



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE
AROAZES
C.N.P.J.: 06.554.984/0001-39
Av. 27 de Fevereiro, 691, Centro
CEP: 64310-000
E-mail: licitacaoaroazespi@hotmail.com



DISPENSA 037/2026
PROCESSO ADM 053/2026

“TERMO DE REFERÊNCIA”

1. OBJETO

1.1. Contratação direta de empresa para execução dos serviços de fiscalização de medição de imóveis com atualização cadastral dos imóveis no município de Aroazes – Pi visando suprir a demanda da Secretaria de Obras e Urbanismo, do Município de Aroazes - PI.

1.2. Visa o presente Termo de Referência a detalhar o fornecimento necessário para atender as demandas da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo

2. JUSTIFICATIVA

2.1. A Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo do Município de Aroazes - PI tem como objetivo garantir os serviços de infraestrutura e controle do crescimento urbano, medições das novas edificações, para informação de geração de IPTU, além de outros serviços, sempre visando melhorar a qualidade de vida das pessoas. Nesse sentido, a contratação dos serviços é essencial para manutenção das atualizações e novos cadastro imobiliários.

A contratação de serviço especializado para medição e avaliação de imóveis justifica-se pela necessidade de garantir **precisão técnica, transparência e economicidade** nas decisões da administração pública. O laudo técnico fundamenta valores de mercado para locações, aquisições ou alienações, evitando pagamentos superestimados e assegurando a conformidade com normativas contábeis e patrimoniais vigentes. Essa medida mitiga riscos financeiros, otimiza a gestão do patrimônio e garante maior segurança jurídica nos processos administrativos e busca atender:

- **Fundamentação Legal e Normativa:** a necessidade de cumprir normas municipais, código de postura, sistema tributário, dentre outras e padrões contábeis que exigem a atualização periódica dos valores de ativos imobiliários.
- **Economicidade (Evitar Desperdício):** a avaliação profissional previne o gasto público excessivo em aluguéis ou compras, garantindo que o valor transacionado seja compatível com o preço real de mercado.
- **Gestão Patrimonial Eficiente:** o serviço é essencial para o controle de bens (inventários, permutas, doações), permitindo que a gestão tenha dados confiáveis sobre seu próprio patrimônio.
- **Segurança Jurídica:** o uso de pareceres técnicos emitidos por profissionais



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE
AROAZES
C.N.P.J.: 06.554.984/0001-39
Av. 27 de Fevereiro, 691, Centro
CEP: 64310-000
E-mail: licitacaoaroazespi@hotmail.com



habilitados (peritos ou empresas especializadas) protege os gestores contra questionamentos dos órgãos de controle.

- **Decisões Estratégicas:** Os dados precisos permitem um planejamento mais assertivo, seja para a instalação de novos pontos de atendimento ou para a desocupação/alienação de imóveis subutilizados.

2.2. Diante do exposto, torna-se imprescindível a contratação de tais serviços mencionados para suprir as necessidades operacionais da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo do Município de Aroazes - PI, garantindo a eficiência e a qualidade nos serviços prestados à comunidade.

3. FUNDAMENTO LEGAL

3.1. O procedimento licitatório a ser adotado obedecerá, integralmente, ao que estabelece a Lei Federal nº 14.133 de 01 de Abril de 2021, bem como todas as demais normas e legislações vigentes e aplicáveis ao presente termo.

4. ESPECIFICAÇÕES DETALHADAS DO OBJETO

LOTE	DESCRIÇÃO	UND	VI UND MES	VI GLOBAL
01	SERVIÇOS DE FISCALIZAÇÃO DE MEDIÇÃO DE IMÓVEIS COM ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DOS IMÓVEIS NO MUNICÍPIO DE AROAZES – PI	MES	2.300,00	27.600,00

5. DO QUANTITATIVO

5.1. As quantidades previstas nas tabelas acima são estimativas máximas para o serviço ora contratado, reservando-se que a Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, a emissão da Ordem de Serviços indicando pontos de início e fim, bem como prazos de realização.

