pessoa física em avaliação imobiliária para analisar o imóvel de matrícula nº 4.151, pertencente ao Estado de Minas Gerais, onde anteriormente funcionava a Delegacia da Polícia Militar e que será objeto de doação ao Município, mostra-se medida essencial para assegurar que o processo de doação seja conduzido com imparcialidade, rigor técnico e em estrita observância às normas e metodologias reconhecidas pelo mercado.

A realização de avaliação profissional e independente é indispensável para garantir a correta apuração do valor de mercado do imóvel, prevenindo distorções que possam comprometer a adequada gestão patrimonial e o uso eficiente dos recursos públicos. Ademais, a empresa especializada ou pessoa física, detém conhecimento técnico para promover levantamento detalhado, considerando aspectos legais, tributários e mercadológicos, conferindo maior transparência ao procedimento e reduzindo significativamente o risco de questionamentos administrativos ou jurídicos futuros.

Ressalta-se, ainda, que a contratação contribui para maior celeridade e eficiência no trâmite do processo, favorecendo o adequado planejamento e a gestão do patrimônio público municipal, além de fortalecer a credibilidade dos atos administrativos praticados.

Dessa forma, a contratação pretendida encontra amparo nos princípios da transparência, da eficiência e da legalidade, que regem as contratações públicas, revelando-se plenamente justificada sob o aspecto técnico e administrativo.

6.2. JUSTIFICATIVA QUANTO À NÃO REALIZAÇÃO DA DISPENSA NA FORMA ELETRÔNICA

O presente procedimento refere-se à contratação direta por dispensa de licitação, instruída nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

Nos termos do art. 17, §2º, da referida Lei, as licitações deverão ser realizadas preferencialmente sob a forma eletrônica. Contudo, o art. 176, inciso II, estabelece regra de transição específica para Municípios com até 20.000 (vinte mil) habitantes, concedendo prazo de 6 (seis) anos, contado da data de publicação da Lei, para cumprimento da obrigatoriedade de realização das licitações sob a forma eletrônica.

O Município de Borda da Mata possui população inferior a 20.000 habitantes, enquadrando-se, portanto, na regra transitória prevista no art. 176 da Lei nº 14.133/2021.

Considerando que o prazo de transição legal ainda se encontra em curso, bem como as limitações estruturais, técnicas e operacionais inerentes à Administração Municipal de pequeno porte — especialmente quanto à adaptação integral de sistemas, capacitação de servidores e implementação de plataformas eletrônicas próprias ou integradas — justifica-se a realização do presente procedimento em formato não eletrônico.

Ressalta-se que a opção adotada não compromete os princípios da legalidade, publicidade, eficiência e economicidade, uma vez que o processo será regularmente instruído, devidamente motivado e amplamente publicizado na forma exigida pela legislação vigente.

Destaca-se, ainda, que o Município vem adotando gradualmente medidas para adequação integral às disposições da Lei nº 14.133/2021, observando o prazo de transição estabelecido pelo legislador.

Dessa forma, encontra-se juridicamente amparada a não realização do presente procedimento na forma eletrônica, nos termos do art. 176, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.



6.3. JUSTIFICATIVA QUANTO À DISPENSA DE ELABORAÇÃO DE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR E ANÁLISE DE RISCOS

O presente procedimento refere-se à contratação por dispensa de licitação, instruída nos termos do art. 72 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Nos termos do inciso I do referido artigo, o processo de contratação direta deverá ser instruído com o Documento de Formalização de Demanda e, se for o caso, com Estudo Técnico Preliminar, análise de riscos, Termo de Referência, Projeto Básico ou Projeto Executivo.

No caso concreto, considerando a natureza do objeto, caracterizado como bem/serviço comum, de baixa complexidade técnica, padronizado e amplamente disponível no mercado, bem como o reduzido valor da contratação e a ausência de soluções técnicas alternativas a serem avaliadas, verifica-se que o Documento de Formalização de Demanda e o Termo de Referência são suficientes para demonstrar:

- a necessidade da contratação;
- a adequação da solução escolhida;
- a estimativa de quantitativos e preços;
- as condições de execução e fiscalização.

