

CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL 16ª REGIÃO – CRESS/AL
AVISO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

UASG Responsável: 389285

Nº da Compra: 90004/2025.

O Conselho Regional de Serviço Social 16ª Região – CRESS/AL através da Comissão de Contratação do CRESS 16ª Região torna público que realizará contratação direta por Dispensa de licitação de 2 (duas) pessoas jurídicas especializadas para a prestação de serviços técnicos de Avaliação Imobiliária de um Imóvel inservível de propriedade do Conselho Regional de Serviço Social 16ª Região/CRESS/AL, localizado na Rua Sete de Setembro, nº 184, Centro, Maceió/AL, com elaboração de 2 (dois) Laudos Técnicos emitidos por profissionais diferentes, em conformidade com a NBR 14653, conforme todas as disposições e condições descritas no Termo de Referência, em conformidade com o art. 75, inc. II da Lei Federal nº 14.133/2024, e demais legislações pertinentes. O processo completo estará à disposição dos/as interessados/as, a partir desta data, no endereço eletrônico do Conselho Regional de Serviço Social/CRESS 16ª Região/AL: www.cress16.org.br, no Portal de Compras, através do link: <https://www.gov.br/compras/pt-br>, UASG Responsável: 389285 e Nº da Compra: 90004/2025.

Maceió/AL, 19 de setembro de 2025

Valéria Coêlho de Omena
Conselheira Presidente
CRESS 16ª Região/AL



TERMO DE REFERÊNCIA
Contratação de prestação de serviços de Avaliação Imobiliária

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO:

1.1. O objeto do presente é a contratação de 2 (duas) pessoas jurídicas especializadas para a prestação de serviços técnicos de Avaliação Imobiliária de um Imóvel inservível de propriedade do Conselho Regional de Serviço Social 16ª Região/CRESS/AL, localizado na Rua Sete de Setembro, nº 184, Centro, Maceió/AL, com elaboração de 2 (dois) Laudos Técnicos emitidos por profissionais diferentes, em conformidade com a NBR 14653, nos termos abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO R\$
01	Contratação de pessoa jurídica especializada para a prestação de serviços técnicos de Avaliação Imobiliária de um imóvel de propriedade do Conselho Regional de Serviço Social 16ª Região/CRESS/AL, com elaboração de Laudo Técnico, em conformidade com a NBR 14653.	21784	01	01	4.039,94
02	Contratação de pessoa jurídica especializada para a prestação de serviços técnicos de Avaliação Imobiliária de um imóvel de propriedade do Conselho Regional de Serviço Social 16ª Região/CRESS/AL, com elaboração de Laudo Técnico, em conformidade com a NBR 14653.	21784	01	01	4.039,94
VALOR TOTAL R\$					8.079,88

1.2. O prazo de vigência da contratação é de até 12 (doze) meses contados da assinatura do contrato, na forma dos artigos 105 e 111 da Lei nº 14.133/2021.

1.3. Especificações: Cada laudo de avaliação imobiliária, emitidos por diferentes profissionais habilitados, deverão ser devidamente fundamentados, fornecer o valor de mercado do imóvel, elaborado em conformidade com a Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT NBR 14653 e Manual de Avaliações de Imóveis do Patrimônio da União da Secretaria do Patrimônio da União/SPU. Nos laudos de avaliação deverão ser atendidos os seguintes requisitos mínimos, dentre outros:

- identificação do Contratante;
- objetivo da avaliação;
- finalidade da avaliação;
- identificação e caracterização do imóvel avaliando;
- Metodologia e documentação utilizada para a avaliação, como por exemplo: Escritura, inscrição predial, utilização da Norma Técnica NBR ABNT 14653-2, de 2011, pesquisas de mercado, tabelas;
- pressupostos e condições limitantes da avaliação;
- dados e informações efetivamente utilizados;
- memória de cálculo;
- indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha;
- especificação da avaliação;
- resultado da avaliação e data da vistoria;
- Descrição completa do imóvel, contendo medidas perimétricas, de superfície (área), localização e confrontações, descrição individualizada dos acessórios e benfeitorias, se houver, contextualização do imóvel na vizinhança e

infraestrutura disponível;

