



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAQUIRANA
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**

AVISO DE INTENÇÃO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO N.º 0214/2025

COM BASE NO INCISO II DO ART. 75 DA LEI N. 14.133/2021

O município de Jaquirana – RS com e sede na Rua Inácio Rodrigues n° 451, Centro, inscrita no CNPJ sob n° 92.401.561/0001-10, neste ato, representado pelo Sra. Maria Isabel Rauber Turella, Prefeita Municipal, torna público que tem interesse na **Contratação de serviços de Assessoria Imobiliária para regularização de imóveis do Município de Jaquirana e atividades afins**

Limite para apresentação da Proposta de Preços: 07 de outubro de 2025 às 16h50min.

O Termo de Referência para a contratação e o modelo de proposta estão disponíveis em anexo.

A proposta deve ser entregue no Setor de Compras e Licitações, localizado na Rua Inácio Rodrigues n° 451, Centro, Jaquirana, ou enviada por e-mail para licitacao@jaquiranaonline.com.br.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAQUIRANA
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

Contratação de serviços de Assessoria Imobiliária para regularização de imóveis do Município de Jaquirana e atividades afins.

Item	Produto/Serviço	Unidade	Quantidade
1	Assessoria Imobiliária	mês	12
2	Km rodado após ultrapassar 200 km por viagem	km	800

2. DA JUSTIFICATIVA DO OBJETO

Contratar uma assessoria especializada traz eficiência, legalidade e transparência aos processos de regularização, que são complexos e exigem conhecimentos técnicos específicos. O município não dispõe de equipe interna capacitada e de ferramentas adequadas para realizar a regularização.

A assessoria especializada pode agilizar o processo, que muitas vezes é moroso, permitindo que a cidade avance no ordenamento do território. A regularização de imóveis envolve diversas fases, com requisitos jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais, que exigem expertise para serem cumpridos.

4. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO E APRESENTAÇÃO DA SOLUÇÃO

4.1. A presente contratação tem fundamento no Termo de Formalização de Demanda nº **74/2025**, o qual faz parte deste processo de contratação.

4.2. Foi realizada pesquisa de mercado para justificar o valor da contratação, onde ficou demonstrado a compatibilidade dos orçamentos com a média do valor de mercado.

5. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

5.1 A contratação da referida assessoria se faz necessária para regularizar imóveis do município e auxiliar em processos de aquisição ou outras atividades afins.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

6.1 A solução para esta contratação é a dispensa de licitação, sendo que é um processo de pequeno valor, o qual acarretaria um custo maior aos cofres públicos, caso fosse feito um processo licitatório, tendo em vista os gastos com publicação.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAQUIRANA
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

7.1. Os produtos/serviços propostos deverão, obrigatoriamente, atender as exigências de qualidade, observados os padrões e normas baixadas pelos órgãos competentes de controle e fiscalização de qualidade industrial, em especial INMETRO ou equiparadas, cuja apresentação em desconformidade ensejará em desclassificação e/ou aplicação de sanções administrativas cabíveis.

7.2. Os produtos/serviços deverão estar em conformidade com as especificações e composições descritas no respectivo item os quais serão verificados no momento da entrega, bem como, devem atender a legislação vigente. Não será aceito na entrega, objeto com descrição diferente daquela constante no Edital e da proposta vencedora.

7.3. A licitante vencedora deverá oferecer garantia dos produtos/serviços no prazo mínimo estabelecido no Código de Defesa do Consumidor (e suas alterações).

7.4 A Administração rejeitará, no todo ou em parte, serviço ou fornecimento executado em desacordo com as especificações solicitadas, consoante disposto no art. 140, §1º da Lei nº 14.133/2021.

8. DO VALOR

8.1 Quanto a estimativa do valor da contratação o mesmo é compatível com o praticado pelo mercado correspondente, observando-se o disposto no Regulamento de Pesquisa de Mercado n° 2.622 de 08 de maio de 2024, que “Estabelece o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens, contratação de serviços em geral e para contratação de obras e serviços de engenharia no âmbito do Município de Jaquirana/RS, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021”.

9 DO RECURSO A SER UTILIZADO

9.1 As despesas do presente contrato correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

Nº	DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA
65	3.3.90.35

10.DA EXECUÇÃO, RECEBIMENTO E PAGAMENTO

10.1O serviço será prestado de forma contínua e sempre que solicitado, devendo atender as demandas da Prefeitura Municipal, nele estando compreendido os serviços de análise de documentos, orientações acerca de procedimentos a



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAQUIRANA
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

serem adotados para a regularização de imóveis do município e outros que ele tenha interesse em adquirir e outras atividades afins.

10.2 O atendimento deverá ser prestado de forma presencial, pelo menos duas vezes ao mês, observando as informações contidas na respectiva Nota de Empenho e Autorização de fornecimento/serviço.

10.3 As despesas relacionadas com taxas, emolumentos, autenticações quaisquer outras relacionadas às regularizações, bem como despesas de viagens fora do local de prestação do serviço deverão ser custeadas pela Prefeitura.

10.4 Para atendimento de serviços distintos do local de exposto para prestação do serviço, será pago pelo contratante o valor de R\$1,40 por km rodado cada vez que ultrapassar 200 km de distância.