MATRIZ DE RISCOS SIMPLIFICADA:

RISCO	PROBABILIDADE	IMPACTO	MITIGAÇÃO
Atraso de entrega	Média	Alto	Prazo de 10 dias; multa por atraso de 0,5% ao dia
Laudo Inadequado	Média	Alto	Exigência de NBR 14.653; rejeição e refeitura
Conflito de Interesse	Baixa	Alto	Declaração de imparcialidade obrigatória
Profissional sem habilitação	Baixa	Alto	Exigência de ART/RRT/CRECI ativo
Visita in loco não realizada	Baixa	Crítico	Cláusula obrigatória; penalidade por inexecução
Valor Inadequado	Média	Médio	Pesquisa de preço com 3+ fornecedores

CONCLUSÃO: Riscos ordinários, mitigáveis através das cláusulas contratuais. Não há riscos extraordinários que justifiquem a não contratação.

6.4. Da Obrigatoriedade da Visita In Loco

6.4.1. O profissional contratado deverá, obrigatoriamente, realizar visita técnica in loco ao imóvel objeto da avaliação, sendo vedada a elaboração de laudo exclusivamente com base em dados documentais, imagens, declarações de terceiros ou levantamentos remotos.

6.4.2. A visita in loco deverá incluir, no mínimo:

- a) verificação das condições de conservação da edificação e do terreno;
- b) análise de entorno urbano, acesso, vizinhança e infraestrutura existente;
- c) registro fotográfico completo e datado;
- d) conferência das medidas físicas com a área constante da matrícula.
- e) medições e conferência com a matrícula;
- f) identificação de eventuais patologias aparentes.

6.5. A ausência da visita in loco configura inadimplemento contratual, sujeitando o contratado às penalidades previstas neste instrumento.

6.6. Justificativa para admissão de Pessoa Física e Pessoa Jurídica

Considerando a necessidade da Administração Pública de obter valor de mercado tecnicamente apurado do imóvel registrado sob a Matrícula nº 4.151, pertencente ao Estado de Minas Gerais, com área registrada de 252 m², para fins de instrução processual e tomada de decisão administrativa, faz-se necessária a contratação de serviços técnicos especializados de avaliação imobiliária, com emissão de Laudo Técnico de Avaliação em conformidade com a ABNT NBR 14.653 (partes aplicáveis), assegurando metodologia adequada, rastreabilidade, transparência, coerência técnica e confiabilidade do resultado.

Tais serviços possuem natureza técnica e intelectual, podendo ser prestados tanto por pessoa física (profissional legalmente habilitado) quanto por pessoa jurídica (empresa especializada), desde que atendidas as exigências de qualificação técnica e de responsabilidade técnica previstas no Termo de Referência e no instrumento convocatório.

A admissão de pessoas físicas e jurídicas no certame é medida que:

- Amplia a competitividade e evita restrições indevidas ao caráter competitivo, ao permitir que o mercado apto a executar o serviço concorra em condições equivalentes, respeitados os mesmos requisitos técnicos;
- Favorece a seleção da proposta mais vantajosa, em observância aos princípios da economicidade, eficiência e isonomia, na forma do art. 5º da Lei nº 14.133/2021;
- Reduz o risco de direcionamento e fortalece a impessoalidade, pois a contratação se orienta pelo resultado (laudo conforme norma técnica) e pela comprovação de capacidade, e não pela natureza jurídica do proponente;
- Não compromete a segurança técnica, uma vez que a execução será condicionada à comprovação de habilitação profissional e à emissão do devido instrumento de responsabilidade técnica (ART/RRT, ou equivalente), bem como à observância integral das normas ABNT NBR 14.653.



Dessa forma, justifica-se que o instrumento convocatório preveja expressamente que poderão participar pessoas físicas e pessoas jurídicas, desde que:

1. Comproven habilitação/regularidade perante o conselho profissional competente, quando aplicável;
2. Apresentem comprovação de qualificação técnica compatível com o objeto;
3. Assumam formalmente a responsabilidade técnica pelo serviço, com a respectiva ART/RRT (ou equivalente) vinculada à elaboração do Laudo Técnico de Avaliação; e
4. No caso de pessoa jurídica, indiquem responsável técnico legalmente habilitado, que assinará o laudo e responderá tecnicamente pela atividade.