- m) Avaliação do imóvel propriamente dito, para fins de aferir o valor atual, informando as metodologias utilizadas para a aferição do valor de mercado;
- n) Descrição completa da edificação abrangendo: concepção estrutural, área construída, idade aparente e conservação;
- o) Valor de mercado a ser aferido através dos métodos utilizados pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, em especial a NBR 14.653 e IBAPE;
- p) Qualificação legal completa e assinatura do(s) responsável(is) técnico(s) pela avaliação;
- q) local e data da elaboração do laudo;
- r) outros requisitos previstos nas demais partes da Norma supramencionada.

1.3.1 No laudo de avaliação do imóvel além dos requisitos mínimos, previstos na ABNT NBR 14653; também, deverão constar, em conformidade com as determinações contidas no Manual de Avaliações de Imóveis do Patrimônio da União elaborado pelo SPU, as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel e analisados fatores que influenciam no valor do bem, com por exemplo: a) Localização do imóvel; b) Características da região e do respectivo entorno; c) Legislação de uso e ocupação do solo; d) Proximidade de polos valorizantes ou desvalorizantes; e) Vícios construtivos; f) Condições de habitabilidade; g) Estado de conservação; h) Características do terreno e a tipologia construtiva.

1.4. O CRESS/AL contratará duas (02) pessoas jurídicas especializadas para avaliações distintas do imóvel de sua propriedade localizado na Rua Sete de Setembro, nº 184, Centro, Maceió/AL.

1.5. Os 02 (dois) laudos de avaliação imobiliária deverão ser entregues em 02 (duas) vias, sendo uma impressa e outra em formato eletrônico, assinados e acompanhados das respectivas ARTs - Anotação de Responsabilidade Técnica referente ao objeto da contratação, nos termos previstos na norma pertinente da ABNT NBR 14653.

1.6. Poderão participar, da presente dispensa de licitação, pessoas jurídicas especializadas que possuam no quadro societário ou funcional: corretores de imóveis, engenheiros e arquitetos, cadastrados como perito judicial ou cadastrados como avaliadores junto a estabelecimentos oficiais ou particulares de crédito e regularmente inscritos nos respectivos Conselhos de Fiscalização do Exercício Profissional.

1.7. As avaliações deverão ser realizadas por profissionais habilitados de engenharia ou arquitetura ou corretor de imóvel, com registro regular no respectivo/s conselho/s de classe.

1.8. O prazo de validade proposta não poderá ser inferior a 60 (sessenta) dias a contar da data de sua apresentação.

1.9. O prazo para entrega dos laudos de avaliação, será de no máximo 15 (quinze) dias corridos contados a partir da data de assinatura do contrato.

1.10. Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1 O objeto do presente Termo é a contratação de pessoa jurídica especializada para a prestação de serviços de avaliação imobiliária de um imóvel de propriedade do CRESS/AL, local onde funcionava sua antiga sede, localizado na Rua Sete de Setembro, nº 184, Centro, Maceió/AL, CEP 57.020-700, com elaboração de Laudo Is Técnicos de Avaliação Imobiliária.

2.2. A contratação pretendida é fundamental para garantir o cumprimento da obrigatoriedade prevista no art. 76, caput, da Lei nº 14.133/2021, que determina que a alienação de bens da Administração Pública é subordinada à existência de interesse público devidamente justificado e será precedida de avaliação.

2.3. O laudo técnico a ser obtido mediante a avaliação imobiliária possibilitará uma análise de todos os elementos referentes ao imóvel de propriedade deste Regional a ser alienado, determinando o seu valor real de mercado.

2.4. A contratação de pessoa jurídica especializada para avaliação imobiliária se faz necessária, também, devido ao Conselho Regional de Serviço Social 16ª Região/CRESS/AL não possuir em seu quadro funcional profissional habilitado a exercer a função de avaliador.

2.5. Importante, ressaltar que para o desenvolvimento do processo de avaliação do imóvel já mencionado, o avaliador oficial, enquanto profissional especializado e legalmente habilitado, desempenha um papel fundamental em decorrência de seu conhecimento técnico, garantindo eficiência na alienação o imóvel de propriedade deste Regional.

