

ANEXO I - PROJETO BÁSICO
AVISO DE DISPENSA ELETRÔNICA DE LICITAÇÃO Nº 2026.01.13.001
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 00007.20251229/0001-00

1. DO OBJETO

1.1. CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS PARA REALIZAÇÃO DE VISTORIAS E EMISSÃO DE LAUDOS PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, COM ENTREGA DE LAUDO DE AVALIAÇÃO, RELATORIO TÉCNICO E REGISTRO FOTOGRÁFICO, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA DO MUNICIPIO DE SOLONÓPOLE-CE

1.2. A contratação será dividida em Item(s), conforme tabela constante abaixo:

SEQ	DESCRIÇÃO	QTD	UND
1	SERVIÇOS TÉCNICOS PARA REALIZAÇÃO DE VISTORIAS E EMISSÃO DE LAUDOS PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, COM ENTREGA DE LAUDO DE AVALIAÇÃO, RELATORIO TÉCNICO E REGISTRO FOTOGRÁFICO	12,00	Mês

contratação de serviços técnicos para realização de vistorias e emissão de laudos para locação de imóveis, com entrega de laudo de avaliação, relatório técnico e registro fotográfico, para atender as necessidades da secretaria de infraestrutura do município de solonópole-ce

2. DA PESQUISA DE PREÇO

2.1. O Setor de Compras realizou ampla pesquisa de mercado levando-se em consideração todos os detalhes que envolvem o objeto a ser adquirido, e anexa-se ao processo os valores apurados compilados em relatório, que visa subsidiar o Valor de Referência no montante de R\$ R\$ 25.504,56 (vinte e cinco mil, quinhentos e quatro reais e cinquenta e seis centavos), que norteará as decisões do Agente de Contratação designado para a realização da Dispensa Eletrônica de Licitação, quanto à aceitabilidade das propostas.

3. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

3.1. Justifica-se pela necessidade de atender às demandas do Município de Solonópole/CE, assegurando que os imóveis destinados ao funcionamento das diversas unidades administrativas e à prestação de serviços públicos estejam em condições adequadas de segurança, habitabilidade, funcionalidade e conformidade com as normas técnicas vigentes.

3.2. Tais serviços são essenciais para subsidiar decisões administrativas relativas à locação, renovação contratual, revisão de valores, identificação de patologias construtivas, avaliação do estado de conservação e definição de responsabilidades quanto a reparos, prevenindo prejuízos ao erário e promovendo a correta aplicação dos recursos públicos.

3.3. Ressalta-se que o Município não dispõe, em seu quadro permanente, de profissionais habilitados em quantidade suficiente para a realização dessas vistorias e elaboração dos respectivos laudos técnicos com a celeridade e precisão necessárias, o que torna imprescindível a contratação de profissional especializado.

3.4. A contratação, portanto, assegura maior segurança jurídica, transparência e respaldo técnico aos processos administrativos de locação de imóveis, contribuindo para a continuidade e eficiência dos serviços públicos municipais, em observância aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público.

4. JUSTIFICATIVA DE CONTRATAÇÃO POR DISPENSA DE LICITAÇÃO

4.1. O valor apresentado na pesquisa de mercado enquadra-se no disposto no Art. 75, inciso II, da Lei nº. 14.133/2021, referindo-se à dispensa de licitação para contratação do objeto demandado neste termo, com pequena relevância econômica, diante da onerosidade de uma licitação. O Art. 75, inciso II, da Lei nº.

14.133, de 1 de abril de 2021, dispõe que é DISPENSÁVEL a licitação O art. 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021 permite a contratação direta, por dispensa de licitação, para outros serviços e compras cujo valor seja inferior ao limite estabelecido em regulamento. Com a publicação do Decreto nº 12.343, de 30 de dezembro de 2024, os valores da Nova Lei de Licitações foram atualizados, passando o limite do art. 75, inciso II, a ser de R\$ 62.725,59, (sessenta e dois mil, setecentos e vinte e cinco reais e cinquenta e nove centavos).

4.2. As aquisições e contratações públicas seguem, em regra, o princípio do dever de licitar, previsto no artigo 37, inciso XXI da Constituição. Porém, o comando constitucional já enuncia que a lei poderá estabelecer exceções à regra geral, com a expressão "ressalvados os casos especificados na legislação".

