SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

O **MUNICÍPIO DE TRÊS PASSOS, ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**, com sede à Av. Santos Dumont, 75 - Centro, nesta cidade, por seu Prefeito e Diretor de Compras e Licitações, TORNA PÚBLICO para conhecimento dos interessados, com base no artigo 75, inciso I, da Lei 14.133/2021, que tem interesse na aquisição dos itens abaixo descritos e estará recebendo propostas pelo e-mail: compras@trespassos.rs.gov.br até às 17h do dia 14/05/2025.

Objeto: Contratação de empresa especializada para prestação de serviço de Avaliação Imobiliária, conforme normas da ABNT, em especial a NBR 14653 e suas partes.

Item	Descrição	Qtd	Valor médio un. R$	Valor médio total R$
01	I – Avaliação de uma área urbana inscrita na matrícula sob nº 12.176, do Registro de Imóveis da Comarca de Três Passos, lote urbano nº 05 da quadra 236, com área de 474,25m². II - Avaliação de uma área urbana inscrita na matrícula sob nº 12.172, do Registro de Imóveis da Comarca de Três Passos, lote urbano nº 01 da quadra nº 236, com área de 4.088,60m².	01 un	5.222,38	5.222,38
	TOTAL			**5.222,38**

Finalidade: Esta avaliação servirá para embasar o Processo Administrativo nº 4649/2025, que trata de aquisição de área próximo ao Bosque Villa Real para anexação destes ao mesmo.

Prazo de entrega: 7 dias a contar do recebimento do empenho

Dotação orçamentária: F 116 R 1.500.0000

Secretaria Solicitante: Secretaria Municipal de Obras e Viação.

A proposta deverá ser apresentada por e-mail, no prazo acima estipulado a contar da data de publicação deste extrato de intenção de compra por dispensa de licitação.

A contratação será finalizada em **15/05/2025** ao proponente que ofertar o menor preço, cujas propostas recebidas serão analisadas em conjunto com as propostas já coletadas.

Três Passos, 09 de maio de 2025.

_____
Luciana Müller Ziegler Renz
Diretora de Compras Públicas

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA
SERVIÇO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1. OBJETO

O presente termo de referência tem por objetivo a contratação de empresa especializada para prestação de serviço de Avaliação Imobiliária, conforme normas da ABNT, em especial a NBR 14653 e suas partes.

O objeto da contratação pretendida possui a seguinte especificação:

Item	Descrição do objeto
1	I – Avaliação de uma área urbana inscrita na matrícula sob nº12.176, do Registro de Imóveis da Comarca de Três Passos, lote urbano nº05 da quadra nº236, com área de 474,25m². II – Avaliação de uma área urbana inscrita na matrícula sob nº12.172, do Registro de Imóveis da Comarca de Três Passos, lote urbano nº01 da quadra nº236, com área de 4.088,60m².

O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto nº 10.818, de 27 de setembro de 2021.

O serviço objeto desta contratação é caracterizado como técnico especializado.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

Esta avaliação servirá para embasar o Processo Administrativo nº1649/2025, que trata de aquisição de área próximo ao Bosque Villa Real para anexação destes ao mesmo.

3. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor máximo da contratação foi realizado com base em orçamentos apresentados em coletas realizadas em empresas de engenharia locais que atendem a atual necessidade da contratação e com base nos valores de referência da IBAPE-RS (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do RS), conforme Regulamento de Honorários Profissionais Nº03/2022, obtido no site https://ibape-rs.org.br em 25/04/2025.

Tabela valores coletados:

Item	Empresa 1	Empresa 2	Empresa 3 *	Média
1	R$ 9.000,00	R$ 12.500,00	-----	R$ 10.750,00

* Empresa não apresentou orçamento dentro do prazo estipulado na coleta.

Valores apurados conforme referência IBAPE-RS:

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

O Regulamento de Honorários Profissionais nº03/2022 define que o número de hora mínima por trabalho de avaliação são 10 horas técnicas. O valor da hora técnica definido no regulamento é de 0,20 CUB/RS da classificação do projeto padrão R 8-N, o que na data da elaboração do presente termo é de R$ 2.611,19 (dois mil, seiscentos e onze reais e dezenove centavos) o que representa um valor da hora técnica de R$ 522,24 (quinhentos e vinte e dois reais e vinte e quatro centavos).

Assim, o valor da contratação, seguindo o regulamento do IBAPE-RS é de R$ 5.222,38 (cinco mil, duzentos e vinte e dois reais e trinta e oito centavos).

Considerando as duas formas de estimativa de contratação, apresentadas acima, escolhe-se como referência para esta contratação o valor de **R$ 5.222,38 (cinco mil, duzentos e vinte e dois reais e trinta e oito centavos)** por ser a estimativa mais vantajosa para o Município.

4. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O dispêndio financeiro decorrente da contratação ora pretendida decorrerá das dotações orçamentárias pertencentes ao exercício de 2025.

Despesa: 116 – 3.3.90.39 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica

5. ENTREGA E CRITÉRIO DE ACEITAÇÃO DO OBJETO

a) A fiscalização será realizada pela fiscal do contrato, Srª. Eng. Pauline do Amaral Rosa, que verificará se o objeto está de acordo com o descritivo do edital e sendo necessário emitirá relatório com as ocorrências da execução do contrato e demais documentos que julgarem necessários, devendo encaminhá-los ao gesto do contrato para recebimento definitivo.
b) O recebimento provisório ou definitivo do objeto não exclui a responsabilidade da Contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato, ou, em qualquer época, das garantias concedidas e das responsabilidades assumidas em contrato e por força das disposições legais em vigor.
c) Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência, no edital ou no contrato, devendo ser substituídos no prazo de até cinco dias, a contar da notificação da contratada, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.
d) O recebimento do objeto não exclui a responsabilidade da contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato.

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A Avaliação Imobiliária pode ser realizada por profissional legalmente habilitado com registro ativo em seus respectivos conselhos de classe.

O serviço em si tem natureza técnico especializado, tendo em vista que tem por objeto ações de natureza predominantemente intelectual, relativos a pareceres, perícias e avaliações em geral, conforme art. 6º, inciso XVIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

7. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

São obrigações da Contratante:

i. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Edital e seus anexos;

ii. Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade dos serviços recebidos provisoriamente com as especificações constantes do Edital e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;

iii. Comunicar à Contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;

iv. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da Contratada, através de comissão/servidor especialmente designado;

v. Efetuar o pagamento à Contratada no valor correspondente ao fornecimento do objeto, no prazo e forma estabelecidos no Edital e seus anexos, observada a ordem cronológica para cada fonte diferenciada de recursos, nos termos do art. 141 da Lei nº 14.133/2021;

A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, ainda que vinculados à execução do presente, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da Contratada, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

8. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

A Contratada deve 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 e, ainda:

i. Efetuar a entrega do objeto em perfeitas condições, conforme especificações, prazo e local constantes no Termo de Referência e seus anexos, acompanhado da respectiva nota fiscal;

ii. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com os artigos 12, 13 e 17 a 27, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

iii. Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato;

iv. Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução;

v. Comunicar à Contratante, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas que antecede a data da entrega, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação;

vi. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

vii. Indicar preposto para representá-la durante a execução do contrato;

viii. Implantação de programa de integridade pelo licitante vencedor, no prazo de 6 (seis) meses, em caso de licitação de grande vulto, nos termos do artigo 25, §4º da Lei nº 14.133/2021;

ix. Cumprir com a reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência ou para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz, além de atender às regras de acessibilidade previstas na legislação, conforme disposto no art. 93 da Lei nº 8.213/1991.

9. DA SUBCONTRATAÇÃO

Não será admitida a subcontratação do objeto licitatório.

10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

O presente termo tem por objeto a contratação de empresa para prestação de serviço de avaliação imobiliária, conforme normas da ABNT, em especial a NBR 14653 e suas partes, de dois imóveis urbanos.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

Em anexo ao presente termo de referência estão as matrículas dos imóveis que serão avaliados, e demais documentação que embasaram o levantamento do valor estimado da contatação.

Informações adicionais e esclarecimentos poderão ser obtidos junto a Prefeitura Municipal de Obras e Viação durante o horário de expediente da Prefeitura Municipal.

Três Passos, 25 de Abril de 20125.

Egon Arnaldo Schlemer
Secretário Municipal de Obras e Viação
Portaria nº 0683/2025

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

RAFAELA HAHN
corretora de móveis

CRECI: 59168

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DO JUÍZO DA 1ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE TRÊS PASSOS (RS)

Rafaela Hahn Schneider, corretora de Imóveis, CRECI 59168, perita judicial nomeada nos autos do processo nº 5002143-49.2021.8.21.0075, em que a requerente é CLAUDIA REGINA SCHUMANN, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou, consolidado no seguinte:

LAUDO PERICIAL TÉCNICO

(55) 99674-8580
rafahahn.s@outlook.com
@rafa_hahn

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

RAFAELA HAHN
corretora de móveis

CRECI: 59168

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO E DAS PARTES:

Número do processo: 5002143-49.2021.8.21.0075
Requerente: Claudia Regina Schumann

2. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO DA PERÍCIA:

Caracterização dos Imóveis: matrículas 12.172 e 12.176

Imóvel 01: Lote urbano nº 1, com área de 4.088,60 m², da quadra nº 236, quarteirão formado pelas Ruas: 07 de Setembro, Maria Quitéria, João Soares Lisboa e Antônio Carlos, situado nesta cidade, no Loteamento Christmann, confrontando ao norte, com a Rua 07 de Setembro, por uma linha de frente de 40,70 metros; ao sul, com os lotes urbanos nº 4 e 5, por uma linha de 26,56 metros e com a rua João Soares Lisboa, por uma linha de frente de 17,55 metros; ao leste, com o lote urbano nº 5, por uma linha de 35,00 metros e com os lotes nº 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13, por uma linha de 109,60 metros; ao oeste com a Rua Antônio Carlos, por uma linha de frente de 121,80 metros, estando o imóvel matriculado no Registro de Imóveis da Comarca de Três Passos / RS pelo nº 12.172.

Imóvel 02: Lote urbano nº 5, com área de 474,25 m², da quadra nº 236, quarteirão formado pelas ruas: 7 de setembro, Maria Quitéria, João Soares Lisboa e Antônio Carlos, situado nesta cidade, loteamento Christmann, situado ao lado par da rua João Soares Lisboa, distante 17,55 metros da esquina, com a Rua Antônio Carlos, confrontando ao norte, com o lote urbano nº 1, por uma linha de 15,00 metros; ao sul, com a Rua João Soares Lisboa, por uma linha de frente de 15,00 metros; ao

(55) 99674-8580
rafahahn.s@outlook.com
@rafa_hahn

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

Fl. 05
Rubr.

RAFAELA HAHN
corretora de móveis

CRECI: 59168

leste, com o lote urbano nº 4, por uma linha de 35,00 metros; ao oeste, com o lote urbano nº 1, por uma linha de 35,00 metros, sem benfeitorias, estando o imóvel matriculado no Registro de Imóveis da Comarca de Três Passos / RS pelo nº 12.176.

3. OBJETIVO DA PERÍCIA

Avaliação para determinação dos valores de mercado dos imóveis citados acima.

4. FINALIDADE DA PERÍCIA

Inventário

5. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL

Data da vistoria: 02/09/2024
Avaliadora: Rafaela Hahn Schneider

Método Utilizado: Método comparativo direto de dados do mercado com tratamento por fatores

As imagens abaixo demonstram os dois terrenos e a suas respectivas localizações.

(55) 99674-8580
rafahahn.s@outlook.com
@rafa_hahn

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

RAFAELA HAHN
corretora de móveis

CRECI: 59168

Imagem 01: Localização dos Imóveis

Fonte: Google Maps (2024)

Imagem 2: Fachada matrícula 12.172

Fonte: Autoria Própria (2024)

(55) 99674-8580
rafahahn.s@outlook.com
@rafa_hahn

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

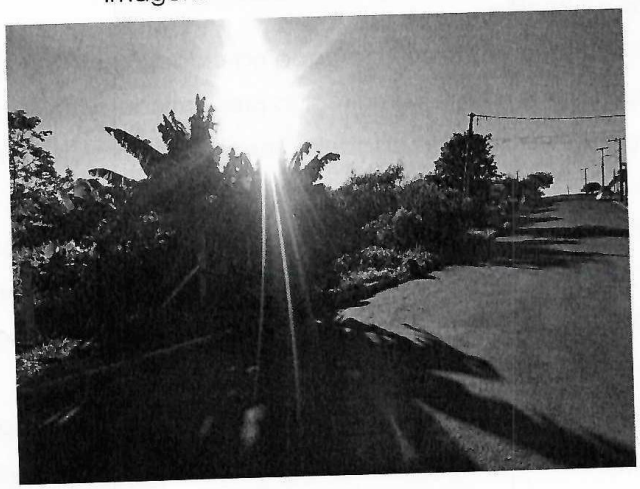
RAFAELA HAHN
corretora de móveis

Protocolo
Fl. 06
CRECI: 59168

Imagem 3: Fachada matrícula 12.176

Fonte: Autoria Própria (2024)

Imagem 4: Rua João Soares Lisboa



Fonte: Autoria Própria (2024)

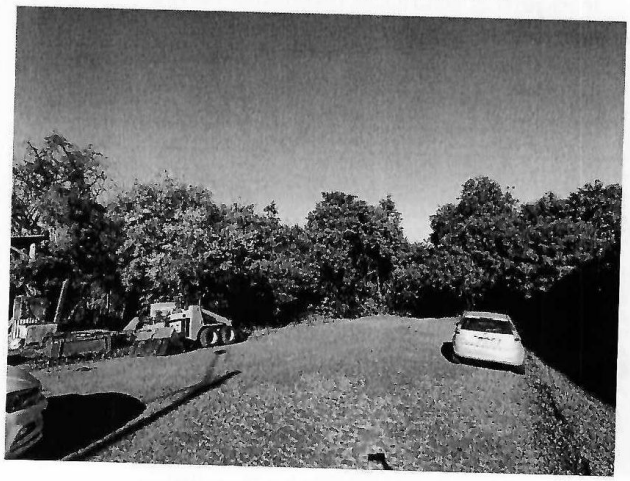
(55) 99674-8580
rafahahn.s@outlook.com
@rafa_hahn

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

RAFAELA HAHN
corretora de móveis

CRECI: 59168

Imagem 5: Rua 07 de Setembro



Fonte: Autoria Própria (2024)

Características da Região:

O bairro Santa Inês é bem valorizado na cidade de Três Passos, sendo um local tranquilo de se morar. É uma região predominantemente residencial, sem a presença significativa de estabelecimentos comerciais na região. Em Três Passos, o comércio se agrupa bastante em suas principais avenidas, sendo elas a Avenida Julio de Castilhos, Avenida Ijuí e Avenida Costa e Silva. Deste modo, as ruas afastadas não recebem praticamente nenhum comércio, não atraindo um grande fluxo de pessoas para tais regiões, a não ser aqueles que residem no local.

O bairro fica em uma região bem valorizada da cidade, e possui ótima infraestrutura, sendo considerado um excelente bairro para se viver em Três Passos.

(55) 99674-8580
rafahahn.s@outlook.com
@rafa_hahn

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

Rubr.

RAFAELA HAHN
corretora de móveis

CRECI: 59168

Características dos Imóveis:

O terreno pertencente a matrícula 12.172, possui 4.088,60 m². O terreno pertencente a matrícula 12.176 possui 474,25 m². Ambos os terrenos não possuem benfeitorias, e estão localizados em área de preservação permanente (APP), desta forma, não possuindo valor comercial, e impossibilitando qualquer tipo de construção no local.

Características das Áreas de Preservação Permanente:

Áreas de preservação permanente são áreas protegidas com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a estabilidade geológica, a biodiversidade e proteger o solo dos ambientes. A faixa de domínio de cada APP varia de acordo com o tamanho do curso d'água.

Sobre essas áreas, é proibido qualquer tipo de construção ou até mesmo desmatamento da vegetação nativa local. Somente órgãos ambientais podem abrir exceções a isso e autorizar o uso e o desmatamento, mas, para isso, devem comprovar as hipóteses de utilidade pública, interesse social do empreendimento ou baixo impacto ambiental.

Isso faz com que áreas de preservação permanente tenham pouco valor comercial no mercado imobiliário, visto que sobre elas nada pode ser construído, desmatado, modificado ou edificado.

6. Relatório dos elementos amostrais:

Para a perícia em questão, fez-se necessário separar as análises amostrais para cada uma das matrículas avaliadas. Foram selecionados quatro elementos amostrais para a avaliação da matrícula 12.176 e três elementos amostrais para a

(55) 99674-8580
rafahahn.s@outlook.com
@rafa_hahn

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

RAFAELA HAHN
corretora de móveis

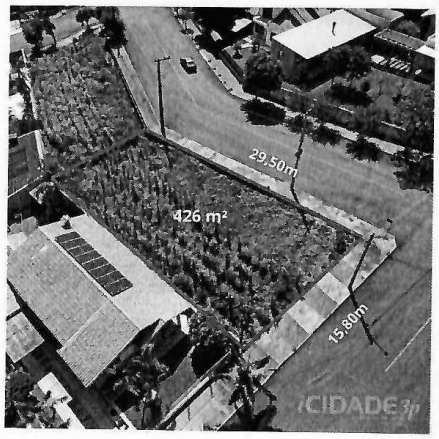
CRECI: 59168

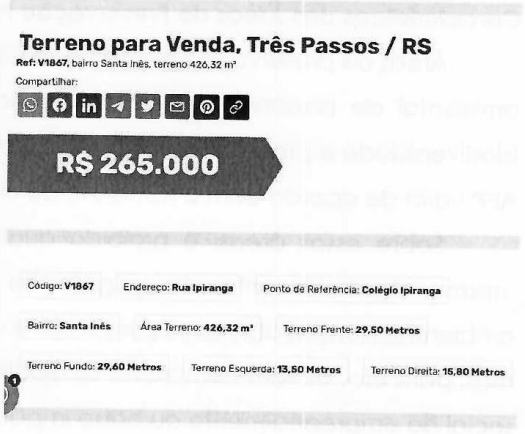
avaliação da matrícula 12.172. As amostras para cada avaliação são descritas abaixo.

- ELEMENTOS AMOSTRAIS PARA AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA 12.176

Amostra 01: Valor: R$265.000,00

Terreno no Bairro Santa Inês, de esquina, com área de 426,32 m²





http://www.icidade3p.com/imovel/3159830/terreno-venda-tres-passos-rs-santa-ines

Amostra 02: Valor: R$170.000,00

Terreno no Bairro Santa Inês, na Rua dos Andradas, com 10,5 m x 43 m, totalizando uma área total de 451,50 m².

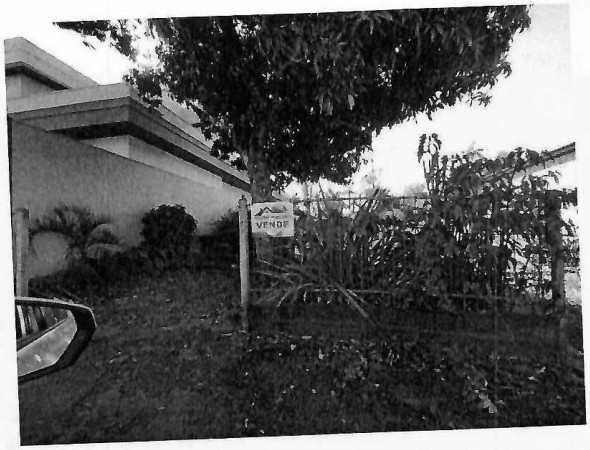
(55) 99674-8580
rafahahn.s@outlook.com
@rafa_hahn

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

Fl. 098
Rubr.