6. MODALIDADE DA LICITAÇÃO

6.1. A critério do Setor de Licitações e Contratos.

7. DO CONTROLE E ALTERAÇÃO DE PREÇOS

7.1 Durante a vigência do contrato, os preços contratados serão fixos e irrevogáveis, exceto nas hipóteses, devidamente comprovadas na ocorrência de situação prevista na Lei nº 14.133/2021 ou de redução dos preços praticados no mercado;



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE
AROAZES
C.N.P.J.: 06.554.984/0001-39
Av. 27 de Fevereiro, 691, Centro
CEP: 64310-000
E-mail: licitacaoaroazespi@hotmail.com



7.2 O preço contratado poderá ser revisto em face de eventual acréscimo de serviço;

7.3. Quando o preço inicialmente contratado, por motivo superveniente, tornar-se superior ao preço praticado no mercado a CONTRATANTE convocará o CONTRATADO, visando à negociação para redução de preços e sua adequação ao praticado pelo mercado;

7.4. Frustrada a negociação, o CONTRATADO será liberado do compromisso assumido;

7.5. Mesmo comprovada a ocorrência de situação prevista na Lei nº 14.133/2021, a Administração, se julgar conveniente, poderá optar por cancelar rescindir o Contrato e iniciar outro processo licitatório.

8. DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

8.1. A vigência do contrato será de 12 meses, iniciada na data da assinatura do ajuste, podendo ser prorrogado nos termos da Lei nº 14.133/2021.

9. DO LOCAL DE EXECUÇÃO

O objeto deste termo de referência com força contrato deverá ser executado, no município de Aroazes – Pi, conforme determinação da Secretaria de obras e Urbanismo com início previsto para o primeiro dia útil após a assinatura do termo de contrato de acordo com o Contrato a ser formalizado entre as partes e em conformidade com o Termo de Referência, sendo que a inobservância destas condições implicará recusa sem que caiba qualquer tipo de reclamação por parte da inadimplente;



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE
AROAZES
C.N.P.J.: 06.554.984/0001-39
Av. 27 de Fevereiro, 691, Centro
CEP: 64310-000
E-mail: licitacaoaroazespi@hotmail.com



9.1 O dia inicial da prestação de serviço será o primeiro dia útil após assinatura do contrato.

9.2 Os Serviços deverão ser executados sem ônus para a Secretaria Municipal de Obras e urbanismo.

10. DAS CONDIÇÕES DO FORNECIMENTO

10.1 A Contratada ficará obrigada a prestar os serviços no local e horário indicado, sem vínculo de emprego, entre o prestador e a Administração Pública.

10.2 A Contratada deverá manter as condições exigidas para contratação na habilitação abaixo especificada, durante toda a vigência do mesmo, nos seguintes termos:

DA HABILITAÇÃO:

Para Habilitação Jurídica:

- registro comercial, no caso de empresa individual;
- ato constitutivo (estatuto ou contrato social em vigor), devidamente registrado no órgão competente, em se tratando de sociedades comerciais (empresariais), e, no caso de sociedade por ações, acompanhado de documentos comprobatórios da eleição dos atuais administradores;
- decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.
- declaração sobre Empregado Menor;

Para Qualificação Econômico-Financeira:

- certidão negativa de falência ou recuperação judicial e extrajudicial, expedida pelo Cartório de Distribuição da sede do licitante.

- No caso de certidão positiva de recuperação judicial ou extrajudicial, a empresa licitante deverá apresentar a comprovação de que o respectivo plano de recuperação foi acolhido judicialmente, na forma do art. 58 da Lei nº 11.101/05, sob pena de inabilitação, devendo, ainda, comprovar todos os demais requisitos de habilitação.

- Para Regularidade Fiscal:

- inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), do Ministério da Fazenda;
- Inscrição no Cadastro de Contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo à sede da licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto deste edital;
- Certificados de regularidade de situação perante o FGTS (Certificado de Regularidade do FGTS) demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;
- Certidões de regularidade de situação para com as Fazendas: Federal, Estadual, Municipal ou do Distrito Federal do domicílio/sede do Licitante.

- Prova de regularidade perante o Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS;



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE
AROAZES
C.N.P.J.: 06.554.984/0001-39
Av. 27 de Fevereiro, 691, Centro
CEP: 64310-000
E-mail: licitacaoaroazespi@hotmail.com



- Prova de regularidade perante o Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP;
- Prova de regularidade perante o Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça - CNJ;
- Certidão negativa de inidôneo, mantida pelo Tribunal de Contas da União – TCU.

Os documentos, referentes aos item 13.6.3.5 até 13.6.3.8, deverão ser apresentados em nome da empresa licitante e também de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.

- Para Regularidade Fiscal Trabalhista:

- Certidão negativa de Débitos Trabalhistas, conforme Lei nº 12.440, de 07 de julho de 2011.

13.7.5 - Para Qualificação Técnica:

- Atestado de capacidade técnica, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando que a licitante está prestando ou já prestou serviços compatíveis com o objeto da presente licitação;

- Os documentos exigidos para habilitação poderão ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia autenticada, publicação em órgão da imprensa oficial ou ainda por meio de cópia simples, a ser autenticada por servidor habilitado, mediante conferência com os originais. As cópias deverão ser apresentadas perfeitamente legíveis.

- Os documentos de Habilitação deverão estar com prazo vigente, não havendo prazo nos documentos os mesmos serão considerados válido se emitidos até 60 dias.

- O Pregoeiro/ Agente de Contratação reserva-se o direito de solicitar da licitante, em qualquer tempo, no curso da licitação, quaisquer esclarecimentos sobre documentos já entregues, fixando-lhe prazo para atendimento. - A falta de qualquer dos documentos exigidos no edital implicará inabilitação da licitante, sendo vedada, a concessão de prazo para complementação da documentação exigida para a habilitação, salvo motivo devidamente justificado e aceito pelo pregoeiro.

– Apresentar as seguintes Declarações:

- 1 Declaração firmada pela empresa licitante em papel timbrado, de acordo com o modelo no anexo ao edital, quanto ao uso de mão-de-obra de menor, constando que não mantém relação e trabalho noturno, perigoso ou insalubre com menor de 18 anos e de qualquer trabalho com menor de 16 anos, salvo na condição de aprendiz a partir de 14 anos, conforme o disposto nos incisos XXXIII do art. 7º da Constituição Federal e da Lei nº 9.854/99, que incluiu o inciso V no art. 27, da Lei nº 8.666/93.
- 2 Declaração da licitante elaborada em papel timbrado e subscrita pelo representante legal ou pelo procurador, se este tiver outorga para tal, conforme modelo anexo, assegurando a inexistência de fato impeditivo para licitar ou contratar com a Administração.
- 3 Declaração de elaboração independente de proposta, na qual a empresa informe o sigilo da mesma em relação a integrantes da Administração Pública e demais licitantes, nos termos do modelo em anexo ao ato convocatório.
- 4 Declaração aduzindo que a firma concorrente não possui em seu quadro servidor ou dirigente deste órgão contratante e responsável pela licitação, em virtude da vedação legal, conforme modelo em anexo.
- 5 Declaração realizada pela empresa licitante informando que tem ciência das condições do certame licitatório e da execução contratual, da forma apresentada no modelo anexo ao edital de licitação.



