



Ministério da Educação
Universidade Federal de Alfenas
Rua Gabriel Monteiro da Silva, 700 - Bairro centro, Alfenas/MG - CEP 37130-001
Telefone: (35) 3701-9102, 3701-9103 - <http://www.unifal-mg.edu.br>

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo nº 23087.001842/2024-57

Dispensa de Licitação - Lei 14.133/2021, art. 75, II

Contratação de serviços de avaliação imobiliária do (Prédio "J" - Sede) para definição de valores de locação para fins de concessão de uso para atender a Universidade Federal de Alfenas - Unifal-MG

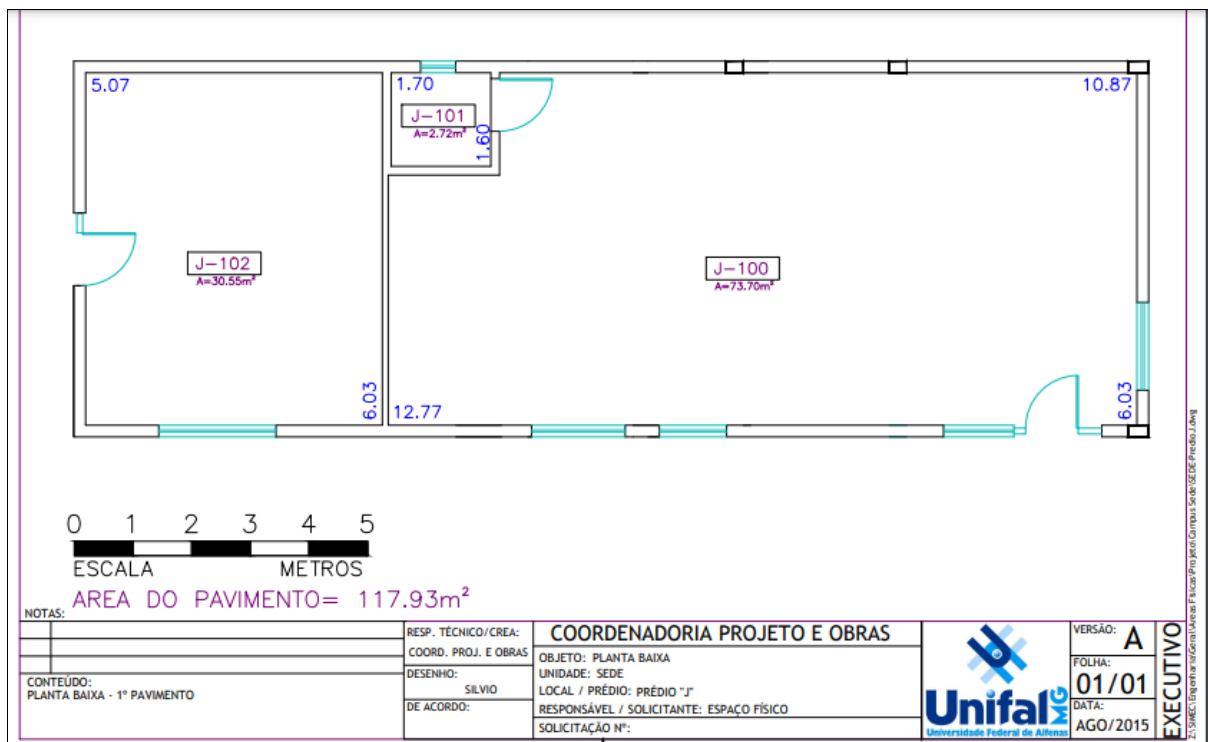
1 OBJETO

1.1 O presente Termo de Referência tem como finalidade a contratação de serviços de avaliação imobiliária do (Prédio "J" - Sede) para definição de valores de locação para fins de concessão de uso para atender a Universidade Federal de Alfenas - UNIFAL-MG.

1.2 . DETALHAMENTO DO OBJETO

1.2.1 O serviço solicitado consiste na avaliação imobiliária e posterior emissão de laudo do imóvel da UNIFAL-MG, conforme endereço abaixo relacionado:

- **Sede:** A Avaliação é referente ao prédio "J" com 117,93 m², Rua Gabriel Monteiro da Silva, 700, Centro - Alfenas/MG, conforme Planta Baixa, imagem:



DISPOSIÇÕES INICIAIS

2.1 As especificações contidas neste Termo de Referência em nenhum momento serão substituídas pelas descrições resumidas, constantes no Aviso divulgado no sítio www.comprasnet.gov.br. Em caso de divergência nas especificações, prevalecerão as deste Termo de Referência, dos avisos e esclarecimentos lançados no Comprasnet.