RAFAELA HAHN
corretora de móveis

CRECI: 59168



Fonte: Paulo R. Leindecker Corretor de Imóveis CRECI 11.474

Amostra 03: Valor: R$195.000,00

Terreno localizado no Bairro Santa Inês, com área de 446m²

https://www.instagram.com/p/CQeXUeXp2h6/?img_index=2

(55) 99674-8580
rafahahn.s@outlook.com
@rafa_hahn

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

RAFAELA HAHN
corretora de móveis

CRECI: 59168

Amostra 04: Valor: R$235.000,00

Terreno de esquina, localizado no Bairro Santa Inês, com área de 560 m²

https://www.instagram.com/p/CQeXUeXp2h6/?img_index=2

- ELEMENTOS AMOSTRAIS PARA AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA 12.172

Amostra 01: R$170.000,00

Terreno localizado no Bairro Weber, em Três Passos, com 2.496 m²

https://www.instagram.com/p/C9N-jwVyKAF/

(55) 99674-8580
rafahahn.s@outlook.com
@rafa_hahn

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

Rubr.

RAFAELA HAHN
corretora de móveis

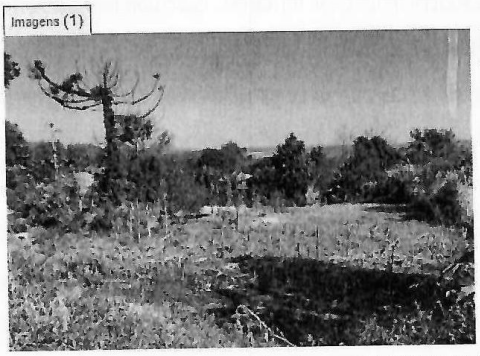
CRECI: 59168

Amostra 02: R$ 85.000,00

Terreno no Bairro Padre Gonzales, com 800 m².

Ref. # **T248** - Categoria: **Venda**

Imagens (1)



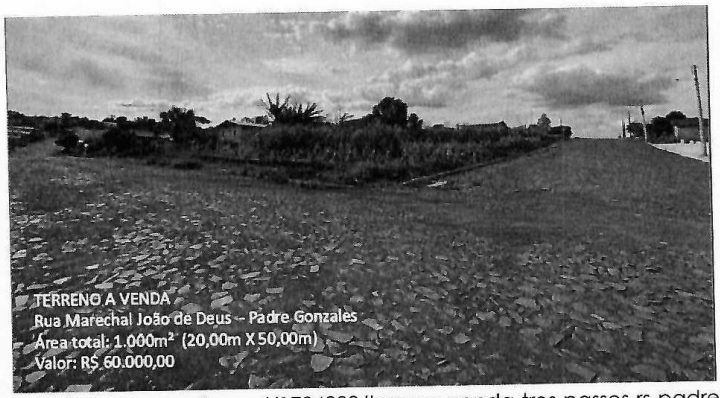
Área total m² 800m²

Valor: Consulte-nos

https://www.reimanneseghetto.com.br/index.php?option=com_jproperty&view=property&id=1163&Itemid=11

Amostra 03: R$ 60.000,00

Terreno no Bairro Padre Gonzales, com 20 metros de frente e 50 metros de fundo, totalizando área de 1.000 m².



http://www.icidade3p.com/imovel/1724228/terreno-venda-tres-passos-rs-padre-gonzales

(55) 99674-8580
rafahahn.s@outlook.com
@rafa_hahn

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

RAFAELA HAHN
corretora de móveis

CRECI: 59168

7. Explicação do método utilizado:

O método utilizado para a presente avaliação é o Modelo de Avaliação por comparação direta com tratamento por fatores, conforme descrito na norma brasileira NBR 14653. Por meio desta forma de avaliação, comparam-se amostras escolhidas aos imóveis avaliados. Então, os valores unitários do m² (metro quadrado) são ajustados por meio de fatores, para filtrar e modelar os valores unitários finais.

Recomenda-se que, no tratamento por fatores, as amostras sejam compostas por dados de mercado com características físicas, socioeconômicas e de localização as mais semelhantes possíveis entre si e em relação aos imóveis avaliandos, de forma a exigir apenas pequenos ajustes de homogeneização.

O Grau de fundamentação com o uso do tratamento por fatores deve estar conforme a Tabela 03 da NBR 14653 – Parte 2, demonstrada a seguir.

(55) 99674-8580
rafahahn.s@outlook.com
@rafa_hahn

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

RAFAELA HAHN
corretora de móveis
CRECI: 59168

Imagem 6: Tabela de Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 [a]

[a] No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Fonte: NBR 14653 – 2 (2011)

Para utilização desse tratamento, considera-se como dado de mercado com atributos semelhantes aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando ou ao paradigma, estejam contidos entre 0,50 e 2,00. A regra diz que o engenheiro de avaliações deve se empenhar para que as variáveis importantes estejam incorporadas e as variáveis irrelevantes não estejam presentes no modelo.

Os fatores de homogeneização devem apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e atemporal. Para o laudo em questão, foram utilizados os seguintes fatores: oferta, localização, topografia, capacidade de

(55) 99674-8580
rafahahn.s@outlook.com
@rafa_hahn

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

RAFAELA HAHN
corretora de móveis
CRECI: 59168

ocupação e aproveitamento do terreno.

O primeiro fator, da oferta, é utilizado para ajustar os valores de acordo com a lei da oferta e da procura, ou seja, os valores tendem a ser mais altos ou mais baixos conforme a demanda. O fator localização serve para adequar as diferenças de melhor ou pior posição dos imóveis da amostra em relação ao endereço do imóvel avaliando. Imóveis localizados em áreas mais valorizadas tendem a ter preços mais altos, assim como aqueles imóveis em áreas menos valorizadas, tendem a ter preços mais baixos.

O fator topografia é usado para ajustar os valores dos imóveis conforme o perfil topográfico do terreno. Aqui analisa-se se o terreno é mais plano, se possui aclive ou declive, e como esse relevo vai favorecer ou atrapalhar uma possível construção. O fator capacidade de ocupação se refere a possibilidade de construção que cada terreno proporciona. E por fim, o fator aproveitamento do terreno analisa como cada lote pode ser aproveitado em um âmbito geral, não tratando apenas de construção, mas de qualquer finalidade a qual possa vir a ter o devido local.

O método é apresentado junto ao que se chama de Intervalo de confiança, ou seja, um intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança, ou seja, dentro desse intervalo os extremos limites inferiores e superiores, teoricamente, têm 80% (oitenta porcento) de chance de se encontrar.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

(55) 99674-8580
rafahahn.s@outlook.com
@rafa_hahn

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

Protocolo
Fl. 11
Rubr.

RAFAELA HAHN
corretora de móveis

CRECI: 59168

8. Apresentação de resultados

A avaliação foi divida em duas partes, sendo feita uma análise para cada um dos dois imóveis solicitados no processo em questão. A data de referência utilizada é 02 de setembro de 2024, data em que a perícia foi realizada no local e a avaliação dos imóveis foi feita.

Imóveis avaliados:

- **Imóvel 01: Lote 05, pertencente a matrícula 12.176**

Descrição do imóvel: Lote com 474,25 m², da quadra 236, medindo 15 metros de frente por 35 m de fundos, sem benfeitorias, localizado em uma área de preservação permanente (APP), que impossibilita qualquer tipo de construção sobre o mesmo, impactando diretamente em seu valor.

Tabela de homogeneização:

Dados Imóveis	Valores			Fatores Homogeneizantes					Valor Ajustado
	Preço	Área (m²)	R$/m²	F. Oferta	F. Local	F. topog	F. cap cons	F. aprov	R$/m²
1	R$ 265.000,00	426,32	R$ 573,20	0,5	0,9	0,9	0,5	0,6	R$ 69,64
2	R$ 170.000,00	451,5	R$ 376,52	0,5	0,9	0,8	0,5	0,6	R$ 40,66
3	R$ 195.000,00	446	R$ 437,22	0,5	1	0,8	0,5	0,6	R$ 52,47
4	R$ 235.000,00	560	R$ 419,64	0,5	1	1	0,5	0,6	R$ 62,95

Fonte: Autoria Própria (2024)

Valores homogeneizados, em em R$/m²:

Valor Médio: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 56,43$

(55) 99674-8580
rafahahn.s@outlook.com
@rafa_hahn

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

RAFAELA HAHN
corretora de móveis
CRECI: 59168

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

$S = 12,67$

Verificação de valores pelo critério excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 4 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,54

Amostra 1: $d = |69,64 - 56,43| / 12,67 = 1,04 < 1.54$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |40,66 - 56,43| / 12,67 = 1,24 < 1.54$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |52,47 - 56,43| / 12,67 = 0,31 < 1.54$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |62,95 - 56,43| / 12,67 = 0,51 < 1.54$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e

$Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 3 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 56,43 - 1.64 * 12,67/\sqrt{(4 - 1)} = 44,44$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 56,43 + 1.64 * 12,67/\sqrt{(4 - 1)} = 68,42$

(55) 99674-8580
rafahahn.s@outlook.com
@rafa_hahn

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

RAFAELA HAHN
corretora de móveis

CRECI: 59168

Cálculo de campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R$50,79 a R$62,07

Valor unitário determinado do imóvel avaliando: R$52,47

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R$52,47 * 474,25 = R$24.882,18

Valor do imóvel avaliando: R$24.882,18

- **Imóvel 2: Lote 01, pertencente a matrícula 12.172**

Descrição do imóvel: Lote irregular, com 4.088,60 m², da quadra 236, sem benfeitorias, localizado em uma área de preservação permanente (APP), que impossibilita qualquer tipo de construção sobre o mesmo, impactando diretamente em seu valor.

Tabela de homogeneização:

Dados Imóveis	Valores			Fatores Homogeneizantes					Valor Ajustado
	Preço	Área (m²)	R$/m²	F. Oferta	F. Local	F. topog	F. cap cons	F. aprov	R$/m²
1	R$ 170.000,00	2496	R$ 68,11	0,5	1,4	1	0,5	0,5	R$ 11,92
2	R$ 85.000,00	800	R$ 106,25	0,5	1,3	1	0,5	0,5	R$ 17,27
3	R$ 60.000,00	1000	R$ 60,00	0,5	1,3	0,8	0,5	0,5	R$ 7,80

Fonte: Autoria Própria (2024)

Valores homogeneizados, em em R$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

(55) 99674-8580
rafahahn.s@outlook.com
@rafa_hahn

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

RAFAELA HAHN
corretora de móveis

CRECI: 59168

X = 12,33

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

S = 4,75

Verificação de valores pelo critério excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico(VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X| / S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,38

Amostra 1: $d = |11,92 - 12,33| / 4,75 = 0,09 < 1.38$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |17,27 - 12,33| / 4,75 = 1,04 < 1.38$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |7,80 - 12,33| / 4,75 = 0,95 < 1.38$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e

$Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 12,33 - 1.89 * 4,75/\sqrt{(3 - 1)} = 5,99$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 12,33 + 1.89 * 4,75/\sqrt{(3 - 1)} = 18,67$

(55) 99674-8580
rafahahn.s@outlook.com
@rafa_hahn

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

RAFAELA HAHN
corretora de móveis

CRECI: 59168

Cálculo de campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R$11,10 a R$13,56

Valor unitário do imóvel avaliando: R$11,92

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R$11,92 * 4.088,60 = R$48.732,31

Valor do imóvel avaliando: R$48.732,31

9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

O lote nº 5 integra a matrícula 12.176 anexada ao processo, e fica localizado no Bairro Santa Inês na cidade de Três Passos / RS. O mesmo não possui benfeitorias a serem analisadas, e encontra-se em uma área de preservação permanente, que impede a construção de qualquer tipo de benfeitoria no local, fazendo com que o seu valor comercial seja extremamente prejudicado devido a isso, como já mencionado no processo. Conforme relatório e cálculo demonstrados acima no presente laudo, a avaliação total desta matrícula foi de R$ 24.882,18 (vinte e quatro mil, oitocentos e oitenta e dois reais e dezoito centavos).

O lote nº 1 integra a matrícula 12.172 anexada ao processo, e fica localizado no mesmo bairro, Santa Inês, na cidade de Três Passos / RS, inclusive fazendo divisa

(55) 99674-8580
rafahahn.s@outlook.com
@rafa_hahn

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

RAFAELA HAHN
corretora de móveis

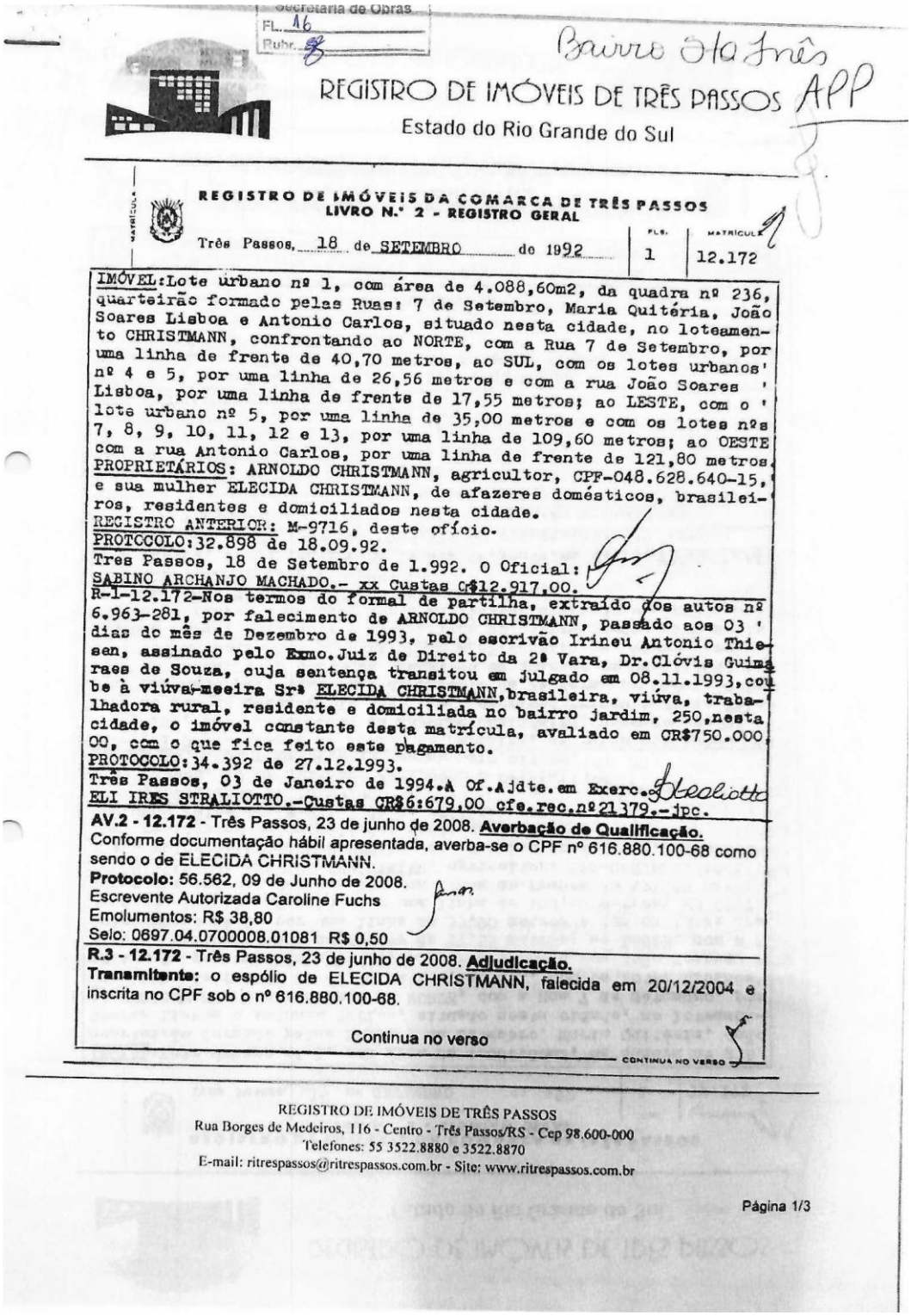
CRECI: 59168

com o lote nº 5. O mesmo não possui benfeitorias a serem analisadas, e se encontra em uma área de preservação permanente, que impede a construção de qualquer tipo de benfeitoria no local, fazendo com que o seu valor comercial também seja extremamente prejudicado devido a isso, como já mencionado no processo. Conforme relatório e cálculo demonstrados acima no presente laudo, a avaliação total desta matrícula foi de R$ 48.732,31 (quarenta e oito mil, setecentos e trinta e dois reais e trinta e um centavos).

Rafaela Hahn Schneider
Corretora de Imóveis – CRECI 59.168
Perita Judicial Nomeada
Três Passos, 10 de setembro de 2024

(55) 99674-8580
rafahahn.s@outlook.com
@rafa_hahn

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM



Secretaria de Obras
Fl. 16
Rubr.

Bairro Ola Três

REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRÊS PASSOS APP
Estado do Rio Grande do Sul

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRÊS PASSOS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Três Passos, 18 de SETEMBRO de 1992 | FLS. 1 | MATRÍCULA 12.172

IMÓVEL:Lote urbano nº 1, com área de 4.088,60m2, da quadra nº 236, quarteirão formado pelas Ruas: 7 de Setembro, Maria Quitéria, João Soares Lisboa e Antonio Carlos, situado nesta cidade, no loteamento CHRISTMANN, confrontando ao NORTE, com a Rua 7 de Setembro, por uma linha de frente de 40,70 metros, ao SUL, com os lotes urbanos nº 4 e 5, por uma linha de 26,56 metros e com a rua João Soares Lisboa, por uma linha de frente de 17,55 metros; ao LESTE, com o lote urbano nº 5, por uma linha de 35,00 metros e com os lotes nºs 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13, por uma linha de 109,60 metros; ao OESTE com a rua Antonio Carlos, por uma linha de frente de 121,80 metros. PROPRIETÁRIOS: ARNOLDO CHRISTMANN, agricultor, CPF-048.628.640-15, e sua mulher ELECIDA CHRISTMANN, de afazeres domésticos, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade.
REGISTRO ANTERIOR: M-9716, deste ofício.
PROTOCOLO:32.898 de 18.09.92.
Tres Passos, 18 de Setembro de 1.992. O Oficial:
SABINO ARCHANJO MACHADO.- xx Custas Cr$12.917,00.

R-1-12.172-Nos termos do formal de partilha, extraído dos autos nº 6.963-281, por falecimento de ARNOLDO CHRISTMANN, passado aos 03 dias do mês de Dezembro de 1993, pelo escrivão Irineu Antonio Thiesen, assinado pelo Exmo.Juiz de Direito da 2ª Vara, Dr.Clóvis Guimaraes de Souza, cuja sentença transitou em julgado em 08.11.1993,coube à viúva-meeira Srª ELECIDA CHRISTMANN,brasileira, viúva, trabalhadora rural, residente e domiciliada no bairro jardim, 250,nesta cidade, o imóvel constante desta matrícula, avaliado em CR$750.000,00, com o que fica feito este pagamento.
PROTOCOLO:34.392 de 27.12.1993.
Três Passos, 03 de Janeiro de 1994.A Of.Adjte.em Exerc.
ELI IRES STRALIOTTO.-Custas CR$6:679,00 cfe.rec.nº21379.-jpc.

AV.2 - 12.172 - Três Passos, 23 de junho de 2008. **Averbação de Qualificação.**
Conforme documentação hábil apresentada, averba-se o CPF nº 616.880.100-68 como sendo o de ELECIDA CHRISTMANN.
Protocolo: 56.562, 09 de Junho de 2008.
Escrevente Autorizada Caroline Fuchs
Emolumentos: R$ 38,80
Selo: 0697.04.0700008.01081 R$ 0,50

R.3 - 12.172 - Três Passos, 23 de junho de 2008. **Adjudicação.**
Transmitente: o espólio de ELECIDA CHRISTMANN, falecida em 20/12/2004 e inscrita no CPF sob o nº 616.880.100-68.

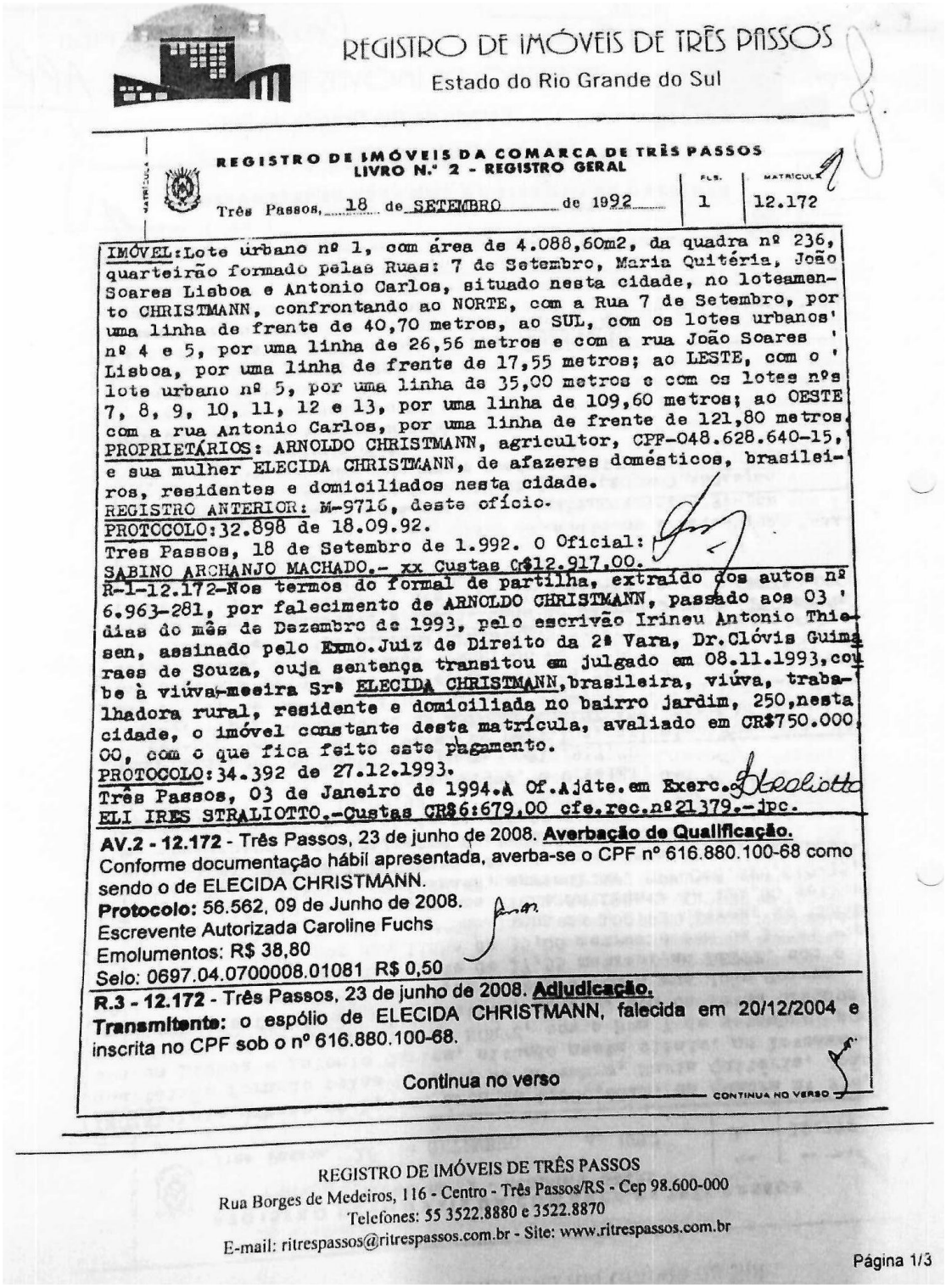
Continua no verso

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRÊS PASSOS
Rua Borges de Medeiros, 116 - Centro - Três Passos/RS - Cep 98.600-000
Telefones: 55 3522.8880 e 3522.8870
E-mail: ritrespassos@ritrespassos.com.br - Site: www.ritrespassos.com.br

Página 1/3

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM



REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRÊS PASSOS
Estado do Rio Grande do Sul

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRÊS PASSOS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Três Passos, 18 de SETEMBRO de 1992 | FLS. 1 | MATRÍCULA 12.172

IMÓVEL: Lote urbano nº 1, com área de 4.088,60m2, da quadra nº 236, quarteirão formado pelas Ruas: 7 de Setembro, Maria Quitéria, João Soares Lisboa e Antonio Carlos, situado nesta cidade, no loteamento CHRISTMANN, confrontando ao NORTE, com a Rua 7 de Setembro, por uma linha de frente de 40,70 metros, ao SUL, com os lotes urbanos nº 4 e 5, por uma linha de 26,56 metros e com a rua João Soares Lisboa, por uma linha de frente de 17,55 metros; ao LESTE, com o lote urbano nº 5, por uma linha de 35,00 metros e com os lotes nºs 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13, por uma linha de 109,60 metros; ao OESTE com a rua Antonio Carlos, por uma linha de frente de 121,80 metros. PROPRIETÁRIOS: ARNOLDO CHRISTMANN, agricultor, CPF-048.628.640-15, e sua mulher ELECIDA CHRISTMANN, de afazeres domésticos, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade.
REGISTRO ANTERIOR: M-9716, deste ofício.
PROTOCOLO: 32.898 de 18.09.92.
Três Passos, 18 de Setembro de 1.992. O Oficial:
SABINO ARCHANJO MACHADO.- xx Custas Cr$12.917,00.

R-1-12.172-Nos termos do formal de partilha, extraído dos autos nº 6.963-281, por falecimento de ARNOLDO CHRISTMANN, passado aos 03 dias do mês de Dezembro de 1993, pelo escrivão Irineu Antonio Thiessen, assinado pelo Exmo. Juiz de Direito da 2ª Vara, Dr. Clóvis Guimaraes de Souza, cuja sentença transitou em julgado em 08.11.1993, cabe à viúva-meeira Srª ELECIDA CHRISTMANN, brasileira, viúva, trabalhadora rural, residente e domiciliada no bairro Jardim, 250, nesta cidade, o imóvel constante desta matrícula, avaliado em CR$750.000,00, com o que fica feito este pagamento.
PROTOCOLO: 34.392 de 27.12.1993.
Três Passos, 03 de Janeiro de 1994. A Of. Ajdte. em Exerc.
ELI IRES STRALIOTTO.-Custas CR$6:679,00 cfe. rec. nº 21379.-jpc.

AV.2 - 12.172 - Três Passos, 23 de junho de 2008. **Averbação de Qualificação.**
Conforme documentação hábil apresentada, averba-se o CPF nº 616.880.100-68 como sendo o de ELECIDA CHRISTMANN.
Protocolo: 56.562, 09 de Junho de 2008.
Escrevente Autorizada Caroline Fuchs
Emolumentos: R$ 38,80
Selo: 0697.04.0700008.01081 R$ 0,50

R.3 - 12.172 - Três Passos, 23 de junho de 2008. **Adjudicação.**
Transmitente: o espólio de ELECIDA CHRISTMANN, falecida em 20/12/2004 e inscrita no CPF sob o nº 616.880.100-68.

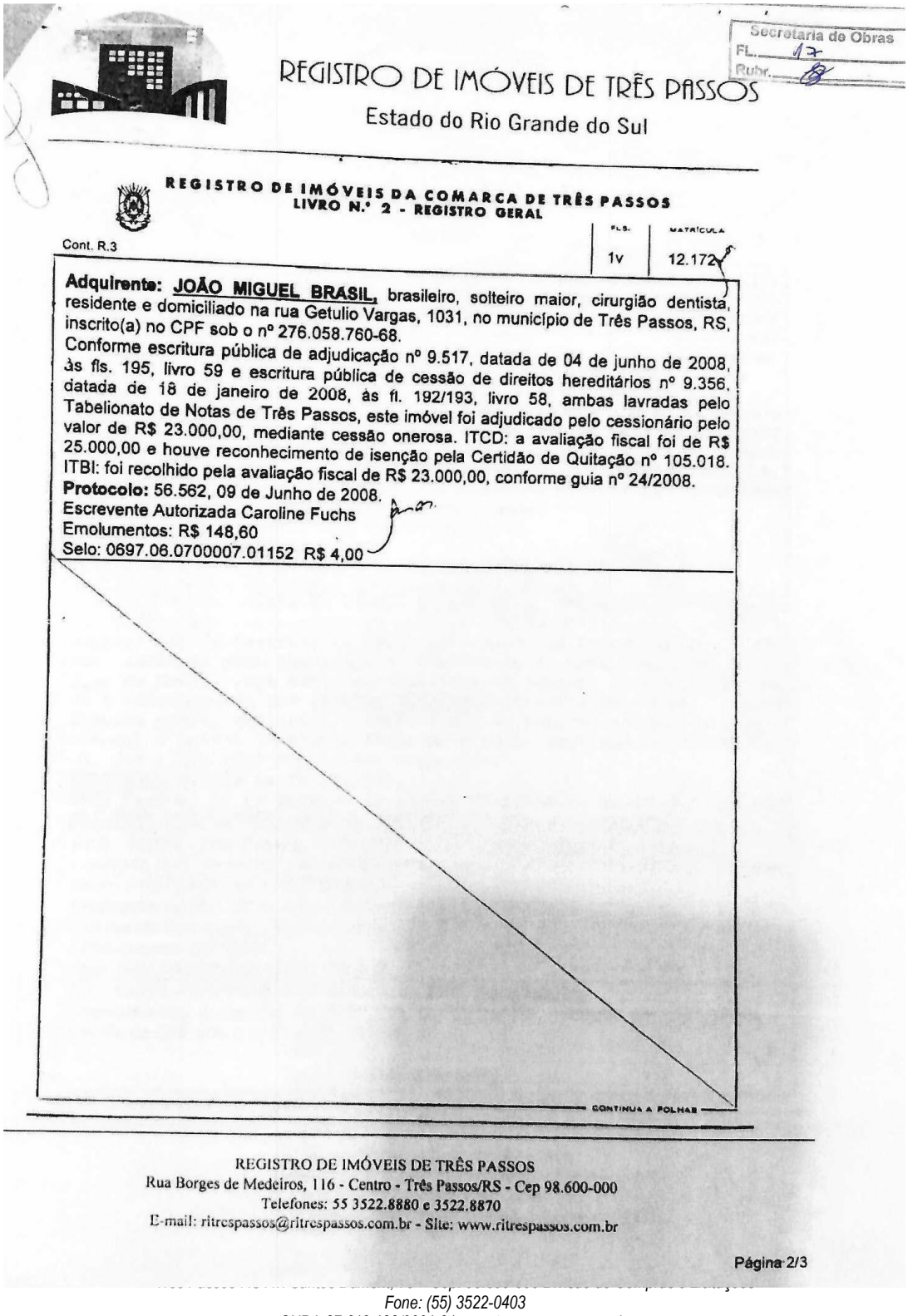
Continua no verso

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRÊS PASSOS
Rua Borges de Medeiros, 116 - Centro - Três Passos/RS - Cep 98.600-000
Telefones: 55 3522.8880 e 3522.8870
E-mail: ritrespassos@ritrespassos.com.br - Site: www.ritrespassos.com.br

Página 1/3

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM



Secretaria de Obras
FL. 17
Rubr.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRÊS PASSOS
Estado do Rio Grande do Sul

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRÊS PASSOS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Cont. R.3

FLS.	MATRÍCULA
1v	12.172

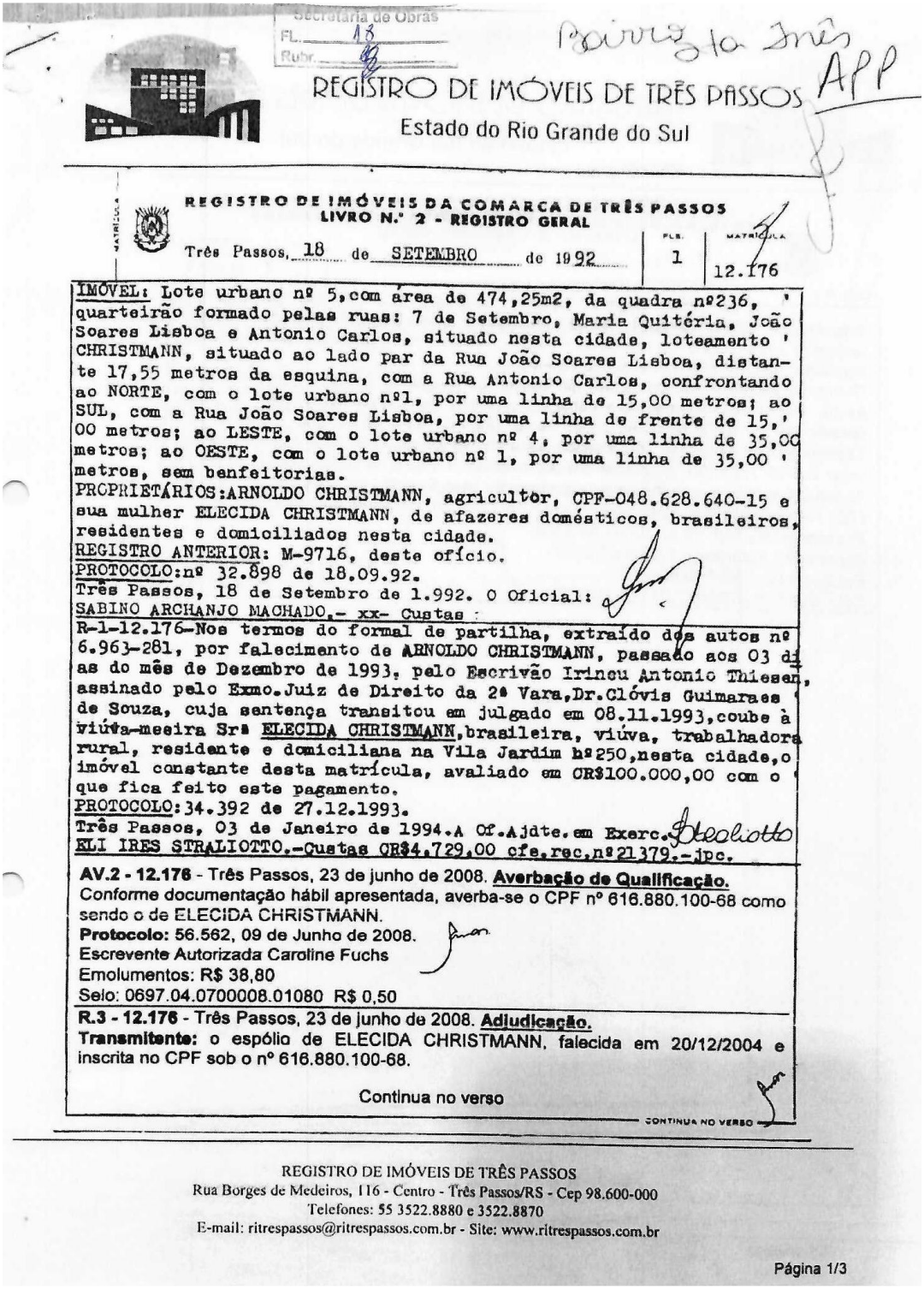
Adquirente: **JOÃO MIGUEL BRASIL,** brasileiro, solteiro maior, cirurgião dentista, residente e domiciliado na rua Getulio Vargas, 1031, no município de Três Passos, RS, inscrito(a) no CPF sob o nº 276.058.760-68.
Conforme escritura pública de adjudicação nº 9.517, datada de 04 de junho de 2008, às fls. 195, livro 59 e escritura pública de cessão de direitos hereditários nº 9.356, datada de 18 de janeiro de 2008, às fl. 192/193, livro 58, ambas lavradas pelo Tabelionato de Notas de Três Passos, este imóvel foi adjudicado pelo cessionário pelo valor de R$ 23.000,00, mediante cessão onerosa. ITCD: a avaliação fiscal foi de R$ 25.000,00 e houve reconhecimento de isenção pela Certidão de Quitação nº 105.018. ITBI: foi recolhido pela avaliação fiscal de R$ 23.000,00, conforme guia nº 24/2008.
Protocolo: 56.562, 09 de Junho de 2008.
Escrevente Autorizada Caroline Fuchs
Emolumentos: R$ 148,60
Selo: 0697.06.0700007.01152 R$ 4,00

CONTINUA A FOLHA 02

REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRÊS PASSOS
Rua Borges de Medeiros, 116 - Centro - Três Passos/RS - Cep 98.600-000
Telefones: 55 3522.8880 e 3522.8870
E-mail: ritrespassos@ritrespassos.com.br - Site: www.ritrespassos.com.br

Página 2/3

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM



Secretaria de Obras
Fl. 18
Rubr.

Bairro Sta Inês

APP

REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRÊS PASSOS
Estado do Rio Grande do Sul

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRÊS PASSOS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Três Passos, 18 de SETEMBRO de 1992 | FLS. 1 | MATRÍCULA 12.176

IMÓVEL: Lote urbano nº 5,com área de 474,25m2, da quadra nº236, quarteirão formado pelas ruas: 7 de Setembro, Maria Quitéria, João Soares Lisboa e Antonio Carlos, situado nesta cidade, loteamento CHRISTMANN, situado ao lado par da Rua João Soares Lisboa, distante 17,55 metros da esquina, com a Rua Antonio Carlos, confrontando ao NORTE, com o lote urbano nº1, por uma linha de 15,00 metros; ao SUL, com a Rua João Soares Lisboa, por uma linha de frente de 15,00 metros; ao LESTE, com o lote urbano nº 4, por uma linha de 35,00 metros; ao OESTE, com o lote urbano nº 1, por uma linha de 35,00 metros, sem benfeitorias.
PROPRIETÁRIOS:ARNOLDO CHRISTMANN, agricultor, CPF-048.628.640-15 e sua mulher ELECIDA CHRISTMANN, de afazeres domésticos, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade.
REGISTRO ANTERIOR: M-9716, deste ofício.
PROTOCOLO:nº 32.898 de 18.09.92.
Três Passos, 18 de Setembro de 1.992. O Oficial:
SABINO ARCHANJO MACHADO.- xx- Custas :

R-1-12.176-Nos termos do formal de partilha, extraído dos autos nº 6.963-281, por falecimento de ARNOLDO CHRISTMANN, passado aos 03 dias do mês de Dezembro de 1993, pelo Escrivão Irineu Antonio Thiesen, assinado pelo Exmo.Juiz de Direito da 2ª Vara,Dr.Clóvis Guimaraes de Souza, cuja sentença transitou em julgado em 08.11.1993,coube à viúva-meeira Srª ELECIDA CHRISTMANN,brasileira, viúva, trabalhadora rural, residente e domiciliana na Vila Jardim hº250,nesta cidade,o imóvel constante desta matrícula, avaliado em CR$100.000,00 com o que fica feito este pagamento.
PROTOCOLO:34.392 de 27.12.1993.
Três Passos, 03 de Janeiro de 1994.A Of.Ajdte.em Exerc.
ELI IRES STRALIOTTO.-Custas CR$4.729,00 cfe.rec.nº21379.-jpc.

AV.2 - 12.176 - Três Passos, 23 de junho de 2008. **Averbação de Qualificação.**
Conforme documentação hábil apresentada, averba-se o CPF nº 616.880.100-68 como sendo o de ELECIDA CHRISTMANN.
Protocolo: 56.562, 09 de Junho de 2008.
Escrevente Autorizada Caroline Fuchs
Emolumentos: R$ 38,80
Selo: 0697.04.0700008.01080 R$ 0,50

R.3 - 12.176 - Três Passos, 23 de junho de 2008. **Adjudicação.**
Transmitente: o espólio de ELECIDA CHRISTMANN, falecida em 20/12/2004 e inscrita no CPF sob o nº 616.880.100-68.

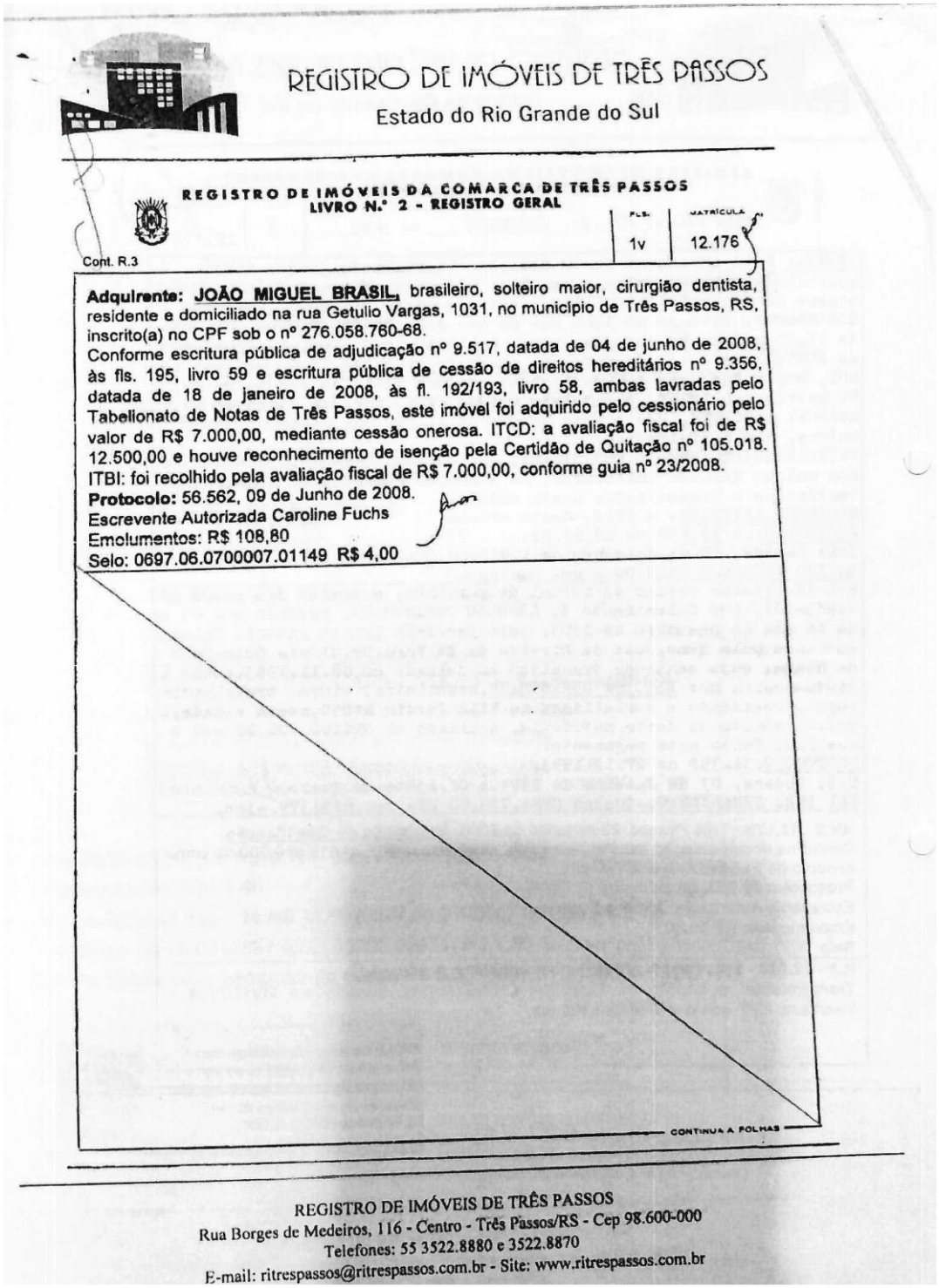
Continua no verso

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRÊS PASSOS
Rua Borges de Medeiros, 116 - Centro - Três Passos/RS - Cep 98.600-000
Telefones: 55 3522.8880 e 3522.8870
E-mail: ritrespassos@ritrespassos.com.br - Site: www.ritrespassos.com.br

Página 1/3

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM



REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRÊS PASSOS
Estado do Rio Grande do Sul

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRÊS PASSOS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
1v	12.176

Cont. R.3

Adquirente: JOÃO MIGUEL BRASIL, brasileiro, solteiro maior, cirurgião dentista, residente e domiciliado na rua Getulio Vargas, 1031, no município de Três Passos, RS, inscrito(a) no CPF sob o nº 276.058.760-68.
Conforme escritura pública de adjudicação nº 9.517, datada de 04 de junho de 2008, às fls. 195, livro 59 e escritura pública de cessão de direitos hereditários nº 9.356, datada de 18 de janeiro de 2008, às fl. 192/193, livro 58, ambas lavradas pelo Tabelionato de Notas de Três Passos, este imóvel foi adquirido pelo cessionário pelo valor de R$ 7.000,00, mediante cessão onerosa. ITCD: a avaliação fiscal foi de R$ 12.500,00 e houve reconhecimento de isenção pela Certidão de Quitação nº 105.018.
ITBI: foi recolhido pela avaliação fiscal de R$ 7.000,00, conforme guia nº 23/2008.
Protocolo: 56.562, 09 de Junho de 2008.
Escrevente Autorizada Caroline Fuchs
Emolumentos: R$ 108,80
Selo: 0697.06.0700007.01149 R$ 4,00

CONTINUA A FOLHAS

REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRÊS PASSOS
Rua Borges de Medeiros, 116 - Centro - Três Passos/RS - Cep 98.600-000
Telefones: 55 3522.8880 e 3522.8870
E-mail: ritrespassos@ritrespassos.com.br - Site: www.ritrespassos.com.br

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

ANEXO II – MINUTA DO CONTRATO

CONTRATO Nº

O **MUNICÍPIO DE TRÊS PASSOS**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob o nº 87.613.1880001-21, com endereço na Avenida Santos Dumont nº 75, nesta cidade de Três Passos, neste ato representado por seu Prefeito, Sr. Arlei Luis Tomazoni, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob nº 700.363.650-68, portador da Identidade nº 1045276951, residente e domiciliado neste Município de Três Passos/RS, doravante denominado simplesmente de **CONTRATANTE** e a empresa**.....,** inscrita no CNPJ nº, com endereço à.....,Município de....., neste ato representado pelo seu representante legal, Sr....., brasileiro, ..., empresário, portador do CPF nº....., RG nº....., residente e domiciliado na cidade de....., doravante denominada **CONTRATADA**, sujeitando-se as partes às disposições da Lei nº 14.133/2021 e suas alterações, pactuam o presente Termo de Contrato, que vincula-se as disposições do Extrato de Dispensa de Licitação nº ...../20...., processo autorizado pelo processo administrativo nº..... mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E FINALIDADE

Tem como objeto o presente instrumento a Contratação de empresa especializada para prestação de serviço de Avaliação Imobiliária, conforme normas da ABNT, em especial a NBR 14653 e suas partes, conforme itens adjudicados em favor da empresa no Extrato de Dispensa de Licitação nº 70/2025, Solicitação de Fornecimento nº....., cuja finalidade é.....conforme itens abaixo especificados:

Item	Descrição	Qtd	Valor médio un. R$	Valor médio total R$
01	I – Avaliação de uma área urbana inscrita na matrícula sob nº 12.176, do Registro de Imóveis da Comarca de Três Passos, lote urbano nº 05 da quadra 236, com área de 474,25m². II - Avaliação de uma área urbana inscrita na matrícula sob nº 12.172, do Registro de Imóveis da Comarca de Três Passos, lote urbano nº 01 da quadra nº 236, com área de 4.088,60m².	01 un	5.222,38	5.222,38
TOTAL				**5.222,38**

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

CLÁUSULA SEGUNDA – DA ENTREGA

A empresa terá o prazo de 07(três) dias, a contar do recebimento do empenho/Autorização de fornecimento, para fazer a avaliação dos lotes conforme normas da ABNT e disponibilizá-la de forma impressa à Secretaria de Obras.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DO CONTRATO.

O valor total ajustado para o presente contrato é de **R$ .....** (.....), com base no resultado do Extrato de Dispensa de Licitação nº ----,. No valor estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução contratual, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

CLÁUSULA QUARTA – DO PAGAMENTO E DOS CRITÉRIOS DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

O pagamento será efetuado mediante cheque, podendo ser efetuada mediante transferência bancária se o Banco for condizente à conta de recursos utilizada pelo município, conforme cronograma de pagamento e disponibilidade de caixa a data pretendida. Não há possibilidade de pagamento por transferência, caso haja despesas bancárias para tal. A empresa poderá na proposta, indicar mais de uma conta bancária para que possamos utilizar o mesmo banco quando do pagamento, havendo liquidez imediata. **O pagamento será efetuado em até 15 dias após a entrega dos laudos de avaliação, mediante apresentação de nota fiscal, bem como atestado de recebimento e conferência pelo fiscal de contrato.**

§ 1º Considera-se ocorrido o recebimento da nota fiscal ou fatura no momento em que o órgão contratante atestar a execução do objeto do contrato.

§ 2º Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal ou dos documentos pertinentes à contratação, 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.

§ 3º Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

§ 4º Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a Contratada não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, fica convencionado que os valores serão atualizados pelo INPC do período.

CLÁUSULA QUINTA – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

As despesas decorrentes da aquisição do objeto deste Edital correrão às expensas das seguintes dotações orçamentárias:

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

Órgão: ....Secretaria Municipal de .....
Unidade:
Proj./Ativ.
Elemento: .....

CLÁUSULA SEXTA – DA VIGÊNCIA CONTRATUAL E PRAZO DE EXECUÇÃO

O presente instrumento terá vigência pelo período de....., ou seja da data de sua assinatura até .....

§ 1º O prazo de execução é de a contar de ....

§ 2º Qualquer alteração no prazo suprarreferido dependerá de prévia aprovação, por escrito, do Contratante.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO GESTOR E DOS FISCAIS DO CONTRATO

Conforme Decreto nº 74/2019, a fiscalização do contrato ficará a cargo dos servidores abaixo elencados, nos termos da portaria de nomeação nº.....

a) Gestor(es): Egon Arnaldo Schlemer

b) Fiscal(is): Egon Arnaldo Schlemer e Pauline do Amaral Rosa

c) Suplentes:

CLÁUSULA OITAVA – REAJUSTE, REPACTUAÇÃO E REEQUILÍBRIO

O contrato será reajustado, nos termos do art. 25 da Lei Federal 14.133/2021 e do Decreto Municipal 34/2023, observado o interregno mínimo de um ano, a contar da data-base do orçamento estimado, mediante solicitação do contratado.

§ 1º Para fins de reajuste, levar-se à como data base a data do orçamento estimado, ou da planilha orçamentária constante do processo administrativo ou do Termo de Referência.

§ 2º Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

§ 3º O valor do contrato será reajustado pelo INPC, obedecendo-se a metodologia de cálculo adequada para sua atualização.

§ 4º Quando, antes da data do reajustamento, já tiver ocorrido a revisão do contrato para a manutenção do seu equilíbrio econômico-financeiro, será a revisão considerada à ocasião do reajuste, para evitar acumulação injustificada.

§ 5º A revisão de contrato ou reequilíbrio econômico-financeiro decorre da imprevisão, consiste em um fato imprevisível ou previsível de consequências incalculáveis, anormal e extraordinário, que poderá ser concedido a qualquer tempo, e para sua concessão devem ser verificados os seguintes requisitos:

a) evento futuro e incerto;

b) evento ocorrido após a apresentação da proposta;

c) o evento não pode ocorrer por culpa da contratada;

d) possibilidade de revisão seja aventada pela contratada ou pela contratante;

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

e) modificação consubstancial nas condições contratadas;

f) haja nexo causal entre a alteração dos custos com o evento ocorrido e a necessidade de recomposição da remuneração correspondente em função da majoração ou minoração dos encargos da contratada.

g) demonstração da quebra de equilíbrio econômico-financeiro do contrato, por meio de apresentação de planilha de custos e documentação comprobatória correlata que demonstre que a contratação se tornou inviável nas condições inicialmente pactuadas.

§ 6º O pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro deverá ser formulado durante a vigência deste instrumento e antes de eventual prorrogação.

§ 7º A contratada, para fazer jus ao equilíbrio econômico-financeiro, deverá apresentar em até 10(dez) dias após a assinatura deste instrumento planilha de custos elaborada pelo contador/técnico contábil da empresa e documentos comprobatórios dos preços apresentados. A falta da apresentação desta poderá ensejar o indeferimento do pedido pelo setor de contabilidade.

§ 8º Solicitada reapactuação ou o reequilíbrio econômico-financeiro do contrato, fica o contratante obrigado a responder em até 30 (trinta) dias da data do requerimento.

§ 9º O não cumprimento do prazo constante no item § 8º desta cláusula não implica em deferimento do pedido por parte do contratante. Todos os documentos necessários à apreciação do pedido deverão ser apresentados juntamente com o requerimento.

CLÁUSULA NONA – GARANTIA DE EXECUÇÃO

Para a presente contratação não haverá exigência de garantia de execução tendo em vista que o objeto somente será pago após a sua entrega.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE E DA CONTRATADA

§ 1º São obrigações da Contratante:

a) Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Edital e seus anexos;
b) 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;
c) Comunicar à Contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;
d) Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da Contratada, através de comissão/servidor especialmente designado;
e) Efetuar o pagamento à Contratada no valor correspondente ao fornecimento do objeto, no prazo e forma estabelecidos no Edital e seus anexos, observada a ordem cronológica para cada fonte diferenciada de recursos, nos termos do art. 141 da Lei nº 14.133/2021; A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, ainda que vinculados à execução do presente Termo de Contrato, bem como por qualquer dano causado

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

a terceiros em decorrência de ato da Contratada, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

§ 2º São obrigações da contratada:

a) A Contratada deve 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 e, ainda:

I - Efetuar a entrega do objeto em perfeitas condições, conforme especificações, prazo e local constantes no Termo de Referência e seus anexos, acompanhado da respectiva nota fiscal, na qual constarão as indicações referentes a: marca, procedência e prazo de validade;

II - Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com os artigos 12, 13 e 17 a 27, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);

III - Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato;

IV - Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados;

V - Comunicar à Contratante, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas que antecede a data da entrega, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação;

VI - Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

VII - Indicar preposto para representá-la durante a execução do contrato;

VIII - Implantação de programa de integridade pelo licitante vencedor, no prazo de 6 (seis) meses, em caso de licitação de grande vulto, nos termos do artigo 25, §4º da Lei nº 14.133/2021;

IX - Cumprir com a reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência ou para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz, além de atender às regras de acessibilidade previstas na legislação, conforme disposto no art. 93 da Lei nº 8.213/1991.

CLÁUSULA NONA – DAS RESPONSABILIDADES DO CONTRATADO

A empresa CONTRATADA se compromete a executar o contrato de acordo com as disposições do Edital e em conformidade com as cláusulas constantes neste instrumento e a prestar a garantia pelo prazo proposto, ou seja, ...a contar da entrega. No caso da garantia ser acionada deverá ser prestada no prazo de cinco dias úteis a contar do recebimento da solicitação. O descumprimento da garantia acarretará aplicação das penalidades previstas no edital e contrato por descumprimento de cláusula do edital. As penalidades neste caso poderão ser aplicadas ainda que o prazo de vigência contratual esteja exaurido, fato que não poderá ser alegado pela contratada, pois de conhecimento prévio.

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

§ 1º Das Infrações Administrativas

Comete infração administrativa, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, o licitante ou o contratado que:

a) der causa à inexecução parcial do contrato;

b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

c) der causa à inexecução total do contrato;

d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

e) não mantenha a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

f) não celebre o contrato ou não entregue a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

g) enseje o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação, sem motivo justificado;

h) apresente declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou preste declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

i) fraude a licitação ou pratique ato fraudulento na execução do contrato;

j) comporte-se de modo inidôneo ou cometa fraude de qualquer natureza;

l) pratique atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

m) pratique ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

§ 2º Do Processo Administrativo e das Sanções Administrativas

A aplicação de quaisquer das penalidades aqui previstas realizar-se-á em processo administrativo, assegurado o contraditório e a ampla defesa, observando-se o procedimento previsto na Lei Federal nº 14.133/2021. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas, as seguintes sanções:

I- advertência, para a infração prevista na alínea “a”, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

II- multa, nas modalidades:

1. Compensatória, de até 10% sobre o valor da parcela inadimplida, para quaisquer das infrações previstas nas alíneas “a” até “m”.

2. Moratória, pelo atraso injustificado na execução do contrato, de até 0,5% (meio por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

3. Impedimento de licitar e contratar, para as infrações previstas nos itens "b" até "g", quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

4. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, para as infrações previstas nos itens "h" até "m".

§ 3º Da Aplicação das Sanções

I. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis. A aplicação de sanções não exime o licitante ou o contratado da obrigação de reparar os danos, perdas ou prejuízos que venha a causar ao ente público. O valor previsto a título de multa compensatória será tido como mínimo da indenização devida à título de perdas e danos, competindo ao contratante provar o prejuízo excedente, nos termos do art. 416 do Código Civil - Lei nº 10.406/2002.

II. A multa de mora poderá ser convertida em multa compensatória, com a aplicação cumulada de outras sanções previstas neste Edital.

III. As penalidades de multa decorrentes de fatos diversos serão consideradas independentes entre si.

IV. O contrato, sem prejuízo das multas e demais cominações legais previstas no instrumento, poderá ser rescindido unilateralmente, por ato formal da Administração, nos casos enumerados nos incisos do *caput* do art. 137 da Lei Federal nº 14.133/2021.

V. As sanções previstas neste item não elidem a aplicação das penalidades estabelecidas na Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme o disposto no seu art. 30 ou nos arts. 337-E a 337-P, Capítulo II-B, do Título XI da Parte Especial do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal).

VI Serão reputados como inidôneos atos como os descritos nos arts.337-F, 337-I, 337-J, 337-K, 337-L e no art. 337-M, §§ 1º e 2º, do Capítulo II-B, do Título XI da Parte Especial do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal).

§ 4º Da execução da garantia contratual

O valor da multa poderá ser descontado da garantia contratual, havendo. Se a multa for de valor superior ao da garantia prestada, além da perda desta, responderá o contratado pela sua diferença, a qual será descontada dos pagamentos eventualmente devidos pelo contratante.

I. Se os valores da garantia e das faturas forem insuficientes, fica o contratado obrigado a recolher a diferença devida, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da comunicação oficial. Esgotados o prazo para pagamento do valor devido, o débito será encaminhado para inscrição em dívida ativa tributária. Não havendo garantia, a multa será cientificada ao contratado para pagamento nos mesmos prazos estipulados neste item, sob pena de inscrição em dívida ativa, após o decurso deste prazo.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA – DA EXTINÇÃO

O presente termo de contrato poderá ser extinto:

I. Por ato unilateral e escrito da Administração, nas situações previstas no inciso I do art. 138 da Lei nº 14.133/2021, e com as consequências indicadas no art. 139 da mesma Lei, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas no Termo de Referência, anexo ao Edital;

II. Amigavelmente, nos termos do art. 138, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

III. A extinção contratual deverá ser formalmente motivada nos autos de processo administrativo assegurado à CONTRATADA o direito à prévia e ampla defesa, verificada a ocorrência de um dos motivos previstos no art. 137 da Lei nº 14.133/2021.
IV. A CONTRATADA reconhece os direitos da CONTRATANTE em caso de rescisão administrativa prevista no art. 115 da Lei nº 14.133/2021.
V. O TERMO DE RESCISÃO SERÁ PRECEDIDO DE RELATÓRIO INDICATIVO DOS SEGUINTES ASPECTOS, CONFORME O CASO: Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos; Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos; Indenizações e multas.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA – DAS VEDAÇÕES

É vedado à contratada:
I. A subcontratação, sem autorização prévia e por escrito da Contratante;
II. Interromper a execução contratual sob alegação de inadimplemento por parte da CONTRATANTE, salvo nos casos previstos em lei.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES

§ 1º Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do art. 124 da Lei nº 14.133/2021.
§ 2º A CONTRATADA é obrigada a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.
§ 3º As supressões resultantes de acordo celebrado entre as partes contratantes poderão exceder o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA – DOS CASOS OMISSOS

§ 1º Os casos omissos serão decididos pela CONTRATANTE, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133/2021 e demais normas de licitações e contratos administrativos e, subsidiariamente, segundo as normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA – DOS CASOS OMISSOS

Fica eleito o foro da Comarca de Três Passos-RS, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir eventuais questões decorrentes deste contrato ou sua execução, que não possam ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º da Lei nº 14.133/2021.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual forma, teor e conteúdo.

Três Passos, ...

Contratante: **Contratada:**

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 71/2025
TIPO: MENOR PREÇO POR ITEM

Município de Três Passos
.....
Prefeito

Assessor Jurídico: _____