



ATA DE REGISTRO DE PREÇOS

N.º 004/2025

Ref. **Processo Administrativo nº. 202/2024 - Pregão Presencial nº. 030/2024.**

O MUNICÍPIO DE PIRANGA-MG, pessoa jurídica de direito público, com sede nesta cidade, situada à Rua Vereadora Maria Anselmo, 119, Centro, inscrito no CNPJ sob o nº. 23.515.687/0001-01, neste ato representado

[REDACTED], considerando o julgamento da licitação na modalidade de pregão, na forma presencial, para REGISTRO DE PREÇOS, no Processo Administrativo nº. 202/2024, RESOLVE registrar os preços da(s) empresa(s) indicada(s) e qualificada(s) nesta ATA, de acordo com a classificação por ela(s) alcançada(s) e na(s) quantidade(s) cotada(s), atendendo as condições previstas no edital, sujeitando-se as partes às normas constantes na Lei nº 14.133, de 2021, e em conformidade com as disposições a seguir:

FORNECEDOR REGISTRADO: RICARDO REZENDE DA SILVA ARAUJO, pessoa física, brasileiro, avaliador de imóveis, inscrito no CPF sob o nº [REDACTED] e portador da Carteira de Identidade nº [REDACTED], residente e domiciliado à [REDACTED], na cidade de Piranga, CEP: 36.480-000 – Estado de Minas Gerais.

1. DO OBJETO

1.1. A presente Ata tem por objeto o **REGISTRO DE PREÇOS PARA EVENTUAL E FUTURA CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS DE AVALIAÇÃO DE TERRENOS E IMÓVEIS RURAIS E URBANOS SITUADOS NO MUNICÍPIO DE PIRANGA/MG**, especificado(s) no item 1.1 do Termo de Referência, anexo I do edital de Pregão Presencial nº. 030/2024, que é parte integrante desta Ata, assim como a proposta vencedora, independentemente de transcrição.

2. DOS PREÇOS, ESPECIFICAÇÕES E QUANTITATIVOS

2.1. O preço registrado, as especificações do objeto e as demais condições ofertadas na(s) proposta(s) são as que seguem:



Descrição	Unid.	Qtd.	Vlr Unit.	Vlr Total
SERVIÇO - • Avaliação de Terreno ou Imóvel Rural ou Urbano situados no território municipal para fins de desapropriação. • Profissional devidamente habilitado, • Visita in loco • Emissão de declaração ou laudo	Serviço	20,0000	600,0000	12.000,00
SERVIÇO - • Avaliação de Terreno ou Imóvel Rural ou Urbano situados no território municipal para subsidiar o Fisco Municipal. • Profissional devidamente habilitado, • Visita in loco • Emissão de declaração ou laudo.	Serviço	400,0000	295,0000	118.000,00
TRANSPORTE - TRANSPORTE DO PROFISSIONAL DE AVALIAÇÃO DO TERRENO OU IMÓVEL RURAL. (QUANDO ESTE ESTIVER LOCALIZADO NA ZONA RURAL DO MUNICIPIO SERÁ PAGO OS KM EFETIVAMENTE RODADOS) O CALCULO DOS KM SERÃO CONTABILIZADOS COM PONTO DE PARTIDA A SEDE DA PREFEITURA ATÉ A LOCALIDADE NA A.F.	KM	5.000,0000	2,7500	13.750,00

Valor Total - R\$ 143.750,00 (cento e quarenta e três mil, setecentos e cinquenta reais)

2.2. A listagem do cadastro de reserva referente ao presente registro de preços consta como anexo a esta Ata.

2.2. Condições de Execução

2.2.1. Todo serviço técnico de avaliação, inclusive análise, deverá ser desenvolvido de acordo com as orientações do município e em conformidade com a ABNT NBR 14.653 e suas partes, e compreende:

2.2.1.1. Do Laudo

2.2.1.1.1. Imóveis Urbanos

O laudo de avaliação deve conter, no mínimo, os seguintes itens:

- Identificação do solicitante;
- Finalidade do laudo;
- Objetivo da avaliação;
- Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes;
- Identificação e caracterização do imóvel avaliando;



- Diagnostico do mercado;
- Indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s) com justificativa da escolha;
- Especificação da avaliação com grau de fundamentação e precisão;
- Tratamento dos dados e identificação do resultado - explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, deve ser apresentado o gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo;
- Resultado da avaliação e sua data de referência;
- Avaliação intervalar, quando solicitado pelo contratante;
- Qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação;
- Anexos: Documentação, fotografias, plantas, identificação de dados de mercado, memória de cálculos ou relatórios de programas computacionais utilizados, ART ou RRT.