Assim, a Administração assegura a observância dos princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, publicidade, eficiência e competitividade (Lei nº 14.133/2021, art. 5º), ao mesmo tempo em que preserva o rigor técnico exigido para a avaliação imobiliária, garantindo um laudo idôneo e apto a subsidiar a decisão administrativa.

7. DO LOCAL DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

7.1. Será realizado a vistoria interna e externa no imóvel para avaliação no imóvel de Matrícula nº 4.151 no seguinte endereço:

7.1.1. Rua Sebastião Gonçalves Pinto, S/N – Bairro São Francisco – Borda da Mata/MG.

8. EXECUÇÃO E DOS PRAZOS PARA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

8.1. O profissional contratado deverá realizar a vistoria técnica in loco no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos, contados da emissão da Ordem de Fornecimento pelo setor requisitante.

8.1.1. O Laudo de Avaliação deverá ser entregue no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados da emissão da Ordem de Serviço.

8.2. A avaliação será realizada em conformidade com a ABNT NBR 14.653 (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), observando:

- a) AVALIAÇÃO DO TERRENO: - Método: Comparativo Direto de Dados de Mercado - Fonte de dados: Pesquisa de mercado local, imóveis comparáveis - Justificativa técnica obrigatória para cada comparável utilizado;
- b) AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS: - Método: Método do Custo de Reprodução - Referência: CUB/MG (Custo Unitário Básico de Minas Gerais) - Mês de referência: [mês/ano da avaliação] - Tipo de construção: [especificar: residencial, comercial, etc.] - Depreciação: Aplicar conforme idade e estado de conservação

8.2.2. CRITÉRIOS OBJETIVOS DE ACEITAÇÃO:

8.2.2.1. O laudo será considerado ACEITO quando:

- Contiver todas as seções obrigatórias da NBR 14.653
- Apresentar no mínimo 3 (três) imóveis comparáveis para o terreno
- Justificar tecnicamente cada comparável utilizado
- Apresentar cálculos e tabelas completas
- Conter fotografias datadas do imóvel
- Ser assinado pelo profissional responsável com ART/RRT/CRECI.

8.3. Não estão inclusas as avaliações dos equipamentos moveis presente no imóvel.

8.4. O contratado deverá entregar: Via digital: no prazo de 10 dias úteis (conforme item 8.1.1). Via física: no prazo de 15 dias úteis (para encadernação).

8.5. A prestação de serviço será recebida provisoriamente no prazo de 10 (dez) dias úteis, pelo(a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato de acordo com a Secretaria conforme nomeados pela Portaria nº 002/2025, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta.

8.6. A prestação poderá ser rejeitada, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, devendo ser substituídos no prazo de 05 (cinco) dias, a contar da notificação da contratada, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

8.8. A prestação será recebida definitivamente no prazo de 10 (dez) dias, contados do recebimento provisório, após a verificação da qualidade do equipamento e consequente aceitação mediante termo circunstanciado.

8.8.1. Na hipótese de a verificação a que se refere o subitem anterior não ser procedida dentro do prazo fixado, reputar-se-á como realizada, consumando-se o recebimento definitivo no dia do esgotamento do prazo.

8.9. O recebimento provisório ou definitivo do objeto não exclui a responsabilidade da contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato.

8.10. A Prestação de Serviços serão recebidos provisoriamente no prazo de 10 (dez) dias úteis, pelo(a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato de acordo com cada Secretaria conforme nomeados pela Portaria nº 002/2025, para efeito de posterior verificação de sua



conformidade com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta.