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE
AROAZES
C.N.P.J.: 06.554.984/0001-39
Av. 27 de Fevereiro, 691, Centro
CEP: 64310-000
E-mail: licitacaoaroazespi@hotmail.com



11. DO PAGAMENTO

11.1. O pagamento será efetuado mensalmente, após a comprovação de que a empresa CONTRATADA está em dia com as obrigações perante o Sistema de Seguridade Social, mediante a apresentação das Certidões Negativas de Débitos com a Previdência Social e o FGTS, CNDT (Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas), no



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE
AROAZES
C.N.P.J.: 06.554.984/0001-39
Av. 27 de Fevereiro, 691, Centro
CEP: 64310-000
E-mail: licitacaoaroazespi@hotmail.com



prazo não superior a 30 (trinta) dias, contados da entrega da NOTA FISCAL ELETRÔNICA DE FORNECIMENTO, devidamente atestada pelo setor competente. Será verificada também sua regularidade com os Tributos Federais, mediante apresentação da Certidão Conjunta Negativa, ou Certidão Conjunta Positiva com efeitos de Negativa, de Tributos e Contribuições Federais e Dívida Ativa da União;

11.2. É vedada expressamente a realização de cobrança de forma diversa da estipulada neste Termo, em especial a cobrança bancária, mediante boleto ou mesmo o protesto de título, sob pena de aplicação das sanções previstas neste instrumento e indenização pelos danos decorrentes;

11.3. Nenhum pagamento será efetuado ao contratado caso o mesmo se encontre em situação irregular perante a Previdência Social, o Fundo de Garantia Sobre Tempo de Serviço (FGTS) e os Tributos Federais, conforme item 11.1;

11.4. As Notas Fiscais deverão vir acompanhadas da respectiva ordem de fornecimento;

11.5. As notas fiscais/faturas que apresentarem incorreções serão devolvidas à CONTRATADA.

12. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

12.1. São obrigações de exclusiva conta e responsabilidade da(s) vencedora(s), afora outras não previstas neste Termo de Referência e no instrumento contratual, e que por lei couberem:

12.2 Zelar pela padronização e qualidade dos serviços prestados,;

12.3 Executar os serviços contratados de acordo com as especificações e condições constantes neste termo de referência e no prazo determinado;

12.4 Não transferir a outrem no todo ou em parte, as responsabilidades assumidas, sem prévia e expressa anuência do CONTRATANTE;

12.5 Apresentar ao CONTRATANTE a nota fiscal contendo descrição dos serviços executados, juntamente com as certidões negativas pertinentes a empresa;

12.6 Pagar os salários dos seus funcionários e demais verbas que venham a decorrer do cumprimento do objeto deste termo;

12.7 Cumprir todas as orientações do CONTRATANTE;

12.8 Responder por qualquer prejuízo que seus empregados ou prepostos causarem ao Patrimônio do CONTRATANTE ou a terceiros, seja por ação ou omissão culposa ou



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE
AROAZES
C.N.P.J.: 06.554.984/0001-39
Av. 27 de Fevereiro, 691, Centro
CEP: 64310-000
E-mail: licitacaoaroazespi@hotmail.com



dolosa, procedendo imediatamente aos reparos ou indenizações cabíveis e assumindo o ônus decorrente;

12.9 Arcar com todos os encargos sociais e trabalhistas, previstos na legislação vigente, e de quaisquer outros em decorrência da sua condição de empregadora, no que diz respeito aos seus empregados;

12.10 A CONTRATADA deverá manter durante a execução dos serviços, as mesmas condições de habilitação;

12.11 Comunicar ao CONTRATANTE toda e qualquer irregularidade ocorrida ou observada no cumprimento das obrigações assumidas;

12.12 Solucionar quaisquer tipos de problemas relacionados aos serviços fornecidos.

12.13 Assegurar ao CONTRATANTE o direito de fiscalizar, sustar, mandar refazer qualquer serviço que não esteja de acordo com as normas ou especificações técnicas, sem ônus para o CONTRATANTE, ficando certo que, em nenhuma hipótese, a falta de fiscalização eximirá a CONTRATADA de suas responsabilidades;

12.14 A CONTRATADA deverá aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem no fornecimento do objeto solicitado, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor contratado, conforme o disposto no art. 125 da Lei nº 14.133/2021.