2.2.1.1.2. Imóveis Rurais

O laudo de avaliação deve conter, no mínimo, os seguintes itens:

- Identificação do solicitante;
- Objetivo e finalidade da avaliação
- Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes;
- Roteiro de acesso ao imóvel / planta esquemática de localização;
- Descrição da região;
- Identificação e caracterização do bem avaliando:
- descrição detalhada das terras, construções, instalações e produções vegetais;
- descrição detalhada das obras e trabalhos de melhoria das terras;
- classificação dos bens.
- Indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha;
- Pesquisa de valores:



- Descrição detalhada das terras dos imóveis da amostra;
- Diagnóstico de mercado;
- Data da vistoria, conclusão, resultado da avaliação e sua data de referência;
- Especificação da avaliação, com grau de fundamentação e precisão;
- Local e data do laudo;
- Qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional (is) responsável (is) pela avaliação.
- Avaliação intervalar, quando solicitado pelo contratante;
- Anexos: Documentação, fotografias, plantas, identificação de dados de mercado, memória de cálculos ou relatórios de programas computacionais utilizados, ART.

2.2.1.2. Da vistoria do imóvel avaliando

2.2.1.2.1. Imóveis Urbanos

Características da região

- Aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais, quando relevantes para o mercado, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas;
- Aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante do solo, condições ambientais;
- Localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais polos de influência;
- Infraestrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado;
- Atividades existentes: comércio, indústria e serviço;
- Equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

Caracterização do terreno

- Localização: situação na região e na via pública, com indicação de limites e confrontações definidas de acordo com a posição do observador, a qual deve ser obrigatoriamente explicitada;



- Utilização atual e vocação, em confronto com a legislação em vigor;
- Aspectos físicos: dimensões, forma, topografia, superfície, solo;
- Infraestrutura urbana disponível;
- Restrições físicas e legais ao aproveitamento;
- Sub ou super aproveitamento.

Caracterização das edificações e benfeitorias

- Aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos, comparados com a documentação disponível;
- Aspectos arquitetônicos, paisagísticos e funcionais, inclusive conforto ambiental;
- Adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região;
- Condições de ocupação;
- Patologias aparentes como anomalias, avarias, danos construtivos e outras, conforme definidas na ABNT NBR 13752, que possam influenciar de forma significativa a variação dos preços relativos dos elementos amostrais.

2.2.1.2.2. Imóveis Rurais

Caracterização da região

- Aspectos físicos: relevo e classes de solos predominantes, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazos, clima, recursos hídricos;
- Aspectos ligados à infraestrutura pública, como canais de irrigação, energia elétrica, telefonia, sistema viário e sua praticabilidade durante o ano agrícola;
- Sistema de transporte coletivo, escolas, facilidade de comercialização dos produtos, cooperativas, agroindústrias, assistência técnica agrícola, sistemas de armazenagem de produtos e insumos, comércio de insumos e máquinas agrícolas e rede bancária;
- Estrutura fundiária, vocação econômica, disponibilidade de mão-de-obra;
- Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local, posturas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e ambientais condicionantes do aproveitamento.

Caracterização do imóvel:



Características gerais

- denominação;
- dimensões – área registrada e área levantada topograficamente, quando existente;
- limites e confrontações;
- situação;
- destinação;
- recursos naturais;
- sistema viário interno;
- telefonia; rede de energia elétrica interna;
- utilização econômica atual e condicionantes legais.

Caracterização das terras

- aspectos físicos;
- identificação pedológica;
- classificação da capacidade de uso das terras;
- condicionantes legais.

Caracterização das construções e instalações

- dimensões;
- aspectos construtivos (qualitativos, quantitativos e tecnológicos);
- estado de conservação, idade aparente, vida útil;
- aspectos funcionais;
- condicionantes legais.

Caracterização das produções vegetais

- produtividades esperadas, riscos de comercialização;
- adaptação à região, considerando o risco de ocorrência de intempéries;



- condicionantes legais.