8.11. A Prestação de Serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, devendo ser substituídos no prazo de 05 (cinco) dias, a contar da notificação da contratada, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

9. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

9.1. A Contratada deve cumprir todas as obrigações constantes no Termo de Referência e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto e, ainda:

9.1.1. Efetuar a entrega do objeto em perfeitas condições, conforme especificações, prazo e local constantes no Termo de Referência e seus anexos, acompanhado da respectiva nota fiscal;

9.1.2. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com os artigos 12, 13 e 17 a 27, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);

9.1.3. Substituir, reparar ou corrigir, às suas expensas, no prazo fixado neste Termo de Referência, o objeto com avarias ou defeitos;

9.1.4. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

9.1.5. Corrigir, às suas expensas, quaisquer falhas, inconsistências ou omissões apontadas pela fiscalização;

9.1.6. Responder integralmente pela veracidade das informações técnicas constantes do laudo;

9.1.7. Manter, durante toda a execução contratual, as condições de habilitação e qualificação exigidas.

9.1.8. A CONTRATADA assume responsabilidade técnica, civil e administrativa integral pelos serviços executados, respondendo por danos diretos ou indiretos causados ao Município ou a terceiros em razão de erro, omissão, negligência, imperícia ou dolo na elaboração do laudo de avaliação.

9.1.9. O laudo técnico produzido poderá ser utilizado pelo Município em procedimentos administrativos, judiciais, extrajudiciais e de controle externo, inclusive perante Tribunais de Contas e órgãos de fiscalização, não assistindo à CONTRATADA qualquer direito de restrição quanto a essa utilização.

9.1.10. O laudo deverá incluir:

- a) vistoria técnica in loco;
- b) memorial descritivo do imóvel;
- c) levantamento fotográfico;
- d) análise de mercado;
- e) metodologia empregada e justificativa;
- f) cálculos, quadros e tabelas;
- g) fundamentação conforme ABNT NBR 14.653;
- h) valor final do imóvel com justificativa técnica;
- i) assinatura e documento de responsabilidade técnica (ART/RRT/declaração CRECI).

9.1.11. O contratado deverá entregar:

- 01 (uma) via digital do Laudo de Avaliação (PDF);
- 01 (uma) via física encadernada;
- Arquivos das fotografias originais.

10. FONTES CONSULTADAS

10.1. As pesquisas de preço realizadas foram consultadas com empresas-pessoa física do ramo, quais sejam:

RAZÃO SOCIAL	DOCUMENTO
GABRIEL SOUZA SANTOS	117.485.216-08 CRECI MG38.839
RAFAEL VICTOR MORENO	061.677.606-32 CRECI MG33.255
MDERNA ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA	45.987.589/0001-00
JULIO RIBEIRO DE FREITAS CARVALHO	020.190.046-74 CRECI MG53.216

11. MÉTODO ESTATÍSTICO APLICADO PARA FORMAÇÃO DO PREÇO DE REFERÊNCIA

11.1. Menor Preço por item.



12. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO.

12.1. O custo estimado da contratação é de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais).

12.2. Certifico que a pesquisa de preço foi realizada nos termos das normas estabelecidas na Lei Federal nº 14.133/21, em especial artigo 23, Parágrafo 1º, Incisos I, II e III, adotados de forma combinada.

13. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS.

13.1. Abaixo relacionados:

FICHA	DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA	ATIVIDADE
071	020102 04.122.0001.2023 339036	MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA ADMINISTRAÇÃO

14. FORMAS E CRITERIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

14.2. EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

14.2.1. Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

14.2.1.1. Habilitação Física (Art.62, Inciso I):

- Documento de identificação (RG ou Carteira de Motorista);
- Comprovante de Residência.
- Certidão de Regularidade para com a Fazenda Federal que abranja as contribuições sociais/previdenciárias, mediante apresentação de Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, fornecida pela Secretaria da Receita Federal ou pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional.
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), em conformidade a lei 12.440 de Julho de 2.011 e a Resolução Administrativa TST nº 1470/2011.

14.3.1.1. Habilitação Pessoa Jurídica (Art.62, Inciso I):

14.3.1.2. Regularidade fiscal, Social e Trabalhista (Art. 68):

- Documento de identificação (RG ou Carteira de Motorista);
- 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 nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.
- 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 nº 5.452, de 1º de maio de 1943;
- Prova de regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do licitante, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;
- Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do licitante, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

14.3.1.3. Qualificação Econômico-Financeira (Art. 69).

- Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede da pessoa física;

14.4.1.3. Qualificação Técnica Pessoa Física ou Jurídica

14.3.1.3.1. Poderão executar o objeto deste contrato profissional legalmente habilitados para avaliação imobiliária, conforme legislação e normas vigentes, incluindo:

- Engenheiros devidamente registrados no CREA, com emissão de ART;
- Arquitetos e Urbanistas registrados no CAU, com emissão de RRT;
- Corretores de Imóveis registrados no CRECI.

