

**TERMO DE CREDENCIAMENTO Nº 56/2025
CHAMADA PÚBLICA / CREDENCIAMENTO Nº 03/2025**

O MUNICÍPIO DE TAPEJARA, Estado do Rio Grande do Sul, pessoa jurídica de direito público, CNPJ nº. 87.615.449/0001-42, com sede e foro à Rua do Comércio, n.º 1468, centro, Tapejara, RS, neste ato representado por sua Secretaria Municipal da Administração, com atribuições designadas pelo **decreto nº 5.096 de 19 de setembro de 2022**, a Sra. **Sandra Inês Bernardi Rodegheri**, brasileira, viúva, portadora da Carteira de Identidade nº 1010016663, CPF nº 234.191.560-49, residente e domiciliada na Rua do Comércio, nº 1383, Bairro Centro, nesta cidade, doravante denominado simplesmente de Município nos termos do edital de Credenciamento público nº 03/2025, e de outro lado à empresa SABRINA ELIS PASINATTO, inscrita no CNPJ sob nº 62.111.068/0001-03, sediada na Rua Castanhal, nº 242, Bairro São Jacob, Município de Ibiruba/RS, CEP: 98.200-000, neste ato representada pela Sr(a). **Sabrina Elis Pasinatto**, empresária, nacionalidade brasileira, solteira, nascida em 09/05/1995, portadora do RG nº 4120125135, inscrita no CPF nº 036.694.940-30 e residente e domiciliada no endereço: Rua Castanhal, nº 242, Bairro São Jacob, Município Ibiruba/RS, CEP 98.200-000, doravante denominada **CREDENCIADA**.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E PREÇO

1.1. O presente termo tem por objeto a contratação de empresa para a prestação de serviços de avaliação de bens imóveis, com emissão de laudo ou parecer técnico de avaliação, nos termos da legislação vigente, em atendimento a demanda no município de Tapejara/RS, conforme descrito abaixo:

Item	Descrição	Unidade	Quantitativo Ofertado	Valor Unitário	Valor Total Estimado
1	AVALIAÇÃO DE LOTES COM ÁREA DE ATÉ 1.500,00 m ²	UN	50	R\$ 500,00	R\$ 25.000,00
2	AVALIAÇÃO LOTES/GLEBAS COM ÁREA DE 1.500,01m ² ATÉ 5.000,00m ²	UN	25	R\$ 550,00	R\$ 13.750,00
3	AVALIAÇÃO GLEBAS C/ ÁREA DE 5.000,01m ² ATÉ 10.000,00m ²	UN	5	R\$ 750,00	R\$ 3.750,00
4	AVALIAÇÃO GLEBAS COM ÁREA DE 10.000,01m ² ATÉ 20.000,00m ²	UN	4	R\$ 800,00	R\$ 3.200,00
5	AVALIAÇÃO GLEBAS C/ ÁREA DE 20.000,01m ² ATÉ 50.000,00m ²	UN	3	R\$ 1.000,00	R\$ 3.000,00
6	AVALIAÇÃO GLEBAS C/ ÁREA IGUAL OU SUPERIOR A 50.000,01m ²	UN	2	R\$ 1.100,00	R\$ 2.200,00
7	AVALIAÇÃO EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ATÉ 300,00 m ² COM ÁREA CONSTRUÍDA DE ATÉ 300,00 m ²	UN	15	R\$ 550,00	R\$ 8.250,00
8	AVALIAÇÃO EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ACIMA 300,00 m ² COM ÁREA CONSTRUÍDA ACIMA DE 300,00 m ²	UN	10	R\$ 580,00	R\$ 5.800,00