2.6. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual do CRESS/AL para 2025.

2.7. A contratação de pessoa jurídica especializada para a prestação de serviços de avaliação imobiliária será realizada por contratação direta mediante dispensa de licitação, nos termos previstos no artigo 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

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

3.1. A solução mais adequada identificada para atendimento da necessidade explicitada é a contratação de pessoa jurídica especializada para a prestação de serviços técnicos de avaliação imobiliária de um imóvel inservível de propriedade do CRESS/AL, local onde funcionava sua antiga sede, localizado na Rua Sete de Setembro, nº 184, Centro, Maceió/AL, CEP 57.020-700, com elaboração de Laudos Técnicos de Avaliação, em conformidade com as disposições contidas no art. 75, inciso II e no art. 76, caput, da Lei 14.133/21.

4. REQUISITOS PARA HABILITAÇÃO/CONTRATAÇÃO:

4.1 Os requisitos e documentos necessários para comprovação da habilitação jurídica necessária para a contratação de pessoa jurídica especializada para a prestação de serviços técnicos de avaliação imobiliária são os seguintes:

- a) Poderão participar pessoas jurídicas especializadas que possuam em quadro funcional ou societário: corretores de imóveis, engenheiros e arquitetos, cadastrados como peritos judiciais ou cadastrados como avaliadores junto a estabelecimentos oficiais ou particulares de crédito, mediante a apresentação das devidas comprovações e regularmente inscritos nos respectivos Conselhos de Fiscalização do Exercício Profissional;
- b) No caso da licitante ter sede em outro Estado e, conseqüentemente, ser inscrita no CREA, CAU OU CRECI de origem (e a licitante vier a ser declarada vencedora do certame), deverá apresentar, **obrigatoriamente**, visto profissional ou autorização junto às respectivas entidades no Estado de Alagoas para atuar na cidade de Maceió/AL, conforme legislação vigente;
- c) CNPJ;
- d) **Empresário individual**: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede; OU
- e) **Microempreendedor Individual - MEI**: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CC-MEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio www.portaldoempreendedor.gov.br; OU
- f) **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; OU
- g) **Sociedade empresária estrangeira com atuação permanente no País**: decreto de autorização para funcionamento no Brasil; OU
- h) **Sociedade simples**: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores; OU
- i) **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 tem sede a matriz; OU
- j) **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 1971.

4.2 Habilitações fiscal, social e trabalhista:

- a) Para fins de comprovação das habilitações fiscal, social e trabalhista poderá ser apresentada Declaração emitida pelo SICAF-Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores atestando a situação; OU, apresentar as seguintes certidões: Certidão Negativa de Tributos Municipais do domicílio do Contratado; Certidão Negativa de Tributos da Fazenda Estadual do domicílio do Contratado; Certidão Negativa

va Conjunta de débitos emitida pela Receita Federal; Certificado de Regularidade junto ao FGTS; e, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

b) Carteira/Documento de Identidade fornecido pelo Órgão de Fiscalização do Exercício Profissional do/a responsável técnico/a pela pessoa jurídica e do/as profissional/is que assinar/em o Laudo Técnico;

c) Documento comprobatório da condição de perito judicial ou de cadastro como avaliador junto a estabelecimentos oficiais ou particulares de crédito;

d) Não está suspenso/a para licitar e contratar com a União, enquanto durar a suspensão ou o impedimento;

e) Não ter sido declarado inidôneo/a para licitar e contratar com a Administração Pública;

f) Não possuir em seu quadro societário ou funcional qualquer funcionário/a ou ocupante de cargo comissionado do CRESS/AL, ou que se enquadre em qualquer das hipóteses do art. 9º da Lei nº 14.133/2021;

g) Observar cumprimento da proibição contida no inciso XXXIII, do artigo 7º da Constituição Federal de 1988.

4.3 Para fins de habilitação e previamente à celebração do contrato, o CRESS/AL verificará o cumprimento 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); e

c) Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep>)

4.4 É dever do contratado manter atualizada a respectiva documentação constante do SICAF, ou encaminhar, quando solicitado pelo CRESS/AL, a respectiva documentação atualizada.

