



TERMO DE REFERÊNCIA SIMPLIFICADO

Processo SGPE nº PCI 9879/2025

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Requisitante: Gerência de Obras e Serviços de Engenharia

Gestor responsável: Geovane Matos de Souza

E-mail: obras@policiacientifica.sc.gov.br

Telefone: 48 3665-8609

2. OBJETO E QUANTIDADES

Descrição:

Contratação de empresa especializada ou profissional autônomo, com registro no CREA ou no CAU, para prestação de serviços técnicos especializados de avaliação de imóveis, em conformidade Decreto nº 1.640/2018 e IN SEA nº 18/2020 e com a norma técnica NBR 14.653 e suas partes, bem como suas respectivas atualizações e normas complementares, objetivando a elaboração de laudos de avaliação de bens destinados à alienação de imóveis para a PCI Lages.

ITEM	DESCRIÇÃO COMPLETA DOS ITENS	Un.	Qtd.	Valor de Referência Unitário (R\$)	Valor de Referência Total (R\$)
01	Serviço de avaliação de imóveis, por meio de emissão de laudos técnicos para a unidade da Polícia Científica em Lages/SC. Área do Terreno: 1.891,50m ² Área da Edificação: 593,28m ²	un.	01	R\$ 1.490,00	R\$ 1.490,00
TOTAL:					R\$ 1.490,00

- 1.1. Da Instrução Normativa SEA nº 18/2022: a avaliação de imóveis será realizada por profissional devidamente habilitado e capacitado, com observância de suas atribuições e competências profissionais legalmente definidas, de forma a não incorrer no exercício ilegal da profissão. O engenheiro de avaliações deverá estar devidamente regularizado junto ao CREA-SC e a avaliação do imóvel deverá constar de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART (Art. 2º, §1º).
- 1.2. Localização do imóvel a ser avaliado: Rua Alcinda Passos Varela, 325 – Universitário, Lages/SC.
- 1.3. Matrícula de Imóvel nº 14.772 – 4º Ofício de Registro de Imóveis de Lages.
- 1.4. Outras informações: código do imóvel = 61001, inscrição imobiliária = 9.520.301.0016.0584.001.1.
- 1.5. O laudo de avaliação para alienação (venda, leilão, etc.) de um imóvel construído é feito considerando tanto o terreno quanto a edificação. O laudo deve ser o mais claro e detalhado possível, discriminando separadamente o valor do terreno e da edificação além das demais benfeitorias.
- 1.6. O laudo deverá ser **analisado e homologado** pelo setor técnico da Gerência de Bens Imóveis da SEA/SC, conforme dispõe o art. 2º, § 3º, da Instrução Normativa SEA n. 18/2020.

3. NATUREZA DO OBJETO

- Não se enquadra como sendo bem de luxo, conforme Decreto n.º 2.355, de 16 de dezembro de 2022
- Os bens objeto desta contratação são caracterizados como comuns, com características e especificações usuais de mercado.



4. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A Justificativa da contratação encontra-se pormenorizada em tópico específico do Documento de Oficialização de Demanda, apêndice deste Termo de Referência.

5. PARÂMETROS DA DISPENSA

5.1. Em cumprimento ao disposto no art. 48 da Lei Complementar nº 123/2006 (alterado pela Lei Complementar nº 147/2014), deverá ser adotado tratamento diferenciado a microempresas (ME) e empresas de pequeno porte (EPP), com algumas exceções elencadas no art. 49. Na pesquisa mercadológica foi respeitada a preferência por empresas enquadradas como ME/EPP?

- Sim
 Não

5.2. Haverá necessidade de vistoria prévia (visita técnica)?

- Não será exigida vistoria.
 Vistoria facultativa
 Vistoria obrigatória

Justificativa:

Unidade responsável pelo agendamento da vistoria: Geovane Matos de Souza

Telefone para agendamento da vistoria: (48) 3665-8609, obras@policiacientifica.sc.gov.br

5.3. Será necessário agrupar os itens em lotes?

- Não
 Sim

Justificativa:

5.4. Os recursos para a aquisição são provenientes de convênio com alguma instituição (ex: TJSC, MPSC)?

- Não
 Sim. Anexar:

Termo de convênio assinado pelos gestores;

Decisão da autoridade competente assinada;

Projeto da proponente:

6. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DA PROPOSTA

6.1 Serão exigidos documentos adicionais juntamente com a proposta de preços (para análise da equipe técnica na fase de julgamento da proposta final de preços, como prospectos, laudos, catálogos, licenças, etc):

- Sim
 Não

Se sim, quais? _____



6.2 Será exigido amostra do(s) produto(s)/demonstração do(s) serviço(s):

Não

Sim, no prazo de ____ (XXXXXX) dias, no setor e local abaixo descrito:

