



CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL

Gestão 2023 -2026 –Democracia e Direitos Humanos se encontram no coletivo: o CRESS

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo Administrativo nº 16/2022

Avaliação de Imóvel

Belém - PA, setembro de 2025

TERMO DE REFERÊNCIA**CONTRATAÇÃO DIRETA****1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, “a” e “i” da Lei n. 14.133/2021)**

Item	Descrição do Serviço	Und	QTD	Valor TOTAL Estimado
1	Serviços técnicos especializados de engenharia de avaliação, para a elaboração de laudo completo de avaliação de imóvel, localizado em Travessa 9 de Janeiro, próximo ao hospital da Amazônia – São Brás – 1064	SV	1	R\$ 13.750,00

1.1 Constitui objeto desta dispensa a contratação direta, conforme art. 75, I da Lei nº 14.133/2021, de Contratação de empresa especializada ou profissional autônomo habilitado em engenharia de avaliações para a elaboração de Laudo Técnico Completo de Avaliação de Imóvel, a fim de subsidiar o processo de aquisição de imóvel pelo Conselho Regional de Serviço Social da 1ª Região – CRESS/PA.

1.2 O laudo deverá contemplar, além da análise do valor de mercado do imóvel, a avaliação detalhada do seu estado de conservação, da estrutura física (inclusive aspectos construtivos e de manutenção), dos custos de eventuais adaptações e adequações que sejam imprescindíveis às necessidades de utilização pelo CRESS/PA, bem como a análise do prazo de amortização dos investimentos a serem realizados.

1.3 O documento deverá ser elaborado em conformidade com as normas da ABNT NBR 14.653 (Avaliação de Bens), devendo o(a) responsável técnico(a) emitir a correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, nos termos da legislação profissional vigente.

1.4 O prazo de vigência do contrato será de 90 (noventa) dias corridos, contados da assinatura, tempo suficiente para a realização da vistoria in loco, elaboração e entrega do laudo, incluindo eventuais complementações ou ajustes que venham a ser solicitados pelo CRESS/PA.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, inciso XXIII, alínea ‘b’, da Lei nº 14.133/2021)

2.1 A Fundamentação da Contratação e suas descrições encontram-se pormenorizadas em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL

Gestão 2023 -2026 –Democracia e Direitos Humanos se encontram no coletivo: o CRESS

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO (art. 6º, inciso XXIII, alínea ‘c’, e art. 40, §1º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021)

3.1 A descrição da solução como um todo, encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, alínea ‘d’, da Lei nº 14.133/21)

4.1 Previsão para o início da execução dos serviços: imediatamente após a assinatura do contrato.

4.2 O(a) profissional ou empresa contratada deverá realizar a vistoria in loco e elaborar Laudo Técnico Completo de Avaliação Imobiliária referente ao imóvel indicado pelo Conselho Regional de Serviço Social da 1ª Região – CRESS/PA.

4.3 O laudo deverá ser elaborado por engenheiro (a) civil devidamente registrado (a) no CREA ou arquiteto(a) registrado(a) no CAU, com comprovada experiência em avaliações imobiliárias, conforme normas da ABNT NBR 14.653.

4.4 A vistoria deverá ser realizada pelos mesmos profissionais responsáveis pela emissão do laudo, assegurando a integridade e a coerência das informações técnicas.

4.5 Caberá integralmente à contratada a responsabilidade pelos custos relacionados à execução da vistoria, elaboração e emissão do laudo.

4.6 A contratada deverá dispor de ferramentas, equipamentos e metodologias próprias para a realização da vistoria e da avaliação.

4.7 Sempre que necessário, a contratada deverá efetuar correções ou complementações no laudo, mantendo-se disponível para prestar esclarecimentos e sanar eventuais inconsistências apontadas pelo CRESS/PA.

4.8 A contratada deverá cumprir todas as obrigações constantes neste Termo de Referência, assumindo como exclusivamente seus, os riscos e despesas decorrentes da execução do objeto, mantendo durante toda a vigência do contrato as condições de habilitação e qualificação exigidas.

5. REGIME DE EXECUÇÃO

5.1 O regime de execução será o de empreitada por preço global, uma vez que o contrato será considerado concluído com a entrega e aceitação definitiva do laudo, incluindo todos os itens e características previstas neste Termo de Referência.

CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL

Gestão 2023 -2026 –Democracia e Direitos Humanos se encontram no coletivo: o CRESS

6. SERVIÇO COMUM DE ENGENHARIA

6.1 O serviço enquadra-se como serviço comum de engenharia, nos termos do art. 3º, inciso IV, da Lei nº 10.024/2019, e será contratado mediante dispensa de licitação por valor, nos termos do art. 75, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

6.2 Os serviços não se enquadram em hipóteses de execução indireta vedada pelo Decreto nº 9.507/2018.

6.3 A prestação dos serviços não gera vínculo empregatício entre os profissionais da contratada e o CRESS/PA, sendo vedada qualquer relação de pessoalidade ou subordinação direta.

7. JUSTIFICATIVA PARA A NÃO UTILIZAÇÃO DO SISTEMA DE REGISTRO DE PREÇOS (SRP)

7.1 Por se tratar de contratação pontual e de escopo definido, cuja execução se encerra com a entrega do laudo, não se aplica o uso do Sistema de Registro de Preços.

8. PRAZO DE VIGÊNCIA E POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO

8.1 O prazo de vigência do contrato será de 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da assinatura, incluindo o tempo para vistoria, elaboração, entrega e análise do laudo pelo CRESS/PA.

8.2 Por se tratar de contrato de escopo, sua vigência se encerra com a entrega e aceitação definitiva do laudo, não sendo admitida a prorrogação.

9. MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL (arts. 6º, XXIII, alínea “e” e 40, §1º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021)

9.1 A execução contratual dar-se-á sob a forma de contrato de escopo, sendo considerada concluída com a realização da vistoria in loco e a entrega do Laudo Técnico Completo de Avaliação Imobiliária, incluindo Laudo Patológico (lógico, hidráulico, elétrico, etc.) e a Elaboração de um Croqui atual do Imóvel, devidamente acompanhados da respectiva ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica).

9.2 Além das especificações anteriores, o laudo deverá contemplar:

- a) a avaliação do valor de mercado do imóvel;
- b) a análise de seu estado de conservação e condições estruturais;
- c) a estimativa dos custos de eventuais adaptações necessárias para atendimento às finalidades institucionais do CRESS/PA;
- d) a definição do prazo de amortização dos investimentos, nos termos do art. 74, §5º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

9.3 A contratada será responsável por todas as etapas do serviço, incluindo deslocamento, vistorias, coleta de dados, análise técnica e emissão do documento final.

CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL

Gestão 2023 -2026 –Democracia e Direitos Humanos se encontram no coletivo: o CRESS

9.4 A execução será considerada satisfatória somente após a entrega, conferência e aceitação formal do laudo pela Administração (CRESS/PA), dentro do prazo contratual de até 120 (cento e vinte) dias corridos contados da

10. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO (art. 6º, XXIII, alínea “f”, da Lei nº 14.133/21)

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

10.2 Tendo em vista que a contratação se encerra com a entrega, conferência e aceitação do Laudo Técnico Completo de Avaliação do Imóvel, conforme as Cláusulas 9, 9.1 e 9.2, a execução contratual será acompanhada e fiscalizada por servidor designado pelo Conselho Regional de Serviço Social da 1ª Região – CRESS/PA, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021. Caberá ao fiscal atestar a conformidade do laudo apresentado com os requisitos estabelecidos no Termo de Referência e na legislação vigente.

10.3 A contratada será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, não excluindo nem reduzindo essa responsabilidade à fiscalização exercida pelo contratante (art. 120 da Lei nº 14.133/2021).

10.4 Somente a contratada será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato, não transferindo à Administração qualquer obrigação de pagamento ou solidariedade (art. 121, caput e §1º, da Lei nº 14.133/2021).

10.5 As comunicações entre o CRESS/PA e a contratada deverão ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica quando previamente autorizado e desde que assegurada a rastreabilidade e a integridade da comunicação.

10.6 O Conselho poderá convocar representantes da empresa contratada para adoção imediata de providências necessárias à adequada execução do contrato, quando assim for exigido pelo interesse público.

11. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR (art. 6º, inciso XXIII, alínea ‘h’, da Lei nº 14.133/2021)

11.1 O julgamento das propostas ocorrerá pelo critério de MENOR PREÇO GLOBAL, considerando-se vencedora a empresa ou profissional que apresentar o menor valor total e que atender integralmente a todas as especificações técnicas e condições estabelecidas neste Termo de Referência.

11.2 Somente serão aceitas propostas apresentadas por empresas de engenharia ou profissionais autônomos legalmente habilitados, devidamente registrados no CREA/CONFEA ou CAU, e que comprovem capacidade técnica para emissão de laudos de avaliação imobiliária.

CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL

Gestão 2023 -2026 –Democracia e Direitos Humanos se encontram no coletivo: o CRESS

11.3 O prazo final para recebimento das propostas é até às 12h (horário de Brasília) do dia 24 de setembro de 2025.

11.4 As propostas deverão ser encaminhadas para o endereço eletrônico da Comissão de Contratação: <licitacao.contrato@cress-pa.org.br>

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'j', da Lei nº 14.133/2021)

12.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento deste regional.

12.2 A contratação será atendida pela seguinte dotação: Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica - 6.2.2.1.1.01.04.04.022 - Demais Serviços Profissionais.

13. DO RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE PROJETO BÁSICO/TERMO DE REFERÊNCIA

13.1 Registra-se que este Termo de Referência foi elaborado pelo Conselheiro David Vieira da Rosa, Coordenador da Comissão de Licitação do CRESS 1ª Região, da Gestão de 2023 – 2026.

14. APROVAÇÃO DA AUTORIDADE SUPERIOR

14.1 Registra-se, por fim, que este Termo de Referência foi aprovado pela Presidência deste regional e encaminhado à Coordenadoria de Licitação para realização dos atos necessários à contratação do objeto.

Belém - PA, 17 de setembro de 2025.

**REGINA TEODÓSIO DOS SANTOS
RODRIGUES - CRESS n.º 1.771**
Conselheira Presidenta
CRESS/PA 1ª Região

DAVID VIEIRA DA ROSA
Comissão de Licitação
CRESS/PA 1ª Região

Aprovo o presente termo de referência.