4.5 Não será admitida a subcontratação total ou parcial do objeto da contratação.

4.6 Para a prestação dos serviços contratados, o licitante deverá seguir todas as determinações exigidas pelas legislações vigentes, bem como seguir todos os critérios especificados na descrição do objeto.

4.7 Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

4.8 Apresentar, junto com os documentos de habilitação, a identificação (nome e número de registro no respectivo conselho de classe) do profissional responsável técnico pela vistoria do imóvel e elaboração do laudo técnico. A vistoria é atividade exclusiva dos profissionais habilitados e fundamental para a correta valoração do imóvel. Assim o mesmo profissional responsável técnico pela avaliação imobiliária deverá também ser o responsável pela vistoria técnica e elaboração do laudo técnico.

5. VISTORIA TÉCNICA

5.1. As pessoas jurídicas especializadas interessados/as, por meio de seu profissional habilitado, deverão realizar vistoria prévia do imóvel, acompanhadas por funcionário/a do CRESS/AL designado/a para esse fim, no período de 24 a 26 de setembro de 2025, das 9 horas às 16 horas, para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do imóvel a ser avaliado, a ser agendada através do e-mail: licitacao@cress16.org.br.

5.2. Para comprovação da vistoria prévia do imóvel, será entregue Declaração de Vistoria, assinada pelo funcionário/a do CRESS/AL que acompanhou a/o interessada/o.



5.3. A vistoria é atividade exclusiva dos profissionais habilitados e fundamental para a correta valoração do imóvel. Assim o mesmo profissional responsável técnico pela avaliação imobiliária deverá também ser o responsável pela vistoria técnica e elaboração do laudo técnico.

5.3. Na vistoria do imóvel avaliando além dos requisitos mínimos que deverão constar no laudo de avaliação, nos termos previstos na ABNT NBR 14653; também, em conformidade com as determinações contidas no Manual de Avaliações de Imóveis do Patrimônio da União elaborado pelo SPU, deverão ser verificadas as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel e analisados fatores que influenciam no valor do bem, com por exemplo: a) Localização do imóvel; b) Características da região e do respectivo entorno; c) Legislação de uso e ocupação do solo; d) Proximidade de polos valorizantes ou desvalorizantes; e) Vícios construtivos; f) Condições de habitabilidade; g) Estado de conservação; h) Características do terreno e a tipologia construtiva.

6. MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

6.1 O prazo de vigência desta contratação é de até 12 (doze) meses contados da data de assinatura do contrato, prorrogável na forma do artigo 111 da Lei nº 14.133, de 2021.

6.2 Para a execução contratual o contratado/a deverá cumprir com as seguintes obrigações:

6.2.1. Prestar os serviços com eficiência, responsabilidade, competência técnico-profissional, diligência, cumprindo o estabelecido no presente contrato e nas disposições previstas pela Lei nº 14.133/2021;

6.2.2. Efetuar a prestação dos serviços em perfeitas condições, no prazo e na forma pactuados com o contratante, em estrita observância às especificações previstas neste Contrato e no Termo de Referência;

6.2.3. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes dos serviços, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);

6.2.4. Responsabilizar-se, as suas expensas, por todas as despesas relativas à execução dos serviços, tais como: materiais, mão-de-obra, cópias reprográficas, transportes, equipamentos, ferramentas, licenças, impostos, ART, taxas, emolumentos, encargos sociais, etc., e quaisquer outras que incidam ou venham a incidir na execução do contrato;

6.2.5. Atender prontamente, em prazo fixado pelo contratante, as solicitações do CRESS/AL inerentes ao objeto desta contratação;

6.2.6. Comunicar ao contratante, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas úteis que antecede a data de início da prestação de serviços, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação;

6.2.7. Atender, prontamente, quaisquer exigências do fiscal/gestor do contrato;

6.2.8. Comunicar ao contratante, por escrito, imediatamente, qualquer falha na efetivação ou inexecução dos serviços ora ajustados, bem como, todas as ocorrências anormais verificadas na execução do objeto, e prestar os esclarecimentos julgados necessários, em tempo hábil, principalmente quando solicitados pelo fiscal/gestor do contrato;

6.2.9. Ressarcir eventuais prejuízos causados ao contratante, inclusive à terceiros, provocados por ineficiência, imperícia, negligência, imprudência, dolo ou irregularidades cometidas pelo/a Contratado/a, na execução dos serviços, objeto do presente contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante, independentemente de outras cominações contratuais ou legais a que estiver sujeita;

6.2.10. Manter, durante toda a vigência do contrato, as condições de habilitação, de qualificação e de regularidade exigidas para a contratação, sob pena de suspensão dos pagamentos até a devida regularização;

6.2.11. Sujeitar-se a ampla e irrestrita fiscalização por parte do contratante, no acompanhamento da execução dos serviços, prestando todos os esclarecimentos que lhe forem solicitados e atendendo as reclamações formuladas;

6.2.12. Providenciar junto ao CREA ou CAU as Anotações e os Registros de Responsabilidade Técnica referentes ao objeto do contrato e especialidades pertinentes, nos termos previstos na legislação vigente, se for o caso;

6.2.13. Responsabiliza-se por não veicular publicidade sobre o objeto desse contrato ou assuntos de interesse do contratante, sem autorização expressa do mesmo;

6.2.14. Não ceder ou transferir a outrem, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, nem subcontratar, os serviços a que está obrigado/a por força do presente contrato, salvo se previamente autorizada pelo contratante;

6.2.15. Cumprir a legislação brasileira sobre segurança da informação, privacidade e proteção de dados, assumindo o compromisso de manter a confidencialidade e sigilo sobre todas as informações fornecidas ou constantes de arquivo de dados cadastrais e demais documentos, fornecidos pelo contratante; obrigando-se, também, a tratar e a descartar os da-

dos, em conformidade com Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD;

6.2.16. Cumprir o disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, não empregando menores de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, bem como a não empregar menores de 16 anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 anos;

6.2.17. Manter sigilo, sob pena de responsabilidade, sobre todo e qualquer assunto de interesse do Contratante ou de terceiros de que tomar conhecimento em razão da execução dos serviços;

6.2.18. Não reproduzir, divulgar ou utilizar em benefício próprio, ou de terceiros, quaisquer informações de que tenha tomado ciência em razão da execução dos serviços discriminados;

6.2.19. Responsabilizar-se por observar os requisitos de segurança, adequação ao interesse público, economia, regionalização, impacto ambiental, normas de segurança e saúde do trabalho, conforme legislação vigente;

6.2.20. Dispor de equipamentos próprios, suficientes para o atendimento ao objeto do Contrato, ficando integralmente responsável pelo atendimento a toda legislação que rege a natureza dos serviços a serem prestados.

6.2.21. Não utilizar o nome do contratante, ou sua qualidade de contratada, em quaisquer atividades de divulgação empresarial, como, por exemplo, em cartões de visita, anúncios e impressos;

6.2.22. Assegurar ao contratante, em conformidade com a legislação vigente:

a) o direito de propriedade intelectual do produto desenvolvido, inclusive sobre as eventuais adequações e atualizações que vierem a ser realizadas, logo após o recebimento, de forma permanente;

b) os direitos autorais dos Laudos com toda documentação produzida na execução do contrato;

6.2.23. Participar de reuniões convocadas pelo contratante;

6.2.24. Manter seus dados cadastrais atualizados

6.2.25. Responsabilizar-se por todas e quaisquer obrigações decorrentes da legislação trabalhista, previdenciária, social e tributária decorrentes da execução do contrato. Em nenhuma hipótese, o contratante responderá pelas obrigações supracitadas;

6.2.26. Cumprir integralmente os termos do contrato, inclusive os prazos de execução dos serviços nos moldes firmados, executando-os sobre sua inteira responsabilidade, dentro das especificações e qualidade estabelecidas na proposta decorrente do processo licitatório, em conformidade com as leis, regulamentos, determinações e posturas emanadas pelos órgãos competentes.

