



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO NOVO

PROCESSO Nº 51/2025 – PMLN
DISPENSA Nº 12/2025 – PMLN

AVISO DE DISPENSA

A Prefeitura Municipal de Lajeado Novo/MA torna público que realizará Contratação Direta por dispensa de licitação, nos termos do art. 75, II da Lei 14.133/21, ocasião em que solicita aos interessados que apresentem propostas de preços de empresa especializada para a **confeção de laudo técnico de avaliação de gleba urbana, localizada no município de Lajeado Novo - MA**, em conforme condições, especificações e exigências estabelecidas no Termo de Referência anexo.

Por fim, esclareço que a Proposta deverá ser enviada para o e-mail lajeadonovo.cpl@gmail.com e/ou protocolada na sede da Prefeitura Municipal de Lajeado Novo, localizada na Rua Anita Viana, nº 43, Centro, Lajeado Novo – MA. CEP 65.937-000, em até 03 (três) dias úteis a contar desta data.

ANEXO I - Termo de Referência.

Lajeado Novo, 06 de junho de 2025.

Nessival Ribeiro Rocha
Secretário Municipal de Infraestrutura
Prefeitura de Lajeado Novo
Port. 07/2025 – PMLN/MA



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO NOVO

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência visa a **contratação de empresa especializada para a confecção de laudo técnico de avaliação de gleba urbana, localizada no município de Lajeado Novo - MA.**

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. A presente contratação visa atender à necessidade da Administração Pública Municipal de obter, por meio de empresa especializada, **laudo técnico de avaliação imobiliária** referente a gleba urbana de grande extensão situada no município de Lajeado Novo – MA, com área de 342.380,26 m². A avaliação tem por finalidade instruir **processo de desapropriação**, sendo essencial à determinação do valor de mercado do imóvel, com respaldo técnico e metodológico.

2.2. A definição do valor patrimonial da gleba permitirá à Administração adotar providências futuras com base em parâmetros objetivos e adequados à realidade mercadológica da região, em atendimento aos princípios da legalidade, impessoalidade, eficiência e interesse público.

2.3. *A finalidade específica da desapropriação será oportunamente definida e vinculada a um processo administrativo a ser autuado posteriormente.*

2.4. A contratação de empresa especializada se justifica pela necessidade de aplicação de metodologia técnica compatível com os critérios estabelecidos na **ABNT NBR 14.653-2** (Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos), bem como pelas **recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP**, garantindo a confiabilidade, objetividade e fundamentação do laudo.

3. DA DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO

3.1. O objeto deste Termo de Referência consiste na contratação de empresa especializada para a **confecção de laudo técnico de avaliação imobiliária**, com vistas à apuração do valor de mercado de gleba urbana localizada às margens da **BR-226**, no município de **Lajeado Novo – MA**, com área total de **342.380,26 m²** e perímetro de **2.369,96 metros**.

3.2. A avaliação será realizada com base na **metodologia do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme previsto na norma **ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos**, e nas recomendações do **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP**.

3.3. O método adotado fundamenta-se na **análise de atributos comparáveis de imóveis da região**, mediante tratamento técnico dos dados de mercado disponíveis, buscando definir o valor do bem avaliado com base em parâmetros reais e atuais de comercialização.

3.4. Como parte do processo de avaliação, a contratada deverá realizar:

- a) Vistoria técnica presencial** da gleba, com levantamento fotográfico e observações in loco;
- b) Análise da circunvizinhança e infraestrutura local**, incluindo acessos, redes públicas, serviços e oferta disponível;
- c) Pesquisa mercadológica**, considerando imóveis de características semelhantes, localizados em regiões compatíveis;
- d) Elaboração de laudo técnico completo**, com descrição objetiva, registros fotográficos, critérios de avaliação e fundamentação dos valores atribuídos.

3.5. O laudo técnico deverá ser apresentado em **uma via impressa original e em formato digital (PDF)**, contendo todas as informações, justificativas técnicas, registros fotográficos e critérios adotados na avaliação. Para fins de localização e identificação da gleba, será utilizada a planta planimétrica com coordenadas geográficas, anexo deste Termo de Referência.



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO NOVO

4. DO LOCAL DE EXECUÇÃO

4.1. O objeto da avaliação está localizado no município de Lajeado Novo – MA, às margens da Rodovia BR-226, conforme descrição constante da planta planimétrica anexa.

4.2. A vistoria técnica e o levantamento fotográfico deverão ser realizados in loco, com acesso integral à área da gleba, para verificação das condições físicas e demais características relevantes à avaliação.

5. DO PRAZO DE EXECUÇÃO

5.1. O prazo para execução dos serviços será de até **15 (quinze) dias corridos**, contados a partir do recebimento da autorização formal de início pela Administração Pública.

5.2. A entrega do laudo técnico deverá ocorrer dentro do prazo estabelecido, em via impressa original e formato digital (PDF), devidamente assinados pelo responsável técnico e acompanhados da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

6. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. Para a definição do valor estimado da contratação, foi realizada **pesquisa de mercado** no sistema de **banco de preços**, conforme determina a **Instrução Normativa SEGES/ME nº 65, de 7 de julho de 2021**. A memória da referida pesquisa encontra-se **nos autos do Processo Administrativo nº 51/2025 – PMLN/MA**.

6.2. A partir da pesquisa realizada, foi apurado o **valor estimado de R\$ 7.431,80 (sete mil, quatrocentos e trinta e um reais e oitenta centavos)** para a prestação dos serviços descritos neste Termo, valor que inclui deslocamento, levantamento técnico, estudo de mercado, confecção do laudo técnico completo, emissão de ART e demais encargos inerentes à execução do objeto.

7. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL DA CONTRATAÇÃO

7.1. A contratação em apreço se enquadra perfeitamente no dispositivo legal que prevê a possibilidade de **licitação dispensável**, conforme a justificativa apresentada neste Termo de Referência, estando caracterizada a hipótese de **contratação direta**, nos termos da legislação vigente.

7.2. De acordo com o disposto no **art. 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021**, é **dispensável a licitação para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), no caso de outros serviços e compras**. Atualmente, esse limite foi **atualizado para R\$ 62.725,59 (sessenta e dois mil, setecentos e vinte e cinco reais e cinquenta e nove centavos)**, nos termos do **Decreto Federal nº 12.343, de 30 de dezembro de 2024**.

7.3. Dessa forma, **sugere-se a formalização do processo de dispensa de licitação** para a prestação do objeto acima especificado, **resguardando os princípios da economicidade e da eficiência**, e considerando, ainda, que a economia de escala está sendo devidamente observada, conforme dispõe o **art. 18, inciso VII, combinado com o art. 23 da Lei nº 14.133/2021**.

7.4. Quanto à **dispensa do Estudo Técnico Preliminar (ETP)**, esta encontra **amparo legal no art. 72, inciso I, da Lei nº 14.133/2021**, que estabelece a faculdade de sua exigência. Tendo em vista que a contratação se dá por dispensa em razão do valor, **para atender a uma demanda clara e objetiva da Administração**, a exigência do ETP se mostraria uma formalidade que implicaria em custo adicional e atraso desnecessário no trâmite processual. Assim, a dispensa do ETP é medida que se justifica **em nome da eficiência e da celeridade administrativa**.

7.5. Por todo o exposto, restam demonstradas **a viabilidade, a legalidade e a necessidade da contratação direta por dispensa de licitação**, nos termos do art. 75, II, da Lei nº 14.133/2021, cabendo à Administração adotar os trâmites subsequentes à formalização da contratação, conforme o normativo citado.



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO NOVO

8. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

8.1. A Prefeitura Municipal de Lajeado Novo, na condição de CONTRATANTE, compromete-se a cumprir as seguintes obrigações para garantir a execução eficiente do Contrato:

- a) Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da CONTRATADA, através de servidor especialmente designado;
- b) Prestar as informações e os esclarecimentos que a CONTRATADA venha a solicitar para a execução do objeto contratado;
- c) Atestar a qualidade dos serviços executados pela CONTRATADA;
- d) Comunicar à CONTRATADA as ocorrências de quaisquer fatos que, a critério, exijam medidas corretivas por parte daquela;
- e) Rejeitar qualquer serviço executado equivocadamente ou em desacordo com o Termo de Referência e Contrato;
- f) Proceder às advertências, multas e demais cominações legais pelo descumprimento das obrigações assumidas pela CONTRATADA;
- g) Verificar a regularidade fiscal da CONTRATADA antes do pagamento;
- h) Efetuar os pagamentos à CONTRATADA, de acordo com a forma e prazo estabelecidos neste instrumento, observando as normas administrativas e financeiras em vigor.

9. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

9.1. A CONTRATADA compromete-se a cumprir as seguintes obrigações para garantir a execução eficiente do Contrato:

- a) Executar os serviços constantes do presente objeto em conformidade com as especificações e prazos determinados neste Termo de Referência;
- b) Executar os serviços contratados de forma diligente, técnica e em conformidade com as normas da ABNT NBR 14.653-2 e com as recomendações do IBAPE/SP;
- c) Realizar **vistoria técnica presencial e levantamento fotográfico** da gleba objeto da avaliação, observando suas características físicas, topográficas e urbanísticas;
- d) Realizar **pesquisa de mercado** com coleta e tratamento de dados comparativos, analisando fatores como circunvizinhança, infraestrutura local, acessos e oferta disponível;
- e) Elaborar e apresentar o **laudo técnico de avaliação imobiliária completo**, com memória de cálculo, descrição objetiva do imóvel, justificativas técnicas, registros fotográficos e valor de mercado estimado;
- f) Entregar o laudo em até **10 (dez) dias corridos**, a contar da autorização formal de início dos serviços;
- g) Fornecer o laudo em **uma via impressa original e uma cópia digital (em PDF)**, devidamente assinadas pelo responsável técnico legalmente habilitado;
- h) Emitir e apresentar, juntamente com o laudo, a respectiva **Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)** ou documento equivalente do profissional responsável;
- i) Manter o sigilo sobre todas as informações, documentos e dados eventualmente acessados em razão da execução contratual;
- j) Disponibilizar meios de comunicação eficazes para contato com a Administração durante a vigência da contratação;
- k) Responder integralmente por danos causados à Administração ou a terceiros em decorrência de culpa ou dolo na execução dos serviços.
- l) Não transferir a outrem, no todo ou em parte, a execução do serviço.
- m) Comunicar previamente à CONTRATANTE, por escrito, a ocorrência de qualquer fato impeditivo ou relevante à execução do contrato, sem prejuízo de prévia comunicação verbal dos fatos, caso a situação exija imediata providência por parte da CONTRATANTE.