2.2 A proposta de preços apresentada deverá ser em moeda nacional, com preço total para o evento, em algarismo e por extenso, observando-se as especificações mencionados neste Termo de Referência, bem como na Proposta Comercial apresentada, presumindo-se estarem inclusos os encargos que incidem ou venham a incidir sobre o objeto, ora contratado, **incluindo todas as despesas que influam no custo, tais como: impostos, taxas, seguros, encargos fiscais, limpeza do local e todos os ônus diretos.**

2.3 O critério de julgamento será pelo **menor preço GLOBAL.**

2.4 A Contratada deverá manter sua Regularidade Fiscal Federal e a Regularidade Trabalhista válidas bem como Relatório do TCU das Certidões: CEIS – Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas (CGU), CNIA - Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade (CNJ), Cadastro de Inidôneos e Cadastro de Inabilitados (TCU) e CNEP – Cadastro Nacional de Empresas Punidas demonstrando que a empresa não possui nenhum impedimento.

2.4.1. Poderão ser solicitadas, no momento da habilitação da contratação, as Certidões Estadual e Municipal.

3 FUNDAMENTO LEGAL

3.1 A contratação de Pessoa Jurídica para atendimento ao objeto deste Termo de Referência tem

amparo legal na Lei nº14.133/2021 e suas alterações, bem como nas demais legislações específicas.

4 JUSTIFICATIVA

4.1 Justifica-se a avaliação do imóvel (Prédio "J" - Sede) (planta 1195812) para definição de valores de locação e com a finalidade de estabelecer o valor máximo da cessão de uso a ser pago pelo espaço público que será utilizado.

4.2 Cabe destacar que foram consultadas várias imobiliárias, sendo necessária a contratação de 3 (três) para realizarem as avaliações com emissão de laudos e posterior definição de valor da cessão de uso a ser pago.

5. VALOR DE REFERÊNCIA TOTAL

5.1 O valor de referência foi baseado em pré-cotações realizadas no mercado, com valor total em **R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais), sendo:**

5.1.1 DEKATHAMA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA inscrita no **CNPJ sob o nº 15.158.886/0002-54 → R\$ 600,00 (seiscentos reais);**

5.1.2 IMOBILIÁRIA VILAÇA & SILVESTRE LTDA inscrita no **CNPJ sob o nº 18.237.700/0001-60 → R\$ 800,00 (oitocentos reais); e**

5.1.3 ROGÉRIO MOURA IMOBILIÁRIA E CORRETORA LTDA inscrita no **CNPJ sob o nº 26.777.892/0001-25 → R\$ 900,00 (novecentos reais).**

5.2 Foram utilizados 7 (sete) orçamentos como referência para composição e justificativa dos preços.

5.3 Mencionamos que a escolha dos Fornecedores, de acordo com o inciso IV do artigo 5º da Instrução Normativa 65/2021, é em função da prestação de serviço ser específica e buscou-se orçamentos com outros Fornecedores, contudo sem êxito, de acordo com e-mail juntado ao processo (SEI 1269116).

5.4 Em pesquisa realizada junto ao Portal Pesquisa Gov e no Portal Banco de Preços localizou-se contratações similares a que a UNIFAL-MG irá realizar, para justificativa do valor praticado no mercado, conforme Relatório anexo aos autos.

5.4.1 Porém, por se tratar de imóvel (Prédio "J" - Sede) específico, na UNIFAL-MG em Alfenas - MG, e o Relatório do Portal Pesquisa Gov e Banco de Preços tratarem de espaços, imóveis diferentes e em outras localidades, assim, o valor das pesquisas realizadas são para complementar e justificar o preço praticado no mercado.

6. DA CLASSIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS E FORMA DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

6.1 Trata-se de serviços a ser contratado diretamente, por Dispensa de Licitação, com fulcro no art. 75, inciso II da Lei nº 14.133/2021.

Seção III

Da Dispensa de Licitação

Art. 75. É dispensável a licitação:

[...]