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO:

8.1. Rotinas de Fiscalização Contratual

7.4.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, *caput*).

7.4.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o prazo de vigência será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

7.4.3. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, *caput*).

7.4.3.1. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

7.4.3.2. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

7.4.4. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

7.4.5. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

7.4.6. Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, *caput*).

7.4.6.1. A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá ao CRESS/AL a responsabilidade pelo seu pagamento (Lei nº 14.133/2021, art. 121, §1º).

7.4.7. As comunicações entre o CRESS/AL e o contratado devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim (IN 5/2017, art. 44, §2º).

7.4.8. O CRESS/AL poderá convocar o contratado para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato (IN 5/2017, art. 44, §3º).

7.4.9. Após a assinatura do contrato, o CRESS/AL comunicará ao contratado sobre os mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, dentre outros (IN 5/2017, art. 44, §31º).

7.2 Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, devendo ser corrigidos/refeitos/substituídos em prazo definido pelo CRESS/AL, a contar da notificação do contratado, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO/A CONTRATADO/A

8.1 O/A contratado/a será selecionado/a por meio da realização de procedimento de dispensa de licitação, na forma eletrônica, com fundamento na hipótese do art. 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, com adoção do critério de julgamento MENOR PREÇO, atendidos os parâmetros mínimos de qualidade definidos no presente Termo de Referência, com observância das disposições legais contidas nos artigos 34 e 59, da Lei 14.133/2021.

8.1.1. O CRESS/AL poderá realizar diligências para aferir a exequibilidade das propostas e/ou exigir dos licitantes que seja comprovada sua exequibilidade.

8.2. Poderão participar pessoas jurídicas que possuam em seu quadro funcional ou societário: corretores de imóveis, engenheiros e arquitetos, regularmente inscritos nos respectivos conselhos de classe e cadastrados como peritos judiciais ou cadastrados como avaliadores junto a estabelecimentos oficiais ou particulares de crédito.

8.3. As condições para participação, os requisitos para a habilitação e as exigências de habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista encontram-se detalhadas no item 4 do presente Termo de Referência.

8.4. Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação e para a contratação, a Comissão de Contratação do Conselho Regional de Serviço Social 16ª Região/CRESS/AL verificará o eventual cumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação, nos termos previstos no do art. 91, §4º da Lei nº 14.133/21, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

- a) Sistema Unificado de Cadastramento de Fornecedores - SICAF;
- b) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União;
- c) Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça – CNJ;
- d) Cadastro de inidôneos do Tribunal de Contas da União – TCU;
- e) Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep>)

8.5. Caso atendidas as condições para contratação, a habilitação da pessoa jurídica será verificada por meio do SICAF, nos documentos por ele abrangidos.

8.6. É dever do/a contratado/a manter atualizada a respectiva documentação constante do SICAF, ou encaminhar, quando solicitado pelo CRESS/AL a respectiva documentação atualizada.

8.7. Caso conste na Consulta de Situação do Fornecedor a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, a Comissão de Contratação do CRESS/AL diligenciará para verificar se houve fraude por parte dos/as interessados/as apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas.

8.8. As pessoas jurídicas vencedoras serão convocadas para manifestação previamente a uma eventual negativa de contratação.

8.9. Para fins de contratação, deverá o/a fornecedor/a comprovar os seguintes requisitos de habilitação:

Habilitação Jurídica:

- a) CNPJ;

- b) Possuir no quadro funcional ou societário: corretores de imóveis, engenheiros e arquitetos, cadastrados como peritos judiciais ou cadastrados como avaliadores junto a estabelecimentos oficiais ou particulares de crédito, mediante a apresentação das devidas comprovações e regularmente inscritos nos respectivos Conselhos de Fiscalização do Exercício Profissional;
- c) No caso da licitante ter sede em outro Estado e, conseqüentemente, ser inscrita no CREA, CAU OU CRECI de origem (e a licitante vier a ser declarada vencedora do certame), deverá apresentar, **obrigatoriamente**, visto profissional ou autorização junto às respectivas entidades no Estado de Alagoas para atuar na cidade de Maceió/AL, conforme legislação vigente;
- d) **Empresário individual**: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede; OU
- e) **Microempreendedor Individual - MEI**: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CC-MEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio www.portaldoempreendedor.gov.br; OU
- f) **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; OU
- g) **Sociedade empresária estrangeira com atuação permanente no País**: decreto de autorização para funcionamento no Brasil; OU
- h) **Sociedade simples**: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores; OU
- i) **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 tem sede a matriz; OU
- j) **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 1971.

Habilitações fiscal, social e trabalhista:

a) Para fins de comprovação das habilitações fiscal, social e trabalhista poderá ser apresentada Declaração emitida pelo SICAF-Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores atestando a regularidade de sua situação. OU ser apresentadas as seguintes certidões:

- Certidão Negativa de Tributos Municipais do domicílio do Contratado;
- Certidão Negativa de Tributos da Fazenda Estadual do domicílio do Contratado;
- Certidão Negativa Conjunta de débitos emitida pela Receita Federal;
- Certificado de Regularidade junto ao FGTS;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

b) Documento comprobatório da condição de perito/avaliador de imóveis ou de cadastro como avaliador junto a estabelecimentos oficiais ou particulares de crédito.

9-VALOR TOTAL ESTIMADO PARA A CONTRATAÇÃO

9.1 O custo estimado total para as duas contratações é de R\$ 8.079,88 (Oito mil e setenta e nove reais e oitenta e oito centavos), conforme custos unitários apostos na Planilha em anexo.

9.2 - O julgamento das propostas de preços será pelo critério do menor preço, sendo declarado/a vencedor/a o/a profissional que apresentar o menor preço e que atender a todos os requisitos e exigências deste Termo de Referência e apresentar todos os documentos de regularidade, conforme as exigências da Lei nº 14.133/2021.

9.3. Nos valores propostos estarão inclusos todos os custos operacionais, encargos previdenciários, trabalhistas, tributários, comerciais e quaisquer outros que incidam direta ou indiretamente na execução do objeto.

10- DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas decorrentes da contratação objeto deste Termo correrão à conta de recursos específicos existentes no orçamento vigente do CRESS 16ª Região, no elemento de despesa inserido no Centro de Custos e na Rubrica abaixo:

CENTRO DE CUSTO:

11.01.03.001 - ATIVIDADE - Manter e desenvolver as atividades de Manutenção do CRESS - SERVIÇOS

RUBRICA CONTA: 6.2.2.1.1.01.04.04.053-Serviços Técnicos Especializados

11 - PROCEDIMENTOS PARA PAGAMENTO

11.1 – O/A contratado/a deverá apresentar nota fiscal até o quinto dia útil após a realização do serviço, mediante a entrega do Laudo de Avaliação Imobiliária.

11.2 - O prazo para pagamento será de até 10 (dez) dias úteis, a contar da entrega da nota fiscal, desde que comprovada a regularidade nas condições de habilitação prevista no contrato CRESS/AL e após o atesto da execução dos serviços pelo/a fiscal do contrato.

11.3 – A nota fiscal deverá ser emitida pela própria contratada e deverá conter o detalhamento dos serviços executados.

11.4 - Para fins de pagamento o CRESS/AL observará rigorosamente a manutenção das condições de habilitação e de regularidade da Contratada, realizando consulta no SICAF;

11.5 - Sobre o pagamento efetuado será retido na fonte e recolhido, pelo Conselho Regional de Serviço Social 16ª Região - CRESS/AL, os tributos federais, previstos na IN RFB 1234/2012 e na IN RFB Nº 1540/2015.

11.6- Na hipótese de ocorrer algum tipo de irregularidade na Nota Fiscal e/ou no boleto ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o contratante notificará ao contratado para que proceda a devida correção, ficando o prazo de pagamento interrompido, prosseguindo sua contagem quando do recebimento pelo contratante dos documentos devidamente corrigidos.

11.7- Sendo identificada cobrança indevida após o pagamento, os fatos serão informados à contratada para que seja feita a devolução do valor, em prazo a ser fixado pelo contratante.