14.4.1.3.2. O contratado deverá apresentar, antes da assinatura:

- a) comprovação de habilitação profissional (CREA, CAU ou CRECI);
- b) documento de responsabilidade técnica (ART/RRT/declaração CRECI, conforme profissão);
- c) declaração de que não possui conflito de interesses com o objeto.



14.5.1.4. Havendo a necessidade de envio de documentos de habilitação complementares, necessários à confirmação daqueles exigidos neste Aviso de Contratação Direta – Termo de Referência e já apresentados, o fornecedor será convocado a encaminhá-los, em formato digital, após solicitação da Administração, sob pena de inabilitação.

14.5.1.5. Será inabilitado o fornecedor 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- Termo de Referência.

14.5.1.6. Na hipótese de o fornecedor 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.

14.5.1.7. Encerradas a etapa de julgamento e de habilitação, o processo será encaminhado à autoridade superior para adjudicação do objeto e homologação do procedimento, observado, no que couber, o disposto no art. 71 da Lei nº 14.133, de 2021.

15. DO EMPATE LEGAL (LC nº 123/2006 e Lei nº 14.133/2021)

15.1. Empate favorecido às MEs e EPPs (arts. 44 e 45 da LC 123/2006).

15.1.1. Quando houver empate entre pessoa física, microempresas ou empresas de pequeno porte e demais licitantes, será aplicada a regra de preferência prevista nos arts. 44 e 45 da Lei Complementar nº 123/2006.

15.2. Critérios gerais de desempate (art. 60 da Lei nº 14.133/2021)

15.2.1. Não havendo aplicação ou solução pelo tratamento favorecido da LC 123/2006, o desempate seguirá a seguinte ordem:

- I – Disputa final, em que os licitantes empatados poderão apresentar nova proposta em ato contínuo;
- II – avaliação do desempenho contratual prévio dos licitantes, conforme registros cadastrais;
- III – comprovação de ações de equidade entre homens e mulheres no ambiente de trabalho, nos termos do regulamento;
- IV – Comprovação de programa de integridade implementado.

15.3. Critérios de preferência (art. 60, §1º)

15.3.1. Persistindo o empate, será assegurada preferência sucessiva aos bens ou serviços produzidos ou prestados por:

- I – Empresas estabelecidas no território do Estado;
- II – Empresas brasileiras;
- III – empresas que investem em pesquisa e desenvolvimento no País;
- IV – Empresas que comprovem mitigação de emissões, nos termos da Lei nº 12.187/2009.

15.4. Sorteio

15.4.1. Se ainda assim permanecer o empate, a escolha do vencedor será realizada por sorteio público conduzido pelo Agente de Contratação, dentre as propostas empatadas.

16. DA NEGOCIAÇÃO (art. 61 da Lei nº 14.133/2021)

16.1. Definido o resultado do julgamento, a Administração poderá negociar condições mais vantajosas com o primeiro colocado.

16.2. A negociação poderá ser estendida aos demais licitantes, na ordem de classificação, caso o primeiro colocado seja desclassificado por apresentar preço superior ao máximo aceitável.

16.3. O resultado da negociação será registrado em ata e anexado ao processo.

17. DO CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

17.1. A fiscalização da execução contratual será exercida pelo Setor Administrativo, conjuntamente com a unidade requisitante, por meio de servidor(es) formalmente designado(s), nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, competindo-lhes acompanhar, controlar e avaliar o fiel cumprimento das obrigações assumidas pela contratada.