2.2.1.3. Pesquisa de mercado

2.2.1.3.1. Imóveis Urbanos

- O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório;
- As fontes devem ser diversificadas tanto quanto possível e identificadas.
- Na amostragem deve-se sopesar o uso de informações que impliquem opiniões subjetivas do informante e recomenda-se:
 - visitar cada imóvel tomado como referência, com o intuito de verificar, tanto quanto possível, todas as informações de interesse;
 - atentar para os aspectos qualitativos e quantitativos;
 - confrontar as informações das partes envolvidas, de forma a conferir maior confiabilidade aos dados coletados.

2.2.1.3.2. Imóveis Rurais

- Na pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.
- Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.
- A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).
- Especial atenção deve ser dada à classificação de terras dos dados de mercado;



• Somente são aceitos os seguintes dados de mercado:

- a) transações;
- b) ofertas;
- c) opiniões de engenheiro de avaliações ligados ao setor imobiliário rural;
- d) opiniões de profissionais ligados ao setor imobiliário rural;
- e) informações de órgãos oficiais.

Para execução dos serviços deverão ser observados e atendidos os normativos técnicos vigentes e possíveis atualizações, com destaque para:

- NBR 14653-1: procedimentos gerais;
- NBR 14653-2: imóveis urbanos;
- NBR 14653-3: imóveis rurais;
- Resolução do CONMETRO 12 de 12 de outubro de 1988, quadro geral de unidade de medidas;
- Leis Federais 6.766/79 e Lei 9.785/99 que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano;
- Código de obras do Município de Piranga/MG.

2.2.2. DOS MATERIAIS, DOS PRAZOS E DA ENTREGA:

2.2.2.1. Do recebimento da Autorização de Início, a então contratada deverá atender o prazo abaixo estipulado para conclusão da OS:

- O prazo para realização dos serviços, incluindo vistoria, pesquisa de mercado, cálculos e confecção do laudo será de até 5 (cinco) dias úteis;

2.2.2.2. A OS conterà a(s) matrícula(s)/transcrição(ões) do(s) imóvel(eis) a ser(em) avaliado(s), assim como o(s) BCI(s) da Seção de Cadastro e, se disponível, eventual documentação auxiliar, como por exemplo: fotografias, plantas de localização, levantamentos, etc.

2.2.2.3. A OS será enviada para o e-mail cadastrado da empresa a ser CONTRATADA para elaboração do serviço, através de uma comunicação formal expedida pelo Departamento Municipal de Fazenda.



2.2.2.4. A contratada deve verificar se as informações recebidas são suficientes e compatíveis com o trabalho a ser realizado e solicitar à demandante a complementação que julgar necessária para prestação do serviço, formalmente por e-mail no prazo de até 2 (dois) dias úteis a contar do recebimento da OS.

2.2.2.5. A empresa contratada será responsável por todos instrumentos, equipamentos e acessórios necessários à prestação do serviço contratado.

2.2.2.6. Hospedagem, alimentação, lanches, permanência, e todos os demais gastos ficam a cargo exclusivo da empresa contratada.

2.2.2.7. Somente quando a avaliação do imóvel estiver localizado na zona rural, será pago os quilômetros efetivamente rodados, conforme item 03 licitado.

2.2.2.8. Os serviços deverão ser iniciados em até 24 (vinte e quatro) horas, após a solicitação feita pela Secretária.

3. ÓRGÃO(S) GERENCIADOR

3.1. O órgão gerenciador será o Município de Piranga-MG

4. DA ADESÃO À ATA DE REGISTRO DE PREÇOS

4.1. Não será admitida a adesão à ata de registro de preços decorrente desta licitação.

5. VALIDADE DA ATA

5.1. A validade da Ata de Registro de Preços será de 12 meses, a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado por igual período, desde que comprovado o preço vantajoso, conforme previsto no Termo de Referência.

5.1.1. Nos termos do §3º do artigo 148 do Decreto Municipal nº. 4374/2024, no caso de prorrogação do prazo de vigência da ata de registro de preços, os quantitativos dos itens poderão ser renovados.



6. REVISÃO E CANCELAMENTO

6.1. A Administração realizará pesquisa de mercado periodicamente, em intervalos não superiores a 180 (cento e oitenta) dias, a fim de verificar a vantajosidade dos preços registrados nesta Ata.

6.2. Os preços registrados poderão ser revistos em decorrência de eventual redução dos preços praticados no mercado ou de fato que eleve o custo do objeto registrado, cabendo à Administração promover as negociações junto ao(s) fornecedor(es).

6.3. Quando o preço registrado se tornar superior ao preço praticado no mercado por motivo superveniente, a Administração convocará o(s) fornecedor(es) para negociar(em) a redução dos preços aos valores praticados pelo mercado.