9	AVALIAÇÃO EDIFICAÇÃO DE USO MISTO ATÉ 500,00 m ² (COMERCIAL E RESIDENCIAL), ATÉ 02 PAVIMENTOS, COM ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DE ATÉ 500,00 m ²	UN	5	R\$ 800,00	R\$ 4.000,00
10	AVALIAÇÃO EDIFICAÇÃO DE USO MISTO 500,01 m ² ATÉ 1.000,00 m ² (COMERCIAL E RESIDENCIAL), ATÉ 02 PAVIMENTOS, COM ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA ENTRE 500,01 m ² E 1.000,00 m ²	UN	5	R\$ 810,00	R\$ 4.050,00
11	AVALIAÇÃO GALPÕES/ PAVILHÕES ÁREA CONSTRUÍDA ATÉ 1.000,00 m ²	UN	15	R\$ 750,00	R\$ 11.250,00
12	AVALIAÇÃO GALPÕES OU PAVILHÕES ENTRE 1.000,01m ² ATÉ 2.000,00m ² COM ÁREA CONSTRUÍDA ENTRE 1.000,01m ² ATÉ 2.000,00m ²	UN	15	R\$ 1.100,00	R\$ 16.500,00
13	AVALIAÇÃO GALPÕES OU PAVILHÕES IGUAL OU SUPERIOR 2.000,01m ² COM ÁREA CONSTRUÍDA IGUAL OU SUPERIOR A 2.000,01 m ²	UN	10	R\$ 1.800,00	R\$ 18.000,00
14	AVALIAÇÃO SALA OU ANDAR COMERCIAL LOJA ÁREA ATÉ 1.000,00m ² COM ÁREA CONSTRUÍDA DE ATÉ 1.000,00m ²	UN	10	R\$ 600,00	R\$ 6.000,00
VALOR TOTAL ESTIMADO:				R\$ 124.750,00	

CLÁUSULA SEGUNDA – DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

2.2. A prestação do serviço ocorrerá de forma parcelada, de acordo com a necessidade da contratante e mediante solicitação de fornecimento.

2.2. Prazo para execução do objeto: 5 (cinco) dias úteis após o recebimento da solicitação de serviço emitida pelo setor demandante.

2.3. A prestação de serviços compreende a avaliação de bens imóveis incluindo terrenos, loteamentos, casas, prédios, apartamentos, salas comerciais, galpões ou qualquer outra área, com ou sem edificação/benfeitoria, que seja de interesse do Município para locação, venda ou aquisição. Os laudos ou pareceres de avaliações também serão requisitados para estimar a valorização imobiliária dos terrenos decorrente de obras públicas de pavimentação.

2.4. Os credenciados deverão realizar a vistoria in loco para verificar as características do imóvel e realizar a coleta de dados;

2.5. A elaboração de laudos ou pareceres técnicos de avaliação imobiliária deverá ser fundamentada nas Normas da ABNT, Legislações e Normas específicas;

2.6. O laudo ou parecer de avaliação será entregue em uma via impressa e devendo constar no documento:

- a) Identificação do solicitante;
- b) Objetivo da avaliação;
- c) Descrição e caracterização da região;
- d) Indicação da metodologia utilizada na avaliação;
- e) Valor do imóvel, conforme a avaliação;

- f) Assinatura e identificação do técnico responsável pela avaliação, com indicação do número do registro no Conselho Profissional competente;
 - g) Demais informações técnicas necessárias conforme as normas que estabelecem a estrutura para laudo ou parecer de avaliação.
- 2.7. O laudo ou parecer deve ser emitido por profissional com registro ativo no CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis) ou no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou no CAU (Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo).
- 2.8. O critério de distribuição de demanda está o previsto no art. 79, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, por sistema de rodízio entre as empresas. A primeira a ser convocada para prestar o serviço será a que se credenciar primeiro, após, a distribuição será de forma rotativa e alternada entre as empresas, seguindo a ordem de credenciamento, e assim, sucessivamente.