17.2. Compete à fiscalização verificar, dentre outros aspectos:

17.2.1. O cumprimento do prazo de entrega do produto;

17.2.2. A conformidade do objeto com todas as especificações técnicas previstas neste Termo de Referência;

17.2.3. A adequação do transporte, descarga, observadas as normas técnicas e de segurança aplicáveis;

17.2.4. A apresentação das certificações, laudos técnicos, manuais e termo de garantia exigidos – quando for o caso;

17.2.5. A qualidade dos materiais empregados, acabamento, estabilidade estrutural e condições de segurança do equipamento instalado;



17.2.6. O atendimento às obrigações relativas à garantia e assistência técnica.

17.3. A fiscalização poderá rejeitar, no todo ou em parte, o objeto que estiver em desacordo com as especificações contratuais, determinando sua substituição, correção ou adequação, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas na Lei nº 14.133/2021 e no instrumento contratual.

17.4. A atuação da fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade da contratada quanto à qualidade, segurança, estabilidade e durabilidade do playground instalado, permanecendo esta integralmente responsável por quaisquer vícios, defeitos ou danos decorrentes da execução do objeto.

17.5. Constatadas irregularidades na execução contratual, a Administração poderá aplicar advertências, multas e demais sanções administrativas cabíveis, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

18. DO PAGAMENTO

18.1. O pagamento será realizado no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, contados a partir do recebimento da Nota Fiscal ou Fatura, através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicado pelo contratado.

18.2. Considera-se ocorrido o recebimento da nota fiscal ou fatura no momento em que o órgão contratante atestar a execução do objeto do contrato.

18.3. 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 sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

18.3.1. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do fornecedor contratado, deverão ser tomadas as providências previstas no do art. 31 da Instrução Normativa nº 3, de 26 de abril de 2018.

18.4. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal ou dos documentos pertinentes à contratação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, como, por exemplo, obrigação financeira pendente, decorrente de penalidade imposta ou inadimplência, o pagamento ficará sobrestado até que a Contratada providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a Contratante.

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

18.6. Antes de cada pagamento à contratada, será realizada consulta ao SICAF para verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital.

18.7. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade da contratada, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (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 da contratante.

18.8. Previamente à emissão de nota de empenho e a cada pagamento, a Administração deverá realizar consulta ao SICAF para identificar possível suspensão temporária de participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas, observado o disposto no art. 29, da Instrução Normativa nº 3, de 26 de abril de 2018.

18.9. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a 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.

18.10. Persistindo a irregularidade, a contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada à contratada a ampla defesa.

18.11. 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.

18.11.1. Será rescindido o contrato em execução com a contratada inadimplente no SICAF, salvo por motivo de economicidade, segurança nacional ou outro de interesse público de alta relevância, devidamente justificado, em qualquer caso, pela máxima autoridade da contratante.

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

18.12.1. A Contratada regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 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.

19. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

19.1. Comete infração administrativa nos termos do art. 155 da Lei nº 14.133/2021, a Contratada que:

19.1.1. dar causa à inexecução parcial do contrato;

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



- 19.1.3. dar causa à inexecução total do contrato;
- 19.1.4. deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- 19.1.5. não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- 19.1.6. não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- 19.1.7. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- 19.1.8. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- 19.1.9. fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- 19.1.10. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- 19.1.11. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- 19.1.12. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
- 19.2. Pela inexecução total ou parcial do objeto deste contrato, a Administração pode aplicar à CONTRATADA as seguintes sanções:
- 19.2.1. Advertência, por faltas leves, assim entendidas aquelas que não acarretem prejuízos significativos para a Contratante;
- 19.2.2. Multa moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;
- 19.2.3. Multa compensatória de 15 % (quinze por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto;
- 19.2.4. Em caso de inexecução parcial, a multa compensatória, no mesmo percentual do subitem acima, será aplicada de forma proporcional à obrigação inadimplida;
- 19.2.5. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o órgão, entidade ou unidade administrativa pela qual a Administração Pública opera e atua concretamente, pelo prazo de até dois anos;
- 19.2.6. Impedimento de licitar e contratar com órgãos e entidades da União com o consequente descredenciamento no SICAF pelo prazo de até cinco anos;
- 19.2.6.1. A Sanção de impedimento de licitar e contratar prevista neste subitem também é aplicável em quaisquer das hipóteses previstas como infração administrativa no subitem 19.1 deste Termo de Referência.
- 19.2.7. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a Contratada ressarcir a Contratante pelos prejuízos causados;
- 19.3. As sanções previstas nos subitens 19.2.1, 19.2.5, 19.2.6 e 19.2.7 poderão ser aplicadas à CONTRATADA juntamente com as de multa, descontando-a dos pagamentos a serem efetuados.
- 19.4. Também ficam sujeitas às penalidades do art. 156 da Lei nº 14.133/2021, as empresas ou profissionais que:
- 19.4.1. Tenham sofrido condenação definitiva por praticar, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;
- 19.4.2. Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;
- 19.4.3. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.
- 19.5. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa à Contratada, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021 e subsidiariamente a Lei nº 9.784, de 1999.
- 19.6. As multas devidas e/ou prejuízos causados à Contratante serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou deduzidos da garantia, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.
- 19.6.1. Caso a Contratante determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.
- 19.7. Caso o valor da multa não seja suficiente para cobrir os prejuízos causados pela conduta do licitante, a União ou Entidade poderá cobrar o valor remanescente judicialmente, conforme artigo 419 do Código Civil.



19.8. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

19.9. Se, durante o processo de aplicação de penalidade, se houver indícios de prática de infração administrativa tipificada pela Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, como ato lesivo à administração pública nacional ou estrangeira, cópias do processo administrativo necessárias à apuração da responsabilidade da empresa ou Pessoa Física deverão ser remetidas à autoridade competente, com despacho fundamentado, para ciência e decisão sobre a eventual instauração de investigação preliminar ou Processo Administrativo de Responsabilização - PAR.

19.10. A apuração e o julgamento das demais infrações administrativas não consideradas como ato lesivo à Administração Pública nacional ou estrangeira nos termos da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, seguirão seu rito normal na unidade administrativa.

19.11. O processamento do PAR não interfere no seguimento regular dos processos administrativos específicos para apuração da ocorrência de danos e prejuízos à Administração Pública Federal resultante de ato lesivo cometido por pessoa física, com ou sem a participação de agente público.

19.12. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

20. DA ASSINATURA DIGITAL

20.1. Somente será permitida a identificação e assinatura digital por pessoa física ou jurídica em meio eletrônico, mediante certificado digital emitido em âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), nos termos do §2º do artigo 12 da Lei Federal 14.133/2021.

20.2. Caracterizam uma assinatura digital plenamente válida:

20.3. Ser dotada de elementos que permitam sua validação (Ex.: QR Code ou outro código de verificação).

20.4. Gov.BR

21. DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

21.1. Dos atos da Administração decorrentes deste aviso cabem:

21.1.1. Recurso, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da manifestação da intenção de recorrer, em face de:

- a) ato que defira ou indefira pedido de pré-qualificação de interessado ou de inscrição em registro cadastral, sua alteração ou cancelamento;
- b) julgamento das propostas;
- c) ato de habilitação ou inabilitação de licitante;
- d) anulação ou revogação da contratação;
- e) extinção do contrato, quando determinada por ato unilateral e escrito da Administração;

21.2. Quanto ao recurso apresentado em virtude do disposto nas alíneas "b" e "c" do item 21.1.1, serão observadas as seguintes disposições:

21.2.1. A intenção de recorrer deverá ser manifestada em até 01 (um) dia útil, após a publicação do resultado da contratação no PNCP, via e-mail, sob pena de preclusão, e, o prazo para apresentação das razões recursais será de 3 (três) dias úteis, contado da manifestação da intenção de recorrer.

21.2.2. A apreciação dar-se-á em fase única.

21.3. O recurso de que trata o item 21.1.1 será dirigido à autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida, que, se não reconsiderar o ato ou a decisão no prazo de 3 (três) dias úteis, encaminhará o recurso com a sua motivação à autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

21.4. O acolhimento do recurso implicará invalidação apenas de ato insuscetível de aproveitamento.

21.5. O prazo para apresentação de contrarrazões será o mesmo do recurso e terá início na data de intimação pessoal ou de divulgação da interposição do recurso no PNCP.