O fundamento principal que reza por esta iniciativa é o artigo 37 inciso XXI da Constituição Federal de 1988, no qual determina que as obras, os serviços, compras e alienações devem ocorrer por meio de licitações.

A licitação foi o meio trazido para a Administração Pública, via aprovação e sanção de lei na esfera federal, para tornar isonômica a participação de interessados em procedimentos que visam suprir as necessidades dos órgãos públicos acerca dos serviços disponibilizados por pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas nos campos mercadológicos distritais, municipais, estaduais e nacionais, e ainda procurar conseguir a proposta mais vantajosa às contratações.

Para melhor entendimento, vejamos o que dispõe o inciso XXI do Artigo 37 da CF/1988:

(...)

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Portanto, a lei poderá criar hipóteses em que a contratação será feita de forma direta. O novo regulamento geral das licitações, a Lei nº 14.133 de 01 de abril de 2021, a exemplo da Lei nº 8.666/93, também prevê os casos em que se admite a contratação direta, podendo a licitação ser dispensável ou inexigível.

A nova Lei de Licitações, sancionada no dia 01 de Abril de 2021, trouxe inovações diversas, inclusive adequou os limites de dispensa de licitação em seu Art. 75, inciso II, que assim preconizou:

Da Dispensa de Licitação - Art. 75, inciso II

O art. 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021 permite a contratação direta, por dispensa de licitação, para outros serviços e compras cujo valor seja inferior ao limite estabelecido em regulamento. Com a publicação do Decreto nº 12.343, de 30 de dezembro de 2024, os valores da Nova Lei de Licitações foram atualizados, passando o limite do art. 75, inciso II, a ser de R\$ 62.725,59, (sessenta e dois mil, setecentos e vinte e cinco reais e cinquenta e nove centavos).

5. ENTREGA E CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DO OBJETO.

5.1. Prazo e execução:

5.1.1. O prazo de execução dos serviços é de 12 meses, contados do recebimento da Nota de Empenho, Contrato ou Instrumento equivalente.

5.1.2. Cumprida a obrigação, o objeto da licitação será recebido:

5.1.2.1. Mediante termo, os serviços serão recebidos PROVISORIAMENTE, pelo(s) servidor(es) responsável(eis) designado pelo(a) Secretaria Municipal de Infraestrutura para acompanhamento e fiscalização, mediante termo circunstanciado, assinado pelas partes em até 10 (dez) dias úteis da prestação do serviço.

5.1.2.2. DEFINITIVAMENTE, mediante termo, em até 15 (QUINZE) dias úteis da emissão do Termo de Recebimento Provisório, pelo(s) servidor(es) responsável(eis) designado(s) pelo(a) Secretaria Municipal de Infraestrutura, mediante termo circunstanciado, assinado pelas partes, após o decurso do prazo de observação ou vistoria que comprove a adequação do objeto aos termos contratuais.

5.1.2.2.1. O prazo para recebimento definitivo poderá ser estendido de forma a garantir maior possibilidade ao contratante de verificação da adequação do serviço contratado.

5.1.2.2.2. O referido prazo pode ficar suspenso, ou mesmo ser prorrogado, em eventual discordância das condições de prestação e validação, de modo que a CONTRATADA faça os ajustes necessários de correção, ou apresente as justificativas pertinentes a avaliação realizada.

5.1.3. A Administração rejeitará, no todo ou em parte, o(s) serviço(s) executado(s) em desacordo com os termos do Projeto Básico.

5.1.4. Se no ato da entrega do(s) serviços a nota fiscal/fatura não for aceita pela Administração, devido a irregularidades em seu preenchimento, será procedida a sua devolução para as necessárias correções. Somente após a reapresentação do documento, devidamente corrigido, e observados outros procedimentos, se necessários, procederá a Administração ao recebimento provisório do(s) serviço(s).

6. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

6.1. São obrigações da Contratante:

6.1.1. Nomear Gestor e Fiscais do Contrato para acompanhar e fiscalizar sua execução;

6.1.2. Encaminhar formalmente as demandas de serviços, de acordo com os critérios estabelecidos neste Projeto Básico;

6.1.3. Receber o objeto prestado pela CONTRATADA que esteja em conformidade com a proposta aceita, conforme inspeções realizadas;

6.1.4. Supervisionar a execução do objeto do Contrato, exigindo presteza na execução e correção das falhas eventualmente detectadas;

6.1.5. Aplicar à CONTRATADA as sanções administrativas regulamentares e contratuais cabíveis;

6.1.6. Liquidar o empenho e efetuar o pagamento à CONTRATADA, dentro dos prazos preestabelecidos em Contrato;

6.1.7. Comunicar à CONTRATADA todas e quaisquer ocorrências relacionadas com a prestação dos serviços;

6.1.8. Prestar as informações e os esclarecimentos pertinentes que venham a ser solicitados pelo representante da CONTRATADA;

6.1.9. Disponibilizar para a equipe técnica da CONTRATADA os recursos necessários para cumprimento do objeto do Contrato;

6.1.10. Assistir a equipe técnica da CONTRATADA na indicação dos locais de execução dos serviços, como forma de prevenir a ocorrência de danos de qualquer natureza;

6.1.11. Registrar as ocorrências que estejam em desacordo com as condições estabelecidas neste Projeto Básico, solicitando a CONTRATADA a pronta regularização;

6.1.12. Permitir acesso da CONTRATADA às suas dependências para a execução dos serviços;

6.1.13. Proceder com a avaliação dos serviços e ateste das respectivas faturas decorrentes.

6.2. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, ainda que vinculados à execução do presente Projeto Básico, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da Contratada, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

7. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

7.1. A Contratada deve cumprir todas as obrigações constantes no Projeto Básico e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto e, ainda:

a) Executar os serviços com zelo, ética e observância às normas técnicas vigentes;

b) Manter regularidade fiscal e cadastral durante toda a execução contratual;

c) Atender prontamente às solicitações da Administração;

d) Apresentar relatórios técnicos completos, claros e fundamentados;

e) Responder por danos causados à Administração ou a terceiros;

f) Manter sigilo sobre informações obtidas em razão da execução dos serviços;

g) Cumprir rigorosamente os prazos estabelecidos;

h) Assumir integral responsabilidade por encargos previdenciários, fiscais e trabalhistas decorrentes de sua atividade profissional, não gerando vínculo empregatício com o Município..

8. DA SUBCONTRATAÇÃO

8.1. Não será admitida a subcontratação do objeto licitatório.

9. ALTERAÇÃO SUBJETIVA

9.1. Não será permitida substituição do contratado sem autorização expressa da Administração, salvo em casos devidamente justificados e formalmente aprovados.

10. CONTROLE DA EXECUÇÃO

10.1. Nos termos do art. 117 Lei nº 14.133, de 2021, será designado representante para acompanhar e fiscalizar a execução do(s) serviço(s) contratado(s), anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

10.2. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em co-responsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o § 2º do art. 140 da Lei nº 14.133, de 2021.

10.4. O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

11. DO PAGAMENTO

11.1. O pagamento pelos serviços prestados será efetuado em moeda corrente nacional, mediante ordem bancária para crédito em conta de titularidade do CONTRATADO, no prazo de até 30 (trinta) dias após a apresentação do recibo de prestação de serviços ou documento equivalente, devidamente atestado pelo servidor competente.

11.2. O pagamento somente será autorizado após o “atesto” da Administração, condicionado à verificação da conformidade dos serviços efetivamente prestados.

11.3. Havendo erro na documentação apresentada ou qualquer circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará suspenso até que o contratado providencie a regularização, reiniciando-se o prazo após sua comprovação, sem ônus para a Administração.

11.4. Será considerada como data do pagamento aquela em que constar a emissão da ordem bancária.

11.5. Antes de cada pagamento, será verificada a regularidade fiscal e cadastral do contratado, conforme exigido na legislação aplicável.

11.6. Constatada irregularidade, o contratado será notificado, por escrito, para regularização no prazo de 5 (cinco) dias ou apresentação de defesa, podendo o prazo ser prorrogado, uma única vez, a critério da Administração.

11.7. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a Administração poderá comunicar os órgãos competentes e adotar as medidas necessárias para resguardar seus créditos.

11.8. Persistindo a irregularidade, poderão ser adotadas as medidas cabíveis, inclusive rescisão contratual, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

11.9. Havendo execução regular do objeto, os pagamentos poderão ser realizados normalmente até decisão definitiva quanto à eventual rescisão.