11.8 - Os pagamentos poderão ser sustados pelo CRESS 16ª Região nos seguintes casos:

a) Inadimplemento das obrigações contratuais assumidas pelo/a Contratado/a;

b) Erros ou vícios nos Recibos ou notas fiscais.

11.9. No caso de isenção de recolhimento prévio de algum imposto, taxa ou contribuição, deverá ser consignada no corpo do documento fiscal a condição da excepcionalidade, o enquadramento e fundamento legal, acompanhado de declaração de isenção e responsabilidade fiscal, de que é inscrita/enquadrada em sistema de apuração e recolhimento de impostos e contribuições diferenciado, e que preenche todos os requisitos para beneficiar-se da condição, nos termos da lei.

11.10. O CRESS 16ª Região poderá deduzir do montante a pagar ao contratado os valores correspondentes a multas ou indenizações devidas, nos termos do contrato.

11.11. Nenhum pagamento será realizado ao Contratado enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira decorrente de penalidade ou inadimplência contratual, sem que isso gere direito a reajustamento e/ou atualização de valor ou quaisquer ônus para o Contratante.

11.12. O CRESS 16ª Região não pagará juros de mora por atrasos de pagamentos com ausência total ou parcial de documentação hábil ou pendente de cumprimento de quaisquer cláusulas contratuais. O CRESS 16ª Região reserva-se o direito de não efetuar o pagamento se, no ato da atestação, o serviço não estiver de acordo com as especificações exigidas.

11.13. O atraso na apresentação, por parte do contratado, da Nota Fiscal de Serviços, boleto e demais comprovação das condições exigidas para pagamento importará em prorrogação automática do prazo em igual número de dias de vencimento da obrigação do CRESS 16ª Região.

11.14. Na contagem dos prazos estabelecidos no contrato, para efeito de pagamento, excluirá o dia do início e incluir-se-á o dia do vencimento, só se iniciando e se vencendo os prazos em dia de expediente do CRESS 16ª Região.

11.15. No valor total da contratação deverão estar incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxas, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

11.16. Não será considerada retenção de pagamento quando este deixar de ocorrer em razão da não apresentação da totalidade dos documentos e comprovações relacionados neste item, visto que o prazo para pagamento somente começa a correr após a apresentação da totalidade dos mesmos.

11.17. A critério do contratante, poderá ser utilizado o valor contratualmente devido, para cobrir dívidas de responsabilidade da contratada para com ela, relativas a multas que lhe tenham sido aplicadas em decorrência da irregular execução contratual.

11.18. Não será aceito sob qualquer pretexto cobrança bancária ou títulos negociados com factoring.

12- INFRAÇÕES E SANÇÕES POR INADIMPLEMENTO

12.1 - Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

12.2 Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

- k) **Advertência**, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- l) **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- m) **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).
- n) **Multa**:

- i) Moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;

12.3 A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133, de 2021)

12.4 Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 56, §7º, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.4.1 Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.5 Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.6 Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

12.7 A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no **caput** e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

12.8 Na aplicação das sanções serão considerados (art.156, §1º, da Lei nº 14.133/2021):

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
 - b) as peculiaridades do caso concreto;
 - c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
 - d) os danos que dela provierem para o Contratante;
 - e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
- 8.9 Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021 ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o

rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

12.9. O Contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021)

12.10. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

12.11. Os débitos do contratado para com o contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 13 de abril de 2022.

13. CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

13.1. Não são reconhecidos impactos ambientais diretamente oriundos da prestação de serviços de Avaliação Imobiliária de um Imóvel de propriedade do Conselho Regional de Serviço Social 16ª Região/CRESS/AL. A contratada deverá atender aos critérios de sustentabilidade estabelecidos pela Lei nº 12.305/10 e deverá empregar materiais e equipamentos que atendam a critérios de sustentabilidade, tais como segurança, durabilidade e eficiência, de modo a gerar menos resíduos, menor desperdício e menor impacto ambiental.

Maceió/AL, 19 de setembro de 2025

KALVIN AVINNER MONTEIRO RODRIGUES - CRESS/AL Nº 6646
COORDENADOR DA COMISSÃO DE PATRIMÔNIO
CRESS 16ª REGIÃO/AL