21.6. Será assegurado ao licitante vista dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

21.6.1. Todos os elementos da etapa recursal serão disponibilizados na íntegra no PNCP, sendo de responsabilidade do interessado acompanhar as movimentações.

21.7. O recurso será dirigido ao agente de contratação e deverão ser protocolados na sala de licitações, situada na sede da Prefeitura Municipal, ou enviados para o e-mail licitacao@bordadamata.mg.gov.br, no horário das 08h00min às 17h00min.

21.8. Não serão aceitos em hipótese alguma, recursos enviados via e-mail, sem a devida confirmação do setor de licitações do recebimento, sendo de responsabilidade da empresa ou pessoa física solicitar ao setor a confirmação.

21.9. A falta de manifestação imediata e motivada da licitante importará em decadência do direito de recurso e a autorização da contratação.

21.10. Qualquer recurso de contra a decisão do agente de contratação terá efeito suspensivo.



21.11. O acolhimento do recurso importará a invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento.

21.12. Os autos do processo permanecerão com vista franqueada aos interessados no Setor de Compras e Licitações desta Prefeitura.

22. DA FRAUDE E DA CORRUPÇÃO

22.1. Os licitantes e o contratado devem observar e fazer observar, por seus fornecedores e subcontratados, se admitida a subcontratação, o mais alto padrão de ética durante todo o processo de licitação, de contratação e de execução do objeto contratual.

22.2. Para os propósitos desta cláusula, definem-se as seguintes práticas:

- a) **PRÁTICA CORRUPTA:** Oferecer, dar, receber ou solicitar, direta ou indiretamente, qualquer vantagem com o objetivo de influenciar a ação de servidor público no processo de licitação ou na execução do contrato;
- b) **PRÁTICA FRAUDULENTA:** A falsificação ou omissão dos fatos, com o objetivo de influenciar o processo de licitação ou de execução do contrato;
- c) **PRÁTICA CONCERTADA:** Esquematizar ou estabelecer um acordo entre dois ou mais licitantes, com ou sem o conhecimento de representantes ou prepostos do órgão licitador, visando estabelecer preços em níveis artificiais e não-competitivos;
- d) **PRÁTICA COERCITIVA:** Causar danos ou ameaçar causar dano, direta ou indiretamente, às pessoas ou sua propriedade, visando influenciar sua participação em um processo licitatório ou afetar a execução do contrato.
- e) **PRÁTICA OBSTRUTIVA:** Destruir, falsificar, alterar ou ocultar provas em inspeções ou fazer declarações falsas aos representantes do organismo financeiro multilateral, com o objetivo de impedir materialmente a apuração de alegações de prática prevista acima; atos cuja intenção seja impedir materialmente o exercício do direito de o organismo financeiro multilateral promover inspeção.

23. DA SUBCONTRATAÇÃO

23.1. Não será admitida a subcontratação do objeto licitatório.

24 DA ALTERAÇÃO SUBJETIVA

24.1. É admissível a fusão, cisão ou incorporação da contratada com/em outra pessoa física, desde que sejam observados pela nova pessoa física todos os requisitos de habilitação exigidos na licitação original; sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato; não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja a anuência expressa da Administração à continuidade do contrato.

25. CONTRATO

25.1. Será substituído pelo empenho, considerando a natureza dos serviços, nos termos do inciso I artigo 95 da Lei 14.133/2021.

25.2. Tendo em vista o caráter econômico da prestação de serviços, ou seja, contratos com valores inferiores aos limites admitidos para a contratação direta por dispensa de licitação em razão do valor (art. 75, incisos I e II da Lei nº 14.133/2021); e ainda a simplicidade das obrigações da presente aquisição e a ausência de risco, o que ocorre nas compras com entrega imediata e integral dos bens adquiridos e dos quais não resultem obrigações futuras, inclusive quanto à assistência técnica, optasse pela substituição do instrumento de contrato por nota de empenho, nos termos do art. 95, incisos I e II, da Lei 14.133/2021.

Borda da Mata/MG, 26 de fevereiro de 2026.

Marco Antonio Rocha Villibor
Agente de Contratação