CLAUSULA TERCEIRA – DO RECEBIMENTO

- 3.1. O responsável pelo recebimento do objeto deverá atestar a qualidade e quantidade dos serviços prestados, devendo rejeitar qualquer objeto que esteja em desacordo com o especificado no Termo de Referência.
- 3.2. O objeto será recebido de forma provisória e definitiva pelo fiscal e/ou gestor do contrato.
- 3.3. O recebimento provisório, de forma sumária, para verificação e posterior conformidade, se dará em até 05 (cinco) dias após a execução do serviço;
- 3.4. O objeto será recebido definitivamente em até 10 (dez) dias após o recebimento provisório;
- 3.5. Se, após o recebimento provisório, constatar-se que os serviços foram realizados em desacordo com a proposta, com defeito/má qualidade, fora de especificação ou incompletos, após a notificação por escrito à CONTRATADA, serão interrompidos os prazos de recebimento e suspenso o pagamento, até que sanada a situação.
- 3.6. O contratado será obrigado a substituir/refazer, às suas expensas, no todo ou em parte, os serviços que não estiverem em conformidade com as especificações constantes no Termo de Referência, ou ainda, que estiverem com defeitos ou imperfeições.
- 3.7. O prazo para refazer os serviços que estejam em desacordo com as especificações será de até 05 (cinco) dias úteis contados da notificação do fornecedor.

3.8. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança da obra ou serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato, nos limites estabelecidos pela lei ou pelo contrato.

3.9. Os ensaios, os testes e as demais provas para aferição da boa execução do objeto do contrato exigidos por normas técnicas oficiais correrão por conta do contratado.

CLÁUSULA QUARTA – DA QUANTIDADE ESTIMADA E VALORES

4.1. A relação dos serviços, quantidades estimadas e preço máximo, são os que constam no Anexo I, disponibilizado em arquivo anexo.

4.2. O valor total de despesas estimado para a contratação é de **R\$ 124.750,00** (Cento e vinte e quatro mil e setecentos e cinquenta reais).

CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO

5.1. O pagamento será realizado em até 30 (trinta) dias, contados da prestação de serviço, mediante apresentação do laudo ou parecer das avaliações imobiliárias.

5.1.1. Recebido o laudo ou parecer da avaliação imobiliária, a contratante terá 05 (cinco) dias úteis para avaliá-la, podendo aceitar ou devolver para que a contratada realize as devidas retificações necessárias.

5.2. A nota fiscal para pagamento deve conter a quantidade realizada e a descrição de cada serviço.

5.3. Caso o objeto seja recusado por estar em desacordo com as especificações, o prazo para pagamento será contado a partir da data de substituição ou adequação do bem e/ou serviço;

5.4. A conta corrente deverá estar em nome da CONTRATADA.

5.5. Nenhum pagamento será efetuado à CONTRATADA enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidade contratual (multa) ou em razão de inadimplência referente à execução do objeto contratual, sem que isso gere direito ao pleito de reajustamento de preços ou à correção monetária.

5.6. Serão retidos na fonte os tributos e as contribuições elencados nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, em conformidade com as instruções normativas vigentes.

5.7. Em caso de atraso no pagamento por parte do Município de Tapejara/RS, o valor do montante será atualizado financeiramente, e acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC (IBGE), desde a data do seu vencimento até o dia do efetivo

pagamento, por meio de crédito em conta corrente, conforme as regras contidas no item anterior, mediante Ordem Financeira e apresentação de nota de débito ou fatura.

CLÁUSULA SEXTA - ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. As despesas decorrentes da execução do objeto correrão à conta da seguinte rubrica orçamentária:

- 03. Secretaria de Administração
- 01. Administração e Planejamento
- 04. Administração
- 122. Administração Geral
- 0004. Gestão Administrativa e Planejamento Estratégico
- 2012. Manutenção dos Serviços de Administração
- 3.3.3.9.0.39.0.0.00.00.00. Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica

CLÁUSULA SÉTIMA – DA VIGÊNCIA DO CREDENCIAMENTO E DO CONTRATO

7.1. O prazo de vigência do contrato, proveniente deste credenciamento, será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado sucessivamente até o limite de 5 (cinco) anos, caso haja interesse da Administração, nos termos da Lei Federal 14.133/2021.

7.2. A interessada que tiver sua solicitação de credenciamento homologada será credenciada e assim permanecerá enquanto houver interesse, respeitado o término do prazo de vigência.

7.3. O credenciamento poderá ser revogado a qualquer tempo, por razões de interesse público decorrente de fato superveniente devidamente comprovado, ou anulado no todo ou em parte por ilegalidade, de ofício ou por provocação de terceiros, mediante parecer escrito e devidamente fundamentado.

7.4. Eventuais prorrogações ou alterações contratuais obedecerão ao disposto na Minuta Contratual e na Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA OITAVA – DO REAJUSTE

8.1. Os preços fixados no edital de credenciamento poderão ser:

- I. Atualizados 1 (um) ano após a publicação do edital de credenciamento e a cada período de 1 (um) após a última atualização;
- II. Revisados, a qualquer tempo, em razão de variações imprevisíveis ou previsíveis, porém de consequências incalculáveis, nos termos do art. 124, II, "d" da Lei n.

14.133/2021 para reduzi-los, a pedido do Município de Tapejara/RS, ou aumentá-los, por solicitação de interessados ou credenciados;

8.2. Constatada a redução dos preços praticados pelo mercado, o Município poderá reduzir os preços previstos em edital e caberá às CREDENCIADAS, após comunicadas, a decisão de se manterem ou não credenciadas.

8.3. Os novos valores decorrentes da atualização ou da revisão serão aplicados aos credenciamentos vigentes e àqueles credenciamentos realizados após concretizada a alteração dos preços de referência, respeitada a data dos efeitos da alteração e a prévia comunicação às CREDENCIADAS, em caso de redução.

8.4. Decorridos 12 (doze) meses do orçamento estimado, o valor contratado será reajustado, caso necessário, mediante a aplicação do INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor) ou outro que venha a substituí-lo.

8.5. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o intervalo mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

8.6. O pedido de reajuste deverá ser pleiteado até o término do contrato ou até a data da prorrogação contratual subsequente.

8.7. A concessão do reajuste será formalizada por despacho da autoridade competente e registrada no contrato por apostilamento.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES

9.1. Constituem obrigações da CONTRATADA

- a. Após a convocação, realizar a assinatura do contrato no prazo estabelecido, sob pena de aplicação das sanções previstas;
- b. Cumprir todas as obrigações constantes no Edital, seus anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;
- c. Não transferir a outrem a execução do objeto e demais obrigações avançadas;
- d. Entregar o(s) objeto(s) de acordo com as especificações exigidas no Edital, na forma, nos locais e dentro do prazo determinado;
- e. Manter, durante toda execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- f. Responsabilizar-se por todos os custos, diretos e indiretos, que incidem na execução do objeto;

- g. Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, o objeto que vier a ser recusado em razão de vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais e produtos nela empregados;
- h. Indicar, por escrito, o nome, o telefone e o e-mail do preposto que será responsável por realizar e receber as comunicações do fiscal e/ou gestor do contrato;
- i. Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do objeto;
- j. Responsabilizar-se pelo pagamento dos encargos tributários, sociais, fiscais, trabalhistas, previdenciários, securitários e de gerenciamento, resultantes do fornecimento do objeto;
- k. Cumprir com a reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência ou para reabilitado da Previdência Social e que, se aplicado ao número de funcionários da minha empresa, atendo às regras de acessibilidade previstas na legislação.
- l. Exigir dos órgãos requisitantes, a Solicitação e a respectiva Nota de Empenho para a efetiva liberação dos materiais e produtos solicitados;

9.2. Constituem obrigações da CONTRATANTE

- a. Designar servidor para exercer a função de fiscalização e acompanhamento da execução da ata de registro de preços e/ou contrato;
- b. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Edital e seus anexos;
- c. Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade dos bens recebidos provisoriamente com as especificações constantes do Edital e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;
- d. Comunicar à contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;
- e. Efetuar o pagamento à proponente vencedora no valor correspondente ao fornecimento/execução do objeto, no prazo e forma estabelecidos no Edital;
- f. Emitir a Solicitação e a respectiva Nota de Empenho e comunicar à contratada para que efetue a entrega do bem ou prestação do serviço;
- g. Deverá observar os limites estabelecidos no inciso VII, art. 73, da Lei Federal 9.504/97.

CLÁUSULA DÉCIMA – FISCALIZAÇÃO

10.1. A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto no Decreto Municipal 9.386/2023, que “Regulamenta o § 3º do art. 8º da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, para disciplinar a atuação de agentes públicos no desempenho de

atividades de agente de contratação, membro de comissão de contratação, equipe de apoio, gestor e fiscal do contrato no âmbito da administração pública municipal direta, autárquica e fundacional”.

10.2. As comunicações serão realizadas pelo fiscal ou gestor do contrato ao preposto indicado pela contratada.

10.3. A fiscalização do contrato será realizada pelo servidor Márcio Henkes, CPF Nº 944.558.050-87.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA EXTINÇÃO

11.1. Constituirão motivos para extinção do Contrato, a qual deverá ser formalmente motivada nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, as situações descritas no art. 137 da Lei nº 14.133/2021.

11.2. A CONTRATADA terá direito à extinção do Contrato, em caso de atraso superior a 2 (dois) meses, contados da emissão da nota fiscal, dos pagamentos ou de parcelas de pagamentos devidos pela CONTRATANTE, por despesas relativas aos fornecimentos, conforme previsão contida no art. 137, §2º, IV, da Lei nº 14.133/2021.

11.3. Na hipótese referida no §1º, acima, a CONTRATADA poderá optar pela suspensão do cumprimento das obrigações assumidas, consoante facultado no art. 137, §3º, II, da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. Sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal previstas na legislação brasileira vigente e da faculdade de rescisão contratual, o Município poderá aplicar sanções de natureza moratória e punitiva à Contratada, diante do não cumprimento das cláusulas contratuais, nos termos previstos no artigo 155 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, garantida a prévia defesa, aplicar à Contratada as seguintes sanções:

I. Advertência, aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I do caput do art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

II. Multa, que será deduzida dos respectivos créditos, garantia prestada ou cobrados administrativamente ou judicialmente, correspondente a:

1º) 1% (um por cento) do valor da solicitação de fornecimento por dia que exceder ao prazo para entrega ou execução do objeto, até o limite de 15% (quinze por cento);

2º) 10% (quinze por cento) do valor total da solicitação de fornecimento, no caso de:

- a. Dar causa à inexecução parcial do contrato; b. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto sem motivo justificado;
- 3º) 15% (vinte por cento) valor total da solicitação de fornecimento, no caso de:
 - a. Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- 4º) 20% (vinte por cento) valor total da solicitação de fornecimento, no caso de: a. Dar causa à inexecução total do contrato;
- 5º) 30% (trinta por cento), do valor total da contratação, no caso de:
 - a. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o credenciamento ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
 - b. Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
 - c. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
 - d. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
 - e. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

III. Impedimento de licitar e contratar, que será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021 quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do Município de Tapejara/RS, pelo prazo máximo de 3 (três) anos. IV. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do referido artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no subitem anterior, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – VINCULAÇÃO

13.1. A presente contratação vincula-se ao Processo nº 69/2025 – Credenciamento nº 03/2025.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

14.1. Aplicam-se à execução deste Contrato a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, no que couber, os preceitos de Direito Público e, supletivamente, os Princípios da Teoria Geral dos Contratos e as disposições de Direito Privado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

15.1. As partes se obrigam, por si e seus sucessores, ao fiel cumprimento de todas as cláusulas e condições deste Contrato e seus anexos, e elegem o Foro da Comarca de Tapejara/RS, para a solução de questões decorrentes deste instrumento.

15.2. E, por estarem justas e contratadas, lavra-se o presente termo de Contrato, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que produza os devidos efeitos, obrigando-se ao fiel cumprimento de suas obrigações.

Tapejara-RS, 4 de dezembro de 2025.

Sandra Inês Bernardi Rodegheri

Município de Tapejara

Credenciente

Sabrina Elis Pasinatto

SABRINA ELIS PASINATTO

Credenciada

Márcio Henkes

Fiscal