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO NOVO

- n) Responsabilizar-se por todos os encargos trabalhistas, previdenciários, comerciais e fiscais resultantes da execução dos serviços.
- o) Manter durante a vigência do contrato as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação, comprovando-as a qualquer tempo, mediante solicitação da CONTRATANTE.
- p) Nomear preposto com poderes para dirimir todas as questões contratuais.
- q) Zelar pela observância da legislação vigente e das normativas expedidas pelos órgãos competentes, garantindo a transparência e legalidade dos processos.
- r) Atender a eventuais recomendações dos órgãos de controle e fiscalização, implementando as adequações necessárias.
- s) Executar as atividades dentro dos princípios da economicidade, eficiência e efetividade.

10. DAS SANÇÕES E MULTAS CONTRATUAIS

10.1. A CONTRATADA será responsabilizada administrativamente pelas infrações cometidas estabelecidas no art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021 conforme o caso.

10.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas no art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021 as seguintes sanções:

- a) Advertência;
- b) Multa;
- c) Impedimento de licitar e contratar;
- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

10.3. A sanção prevista na alínea “a”, será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I do caput do art. 155 desta Lei, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

10.4. A multa prevista na alínea “b”, calculada na forma do contrato, não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato celebrado com contratação direta e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 da Lei 14.133/2021.

10.5. As sanções previstas nas alíneas “a”, “c” e “d” do item 9.2 poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista na alínea “b”.

10.6. A aplicação das penalidades será precedida da concessão da oportunidade de ampla defesa por parte da CONTRATANTE, na forma da Lei.

11. DO INSTRUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

11.1. A contratação decorrente deste Termo de Referência poderá ser formalizada por meio de instrumento hábil diverso do contrato administrativo, tais como nota de empenho, autorização de serviço, ordem de execução ou documento equivalente, conforme dispõe o art. 95 da Lei nº 14.133/2021, considerando a natureza do objeto e o valor da contratação.

11.2. Caso a Administração Pública opte pela emissão e assinatura de termo contratual, o **prazo de vigência da contratação será de 30 (trinta) dias**, contados a partir da data de assinatura do contrato.

12. DO PAGAMENTO

12.1. O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias, contados a partir da data de apresentação da Nota Fiscal devidamente atestada pelo Setor competente da CONTRATANTE pelo servidor designado para este fim, de acordo com as normas de execução orçamentária e financeira.

12.2. O pagamento será efetuado pela CONTRATANTE à CONTRATADA, através de depósito em conta corrente indicada pela CONTRATADA.

12.3. O pagamento estará condicionado apresentação da REGULARIDADE FISCAL DA EMPRESA.



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO NOVO

12.4. Caso os pagamentos sejam efetuados após o prazo estabelecido no subitem 13.1, por culpa da CONTRATANTE, serão devidos encargos moratórios à taxa nominal de 6% a.a. (seis por cento ao ano), capitalizados diariamente em regime de juros simples, desde que, para tanto, não tenha concorrido à CONTRATADA.

12.5. O valor dos encargos será calculado pela fórmula: $EM = 1 \times N \times VP$, onde: EM = **Encargos moratórios devidos**; N = **Números de dias** entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento; 1 = Índice de compensação financeira = 0,00016438; e VP = Valor da prestação em atraso.

12.6. A CONTRATANTE não pagará multa por atraso no pagamento do fornecimento cobrados através de documentos não hábeis, total ou parcialmente, bem como por motivo de pendência ou descumprimento de obrigações contratuais.

12.7. A Nota Fiscal que for apresentada com erro será devolvida a CONTRATADA para retificação e reapresentação.

13. DA FISCALIZAÇÃO

13.1. Sem prejuízo da plena responsabilidade da CONTRATADA, esta contratação será fiscalizada por servidor formalmente instituído a quem caberá exercer as atribuições previstas, nos termos do art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021

13.2. A fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA por quaisquer irregularidades, imperfeições técnicas, vícios ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior, inclusive perante terceiros, não implicando corresponsabilidade do CONTRATANTE ou de seus agentes diante destes.

14. DO CONTROLE E ALTERAÇÃO DE PREÇOS

14.1. Durante a vigência do contrato, os preços contratados serão fixos e irrevogáveis.

15. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1. Os casos omissos serão resolvidos pelas partes contratantes de comum acordo, tomando-se como base a Lei 14.133/21.

Lajeado Novo, 04 de junho de 2025.

Nessival Ribeiro Rocha
Secretário Municipal de Infraestrutura
Prefeitura de Lajeado Novo
Port. 07/2025 – PMLN/MA