11.10. Quando aplicável, o contratado deverá apresentar documentação comprobatória para fins de eventual tratamento tributário diferenciado, observada a legislação vigente.

11.11. Nos casos de atraso no pagamento, desde que não imputáveis ao contratado, serão devidos encargos moratórios calculados pela fórmula:

$EM = I \times N \times VP$, sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$I = \frac{(TX)}{365}$

I = 0,00016438

365

TX = Percentual da taxa anual = 6%

12. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. Comete infração administrativa nos termos do art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021, a Contratada que:

12.1.1. der causa à inexecução parcial do contrato;

12.1.2. der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

12.1.3. der causa à inexecução total do contrato;

12.1.4. deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

12.1.5. não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

12.1.6. não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

12.1.7. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da dispensa eletrônica de licitação sem motivo justificado;

12.1.8. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica de licitação ou a execução do contrato;

12.1.9. fraudar a dispensa eletrônica de licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

12.1.10. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

12.1.11. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da dispensa eletrônica de licitação;

12.1.12. praticar ato lesivo previsto no [art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.](#)

12.2. A Contratada que cometer qualquer das infrações discriminadas no subitem acima ficará sujeita, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

12.2.1. advertência por faltas leves, assim entendidas aquelas que não acarretem prejuízos significativos para a Contratante;

12.2.2. Multa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia de atraso, na execução dos serviços, calculado sobre o valor correspondente à parte inadimplente, até o limite de 9,9% (nove vírgula nove por cento), que corresponde até 30 (trinta) dias de atraso;

12.2.3. Multa de 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) por dia de atraso, na execução dos serviços, calculado, desde o primeiro dia de atraso, sobre o valor correspondente à parte inadimplente, em caráter excepcional, e a critério do órgão contratante, quando o atraso ultrapassar 30 (trinta) dias;

12.2.4. Multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do contrato/nota de empenho, por descumprimento do prazo de entrega, sem prejuízo de demais sanções;

12.2.5. Multa de 15% (quinze por cento) em caso de recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato ou retirar o instrumento equivalente e/ou entrega da garantia contratual, dentro do prazo estabelecido pela administração, recusa parcial ou total na entrega do material, recusa na conclusão do serviço, ou rescisão do contrato/nota de empenho, calculado sobre a parte inadimplente; e

12.2.6. 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato/nota de empenho, pela inexecução total do contrato.

12.3. Também ficam sujeitas às penalidades do art. 156, III e IV da Lei nº 14.133, de 2021, as empresas e os profissionais que:

12.3.1. tenham sofrido condenação definitiva por praticar, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;

12.3.2. tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

12.3.3. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

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

12.5. 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.

12.6. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no Cadastro de Fornecedores.

13. CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

13.1. O CONTRATADO deverá garantir, no que couber, o descarte correto e ambientalmente adequado de todos os insumos ou materiais utilizados ou removidos durante a execução dos serviços.

13.2. O CONTRATADO deverá contribuir para a promoção do desenvolvimento nacional sustentável, observando as diretrizes e critérios de sustentabilidade ambiental, em conformidade com o art. 225 da Constituição Federal.

13.3. O CONTRATADO deverá adotar práticas que visem à redução do consumo de energia elétrica, de água e da geração de resíduos sólidos, respeitando as normas ambientais vigentes.

13.4. É dever do CONTRATADO observar, entre outros princípios: a minimização dos impactos sobre recursos naturais como flora, fauna, ar, solo e água; a preferência por materiais, tecnologias e matérias-primas de origem local, quando possível; a eficiência no uso de recursos naturais; e a utilização de soluções que reduzam a pressão sobre o meio ambiente.

14. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

14.1. As despesas correrão a conta de dotações específica do orçamento do(a) Secretaria Municipal de Infraestrutura, na classificação econômica 0701.04.122.0003.2.072 - Manutenção da Secretaria de Infraestrutura, no(s) elemento(s) de despesa(s): 33903606 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física, R\$ 25.504,56 (vinte e cinco mil, quinhentos e quatro reais e cinquenta e seis centavos); .

Solonópole/CE, --

Ygor Bastos Souza

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

APROVO o Projeto Básico elaborado, por entender que ele cumpre todos os requisitos necessários para esta contratação.

**ANA VITÓRIA PINHEIRO NOGUEIRA
ORDENADOR(A) DE DESPESAS**