

TR - TERMO DE REFERÊNCIA - Nº 62/2026

O QUE SERÁ CONTRATADO?

Item	Código Interno	Descrição	UN	Qtde	Valor Unitário	ValorTotal
1	2000202445-1	Prestação de serviços técnicos de avaliação e emissão de laudo de avaliação mercadológica para imóvel com ou sem edificação localizado no Município de Formiga.	SV	120	520,00	62.400,00
VALOR TOTAL ESTIMADO PARA ESTA CONTRATAÇÃO		R\$62.400,00(Sessenta e dois mil e quatrocentos reais).				

FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação fundamenta-se na necessidade de o SAAE dispor, sob demanda, de profissionais ou empresas habilitados para elaborar laudos de avaliação mercadológica de imóveis urbanos e rurais, destinados a subsidiar desapropriações, aquisições, alienações, permutas e procedimentos de regularização patrimonial, especialmente aqueles relacionados à implantação da futura barragem e de outras estruturas operacionais da Autarquia.

Conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar, a solução mais adequada é o credenciamento, previsto com fulcro no art. 79, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, por possibilitar a formação de uma ampla rede de prestadores e a realização de contratações paralelas e não excludentes. As contratações decorrentes serão formalizadas por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso IV, da referida Lei.

O credenciamento não gera direito à contratação nem obriga o SAAE a contratar todos os credenciados, sendo os serviços solicitados conforme a demanda e distribuídos mediante critérios objetivos definidos no edital. Os preços serão previamente fixados pela Administração, com base em pesquisa realizada nos termos do art. 23 da Lei nº 14.133/2021, contribuindo para a mitigação dos riscos de sobrepreço, superfaturamento e preços inexequíveis.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A solução consiste no credenciamento de pessoas físicas ou jurídicas legalmente habilitadas para a elaboração, sob demanda, de laudos de avaliação mercadológica de bens imóveis urbanos ou rurais, conforme as normas aplicáveis da série ABNT NBR 14.653.

O credenciamento permanecerá aberto durante sua vigência e permitirá a contratação de diferentes prestadores, conforme a necessidade do SAAE, sem garantia de quantidade mínima de serviços. Para cada imóvel poderão ser solicitados três laudos independentes, elaborados por credenciados distintos e convocados mediante critérios objetivos e impessoais estabelecidos no edital.

Cada serviço compreenderá vistoria no imóvel, pesquisa de mercado, tratamento dos dados, aplicação da metodologia adequada, memória de cálculo e emissão de laudo conclusivo, acompanhado do

respectivo registro de responsabilidade técnica. O pagamento ocorrerá pelo valor unitário previamente definido no edital, após a entrega e a aprovação do laudo pelo SAAE.

NATUREZA E GARANTIA DO SERVICO	
NATUREZA	O objeto desta contratação classifica-se tecnicamente como Serviço de Engenharia, haja vista que a elaboração de laudos de avaliação mercadológica imobiliária exige a aplicação de conhecimentos teóricos e práticos específicos de engenharia legal, agronomia (para imóveis rurais) e arquitetura, devendo observar rigorosamente os critérios metodológicos e graus de fundamentação descritos na norma técnica ABNT NBR 14.653. Quanto à NATUREZA DO OBJETO: O objeto possui a natureza de Serviço Comum de Engenharia para fins de credenciamento. Embora envolva atividade intelectual especializada, seus padrões de desempenho, metodologias de cálculo, critérios de vistoria e requisitos de entrega são objetivamente definidos pela referida norma da ABNT (NBR 14.653), permitindo que a Administração Pública fixe previamente o Preço Público de Referência e os requisitos de habilitação de forma padronizada no mercado. Quanto à PREVISIBILIDADE DA DEMANDA: Classifica-se como Serviço Não Continuado, uma vez que as ordens de serviço serão emitidas de forma fragmentada e sob demanda, vinculadas à necessidade pontual de desapropriação na área de influência da futura barragem e locais de implantação de novos poços artesianos e reservatórios.
HAVERÁ GARANTIA DO SERVIÇO?	☐ Sim. ☒ Não.
CRITÉRIOS DE SELEÇÃO	
FORMA DE CONTRATAÇÃO	☒ Inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, IV, da Lei Federal nº 14.133/21. ☐ Dispensa de licitação em razão do valor*, com fundamento no art. 75, II, da Lei Federal nº 14.133/21. ☐ Dispensa de licitação, com fundamento no art. 75, , da Lei Federal nº 14.133/21. ☐ Pregão eletrônico.
CRITÉRIO DE JULGAMENTO	Por se tratar de procedimento auxiliar de Credenciamento, sob o amparo do art. 79, parágrafo único, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, não haverá disputa de preços ou concorrência excludente entre os interessados.
O ORÇAMENTO ESTIMADO É SIGILOSO?	☐ Sim. ☒ Não.
REQUISITOS DA CONTRATADA	
SERÁ EXIGIDA HABILITAÇÃO TÉCNICA?	☒ Sim. 1- Pessoas físicas ou jurídicas deverão apresentar:

	1.1. No caso de Engenheiros em suas diversas especialidades e os Arquitetos: a) Comprovação de registro de inscrição do profissional no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - (CREA) ou (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) – (CAU). 1.2. No caso de corretores de imóveis: a) Comprovação de registro de inscrição do profissional no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) e Cópia da inscrição do profissional no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI). 1.3. No caso de pessoas jurídicas: a) Indicação do pessoal técnico adequado e disponível para a realização do objeto do processo, bem como da qualificação de cada um dos membros da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos. ☐ Não.
HÁ CRITÉRIO DE SUSTENTABILIDADE?	☒ Sim. * Laudos 100% digitais com assinatura eletrônica ICP-Brasil; * Características sustentáveis do imóvel no laudo; * Planejamento de vistorias com rotas otimizadas. ☐ Não.
HÁ RISCOS A SEREM ASSUMIDOS PELA CONTRATADA?	☒ Sim. A contratada assumirá riscos relacionados a: * Responsabilidade Civil e Técnica; * Custos de Deslocamento e Logística; * Variação de Custos Operacionais; * Segurança na Vistoria; * Ausência de Garantia de Demanda. ☐ Não
HÁ PREVISÃO DE VISTORIA?	☒ Sim. ☐ Não.
COMO O SERVIÇO SERÁ PRESTADO?	A prestação do serviço deverá ser feita mediante apresentação da Solicitação de Fornecimento / Serviço, a qual constará o endereço do imóvel a ser vistoriado, avaliado e laudado. O profissional credenciado realizará a vistoria física e presencial do imóvel. Ele colherá dados como estado de conservação, metragens, padrão de acabamento, infraestrutura da região e tirará fotos obrigatórias da área interna e externa. O avaliador fará o levantamento de dados de mercado (imóveis semelhantes à venda ou vendidos recentemente na região). Os dados serão tratados estatisticamente com base nos métodos científicos da NBR 14.653 da ABNT. O credenciado entregará o Laudo de Avaliação Técnico ou o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) em formato 100% digital, assinado eletronicamente com certificado ICP-Brasil. O setor de engenharia da Administração analisará o documento. Se houver inconformidades com a norma técnica, o credenciado deverá

	fazer as correções sem custos adicionais antes de receber o pagamento. A execução do serviço será conforme a necessidade desta Autarquia.
LOCAL E HORA DA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO	O serviço será prestado no município de Formiga/MG, nos locais indicados pelo Setor de Engenharia do SAAE. A prestação do serviço deverá ser feita em até 10 (dez) dias. A execução ocorrerá conforme demanda, mediante solicitação da Administração.
PRAZO, FORMA DE PAGAMENTO E GARANTIA DO CONTRATO	
PRAZO DO TERMO DE CREDENCIAMENTO	12 (doze) meses.
HAVERÁ POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO?	☒ Sim. ☐ Não.
DA PRORROGAÇÃO DO EDITAL E DOS TERMOS DE CREDENCIAMENTO	A Administração poderá prorrogar a vigência do Edital de Chamamento Público por iguais e sucessivos períodos, mediante ato motivado da autoridade competente e devida publicação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP). A prorrogação do Edital de Chamamento autoriza a prorrogação dos Termos de Credenciamento vigentes dos prestadores já cadastrados, desde que mantido o interesse público e comprovada a regularidade documental. A prorrogação de prazo dos Termos de Credenciamento individuais será formalizada por meio de Termo Aditivo Simplificado , emitido de forma eletrônica pela Autarquia, condicionada à prévia e obrigatória regularidade fiscal, trabalhista e profissional do credenciado.
FORMA DE PAGAMENTO	Meio: Ordem bancária Onde? Em conta corrente, <u>informada por e-mail</u> , ao Setor de Tesouraria do SAAE Formiga, através do endereço: saaetesouraria@hotmail.com Qual o prazo? Em até 10 (dez) dias corridos, após a comprovação da execução dos serviços e entrega da nota fiscal eletrônica*. *A nota fiscal deverá ser emitida observando as regras de retenção dispostas na Instrução Normativa RFB nº 1234 de 11 de janeiro de 2012 e Decreto Municipal nº 9961 de 05 de maio de 2023, sob pena de não aceitação por parte desta Autarquia.
QUAL A GARANTIA DO CONTRATO?	☐ X% do valor inicial do contrato. ☒ Não há. Optou-se por não exigir garantia contratual na presente contratação.
GESTÃO E FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL	
Todas as atividades relacionadas à gestão e fiscalização do termo de credenciamento deste processo licitatório deverão seguir a IN 02/2025 do SAAE Formiga. Pela decisão da Diretoria Geral do SAAE Formiga, tais atividades ficarão sob a responsabilidade dos servidores a seguir identificados.	

Gestão	Sávio Henrique Cunha de Souza
Fiscalização Técnica	Tainara Silveira Leal Chicri
Fiscalização Administrativa	Wellington Jorge Lasmar
PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA	
DADOS ORÇAMENTÁRIOS DA CONTRATAÇÃO	As despesas eventuais decorrentes correrão à conta das seguintes dotações específicas para atender as demandas: a) 30 001 04 122 0001 6003 339036 – F/23 – MANUTENÇÃO DO SETOR ADMINISTRATIVO – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física. b) 30 001 04 122 0001 6003 339039 – F/24 – MANUTENÇÃO DO SETOR ADMINISTRATIVO – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica.

Formiga (MG), 27 de agosto de 2026.

Elaborado por Michely da Costa Silva
Auxiliar Administrativo