II - para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), no caso de outros serviços e compras; [\(Vide Decreto nº 10.922, de 2021\)](#)

6.2 A **seleção do fornecedor** foi realizada por meio das propostas enviadas e anexadas ao processo, obedecendo a ordem de classificação, em conjunto com a verificação de credenciamento ao SICAF e certidões Fiscais regularizadas (como condição para a contratação), e, respectivamente, o valor mais vantajoso para a Instituição.

6.3 As Empresas são:

6.3.1 DEKATHAMA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA inscrita no CNPJ sob o nº 15.158.886/0002-54, devidamente credenciada ao SICAF e regular com as certidões fiscais;

6.3.2 IMOBILIÁRIA VILAÇA & SILVESTRE LTDA inscrita no CNPJ sob o nº 18.237.700/0001-60, devidamente credenciada ao SICAF e regular com as certidões fiscais; e

6.3.3 ROGÉRIO MOURA IMOBILIÁRIA E CORRETORA LTDA inscrita no CNPJ sob o nº 26.777.892/0001-25, devidamente credenciada ao SICAF e regular com as certidões fiscais.

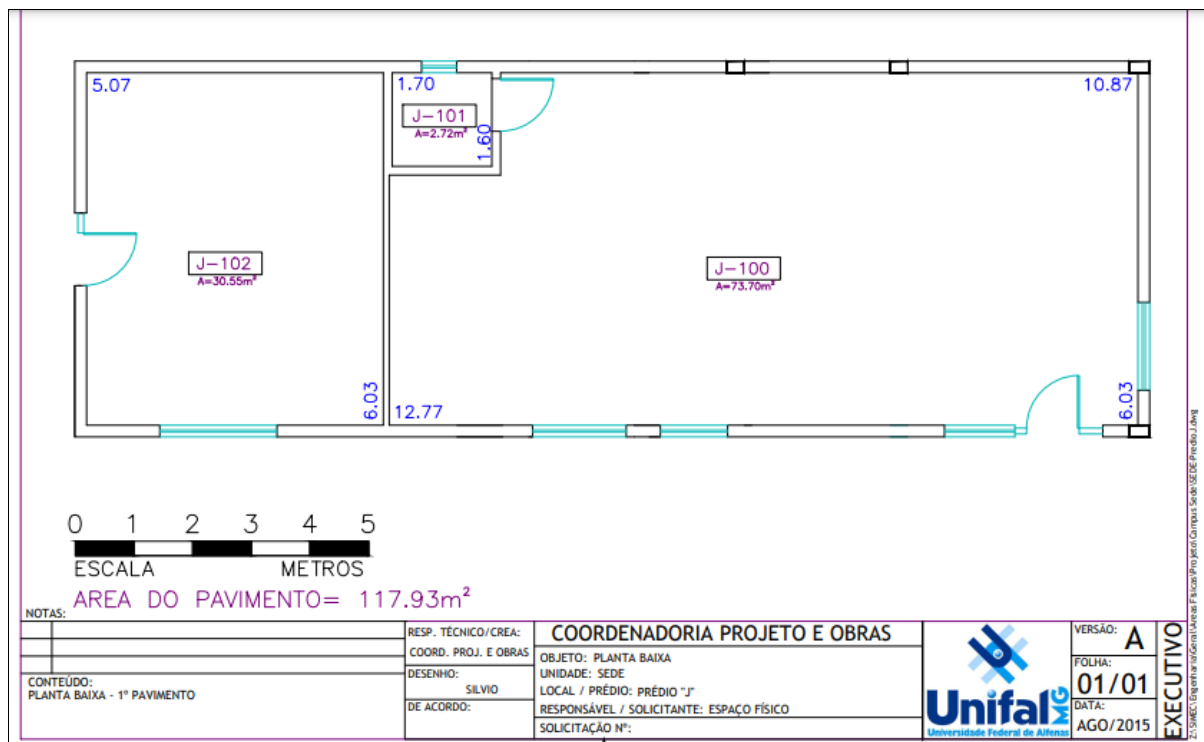
6.5 As empresas ofertaram suas propostas que encontram-se válidas e vantajosas à Administração e atente ao objeto deste Termo de Referência.

7. DA CONTRATAÇÃO E DA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO

7.1 A contratação formalizar-se-á mediante a emissão da Nota de Empenho.

7.2 O serviço solicitado consiste na avaliação imobiliária e posterior emissão de laudo do imóvel da UNIFAL-MG, conforme endereço abaixo relacionado:

- **Sede:** A Avaliação é referente ao prédio "J" com 117,93 m², Rua Gabriel Monteiro da Silva, 700, Centro - Alfenas/MG, conforme Planta Baixa, imagem:



7.2 O agendamento para a realização da visita in loco deverá ser efetuada com o servidor José Antônio Ramos (jose.ramos@unifal-mg.edu.br / di@unifal-mg.edu.br / piap@unifal-mg.edu.br). Que indicará o responsável para acompanhar as visitas *in loco*.

7.3 Após a realização da visita *in loco* os laudos deverão ser encaminhados para os seguintes e-mails: jose.ramos@unifal-mg.edu.br / di@unifal-mg.edu.br / piap@unifal-mg.edu.br / compras@unifal-mg.edu.br.

7.4 Será recebido somente nas condições exigidas neste Termo de Referência.

7.5 O serviço será recebido definitivamente: Pelo Requisitante, após o decurso do prazo de observação ou vistoria da quantidade e qualidade dos serviços executados, que comprove a adequação do objeto aos termos exigidos, mediante emissão de Termo de Recebimento Definitivo.

7.6 Prazo para execução do serviço será de até **10 (dez) dias úteis**, contados após o recebimento do material pela Empresa Contratada.

7.8 Os Fornecedores vencedores se obrigam a cumprir plenamente o previsto no artigo 121 da Lei 14.133/2021 e suas alterações posteriores.

8 DA DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA

8.1 Os recursos para atendimento ao objeto do presente Termo de Referência, possuem disponibilidade orçamentária, conforme despacho da Pró-Reitoria de Planejamento, Orçamento e Desenvolvimento Institucional.

9 DO PAGAMENTO

9.1 O pagamento será efetuado no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados da data do recebimento definitivo e pela apresentação do documento fiscal, desde que atendidas às exigências deste Termo de Referência em Conta corrente bancária da LICITANTE VENCEDORA, através do Banco do Brasil S/A;

9.2 O documento Fiscal terá que ser emitido obrigatoriamente com o número de inscrição no CNPJ apresentado para a Habilitação, não se admitindo documento Fiscal emitido com outro CNPJ, mesmo aqueles de filiais ou matriz;

9.3 Considerar-se-á como último dia útil para pagamento, o de emissão da respectiva Ordem Bancária pelo SIAFI (Sistema da administração Financeira do Governo Federal);

9.4 No pagamento serão observadas as retenções, de acordo com a legislação e normas vigentes, no âmbito da União, Estado e Município;

9.5 Poderá ser deduzido do documento Fiscal o valor de multa aplicada;

9.6 Nenhum pagamento será efetuado ao FORNECEDOR VENCEDOR enquanto pendente de liquidação ou qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência.

10 OBRIGAÇÕES DA EMPRESA CONTRATADA

10.1 AS EMPRESAS CONTRATADAS obrigam-se a:

a) Manter, durante a vigência contratual, todas as condições demonstradas para habilitação, de modo a garantir o cumprimento das obrigações assumidas;

b) Acusar o recebimento da nota de empenho/ordem de serviço;

c) Prestar os serviços *in loco* e emitir o laudo de avaliação, conforme preços indicados na Proposta e Termo de Referência;

d) Obedecer aos requisitos mínimos de qualidade, conforme proposta;

e) Providenciar no prazo de 03 (três) dias, a imediata correção das deficiências, falhas ou irregularidades constatadas pelo responsável por seu recebimento, no cumprimento das obrigações assumidas nesta contratação;

f) Ressarcir os eventuais prejuízos causados à UNIFAL-MG e/ou a terceiros, provocados por ineficiência ou irregularidade cometidas na execução das obrigações assumidas;

g) Responsabilizar-se por todas as despesas diretas ou indiretas, tais como: salários, transportes, encargos sociais, fiscais, trabalhistas, previdenciários e de ordem de classe, indenizações, e quaisquer outras que forem devidas ao(s) seu(s) empregado(s), referentes à execução do objeto, ficando, ainda, a UNIFAL-MG isenta de qualquer vínculo empregatício, responsabilidade solidária ou subsidiária;

h) Pagar pontualmente, seus fornecedores e suas obrigações fiscais, relativas ao objeto deste processo, exonerando a UNIFAL-MG de responsabilidade solidária ou subsidiária por tal pagamento;

- i)** Substituir no total ou em parte o serviço em que se verificar vícios ou que esteja em desacordo com o estabelecido neste Termo de Referência e na proposta comercial apresentada, ficando, a UNIFAL-MG, isenta de qualquer responsabilidade sobre o custeio dessa correção;
- j)** A UNIFAL-MG não cederá ou emprestará em hipótese alguma, ferramentas, instrumentos, equipamentos, acessórios ou materiais consumíveis, devendo estes ser de inteira responsabilidade da empresa contratada;
- k)** Arcar com todas as despesas operacionais necessárias à prestação dos serviços, objeto deste termo de referência.
- l)** Pagar todos os tributos, contribuições fiscais e parafiscais que incidem ou venham a incidir, direta ou indiretamente, sobre todos os serviços contratados;
- n)** Todos os dispositivos deste Termo de Referência deverão ser seguidos rigorosamente.

11 OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

11.1 A UNIFAL-MG obriga-se a:

- a)** solicitar a execução do(s) serviço(s) conforme previstos neste termo de referência e na proposta da CONTRATADA;
- b)** efetuar o pagamento ao fornecedor no valor total, através de nota(s) fiscal(is) do serviço entregue, se aceito;
- c)** observar para que, durante a prestação dos serviços, sejam mantidas todas as condições de habilitação e qualificação exigida no termo, bem como a sua compatibilidade com as obrigações assumidas;
- d)** acompanhar e fiscalizar a perfeita execução dos serviços ; e
- e)** recusar serviços que estejam em desacordo com as especificações do termo de referência e da proposta apresentada.

12 MEDIDAS ACAUTELADORAS

12.1 Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá, sem a prévia manifestação do interessado, motivadamente, adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, em caso de risco iminente, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

13 DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1 Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/2021, conforme artigo 155 e incisos, o fornecedor/adjudicatário que:

- 13.1.1** Dar causa à inexecução parcial do contrato;
- 13.1.2** Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- 13.1.3** Dar causa à inexecução total do contrato;
- 13.1.4** Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

- 13.1.5** Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- 13.1.6** Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- 13.1.7** Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- 13.1.8** Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- 13.1.9** Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- 13.1.10** Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- 13.1.11** Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- 13.1.12** Praticar ato lesivo previsto no [art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.](#)

13.2 O fornecedor/adjudicatário que cometer qualquer das infrações discriminadas da Lei 14.133/2021, ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, garantida a prévia defesa, às seguintes sanções previstas no artigo 156 e incisos da Lei 14.133/2021:

13.2.1 Advertência;

13.2.2 Multa:

13.2.2.1 multa de mora sobre o valor inadimplente no percentual correspondente a 0,2% (dois décimos por cento) por dia de atraso, até o limite de 20 (vinte) dias.

13.2.2.2 multa compensatória no valor de 20% (vinte por cento), pela inexecução total do contrato ou sobre o valor remanescente do contrato quando ultrapassado o limite de 20 (vinte) dias da inadimplência, caso em que a multa do item 13.2.2.1 será substituída por essa, além da consequente extinção unilateral do contrato, com a aplicação cumulada de outras sanções.

13.2.3 Impedimento de licitar e contratar pelo prazo de até 3 (três) anos;

13.2.4 Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

13.3 Na aplicação das sanções serão considerados, artigo 156, § 1º e incisos da Lei 14.133/2021:

13.3.1 A natureza e a gravidade da infração cometida;

13.3.2 As peculiaridades do caso concreto;

13.3.3 As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

13.3.4 Os danos que dela provierem para a Administração Pública;

13.3.5 A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

13.4 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao licitante/adjudicatário, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

13.5 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.

13.6 As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

14 DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 A Nota de Empenho terá força de contrato, conforme prevê o art. 95 da Lei nº 14.133/2021.

Alfenas, na data da assinatura.

JOSÉ ANTÔNIO RAMOS
Diretor de DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURA
UNIFAL-MG



Documento assinado eletronicamente por **José Antônio Ramos, Diretor do Departamento de Infraestrutura**, em 05/07/2024, às 10:24, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.unifal-mg.edu.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1279346** e o código CRC **71B06B4B**.