Diretoria/Gerência/Superintendência/Núcleo:
Local de entrega das amostras:

Condições e critérios de avaliação e julgamento da amostra e/ou da demonstração dos serviços:

Item	Critério de avaliação das amostras/protótipos	Quantidade

6.3 Serão exigidos documentos adicionais de qualificação técnica do fornecedor melhor classificado na disputa de preços?

Não

ART (anotação de responsabilidade técnica) (detalhar):

--

Atestado(s) de capacidade técnica (detalhar):

Apresentar: a) 01 (um) Atestado de Capacidade Técnica para comprovação de aptidão para o fornecimento de bens em características com o objeto desta licitação, por meio da apresentação de atestados fornecidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado. b) 01 (um) laudo de avaliação de imóvel urbanos pelo Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, com utilização de inferência estatística, em conformidade com a ABNT NBR 14653-2, ou outro método adequado e previsto na norma técnica, acompanhado das respectivas ART ou RRT.
--

Prova de registro ou inscrição da licitante na entidade profissional competente:

Apresentar registro da empresa licitante no CREA/CAU.

Prova de registro ou inscrição do responsável técnico da licitante em entidade profissional competente:

Apresentar registro do responsável técnico da licitante no CREA/CAU.
--

Outros documentos:

--

7. EXECUÇÃO DO OBJETO

7.1 Prazo de entrega/execução

Até 30 (trinta) dias contados do dia seguinte ao recebimento da Nota de Empenho, Autorização de Fornecimento ou documento equivalente.

7.2 Forma de entrega/execução

Executado/entregue em parcela única



Executado/entregue de forma fracionada

Especificar cronograma de execução/entrega:

7.3 Local, horário e endereço de entrega/execução

Entrega em via digital por e-mail: obras@policiacientifica.sc.gov.br

7.4 Garantia do produto/serviço, manutenção e assistência técnica

Garantia legal (Lei 8.078/90 – Código de Defesa do Consumidor)

Garantia e/ou assistência técnica específica

Especificar condições:

8. CONTRATO OU INSTRUMENTO CONGÊNERE

8.1. Vigência

O contrato terá vigência da data de sua publicação no Portal Nacional de Contratações Públicas até o adimplemento das obrigações, observada a vigência do correspondente crédito orçamentário, ou seja, 31/12/2025, podendo ser prorrogado nas hipóteses previstas na Lei nº 14.133, de 2021.

O prazo de vigência da contratação é de contados da data de sua publicação no Portal Nacional de Contratações Públicas, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021, podendo ser prorrogado nas hipóteses previstas na Lei nº 14.133, de 2021.

O prazo de vigência da contratação é de (máximo de 5 anos) contados da data de sua publicação no Portal Nacional de Contratações Públicas, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

8.2. Gestão e Fiscalização

O contrato será fiscalizado pelos servidores abaixo relacionados:

Fiscal da execução

Nome: Bruno Andrzejewski Peres
Cargo: Perito Criminal
Matrícula: 609367-1
E-mail: bruno.peres@policiacientifica.sc.gov.br
Telefone: 48 3665-8605

Suplente do fiscal

Nome: Geovane Matos de Souza
Cargo: Perito Criminal
Matrícula: 656475-5
E-mail: obras@policiacientifica.sc.gov.br
Telefone: 48-3665-8609

Gestor do contrato

Nome: Bruno Andrzejewski Peres
Cargo: Perito Criminal
Matrícula: 609367-1
E-mail: bruno.peres@policiacientifica.sc.gov.br

Suplente do gestor

Nome: Geovane Matos de Souza
Cargo: Perito Criminal
Matrícula: 656475-5
E-mail: obras@policiacientifica.sc.gov.br



9. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

- 9.1. Prazo de troca de bens rejeitados: 10 (dez) dias;
- 9.2. Prazo de recebimento definitivo do objeto: 30 (trinta) dias;
- 9.3. Prazo de liquidação do documento fiscal: 30 (trinta) dias;
- 9.4. prazo de pagamento: 30 (trinta) dias após certificação da Nota Fiscal.

10. VALOR ESTIMADO

O valor máximo total estimado será de **R\$ 1.490,00**.

11. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

11.1. De acordo com a NBR 14.653-1:2019, a engenharia de avaliações é conceituada como o “conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por arquitetos ou engenheiros”.

11.1.1. A avaliação de bens para a Administração Pública necessita de estudos científicos de mercado, aplicação de metodologias e ferramentas estatísticas específicas, para os quais são imprescindíveis os conhecimentos técnicos de profissionais qualificados para tal, com curso de avaliação de imóveis.

11.1.2. Segundo a NBR 14.653-1 e a NBR 14.653-2, a avaliação de imóveis deve ser realizada por um engenheiro de avaliação, de forma que a empresa a ser contratada deverá contar com profissionais capacitados e com formação em engenharia e/ou arquitetura e urbanismo, devidamente inscritos no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU). Ressalta-se que essa restrição se encontra consubstanciada nas normativas emanadas, respectivamente, pela Resolução nº 345/1990 do CONFEA e pela Resolução CAU/BR nº 21/2012.

11.1.3. O serviço a ser prestado deverá ser realizado com regular observância das normas técnicas da ABNT atualizadas, em especial a NBR 14.653-2, bem como os critérios normativos para acessibilidade de imóveis de uso pela Administração Pública além dos normativos estaduais já citados: Decreto nº 1.640/2018 e IN SEA nº 18/2020.

11.1.4. De acordo com a NBR 14.653-2, para avaliação de imóveis, sempre que possível, deverá ser utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Todavia, nas hipóteses previstas na norma técnica, poderão ser aplicados outros métodos, a exemplo do Método Involutivo e/ou Método Evolutivo, desde que devidamente justificado pelo engenheiro de avaliação.

11.2. Os laudos de avaliação deverão ser entregues à Gerência de Obras e Serviços de Engenharia da Polícia Científica de Santa Catarina no modelo completo, conforme disposto no item 10.1 da NBR 14.653-2:2011, incluindo, **no mínimo**, as seguintes informações:

- identificação das pessoas físicas ou jurídicas envolvidas;
- objetivo e finalidade da avaliação;
- identificação e caracterização do bem avaliado, incluindo terreno e logradouros anexos, região, edificações, benfeitorias, acessórios, zoneamento, acessibilidades, transportes, melhoramentos públicos, mapas, fotografias, aproveitamento econômico, ressaltando o contexto imobiliário a que pertence.
- O diagnóstico de mercado deverá consistir na pesquisa de valores dos imóveis similares ao avaliado junto às imobiliárias, pesquisas realizadas em sítios eletrônicos devidamente identificados e desde que conferidos os dados nele indicados, pesquisas sobre IPTU e índice fiscal, considerações sobre



tendências e flutuações do mercado imobiliário, fator de comercialização e outras informações técnicas que se tornem necessárias para a definição da avaliação do imóvel:

- Indicação do método e procedimentos utilizados e o tipo de tratamento dos dados.
- Grau de fundamentação e precisão do laudo.
- Informação sobre as datas das vistorias *in loco* realizadas para análise do bem e coleta de dados e todas as informações dela decorrentes.
- Indicação do estado de conservação do imóvel avaliado.
- Caracterização dos elementos comparativos para formar a convicção do valor.
- Apresentação das fontes de dados em consonância com o nível de fundamentação do laudo e com conferência e tratamento dos dados de mercado.
- Levantamento fotográfico.
- especificação da avaliação indicando a metodologia utilizada.
- resultado da avaliação e sua data de referência;
- condições de acessibilidade do imóvel e capacidade para instalação do órgão público;
- data da elaboração da avaliação e assinatura do responsável.

11.2.1. Na fase de coleta de dados, o avaliador deverá, preferencialmente:

- a) buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando, observando a finalidade de uso público do imóvel, a área e as condições de acessibilidade;
- b) identificar e diversificar as fontes de informações, cruzando-as sempre que possível, como forma de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado coletados;
- c) usar dados de mercado contemporâneos com a data de referência da avaliação.

11.3. As avaliações devem ser compatíveis com a finalidade de uso público do imóvel, levando em consideração as condições de acesso, acessibilidade, especialmente para o público a quem se destinam os serviços institucionais.

11.4. Nenhuma avaliação poderá prescindir de vistoria *in loco*, devendo estar incluso no preço todas as despesas atinentes aos deslocamentos necessários, materiais necessários ao levantamento de dados, as despesas com ART, RRT, tributos e outras taxas incidentes sobre o serviço a ser prestado.

11.5. O laudo de avaliação deverá ser instruído com Anotação de Registro Técnico - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT e fotografias do bem avaliando.

11.5.1. A documentação de propriedade e registro do imóvel, bem como a planilha de identificação de dados de mercado, devem ser anexadas ao processo de avaliação sempre que possível.

11.5.2. Na impossibilidade de serem incluídos os anexos e demais informações exigidas pela NBR 14.653-2, o avaliador deverá consignar as devidas justificativas em item próprio do relatório.

11.5.3. O laudo de avaliação deverá ser assinado por responsável técnico com a indicação do seu registro de classe, acompanhado da respectiva anotação/registo de responsabilidade técnica.

11.5.4. O laudo de avaliação deverá ser entregue em mídia digital (com extensão .pdf) por e-mail à Gerência de Obras e Serviços de Engenharia da Polícia Científica de Santa Catarina (obras@policiacientifica.sc.gov.br).

11.6. Após concluída a dispensa de licitação, a contratação se dará por meio de contrato, com emissão prévia de nota de empenho de despesa e expedição de ordem de serviço.