12.15 Apresentar relatório com Projeto Concluído no prazo estabelecido devidamente chancelado pelo profissional;

13. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

13.1. Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelo(s) empregado(s) da Contratada, visando à boa execução dos serviços;



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE
AROAZES
C.N.P.J.: 06.554.984/0001-39
Av. 27 de Fevereiro, 691, Centro
CEP: 64310-000
E-mail: licitacaoaroazespi@hotmail.com



13.2. Fiscalizar a execução, podendo a CONTRATANTE rejeitá-lo integralmente ou em parte, caso esteja em desacordo com a especificação apresentada neste Termo de Referência;

13.3. Proporcionar todas as facilidades necessárias à CONTRATADA, inclusive comunicando por escrito e tempestivamente, qualquer mudança de Administração e endereço, bem como, qualquer ocorrência relacionada à entrega do objeto;

13.4. A CONTRATANTE não responderá por quaisquer compromissos assumidos, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da CONTRATADA e de seus empregados, prepostos ou subordinados, ainda que vinculados à execução do presente contrato;

13.5. A partir da assinatura do contrato, a CONTRATADA se obriga a cumprir integralmente todas as condições estabelecidas, sujeitando-se inclusive, às penalidades pelo descumprimento de quaisquer de suas cláusulas;

13.6. Os preços propostos serão considerados completos e deverá abranger todos os tributos (impostos, taxas, emolumentos, contribuições fiscais e para fiscais) e qualquer despesa acessória e/ou necessária, não especificada neste Termo de Referência;

14. DAS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

14.1. Pelo descumprimento de quaisquer cláusulas ou condições do Contrato a ser celebrado, serão aplicadas ao CONTRATADO que incorrer em inexecução total ou parcial dos fornecimentos e as penalidades previstas na Lei nº 14.133/2021, aplicando-se ainda as seguintes sanções administrativas, garantida sempre a ampla defesa e o contraditório:

14.1.1. Advertência;

14.1.2. Multa moratória de 1% (um por cento) do valor global do Contrato, em caso de atraso de até 05 (cinco) dias para a execução dos fornecimentos a contar do prazo estipulado em cada ordem de serviços ou documento equivalente emitida, ou descumprimento de qualquer obrigação assumida;

14.1.3. Multa moratória de 10% (dez por cento) do valor contratado, no caso de recusa injustificada para o recebimento da ordem de fornecimento;

14.2. As sanções administrativas previstas no Termo de Referência são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas legais cabíveis, garantida a prévia defesa;

14.3. As penalidades aplicadas só poderão ser relevadas nos casos de força maior,



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE
AROAZES
C.N.P.J.: 06.554.984/0001-39
Av. 27 de Fevereiro, 691, Centro
CEP: 64310-000
E-mail: licitacaoaroazespi@hotmail.com



devidamente comprovado, a critério da Câmara Municipal de Itapecuru Mirim.



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE
AROAZES
C.N.P.J.: 06.554.984/0001-39
Av. 27 de Fevereiro, 691, Centro
CEP: 64310-000
E-mail: licitacaoaroazespi@hotmail.com



15. DOS RECURSOS FINANCEIROS

15.1. As despesas decorrentes do objeto deste Termo correrão por conta dos recursos específicos consignados no orçamento da Secretaria Municipal de Administração/ e Secretaria de obras e Urbanismo, conforme informado pela Secretaria Municipal de Finanças, que serão devidamente classificadas na formalização do instrumento contratual a saber:

FONTE: 500 – RECURSOS NÃO VINCULADOS

PROG. TRAB.- 15.451.1223.1069.0000 – ABERTURA DE RUAS

ELEMENTO DE DESPESA:90.39.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS P.J

FONTE: 500 – RECURSOS NÃO VINCULADOS

PROG. TRAB.- 15.451.1223.1038.0000 – CONST. RECUP. DE CALÇAMENTO OU PAVIMENTAÇÃO URBANA

ELEMENTO DE DESPESA:90.39.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS P.J

16. DA AUTORIZAÇÃO

16.1. A critério da Autoridade Competente.

Aroazes - PI, 16 de Março de 2026.

LICINDO PEREIRA DA SILVA NETO
Secretario Municipal de Obras e
Urbanismo