

TERMO DE REFERÊNCIA
Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

SERVIÇOS SEM DEDICAÇÃO EXCLUSIVA DE MÃO DE OBRA

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº: 12/2025

PROCESSO NÚMERO: 265/2025

OBJETO: Contratação de empresa para prestação de serviço de Avaliação Técnica Patrimonial de Imóveis do Instituto.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: 03.01.01.09.122.0036.2191.3.3.90.39-05

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Contratação de empresa para prestação de serviço de Avaliação Técnica Patrimonial de Imóveis do Instituto, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

Item	Especificações	Unidade	Quantidade	Valor Global Estimado
01	Contratação de empresa para prestação de serviço de Avaliação Técnica Patrimonial de Imóveis do Instituto.	SERV	01	R\$ 3.118,48

1.2. O prazo de vigência da contratação se encerrará após a conclusão do serviço, realizado mediante nota de empenho, na forma do artigo 95 da Lei nº 14.133, de 2021.

1.2.1. O serviço não é enquadrado como continuado tendo em vista o Estudo Técnico Preliminar que instrui o processo eletrônico 265/2025.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Sustentabilidade

4.1. O Guia Nacional de Contratações Sustentáveis foi utilizado como referência para a consulta de possíveis práticas que poderiam contribuir para a sustentabilidade desejada nas contratações públicas;

4.2. Visto que para o objeto em questão apenas seriam condizentes os parâmetros para uso de bens de informática, tal tópico foi estudado pela equipe da Fase Preparatória da Compra;

4.3. Constatado que a legislação pertinente trata de Normativas e Decretos direcionados à Administração Federal e que a Legislação do Município de Diadema nada dispõe acerca do

referido tema, a Administração entendeu que o objeto da contratação não se sujeita a critérios de sustentabilidade, dado não só a ausência de previsão legal, como dado ao fato de que o objeto em questão utilizará recursos de proporções ínfimas para o atendimento de serviço de tão pequeno vulto.

Subcontratação

4.4. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

Garantia da contratação

4.5. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar

Vistoria

4.6. Não há necessidade de realização de avaliação prévia do local de execução dos serviços.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Descrição dos serviços a serem prestados

5.1. VISTORIA DO IMÓVEL:

- a) Reunião da maior quantidade de informações possível;
- b) Incluir registros fotográficos;
- c) Incluir avaliação das vagas de garagem;
- d) Verificação da região e da fachada do edifício.

5.2. PESQUISA DE MERCADO NA REGIÃO:

- e) Coleta e análise de dados conforme o comportamento do mercado;
- f) Definição da metodologia adequada seguindo as normas de avaliação de imóveis.

5.3. ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

- g) Composto pela descrição geral do imóvel, suas características intrínsecas e extrínsecas;
- h) Possuir pesquisa de mercado, documentação, graus de fundamentação e precisão;
- i) Apresentação e justificativa dos valores apresentados (Memoria de cálculo), e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);
- j) Determinar, através de modelos matemáticos o valor de mercado, locação, liquidez forçada ou benfeitorias, conforme necessidade do contratante;
- k) Seguir as normas estabelecidas pela ABNT, mais precisamente de acordo com a NBR 14.653.

Condições de execução

5.4. Os serviços objeto deste termo de referência serão prestados de maneira pontual, na forma de regime de empreitada por preço global.

5.5. Os serviços objeto deste instrumento seguirão as especificações definidas neste Termo de Referência e terão início imediato a partir do envio da Nota de Empenho, o prazo de vigência da contratação se encerrará após a conclusão do serviço.

5.6. A empresa poderá, de acordo com suas necessidades, designar os profissionais da equipe diferentes dos apresentados após início da execução do serviço, desde que todos os profissionais possuam requisitos técnicos para o desenvolvimento e a execução dos trabalhos definidos neste Termo de Referência e sejam aprovados antecipadamente pelo IPRED.

5.7. Além da equipe técnica mínima prevista, a empresa deverá manter suporte administrativo inerente às atividades a serem executadas.

Da equipe para atendimento do contrato

- 5.8. A CONTRATADA prestará serviços através de equipe técnica que deverá contar, no mínimo, com os seguintes profissionais:
- a) 01 (um) Engenheiro: essa pessoa será responsável pelo contato com o IPRED, vistoria, pesquisa de mercado e elaboração de laudo. Este profissional deve possuir formação superior em Engenharia Civil.
- 5.8.1. A comprovação da capacitação da equipe técnica deverá ser feita por meio de:
- a) Formação acadêmica: Diploma expedido por instituição de ensino superior e reconhecido pelo Ministério da Educação.
 - b) Registro no CREA: documentação devidamente emitida e com data válida.

Local e horário da prestação dos serviços

- 5.9. A prestação dos serviços dar-se-á diretamente pela CONTRATADA de acordo com as necessidades e objetivos estratégicos do IPRED, ocorrendo de forma presencial durante a vistoria nas dependências do IPRED e do imóvel onde fica sediada a Central de Atendimento, e na sede da Contratada ou em outro local, desde que asseguradas as condições necessárias para a boa execução dos serviços, para a elaboração de laudo e pesquisas.

Dos recursos logísticos e técnicos

- 5.10. Os recursos técnicos e logísticos necessários ao perfeito atendimento dos serviços listados neste Termo de Referência correrão por conta da CONTRATADA, promovendo sua substituição quando necessário.
- 5.11. A CONTRATANTE proverá os recursos técnicos e logísticos para o exercício das funções da CONTRATADA quando estes serviços advirem de demandas fora do escopo deste Termo de Referência.

6. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

Do recebimento

- 6.1. Os serviços (emissão do laudo) serão recebidos provisoriamente, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após a realização da vistoria do bem.
- 6.2. O Contratado fica obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo à fiscalização não atestar a última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório.
- 6.3. A fiscalização não efetuará o ateste da última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório. (Art. 119 c/c art. 140 da Lei nº 14133, de 2021)
- 6.4. O recebimento provisório também ficará sujeito, quando cabível, à conclusão de todos os testes de campo e à entrega dos Manuais e Instruções exigíveis.
- 6.5. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, sem prejuízo da aplicação das penalidades.
- 6.6. Os serviços serão recebidos definitivamente no prazo de 2 (dois) dias, contados do recebimento provisório, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, após a



verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação, obedecendo os seguintes procedimentos:

6.6.1. Comunicar a empresa para que emita a Nota Fiscal ou Fatura, com o valor exato dimensionado pela fiscalização.

6.6.2. Enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão.

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

6.8. Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.

6.9. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

Liquidação

6.10. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §2º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022.

6.11. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, nos casos de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021

6.12. Para fins de liquidação, o setor competente deve verificar se a Nota Fiscal ou Fatura apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

6.12.1. o prazo de validade;

6.12.2. a data da emissão;

6.12.3. os dados do contrato e do órgão contratante;

6.12.4. o período respectivo de execução do contrato;

6.12.5. o valor a pagar; e

6.12.6. eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

6.13. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus à contratante;

6.14. 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 14.133/2021.

6.15. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas; b) identificar possível razão que impeça a contratação no âmbito do órgão ou entidade, tais como a proibição de contratar com a Administração ou com o Poder

Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 3, DE 26 DE ABRIL DE 2018).

6.16. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, 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 do contratante.

6.17. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, 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.

6.18. Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

6.19. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

Prazo de pagamento

6.20. O pagamento será efetuado no prazo máximo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

6.21. No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice INPC de correção monetária, calculado e divulgado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). Na hipótese de suspensão, extinção ou vedação do uso do INPC como índice de atualização de preços, fica desde já eleito o índice que oficialmente vier a substituí-lo.

Forma de pagamento

6.22. O pagamento será realizado através de boleto bancário ou através de transferência em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

6.23. Será considerada data do pagamento o dia que constar na documentação entregue pela contratada (nota e boleto), observado o limite estabelecido no item 6.20.

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

6.24.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

6.25. O contratado 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.

7. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E REGIME DE EXECUÇÃO

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

7.1. O contratado será selecionado por meio da realização de procedimento de dispensa de licitação, na forma física, com fundamento na hipótese do art. 75, caput, inciso II da Lei nº

14.133/2021 e Decreto 11.871/2023, que culminará com a seleção da proposta de MENOR PREÇO GLOBAL.

Regime de execução

7.2. O regime de execução do contrato será empreitada por preço global.

Exigências de habilitação

7.3. Previamente à celebração do contrato, a Administração verificará o eventual descumprimento das condições para contratação, especialmente quanto à existência de sanção que a impeça, mediante a consulta a cadastros informativos oficiais, tais como:

- a) SICAF;
- b) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (www.portaldatransparencia.gov.br/ceis);
- c) Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portalttransparencia.gov.br/sancoes/cnep>)

7.4. A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa interessada e de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.

7.5. Caso conste na Consulta de Situação do interessado a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o gestor diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas.

7.6. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros.

7.7. O interessado será convocado para manifestação previamente a uma eventual negativa de contratação.

7.8. Caso atendidas as condições para contratação, a habilitação do interessado será verificada por meio do SICAF, nos documentos por ele abrangidos ou por meio de pesquisa equivalente.

7.9. É dever do interessado manter atualizada a respectiva documentação constante do SICAF, ou encaminhar, quando solicitado pela Administração, a respectiva documentação atualizada.

7.10. Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ/CPF diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos.

7.11. Se o interessado for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se o fornecedor for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto para atestados de capacidade técnica, caso exigidos, e no caso daqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.

7.12. Serão aceitos registros de CNPJ de fornecedor matriz e filial com diferenças de números de documentos pertinentes ao CND e ao CRF/FGTS, quando for comprovada a centralização do recolhimento dessas contribuições.

7.13. Para fins de habilitação, deverá o interessado comprovar os seguintes requisitos, que serão exigidos conforme sua natureza jurídica:

Habilitação jurídica

7.14. **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;

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

7.16. **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>;

7.17. **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;

7.18. **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 n.º 77, de 18 de março de 2020.

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

7.20. **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

7.21. **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.

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

Habilitação fiscal, social e trabalhista

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

7.24. 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 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

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

7.26. Declaração de que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;

7.27. 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;

7.28. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;



7.29. 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;

7.30. 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.

7.31. O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n. 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O custo estimado total da contratação é de **R\$ 3.118,48,00 (três mil, cento e dezoito reais e quarenta e oito centavos)**, conforme pesquisa de preços juntada ao processo eletrônico 265/2025.

Adequação Orçamentária

9.2. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos próprios da Administração Indireta, mais especificamente da Autarquia da Prefeitura Municipal de Diadema denominada IPRED – Instituto de Previdência do Servidor Municipal de Diadema.

9.2.1 A contratação será atendida pela seguinte dotação: **03.01.01.09.122.0036.2191.3.3.90.39-05**

9.2.1 contratação será atendida pela seguinte dotação:

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

Diadema, 30 de outubro de 2025.

(Assinado eletronicamente)
Karen Lúcia Mayumi Sasaki
Serviço Administrativo

(Assinado eletronicamente)
Valter do Carmo Corrêa
Requisitante

(Assinado eletronicamente)
Rafaella Pereira Fontes Ferreira
Agente de Contratação