11.7. Recebida a ordem de serviço, a empresa contratada deverá prestar os serviços contratados e apresentar o laudo de avaliação no prazo máximo infra estabelecido em consonância com as necessidades da instituição, qual seja, até 15 (quinze) dias da assinatura da ordem de serviço. Em casos excepcionais, de urgência e/ou justificada, poderá solicitar avaliações de imóveis em menor prazo.

11.7.1. A ordem de serviço deverá conter a indicação do endereço dos imóveis, a finalidade e o prazo para entrega do laudo de avaliação.

11.8. Caberá à Gerência de Obras e Serviços de Engenharia da Polícia Científica de Santa Catarina, bem como ao fiscal do contrato, o controle do cumprimento do prazo de execução previsto no item anterior, devendo



instaurar o procedimento de apuração de responsabilidade sempre que se verificar o descumprimento deste ou o atraso injustificado.

11.9. O serviço contratado será recebido, provisória e definitivamente, pela Gerência de Obras e Serviços de Engenharia da Polícia Científica de Santa Catarina, a quem incumbirá analisar se o laudo de avaliação obedeceu à legislação e normas técnicas da ABNT.

a) no recebimento provisório: o setor responsável verificará o serviço prestado e, encontrando irregularidades, fixará prazo de até 05 (cinco) dias, para correção ou esclarecimentos necessários;

b) definitivamente: após recebimento provisório e verificação de conformidade do serviço prestado com as condições estabelecidas neste termo de referência e nas normas técnicas aplicáveis à espécie, será efetivado o recebimento definitivo no prazo 30 (trinta) dias, contados da apresentação da nota fiscal, fatura ou documento equivalente.

11.9.1. A Polícia Científica de Santa Catarina se reserva ao direito de, no recebimento dos serviços, após conferência qualitativa, exigir a correção dos itens que estejam em desacordo com o solicitado e com as normas técnicas no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos, correndo às expensas da própria empresa a correção/retificação do serviço prestado, independentemente da possibilidade de aplicação das sanções a que está sujeita a empresa contratada.

11.10. O valor atribuído ao bem imóvel avaliando é de inteira responsabilidade do engenheiro de avaliação que integre o quadro de pessoal da empresa contratada, na forma do registro técnico emitido. O recebimento ou não do laudo de avaliação apresentado se restringe apenas à observância das normas técnicas pertinentes.

11.11. O aceite/aprovação dos serviços pela Polícia Científica de Santa Catarina não exclui a responsabilidade civil da empresa contratada por vícios de qualidade ou disparidades com as especificações técnicas, ainda que constatadas as falhas após o recebimento definitivo, garantindo-se à instituição contratante as faculdades previstas na Lei Federal n.º 8.078/1990 e suas alterações.

11.12. Por fim, a presente contratação visa à avaliação de bem público atualmente ocupado pela PCISC em Lages, tendo em vista que a proposta envolve a alienação de bens imóveis do Estado. Tal avaliação é recomendada nos termos do art. 1º da Lei Estadual de Santa Catarina n. 5.704/1980 e do art. 76 da Lei n. 14.133/2021, devendo o laudo ser analisado e homologado pelo setor técnico da Gerência de Bens Imóveis da SEA/SC, conforme dispõe o art. 2º, § 3º, da Instrução Normativa SEA n. 18/2020.

12. RESPONSÁVEL POR EVENTUAIS ESCLARECIMENTOS E/OU IMPUGNAÇÕES

Nome: Bruno Andrzejewski Peres
E-mail: bruno.peres@policiacientifica.sc.gov.br
Contato: 48-3665-8605

Geovane Matos de Souza
Perito Criminal
Gerente de Obras e Serviços de Engenharia
[Assinado digitalmente]

Alexandre Von Fruhauf
Agente de Perícia Criminal
Gerência de Obras e Serviços de Engenharia
[Assinado digitalmente]



Assinaturas do documento



Código para verificação: **LOT8H287**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

✓ **ALEXANDRE VON FRUHAUF** (CPF: 092.XXX.229-XX) em 12/09/2025 às 15:44:44
Emitido por: "SGP-e", emitido em 12/11/2024 - 12:55:38 e válido até 12/11/2124 - 12:55:38.
(Assinatura do sistema)

✓ **GEOVANE MATOS DE SOUZA** (CPF: 040.XXX.899-XX) em 12/09/2025 às 15:58:52
Emitido por: "SGP-e", emitido em 13/07/2018 - 13:55:59 e válido até 13/07/2118 - 13:55:59.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/UENJXzM0OTg2XzAwMDA5ODc5Xzk4OTJfMjAyNV9MT1Q4SDI4Nw==> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **PCI 00009879/2025** e o código **LOT8H287** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.