6.4. O fornecedor que não aceitar reduzir seu preço ao valor praticado pelo mercado será liberado do compromisso assumido, sem aplicação de penalidade.

6.4.1. A ordem de classificação dos fornecedores que aceitarem reduzir seus preços aos valores de mercado observará a classificação original.

6.5. Quando o preço de mercado se tornar superior aos preços registrados e o fornecedor não puder cumprir o compromisso, o órgão gerenciador poderá:

6.5.1. liberar o fornecedor do compromisso assumido, caso a comunicação ocorra antes do pedido de fornecimento, e sem aplicação da penalidade se confirmada a veracidade dos motivos e comprovantes apresentados; e

6.5.2. convocar os demais fornecedores para assegurar igual oportunidade de negociação.

6.6. Não havendo êxito nas negociações, o órgão gerenciador deverá proceder à revogação desta ata de registro de preços, adotando as medidas cabíveis para obtenção da contratação mais vantajosa.

6.7. O registro do fornecedor será cancelado quando:

6.7.1. descumprir as condições da ata de registro de preços;

6.7.2. não retirar a nota de empenho ou instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração, sem justificativa aceitável;

6.7.3. não aceitar reduzir o seu preço registrado, na hipótese deste se tornar superior àqueles praticados no mercado; ou

6.7.4. sofrer sanção administrativa cujo efeito torne-o proibido de celebrar contrato administrativo, alcançando o órgão gerenciador e órgão(s) participante(s).



6.8. O cancelamento de registros nas hipóteses previstas nos itens 6.7.1, 6.7.2 e 6.7.4 será formalizado por despacho do órgão gerenciador, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

6.9. O cancelamento do registro de preços poderá ocorrer por fato superveniente, decorrente de caso fortuito ou força maior, que prejudique o cumprimento da ata, devidamente comprovados e justificados:

6.9.1. por razão de interesse público; ou

6.9.2. a pedido do fornecedor.

7. DAS PENALIDADES

7.1. O descumprimento da Ata de Registro de Preços ensejará aplicação das penalidades estabelecidas no Edital e no artigo 156 da Lei 14.133/2021.

7.1.1. As sanções do item acima também se aplicam aos integrantes do cadastro de reserva, em pregão para registro de preços que, convocados, não honrarem o compromisso assumido injustificadamente.

7.2. É da competência do órgão gerenciador a aplicação das penalidades decorrentes do descumprimento do pactuado nesta ata de registro de preço, exceto nas hipóteses em que o descumprimento disser respeito às contratações dos órgãos participantes, caso no qual caberá ao respectivo órgão participante a aplicação da penalidade.

7.3. O órgão participante deverá comunicar ao órgão gerenciador qualquer das ocorrências previstas no art. 157 do Decreto Municipal nº 4374/2023, dada a necessidade de instauração de procedimento para cancelamento do registro do fornecedor.

8. CONDIÇÕES GERAIS

8.1. As condições gerais do fornecimento, tais como os prazos para execução e recebimento do objeto, as obrigações da Administração e do fornecedor registrado, penalidades e demais condições do ajuste, encontram-se definidos no Termo de Referência, anexo ao Edital.

8.2. É vedado efetuar acréscimos nos quantitativos fixados nesta ata de registro de preços, inclusive o acréscimo de que trata o artigo 125 da Lei nº 14.133, de 2021.

8.3. No caso de adjudicação por preço global de grupo de itens, só será admitida a contratação dos itens nas seguintes hipóteses:



8.3.1. contratação da totalidade dos itens de grupo, respeitadas as proporções de quantitativos definidos no certame; ou

8.3.2. contratação de item isolado para o qual o preço unitário adjudicado ao vencedor seja o menor preço válido ofertado para o mesmo item na fase de lances

8.4. A ata de realização da sessão pública do pregão, contendo a relação dos licitantes que aceitarem cotar os bens ou serviços com preços iguais ao do licitante vencedor do certame, será anexada a esta Ata de Registro de Preços.

Para firmeza e validade do pactuado, a presente Ata foi lavrada em 02 (duas) vias de igual teor, que, depois de lida e achada em ordem, vai assinada pelas partes e encaminhada cópia aos demais órgãos participantes (se houver).

Piranga/MG, 13 de janeiro de 2025.

LUIS HELVÉCIO SILVA ARAÚJO

Prefeito Municipal

RICARDO REZENDE DA SILVA ARAUJO

Contratada

Testemunhas: