



# CÂMARA MUNICIPAL DE PARAGUAÇU

CNPJ Nº 07.480.746/0001-99  
[www.camaradeparaguacu.mg.gov.br](http://www.camaradeparaguacu.mg.gov.br)

## TERMO DE REFERÊNCIA

Processo Administrativo nº 024/2025  
Dispensa Eletrônica nº 021/2025

### 1. OBJETO (art. 6º, XXIII da Lei 14.133/2021):

**1.1. Descrição do objeto:** Contratação, futura e eventual, de Pessoas físicas ou Jurídicas, devidamente habilitadas, e/ou registradas no CRECI (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis), para prestação de serviços de emissão parecer técnico de avaliação mercadológica com a finalidade de instruir processos de locação de imóveis destinados a atender as necessidades da Câmara Municipal, conforme as condições a seguir:

ITEM	PRODUTO/SERVIÇO	QTD	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	ELABORAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA COM ENTREGA DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ACORDO COM AS NORMAS DA ABNT (NBR-14653), INCLUÍDOS OS SEGUINTE SERVIÇOS:  -VISTORIA "IN LOCO" DO IMÓVEL PARA VERIFICAR SUAS CARACTERÍSTICAS;  -COLETA DE DADOS DE MERCADO;  -ANÁLISE DE DOCUMENTOS;  -ENTREGA DE LAUDO EM MODELO IMPRESSO E DIGITAL.  OBS: PROFISSIONAIS DEVIDAMENTE REGISTRADOS NOS CONSELHOS REFERIDOS.	03	R\$500,00	R\$1.500,00

**1.2. Caracterização do objeto:** O objeto da licitação tem natureza de serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual por força do art. 6º, XVIII, "b", da Lei Federal nº 14.133/2021. Ele compreende de parecer técnico (avaliação de imóvel urbano) a ser elaborado de acordo com as normas da



## CÂMARA MUNICIPAL DE PARAGUAÇU

CNPJ Nº 07.480.746/0001-99  
[www.camaradeparaguacu.mg.gov.br](http://www.camaradeparaguacu.mg.gov.br)

ABNT a fim de instruir a etapa preparatória de locação de imóvel para atender as necessidades da Câmara Municipal de Paraguaçu.

**1.3. Fundamentação no Estudo Técnico Preliminar:** O Art. 42, inciso I da Resolução Nº001/2024 dispõe que:

*Art. 42: A elaboração de Estudo Técnico Preliminar será opcional nos seguintes casos:*

*I - contratação de obras, serviços, compras e locações, cujos valores se enquadrem nos limites dos incisos I e II do artigo 75 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, independentemente da forma de contratação;*

Em sede de estimativa de custos, percebeu-se que o valor estimado da contratação é muito inferior ao limite do art. 75, II da Lei Federal nº 14.133/2021, além de se tratar de serviço ofertado os uma grande quantidade de empresas/profissionais.

A elaboração do ETP, inovação trazida para o contexto dos Municípios a partir da vigência da Lei Federal nº 14.133/2021 tem por finalidade garantir a racionalidade das contratações a partir de uma análise técnica que leve em consideração o problema/necessidade da Administração, as soluções do mercado disponíveis e tecnicamente viáveis e, por fim, uma avaliação econômica de cada uma destas soluções. De plano, inexiste para a Câmara alternativa tecnicamente viável senão a contratação de profissional especializado e devidamente credenciado junto ao CRECI para realização da avaliação dos imóveis necessários a atender as necessidades do Poder Legislativo. Ademais, tal contratação se mostra interdependente ao objeto principal, qual seja, os futuros contratos de locação.

Sobre a possibilidade de dispensa do ETP, o TCEMG já decidiu que:

*“(...)o estudo técnico preliminar ETP é, em regra, obrigatório nas modalidades de licitação previstas na Lei 14.133/2021, porquanto constitui importante instrumento de planejamento das contratações públicas nos termos do inciso XX, do art. 6º desse mesmo diploma legal. Contudo, dependendo das particularidades do objeto licitado, das condições da contratação e da modalidade licitatória, a elaboração do ETP poderá ser facultada ou dispensada, devendo o agente público responsável justificar expressamente em cada caso nos autos do Processo Administrativo as razões e os fundamentos da decisão de não elaboração do ETP”. (TCE/MG, Processo nº 1102289, Rel. Cons. Hamilton Coelho, 15/03/2023).*

Embora a natureza do objeto seja de serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, trata-se de objeto que não comporta alto risco para a Administração, vez que a elaboração do laudo de avaliação deverá observar as regras da ABNT, se tratando de imóveis que não possuem complexidade construtiva e nem a



## CÂMARA MUNICIPAL DE PARAGUAÇU

CNPJ Nº 07.480.746/0001-99  
[www.camaradeparaguacu.mg.gov.br](http://www.camaradeparaguacu.mg.gov.br)

necessidade de adaptações. Assim, dispensa-se também a análise de riscos nos termos do art. 72, I da Lei Federal nº 14.133/21.

**1.4. Levantamento de mercado:** A pesquisa de preços foi realizada buscando outras contratações similares de outros órgãos públicos e outros valores adjudicados por outros Órgãos da Administração publicados em Diários Oficiais, sítios eletrônicos oficiais ou banco de preços, e cotação direta com fornecedores. Tais parâmetros observaram as disposições do art. 23, § da Lei Federal nº 14.133/2021 c/c art. 49 da Resolução nº 01/2024 da Câmara Municipal de Paraguaçu/MG.

**1.5. Das quantidades:** Trata-se de necessidade futura e eventual da Administração, cuja formalização da contratação dependerá da demanda, podendo se reservar no direito de não contratar total ou parcialmente as quantidades descritas neste Termo de Referência.

**1.6.** O critério de julgamento da presente contratação será o de **MENOR PREÇO UNITÁRIO**.

## 2. JUSTIFICATIVA, FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

**2.1.** A Câmara Municipal, no exercício das suas atribuições típicas e atípicas, depende de adequada estrutura para acomodar suas dependências, servidores e usuários com conforto e segurança. As atuais dependências físicas da Câmara não comportam todos os serviços atualmente disponibilizados para a comunidade, sendo necessária a busca por outros imóveis capazes de abrigar as instalações do Legislativo. Ocorre que a Lei de Licitações e Contratos, a partir do princípio republicano, determinar a avaliação transparente destes imóveis por parte de profissionais devidamente habilitados. Todavia, a Câmara não dispõe deste tipo de profissional, sendo necessário buscar a contratação deste tipo de serviço junto ao mercado. Considerando ainda que a quantidade de avaliações ao longo do ano é extremamente reduzida e eventual, mostra-se adequada a utilização do sistema de registro de preços.

**2.2.** A Fundamentação da Contratação encontra-se prevista no Art. 72 e Art. 75, inciso II da Lei Federal Nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

**2.3.** A presente contratação, por meio de Sistema de Registro de Preços, de empresa ou corretor de imóveis, mostra-se a mais adequada no presente caso. Há, uma necessidade mais próxima que decorre da locação de imóvel para acomodar a UAI (Unidade de Atendimento Integral), ao mesmo tempo em que há um planejamento para eventual reforma do atual prédio da Câmara, o que poderá ocasionar a necessidade de locação de imóvel para acomodar o Legislativo durante o prazo de reforma.

**2.4.** A locação de imóvel realizada pela Administração Pública, especialmente nas



# CÂMARA MUNICIPAL DE PARAGUAÇU

CNPJ Nº 07.480.746/0001-99  
[www.camaradeparaguacu.mg.gov.br](http://www.camaradeparaguacu.mg.gov.br)

hipóteses de inexigibilidade de licitação de que trata a Lei Federal nº 14.133/2021, impõe a obrigatoriedade de prévia avaliação:

*Art. 74: É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:*

...  
*V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.*

...  
*§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:*

*i - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;*

*II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;*

*III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração*

**2.5.** A avaliação realizada por profissional devidamente habilitado torna-se etapa fundamental no planejamento da futura locação, vez que o resultado final do seu trabalho compreende a avaliação do bem mediante apresentação de parecer técnico (laudo), devidamente elaborado de acordo com as diretrizes estabelecidas pela ABNT, evitando-se eventual sobrepreço ou superfaturamento.

**2.6.** Dessa forma, a contratação justifica-se como medida indispensável para garantir segurança jurídica, transparência, economicidade e fidedignidade técnica nas avaliações imobiliárias, observando sempre o interesse público. O registro de preços mostra-se como forma mais adequada em razão da incerteza da necessidade de contratação do total estipulado, uma vez que há a possibilidade de cessão de imóvel pelo ente municipal.

## 3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

**3.1.** A solução consiste na disponibilização de serviços técnicos especializados de engenharia de avaliações, a serem executados, sob demanda, para a determinação do valor de mercado de imóveis urbanos de interesse da Câmara Municipal, especialmente para fins de locação.

**3.2.** A contratação visa suprir a necessidade de conhecimento técnico específico, não disponível no quadro de servidores da Administração, para fundamentar as decisões em processos que envolvam patrimônio imobiliário. A solução garante que a tomada de decisão seja baseada em critérios técnicos, imparciais e alinhados à realidade do mercado local, em estrita observância às normas vigentes.

**3.3.** O resultado esperado com esta solução é a entrega de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) para cada imóvel analisado. Este documento será o instrumento formal que fornecerá à Administração um subsídio robusto para:

a) Assegurar a economicidade e a vantajosidade em contratos de locação, evitando o pagamento de valores acima da média de mercado;



## CÂMARA MUNICIPAL DE PARAGUAÇU

CNPJ Nº 07.480.746/0001-99  
[www.camaradeparaguacu.mg.gov.br](http://www.camaradeparaguacu.mg.gov.br)

- b) Conferir segurança jurídica e transparência aos processos de contratação direta de locação, conforme exigido pelo art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021;
- c) Mitigar riscos de questionamentos por parte dos órgãos de controle, ao demonstrar que o valor do aluguel foi definido com base em critérios técnicos e isentos.

**3.4.** Para tanto, a solução engloba a aplicação de metodologia técnica consagrada, em conformidade com a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de bens, envolvendo desde a vistoria do imóvel e análise documental até a pesquisa de mercado e a elaboração do laudo conclusivo, conforme detalhado no Modelo de Execução do Objeto.

**3.5.** O profissional/empresa contratada assume integralmente a responsabilidade técnica pelas avaliações realizadas perante a Administração e órgãos de controle, vez que é o detentor do conhecimento técnico.

### **4. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO:**

**4.1.** O prazo para execução de cada avaliação será de até 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da Ordem de Serviço.

**4.2.** Os serviços contratados compreenderão:

- 4.2.1. Vistoria *“in loco”* do imóvel;
- 4.2.2. Visita técnica para identificar características físicas e funcionais;
- 4.2.3. Levantamento de benfeitorias, estado de conservação, tipo de construção, materiais utilizados, infraestrutura do entorno, zoneamento e acessibilidade;

**4.3.** Coleta de dados de mercado:

- 4.3.1 Pesquisa de imóveis comparáveis disponíveis na cidade de Paraguaçu/MG;
- 4.3.2 Consulta a bancos de dados públicos, imobiliárias, cartórios e outros meios;
- 4.3.3 Consideração dos fatores de localização, metragem, padrão e condições do mercado.

**4.4.** Análise da documentação:

- 4.4.1 Matrícula e registro do imóvel;
- 4.4.2 Planta e memorial descritivo (quando houver);
- 4.4.3 Certidões negativas (INCRA, ITR, etc.);
- 4.4.4 Outras documentações solicitadas pelo órgão contratante.

**4.5.** Elaboração do Laudo/Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica:

- 4.5.1 Laudo estruturado conforme as normas da ABNT (NBR 14.653-1, 2 e 3);
- 4.5.2 Metodologia técnica aplicada (Ex: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado);
- 4.5.3 Justificativa de valores;
- 4.5.4 Assinatura de responsável técnico habilitado com ART ou RRT, quando aplicável.

**4.6.** Entrega e apresentação:

- 4.6.1 Entrega do laudo em versão digital (PDF) e/ou impressa, conforme solicitado;



## CÂMARA MUNICIPAL DE PARAGUAÇU

CNPJ Nº 07.480.746/0001-99  
[www.camaradeparaguacu.mg.gov.br](http://www.camaradeparaguacu.mg.gov.br)

**4.6.2** Possibilidade de esclarecimento presencial ou remoto quando solicitado pelo Órgão.

**4.6.3** Os serviços serão solicitados mediante ordens de serviço específicas, com detalhamento do imóvel a ser avaliado;

**4.6.4** A vistoria é obrigatória em todas as avaliações;

**4.6.5** O contratante poderá solicitar ajustes ou complementações no laudo.

**4.6.6** O contratado deve manter sigilo das informações acessadas durante o serviço.

**4.7** O profissional/empresa deverá manter-se regularizado junto ao CRECI ou respectivo Conselho de Fiscalização Profissional.

**4.8** Caso os serviços não sejam prestados de acordo com o estabelecido, será indicada a retenção ou glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada, sem prejuízo das sanções cabíveis, caso se constate que a Contratada:

- a) Não produzir os resultados acordados;
- b) Deixar de executar, ou não executar com a qualidade mínima exigida as atividades contratadas; ou
- c) Deixar de utilizar materiais e recursos humanos exigidos para a execução do serviço, ou utilizá-los com qualidade ou quantidade inferior à demandada.

**4.9.** Os serviços serão recebidos provisoriamente, no prazo de 02 (dois) dias, pelo fiscal de contrato, mediante termos detalhados, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo.

**4.10.** O prazo da disposição acima será contado do recebimento de comunicação de cobrança oriunda da contratada com a comprovação da prestação dos serviços.

**4.11.** Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

**4.12.** O recebimento definitivo ocorrerá no prazo de 02(dois) úteis, a contar do recebimento da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente pela Administração, após a verificação das condições de execução e consequente aceitação mediante termo detalhado.

**4.13.** prazo para recebimento definitivo poderá ser excepcionalmente prorrogado, de forma justificada, por igual período, quando houver necessidade de diligências para a aferição do atendimento das exigências contratuais.

**4.14.** No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021, comunicando-se à empresa para emissão de Nota Fiscal no que pertine à



## CÂMARA MUNICIPAL DE PARAGUAÇU

CNPJ Nº 07.480.746/0001-99  
[www.camaradeparaguacu.mg.gov.br](http://www.camaradeparaguacu.mg.gov.br)

parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

**4.15.** O prazo para a solução, pelo contratado, de inconsistências na execução do objeto ou de saneamento da nota fiscal ou de instrumento de cobrança equivalente, verificadas pela Administração durante a análise prévia à liquidação de despesa, não será computado para os fins do recebimento definitivo.

**4.16.** O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

### 5. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

**5.1.** O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

**5.2.** Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

**5.3.** As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

**5.4.** A Câmara poderá convocar representante da contratada para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

**5.5.** Após a assinatura da Ata, a Câmara poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

**5.6.** O gestor do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

**5.7.** O gestor do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

**5.8.** O gestor realizará, quando necessário, em conformidade com cronograma físico-financeiro, as medições dos serviços executados e aprovará a planilha de medição emitida pela contratada.



## CÂMARA MUNICIPAL DE PARAGUAÇU

CNPJ Nº 07.480.746/0001-99  
[www.camaradeparaguacu.mg.gov.br](http://www.camaradeparaguacu.mg.gov.br)

**5.9.** O gestor adotará medidas preventivas de controle de contratos, manifestando-se quanto à necessidade de suspensão da execução do objeto.

**5.10.** O gestor do contrato exercerá a atividade de coordenação dos atos de fiscalização técnica, administrativa e setorial e dos atos preparatórios à instrução processual visando, entre outros, à prorrogação, à alteração, ao reequilíbrio, ao pagamento, à eventual aplicação de sanções e à extinção dos contratos.

**5.11.** O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

**5.12.** O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

**5.13.** O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

**5.14.** O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

## 6. DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

**6.1.** A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato, ou pelos respectivos substitutos conforme previsto no art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021.

**6.2.** A Servidora responsável pela **Fiscalização e Gestão** desse contrato será a servidora Sra. Vitória Araujo Costa – Diretora de Secretaria.

**6.3.** O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

**6.4.** Durante a execução do objeto, fase do recebimento provisório, o fiscal designado deverá monitorar constantemente o nível de qualidade dos serviços para



## CÂMARA MUNICIPAL DE PARAGUAÇU

CNPJ Nº 07.480.746/0001-99  
[www.camaradeparaguacu.mg.gov.br](http://www.camaradeparaguacu.mg.gov.br)

evitar a sua degeneração, devendo intervir para requerer à contratada a correção das faltas, falhas e irregularidades constatadas.

**6.5.** Na hipótese de comportamento contínuo de desconformidade da prestação do serviço em relação à qualidade exigida, bem como quando esta ultrapassar os níveis mínimos toleráveis previstos nos indicadores, além dos fatores redutores, devem ser aplicadas as sanções à contratada de acordo com as regras previstas no ato convocatório.

**6.6.** Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

**6.7.** No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

**6.8.** O fiscal do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

**6.9.** Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

**6.10.** Em caso de indício de irregularidade no recolhimento da contribuição para o FGTS, os fiscais ou gestores de contratos de serviços com regime de dedicação exclusiva de mão de obra deverão oficiar ao Ministério do Trabalho.

## 7. DO PAGAMENTO:

**7.1.** O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez dias consecutivos, contados da finalização da liquidação da despesa, que dependerá do recebimento da nota fiscal).

**7.2.** A nota fiscal deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, sob pena de serem retidos os pagamentos.

**7.3.** Previamente à emissão de nota de empenho e a cada pagamento, a Administração deverá realizar consulta ao PNCP 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.

**7.4.** Em caso de irregularidade fiscal o pagamento não será realizado.



## CÂMARA MUNICIPAL DE PARAGUAÇU

CNPJ Nº 07.480.746/0001-99  
[www.camaradeparaguacu.mg.gov.br](http://www.camaradeparaguacu.mg.gov.br)

**7.5.** 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.

**7.6.** 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.

**7.7.** O recebimento será através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

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

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

### **8. REAJUSTE E REVISÃO:**

**8.1.** Os preços são fixos e irreajustáveis. Depois de ultrapassado 01 (um) ano contados da data do orçamento estimado, a contratação será reajustada pelo INPC acumulado.

**8.2.** Ocorrendo desequilíbrio econômico-financeiro dos preços dos produtos registrados, em face dos aumentos de custo que não possam, por vedação legal, ser refletidos através de reajuste ou revisão de preços básicos, as partes, de comum acordo, com base no Art. 124, inciso II, alínea “d”, da Lei de Licitações Nº 14.133/2021, buscarão uma solução para a questão.

**8.3.** Visando a agilidade de análise das solicitações de equilíbrio de preços, o CONTRATANTE analisará os pedidos em até 10 (dez) dias a contar do protocolo formal do pedido no Departamento de Compras. Pedidos protocolizados sem a devida comprovação da alteração dos preços de custos por documentos fiscais ou outro equivalente, não serão analisados pela Administração municipal.

**8.4.** Até que sejam devidamente analisados os pedidos de equilíbrio de preços, o fornecedor contratado em hipótese alguma poderá paralisar o fornecimento, sob pena de penalidades judiciais cabíveis.

**8.5.** Os pedidos de equilíbrio também poderão ser encaminhados via e-mail ([comprascmcpu@gmail.com](mailto:comprascmcpu@gmail.com)), todavia, com a respectiva assinatura digital dos responsáveis e seguirão os mesmos trâmites estabelecidos no item 11.1.3. Pedidos encaminhados por e-mail sem a devida assinatura digital não passáveis de análise pela Administração Municipal.



## CÂMARA MUNICIPAL DE PARAGUAÇU

CNPJ Nº 07.480.746/0001-99  
[www.camaradeparaguacu.mg.gov.br](http://www.camaradeparaguacu.mg.gov.br)

### 9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR:

**9.1.** O fornecedor será selecionado por meio de Dispensa Eletrônica, com adoção do critério de julgamento pelo menor preço por item, que será realizada em sessão pública, por meio da internet, mediante condições de segurança (criptografia e autenticação) em todas as suas fases.

**9.2.** Na hipótese de o procedimento restar deserto ou fracassado, nos termos do art. 231 da Resolução 001/2024 da Câmara, a Administração poderá valer-se, para a contratação, de proposta obtida na pesquisa de preços que serviu de base ao procedimento, privilegiando-se os menores preços, sempre que possível, e desde que atendidas às condições de habilitação exigidas.

**9.3.** Para acesso ao sistema eletrônico, os interessados na participação da Dispensa Eletrônica deverão dispor de chave de identificação e senha pessoal (intransferíveis), obtidas através do sítio da Plataforma de Licitações da Licitar Digital ([www.licitardigital.com.br](http://www.licitardigital.com.br)).

**9.4.** É de exclusiva responsabilidade do usuário o sigilo da senha, bem como, seu uso em qualquer transação efetuada diretamente ou por seu representante, não cabendo a Câmara Municipal de Paraguaçu/MG, ao provedor do sistema ou ao órgão promotor da licitação, a responsabilidade por eventuais danos decorrentes do uso indevido do acesso.

**9.5.** O credenciamento do licitante e de seu representante legal junto ao sistema eletrônico implica a responsabilidade legal pelos atos praticados e a presunção de capacidade técnica para a realização das transações inerentes ao pregão eletrônico.

**9.6.** A participação na Dispensa Eletrônica se dará por meio da digitação da senha pessoal do credenciado e subsequente encaminhamento da proposta de preços e documentos de habilitação, exclusivamente por meio do sistema eletrônico, observando data e horário limite estabelecido.

**9.7.** O encaminhamento de proposta pressupõe o pleno conhecimento e atendimento às exigências de habilitação previstas neste Termo de Referência.

### 10. DOS REQUISITOS PARA CONTRATAÇÃO E DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO:

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

#### Habilitação jurídica:

**10.2.** Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

**10.3.** Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;



## CÂMARA MUNICIPAL DE PARAGUAÇU

CNPJ Nº 07.480.746/0001-99  
[www.camaradeparaguacu.mg.gov.br](http://www.camaradeparaguacu.mg.gov.br)

**10.4.** Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

**10.5.** Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

**10.6.** Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME nº 77, de 18 de março de 2020.

**10.7.** Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

**10.8.** Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz.

**10.9.** Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.

**10.10.** Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

### **Habilitação fiscal, social e trabalhista:**

**10.11.** Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

**10.12.** 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



## CÂMARA MUNICIPAL DE PARAGUAÇU

CNPJ Nº 07.480.746/0001-99  
[www.camaradeparaguacu.mg.gov.br](http://www.camaradeparaguacu.mg.gov.br)

administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

**10.13.** Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

**10.14.** 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;

**10.15.** Prova de regularidade com a Fazenda [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

**10.16.** Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

**10.17.** O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar nº. 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

### **Qualificação Econômico-Financeira:**

**10.18.** Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor - Lei nº 14.133, de 2021, art. 69, caput, inciso II);

### **Qualificação Técnica:**

**10.19.** Comprovação de experiência prévia no fornecimento de serviços similares ou compatíveis, com características, quantitativos, complexidade tecnológica e operacional equivalentes ou superiores ao objeto desta licitação, ou com o item pertinente, mediante atestado(s) fornecido(s) por pessoa(s) de direito público ou privado ou regularmente emitido(s) pelo conselho profissional competente, quando for o caso;

**10.20.** Registro junto ao CRECI/MG, como pessoa jurídica ou física apta à intermediação e avaliação de imóveis.

**10.21.** Comprovação de vínculo empregatício ou contratual entre o responsável e a empresa, entendendo-se como tal, para fins deste Edital, o sócio que comprove seu



# CÂMARA MUNICIPAL DE PARAGUAÇU

CNPJ Nº 07.480.746/0001-99  
[www.camaradeparaguacu.mg.gov.br](http://www.camaradeparaguacu.mg.gov.br)

vínculo por intermédio de contrato/estatuto social; o administrador ou o diretor; o empregado devidamente registrado em Carteira de Trabalho e Previdência Social; e o prestador de serviços com contrato escrito firmado com o licitante, ou com declaração de compromisso de vinculação futura com anuência do mesmo, caso o licitante se sagre vencedor do certame.

**10.22.** O profissional avaliador deverá possuir Curso de Avaliação Imobiliária (reconhecido pelo MEC ou pelo próprio CRECI).

## 11. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

**11.1.** O custo estimado total da contratação é de R\$ 1.500,00 (Um mil e quinhentos reais) conforme custos unitários apostos em anexo.

## 12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

**12.1.** As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados na Lei Orçamentária Anual.

**12.2.** A contratação será atendida pela seguinte dotação:

REDUZIDO	DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA	FONTE
37	01.031.0001.2513.33903900	1500000

**12.3.** Eventual dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

## 13. DA POLÍTICA DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS:

**13.1.** As PARTES se comprometem a cumprir a Lei 13.709.2018, “Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD”, além das demais regulamentações existentes e que porventura possam advir relativamente a proteção de dados, obrigando-se a implementar todas as medidas técnicas de segurança para proteção de dados pessoais que tenham acesso em virtude ou em consequência da relação contratual mantida.

**13.2.** As PARTES asseguram que seus empregados, prepostos, consultores e/ou prestadores de serviços que, no exercício das suas funções, devam ter acesso e/ou conhecimento da informação e/ou dos dados pessoais para fins de cumprimento do CONTRATO, se encontram obrigados a sigilo profissional, responsabilizando-se pela conformidade em relação à legislação, especialmente, mas sem limitação:

13.2.1. à proteção de dados pessoais,

13.2.2. ao tratamento das informações,



## CÂMARA MUNICIPAL DE PARAGUAÇU

CNPJ Nº 07.480.746/0001-99  
[www.camaradeparaguacu.mg.gov.br](http://www.camaradeparaguacu.mg.gov.br)

13.2.3. à transferência desses dados e demais exigências legais.

**13.3.** A CONTRATANTE declara ciência em relação a Política de Privacidade e Compromisso com a Proteção de Dados que regula a relação contratual entre as partes.

### 14. DA POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:

**14.1.** O prazo de vigência da ata de registro de preços será de 12 (doze) meses e poderá ser prorrogado, por igual período, desde que comprovado o preço vantajoso, conforme art. 84, NLLC.

**14.2.** O contrato decorrente da ata de registro de preços terá vigência de 12 meses, podendo ser prorrogado nos termos do art. 107 da Lei 14.133/2021;

Paraguaçu, 26 de setembro de 2025.

**CINTIA ARAUJO DA COSTA**  
Membro da Equipe de Contratação