10.5 O pagamento será efetuado de forma mensal, até o dia 10 de cada mês após o cumprimento da prestação de serviço, devendo a nota fiscal ser entregue até o dia 05 de cada mês, e ainda ter sido atestada e aprovada pelo CONTRATANTE;

10.4 Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal, ou ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, como, por exemplo, obrigação financeira pendente decorrente de penalidade imposta ou inadimplência, o pagamento ficará sobrestado até que a Contratada providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a Contratante.

11. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

11.1 São obrigações da CONTRATADA:

- a)** Fornecer/executar os materiais/serviços observando fielmente as disposições contidas em edital e em contrato, bem como nos termos da sua proposta;
- b)** Indicar preposto para ser seu representante durante a execução do presente contrato;
- c)** Responsabilizar-se por todos os ônus e tributos, emolumentos, honorários ou despesas incidentes sobre os produtos/serviços contratados, bem como por cumprir todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias e acidentárias relativas aos funcionários que empregar para a execução dos serviços, inclusive as decorrentes de convenções, acordos ou dissídios coletivos;
- d)** Manter durante a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, apresentando, mensalmente, cópia das guias de recolhimento das



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAQUIRANA
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**

contribuições para o FGTS e o INSS relativas aos empregados utilizados no fornecimento/prestação do serviço, bem como da certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT);

- e) Cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;
- f) Observar durante a execução do contrato as normas técnicas aplicáveis ao fornecimento/serviços, visando sua perfeita execução.
- g) Zelar pelo cumprimento, por parte de seus empregados, das normas do Ministério do Trabalho, cabendo à CONTRATADA o fornecimento de equipamentos de proteção individual (EPI);
- h) Responsabilizar-se por todos os danos causados por seus funcionários à CONTRATANTE e/ou terceiros, decorrentes de culpa ou dolo, devidamente apurados mediante processo administrativo, quando do fornecimento/execução dos serviços;
- i) Reparar e/ou corrigir, às suas expensas, os materiais/serviços efetuados em que se verificar vícios, defeitos ou incorreções resultantes do fornecimento/execução do serviço contratado;
- j) Executar as obrigações assumidas no presente contrato por seus próprios meios, não sendo admitida a subcontratação não prevista em edital e em contrato.

12 DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

12.1 São obrigações da CONTRATANTE:

- a) Efetuar o devido pagamento à CONTRATADA referente ao fornecimento/serviços executados, nos termos do presente instrumento;
- b) Dar à CONTRATADA as condições necessárias à regular execução do contrato;
- c) Determinar as providências necessárias quando os fornecimentos/serviços não estiverem sendo realizados na forma estipulada no edital e no presente contrato, sem prejuízo da aplicação das sanções pertinentes, quando for o caso;
- d) Designar servidor pertencente ao quadro da CONTRATANTE, para ser responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato ou da nota de empenho.

13. DA SELEÇÃO DO FORNECEDOR

13.1 O fornecedor contratado será selecionado considerando a proposta de menor valor unitário.

14. DO MODELO DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAQUIRANA
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**

14.1 Para a contratação pretendida não haverá necessidade de providências prévias no âmbito da Administração. Ademais, para que a pretendida contratação tenha sucesso, é preciso que outras etapas sejam concluídas, quais sejam:

- a) Termo de Formalização de Demanda;
- b) Realização da pesquisa de mercado, e composição da orçamentação;
- c) Levantamento das demandas dos municípios consorciados;
- d) Encaminhamento do processo para análise jurídica;
- e) Análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, mediante Nota Técnica com os ajustes indicados;
- f) Realização do certame e julgamento da licitação;
- g) Homologação e Adjudicação do processo;

15. DO MODELO DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

15.1 Como FISCAL da presente contratação fica indicado a Sra. Catrine da Silva Marques e como sua suplente a Sra. Ana Rafaela Macedo da Cunha.

16. HABILITAÇÃO

- a) Contrato Social (Contrato Social/Requerimento de Empresário/Inscrição MEI) ou Estatuto Social (no caso de Associação);
- b) Cartão do CNPJ;
- c) Carteira de Identidade do representante legal;
- d) CPF do representante legal;
- e) Alvará de funcionamento;
- f) Certidão Negativa de Débitos Federais (tributos federais e previdenciários);
- g) Certidão Negativa de Débitos Estaduais (da sede);
- h) Certidão Negativa de Débitos Municipais (da sede);
- i) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- j) Certidão de Regularidade com o FGTS;

Jaquirana, 29 de setembro de 2025.

Catrine da Silva Marques



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAQUIRANA
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

MODELO DE PROPOSTA

Processo: n.º 0289//2025

DL: n.º 0214/2025

Objeto: Contratação de serviços de Assessoria Imobiliária para regularização de imóveis do Município de Jaquirana e atividades afins

Validade da Proposta: 60 dias

Item	Produto/Serviço	Unidade	Quantidade	Valor Un	Valor Total
1	Assessoria Imobiliária	mês	12	R\$	R\$
2	Km rodado após ultrapassar 200 km por viagem	km	800	R\$	R\$
Valor Total R\$					

Data....

Empresa.....

CNPJ: