



## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. Informações Básicas

**Entidade Contratante:** Município de Bandeirante/SC

**Setor requisitante:** Setor de Engenharia

**Nome do Projeto:** Avaliação Mercadológica de Imóveis Urbanos

**Tipo de contratação:** Contratação de serviços técnicos especializados de avaliação mercadológica de imóveis, de natureza comum, nos termos do art. 6º, XIII, da Lei 14.133/2021, podendo ser executados por profissionais habilitados junto ao CREA, CAU ou CRECI/CNAI, conforme a metodologia de avaliação utilizada.

### 2. Objeto

2.1. O presente Termo de Referência tem por objeto o REGISTRO DE PREÇOS PARA EVENTUAL CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE BANDEIRANTE/SC, com elaboração de Laudos de Avaliação Mercadológica em conformidade com as normas técnicas vigentes da ABNT (NBR 14.653 e correlatas), conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

2.2. O serviço objeto desta contratação é caracterizado como comum, cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, nos termos do art. 6º, XIII, da Lei 14.133/2021.

2.3. O serviço é de natureza não continuada (contratado por escopo), sendo cada laudo de avaliação uma entrega autônoma e finalística.

### 3. Descrição de necessidade

O Município de Bandeirante/SC necessita de serviços especializados de avaliação mercadológica de imóveis de propriedade municipal para subsidiar processos administrativos de alienação, concessão de uso, permuta, regularização fundiária, planejamento urbano, desmembramento, remembramento e outras ações de gestão patrimonial.

A demanda por avaliações imobiliárias é recorrente e de quantitativo incerto, justificando a adoção do Sistema de Registro de Preços, nos termos do art. 82, I, da Lei 14.133/2021.

A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada no Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

### 4. Condições gerais da contratação

ITEM	QUANTIDADE ESTIMADA	PREÇO UNITARIO ESTIMADO	VALOR TOTAL ESTIMADO
Serviço de avaliação mercadológica de imóvel urbano, com elaboração de Laudo de Avaliação em conformidade com as normas técnicas da ABNT (NBR 14.653 e correlatas), incluindo vistoria in loco, pesquisa mercadológica, análise comparativa e emissão de laudo técnico.	30	R\$ 730,71	R\$ 21.921,40
			<b>R\$ 21.921,40</b>

4.1. As quantidades indicadas são estimativas de consumo para o período de 12 meses, não obrigando a Administração à contratação efetiva da totalidade registrada, nos termos do art. 82, § 5º, da Lei 14.133/2021.

4.2. A estimativa de custo levou em consideração pesquisa de mercado nos termos do art. 23 da Lei 14.133/2021.

### 5. Da Vigência da Ata de Registro de Preços



5.1. A Ata de Registro de Preços terá vigência de 12 (doze) meses, contados da data de sua assinatura, podendo ser prorrogada por igual período, desde que comprovada a vantajosidade dos preços registrados, nos termos do art. 84 da Lei 14.133/2021.

5.2. A existência de preços registrados não obriga a Administração a contratar, facultando-lhe a realização de licitação específica para o objeto, assegurada ao beneficiário do registro a preferência de fornecimento em igualdade de condições.

5.3. Em caso de prorrogação da Ata de Registro de Preços, os quantitativos registrados serão integralmente recompostos, conforme a natureza da necessidade da Administração e a avaliação de vantajosidade realizada por ocasião da prorrogação.

## 6. Requisitos da contratação

6.1. **Habilitação Jurídica:** Conforme art. 66 da Lei 14.133/2021.

6.2. **Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista:** Conforme art. 68 da Lei 14.133/2021.

6.3. **Qualificação Técnica:**

- Registro ou inscrição no respectivo Conselho Profissional competente (CREA, CAU ou CRECI/CNAI), conforme legislação aplicável à metodologia de avaliação utilizada;
- Comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível com o objeto da licitação, mediante apresentação de **atestado (s) de capacidade técnica**, emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove(m) a execução de serviço de avaliação mercadológica de imóveis;
- Comprovação de que o licitante disporá, para a execução do objeto, de profissional (is) de nível superior, legalmente habilitado (s) para a elaboração de laudos de avaliação imobiliária, com registro ativo no respectivo conselho de classe, sendo suficiente, na fase de habilitação, a apresentação de declaração de disponibilidade ou compromisso de constituição de vínculo, que apenas se efetivará no momento da assinatura do contrato ou da ata de registro de preços;

6.4. Os laudos técnicos deverão ser elaborados em conformidade com as normas da ABNT, especialmente a **NBR 14.653** e correlatas, contendo, no mínimo:

- Identificação do solicitante e do objetivo da avaliação;
- Identificação e caracterização do imóvel avaliado;
- Indicação da metodologia utilizada e justificativa de sua escolha;
- Pesquisa mercadológica com dados atualizados de mercado;
- Descrição detalhada das características do imóvel (localização, dimensões, topografia, infraestrutura, benfeitorias, uso e ocupação do solo);
- Registro fotográfico do imóvel e de seu entorno;
- Memorial de cálculo e análise comparativa de valores;
- Determinação do valor de mercado do imóvel;
- Assinatura de profissional habilitado, com indicação do registro no conselho de classe e respectiva ART/RRT.

6.5. **Subcontratação:** Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

6.6. **Garantia de execução contratual:** Não será exigida a garantia prevista nos arts. 96 e seguintes da Lei 14.133/2021, considerando a natureza do objeto, o valor estimado e a forma de execução sob demanda.

6.7. **Vistoria prévia:** O licitante poderá realizar vistoria prévia dos imóveis que compõem o acervo patrimonial do Município. A vistoria não é obrigatória para participação na licitação, porém a contratada não poderá alegar desconhecimento das condições locais para justificar atrasos ou inexecução.

## 7. Modelo de execução do objeto

7.1. A execução dos serviços será realizada sob demanda, mediante emissão de Ordens de Serviço (OS) pelo Setor de Engenharia do Município de Bandeirante/SC, ao longo da vigência da Ata de Registro de Preços.

7.2. Cada Ordem de Serviço conterá, no mínimo:



- Identificação do(s) imóvel(is) a ser(em) avaliado(s);
- Documentação disponível (matrículas, memoriais descritivos, mapas, plantas);
- Finalidade da avaliação;
- Prazo para entrega do(s) laudo(s).

7.3. **Prazo de entrega:** Cada laudo deverá ser entregue no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contados do recebimento da respectiva Ordem de Serviço.

7.4. **Local de prestação dos serviços:** Os imóveis situam-se no Município de Bandeirante/SC, devendo a contratada realizar visitas técnicas e levantamentos presenciais obrigatórios (in loco) em cada imóvel indicado na Ordem de Serviço.

7.5. A contratada deverá disponibilizar os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários à perfeita execução dos serviços, sem ônus adicional para o Município.

7.6. Formato de entrega: Os laudos deverão ser entregues em:

- **Formato digital:** arquivo em PDF, enviado por meio eletrônico ao Setor de Engenharia;
- **Formato físico:** 01 (uma) via impressa, encadernada, para arquivo nos registros públicos do Município.

7.7. A contratada deverá corrigir, às suas expensas e no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, contados da notificação, quaisquer vícios, erros ou inconsistências identificadas nos laudos entregues, sem prejuízo das sanções cabíveis. A responsabilidade técnica do profissional subscritor do laudo perdurará pelo prazo estabelecido na legislação aplicável ao respectivo conselho de classe.

7.8. Não serão necessários procedimentos de transição e finalização do contrato devido às características do objeto.

#### 7.9. Obrigações das Partes:

Obrigações Da Contratante:

- a) Emitir as Ordens de Serviço com indicação clara dos imóveis, finalidade da avaliação e documentação disponível;
- b) Disponibilizar à contratada acesso aos imóveis e à documentação pertinente (matrículas, plantas, memoriais descritivos);
- c) Designar servidor responsável pela fiscalização e pelo recebimento dos laudos;
- d) Efetuar os pagamentos nas condições e prazos previstos neste Termo de Referência;
- e) Comunicar à contratada, por escrito, quaisquer irregularidades verificadas na execução dos serviços;
- f) Rejeitar, no todo ou em parte, os laudos que estejam em desacordo com as especificações técnicas e normas da ABNT.

Obrigações Da Contratada:

- a) Executar os serviços conforme as especificações deste Termo de Referência e normas da ABNT (NBR 14.653 e correlatas);
- b) Realizar vistoria presencial obrigatória em cada imóvel indicado na Ordem de Serviço;
- c) Entregar os laudos nos prazos, formatos e condições estabelecidos;
- d) Manter, durante toda a execução contratual, as condições de habilitação exigidas na licitação;
- e) Responsabilizar-se por todos os custos, encargos e tributos decorrentes da execução dos serviços;
- f) Corrigir, às suas expensas e no prazo estabelecido, quaisquer vícios, erros ou inconsistências identificados nos laudos;
- g) Não subcontratar, total ou parcialmente, o objeto contratual;
- h) Guardar sigilo sobre informações obtidas em razão da execução dos serviços.

## 8. Modelo de Gestão do Contrato

8.1. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor(es) designado(s) pelo Município de Bandeirante/SC, nos termos do art. 117 da Lei 14.133/2021.

8.2. O Gestor do Contrato será responsável pela coordenação das atividades relacionadas à fiscalização técnica e administrativa, bem como pelos atos preparatórios para emissão de Ordens de Serviço e ateste de recebimento definitivo.



8.3. O Fiscal Técnico será responsável por avaliar a conformidade dos laudos entregues com as normas da ABNT (NBR 14.653 e correlatas), verificando a adequação metodológica, a consistência dos dados de mercado utilizados e a correção dos valores apurados.

8.4. O Fiscal Administrativo será responsável por verificar o cumprimento das obrigações contratuais de natureza administrativa, tais como regularidade fiscal e trabalhista, cumprimento de prazos e formalidades de entrega.

8.5. As atividades de gestão e fiscalização não excluem nem reduzem a responsabilidade da contratada perante a Administração ou terceiros, decorrente de qualquer irregularidade na execução dos serviços.

## 9. Critérios de Medição e Pagamento

9.1. A aferição da execução contratual para fins de pagamento considerará a **entrega de cada Laudo de Avaliação Mercadológica** em conformidade com as normas técnicas vigentes da ABNT e com as especificações deste Termo de Referência.

9.2. **Recebimento provisório:** Os serviços serão recebidos provisoriamente, no prazo de **10 (dez) dias** após a entrega de cada laudo, pelos fiscais técnico e administrativo, mediante termos detalhados, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo.

9.3. **Recebimento definitivo:** Os serviços serão recebidos definitivamente no prazo de **10 (dez) dias**, contados do recebimento provisório, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, após a verificação da qualidade e conformidade do laudo.

9.4. **Pagamento:** O pagamento será efetuado no prazo máximo de **10 (dez) dias úteis**, contados da finalização da liquidação da despesa, por meio de ordem bancária, correspondente ao valor unitário registrado multiplicado pelo número de laudos efetivamente entregues e recebidos definitivamente no período.

9.5. **Reajuste:** Os preços registrados serão fixos e irrevogáveis pelo período de vigência da Ata de Registro de Preços (12 meses). Em caso de prorrogação da Ata por igual período, os preços poderão ser reajustados com base no **IPCA/IBGE** ou outro índice que venha a substituí-lo, observado o interregno mínimo de 12 meses, nos termos do art. 25, § 7º, da Lei 14.133/2021.

9.6. É admitida a repactuação ou revisão dos preços registrados para restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, na hipótese de sobrevirem fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que onere ou desonere excessivamente as obrigações pactuadas, nos termos dos arts. 124, II, "d", e 134 da Lei 14.133/2021, mediante comprovação documental e aprovação pela Administração.

## 10. Infrações e sanções administrativas

10.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei 14.133/2021, a Contratada que:

a) Der causa à inexecução parcial do contrato; b) Der causa à inexecução total do contrato; c) Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado; d) Apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato; e) Praticar ato fraudulento na execução do contrato; f) Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza; g) Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei 12.846/2013.

10.2. Serão aplicadas à Contratada que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções, conforme a gravidade da conduta:

- Advertência, quando a Contratada der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- Multa moratória de 0,5% (meio por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;
- Multa compensatória de 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento) sobre o valor da contratação, para inexecução total;
- Impedimento de licitar e contratar com o Município de Bandeirante/SC, pelo prazo máximo de 3 (três) anos;
- Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, nos termos do art. 156, § 5º, da Lei 14.133/2021.



10.3. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa à Contratada, nos termos do art. 156, § 1º, da Lei 14.133/2021.

## 11. Forma e Critério de Seleção do Fornecedor

11.1. O fornecedor será selecionado por meio de **Pregão Eletrônico**, na forma do art. 17, § 2º, e art. 28, I, da Lei 14.133/2021.

11.2. O critério de julgamento será o de **menor preço unitário por item**.

11.3. O regime de execução será de **empreitada por preço unitário**.

11.4. O critério de aceitabilidade de preços será o **valor unitário máximo de R\$ 730,71** (setecentos e trinta reais e setenta e um centavos) por laudo de avaliação mercadológica.

11.5. **Preferência para ME/EPP:** Será assegurada, como critério de desempate, a preferência de contratação para microempresas e empresas de pequeno porte, nos termos do art. 4º da Lei 14.133/2021 e da Lei Complementar 123/2006.

11.6. Participação exclusiva de ME/EPP: Em cumprimento ao art. 48, I, da Lei Complementar 123/2006, combinado com o art. 4º, § 1º, da Lei 14.133/2021, a presente licitação é destinada à participação exclusiva de microempresas e empresas de pequeno porte, tendo em vista que o valor estimado da contratação não ultrapassa o limite previsto na legislação e que a pesquisa de mercado demonstrou a existência de fornecedores competitivos enquadrados nessa categoria.

## 12. Estimativa do Valor da Contratação

12.1. O custo total estimado da contratação, para fins de registro de preços, é de R\$ 21.921,40 (vinte e um mil, novecentos e vinte e um reais e quarenta centavos), correspondente a 30 laudos ao preço unitário máximo de R\$ 730,71.

12.2. O valor total estimado não obriga a Administração à contratação da totalidade, constituindo apenas referência para a formação da Ata de Registro de Preços.

12.3. A estimativa de custo levou em consideração o risco envolvido na contratação e sua alocação entre Contratante e Contratado, conforme análise constante do Estudo Técnico Preliminar.

## 13. Adequação Orçamentária

13.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município de Bandeirante/SC.

13.2. Tratando-se de Sistema de Registro de Preços, a indicação da dotação orçamentária é exigível apenas por ocasião da formalização de cada contrato ou emissão de cada nota de empenho, conforme as demandas efetivamente realizadas durante a vigência da Ata (art. 82, § 5º, da Lei 14.133/2021).

## 14. Critérios de Inexequibilidade

14.1. Serão desclassificadas propostas manifestamente inexequíveis, conforme art. 59 da Lei 14.133/2021.

14.2. Será considerada inexequível a proposta que apresente preço unitário simbólico, irrisório ou de valor zero, incompatível com os custos de execução do serviço, salvo quando se referirem a materiais e instalações de propriedade do licitante e cujas parcelas de custos tenham sido justificadas.

## 15. Disposições Finais

15.1. As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas.

15.2. Os casos omissos serão decididos pelo Contratante, segundo as disposições contidas na Lei 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.



15.3. Fica definido o Foro da Comarca de São Miguel do Oeste/SC para dirimir os litígios que decorrerem da execução contratual que não puderem ser compostos pela conciliação.

15.4. Integram este Termo de Referência, para todos os fins e efeitos:

- Estudo Técnico Preliminar;
- Documento de Formalização de Demanda;
- Minuta da Ata de Registro de Preços;
- Modelo de Ordem de Serviço.

Bandeirante/SC, 20 de maio de 2026.

Giovane Miguel Kuhn  
Diretor de Projetos, Engenharia e Fiscalização  
Município de Bandeirante/SC