TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. Credenciamento de pessoa jurídica especializada e registrada junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), CREA SC ou CAU SC, para prestação de serviço técnico de avaliação de bens imóveis, com emissão de laudo ou parecer técnico de avaliação, nos termos da legislação vigente, em atendimento a demanda no Município de Pontre Serrada – SC.

1.2. O objeto é classificado como bem/serviço de natureza COMUM, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. Justifica-se o credenciamento dos serviços objeto deste edital tendo em vista a necessidade de avaliações imobiliárias com laudo ou parecer técnico em caso de locação, concessão, alienação ou aquisição de bens imóveis pelo Município de Ponte Serrada.

2.2. O objetivo principal é a obtenção do respaldo técnico, de profissional qualificado, de que os valores praticados são compatíveis com o mercado, a fim de evitar qualquer prejuízo ao erário.

2.3. O município possui profissional atuando no setor de engenharia com atribuição para realizar este tipo de serviço. A questão é que, além da avaliação realizada pelo próprio município, haja laudos ou pareceres de avaliações externas, emitidos por profissionais que atuam diretamente no mercado sem vínculo com a Administração, afim de da maior segurança e transparência aos processos de alienação/aquisição de bens imóveis.

2.4. Os laudos ou pareceres de avaliações também serão requisitados para estimar a valorização imobiliária dos terrenos decorrente das obras públicas, a fim de subsidiar tecnicamente o lançamento do tributo de contribuição de melhoria nos termos da legislação municipal.

2.5. Considerando que as condições para execução do objeto são universais e, portanto, a prestação dos serviços dar-se-á em igualdade de condições e o preço a ser pago será o mesmo para todos os interessados, extingue-se a competitividade, caracterizando

situação de Inexigibilidade de Licitação, fundamentada no art. 78, inciso I, da Lei nº 14.133/21.

2.6. Desta forma, o Credenciamento apresenta-se como a forma mais adequada de atender o objeto em questão, por conceder tratamento isonômico a todos os pretensos credenciados.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. Para verificar a solução que melhor atendesse a necessidade da contratação e o problema apresentado, foram identificadas e analisadas as possíveis soluções, sendo que, a melhor solução proposta é a adoção de credenciamento para contratação de empresa para avaliação de imóveis, com emissão de laudo ou parecer técnico para fins diversos. Considerando ainda, que para algumas transações será necessário mais de um laudo ou parecer de avaliação, emitidos por profissionais diferentes, para obter-se o preço médio de mercado e resguardar o interesse público e o erário, é necessário ter a disposição uma pluralidade de fornecedores que prestem o mesmo serviço.

3.2. Da Execução

3.2.1. A prestação do serviço ocorrerá de forma fracionada, de acordo com a necessidade da Administração e mediante solicitação de fornecimento.

3.2.2. Prazo para execução do objeto: 07 (sete) dias úteis após o recebimento da solicitação de serviço.

3.2.3. A prestação de serviços compreende a avaliação de bens imóveis incluindo terrenos, loteamentos, casas, prédios, apartamentos, salas comerciais, galpões ou qualquer outra área, com ou sem edificação/benfeitoria, que seja de interesse do Município para locação, venda ou aquisição. Os laudos ou pareceres de avaliações também serão requisitados para estimar a valorização imobiliária dos terrenos decorrente de obras públicas de pavimentação.

3.2.4. Os credenciados deverão realizar a vistoria in loco para verificar as características do imóvel e realizar a coleta de dados;

3.2.5. A elaboração de laudos ou pareceres técnicos de avaliação imobiliária deverá ser fundamentada nas Normas da ABNT, Legislações e Normas específicas;

3.2.6. O laudo ou parecer de avaliação será entregue em uma via impressa e devendo constar no documento:

a) Identificação do solicitante;

b) Objetivo da avaliação;

c) Descrição e caracterização da região;

d) Indicação da metodologia utilizada na avaliação;

e) Valor do imóvel, conforme a avaliação;

f) Assinatura e identificação do técnico responsável pela avaliação, com indicação do número do registro no Conselho Profissional competente;

g) Demais informações técnicas necessárias conforme as normas que estabelecem a estrutura para laudo ou parecer de avaliação.

3.2.7. O laudo ou parecer deve ser emitido por profissional com registro ativo no CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis) ou no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou no CAU (Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo).

3.2.8. O critério de distribuição de demanda está o previsto no art. 79, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, por sistema de rodízio entre as empresas. A primeira a ser convocada para prestar o serviço será a que se credenciar primeiro, após, a distribuição será de forma rotativa e alternada entre as empresas, seguindo a ordem de credenciamento, e assim, sucessivamente.

3.3. Do Recebimento

3.3.1. O responsável pelo recebimento do objeto deverá atestar a qualidade e quantidade dos serviços prestados, devendo rejeitar qualquer objeto que esteja em desacordo com o especificado neste Termo de Referência.

3.3.2. O objeto será recebido de forma provisória e definitiva pelo fiscal e/ou gestor do contrato.

3.3.2.1. O recebimento provisório, de forma sumária, para verificação e posterior conformidade, se dará em até 05 (cinco) dias após a execução do serviço;

3.3.2.2. O objeto será recebido definitivamente em até 10 (dez) dias após o recebimento provisório;

3.3.3. Se, após o recebimento provisório, constatar-se que os serviços foram realizados em desacordo com a proposta, com defeito/má qualidade, fora de especificação ou incompletos, após a notificação por escrito à CONTRATADA, serão interrompidos os prazos de recebimento e suspenso o pagamento, até que sanada a situação.

3.3.4. A contratada será obrigada a substituir/refazer, às suas expensas, no todo ou em parte, os serviços que não estiverem em conformidade com as especificações constantes no Termo de Referência, ou ainda, que estiverem com defeitos ou imperfeições.

3.3.4.1. O prazo para refazer os serviços que estejam em desacordo com as especificações será de até 05 (cinco) dias úteis contados da notificação do fornecedor.

3.3.5. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança da obra ou serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato, nos limites estabelecidos pela lei ou pelo contrato.

3.3.6. Os ensaios, os testes e as demais provas para aferição da boa execução do objeto do contrato exigidos por normas técnicas oficiais correrão por conta do contratado.

3.4. Da Subcontratação

3.4.1. Não será admitida a subcontratação do objeto.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para a execução do serviço de avaliação de bens imóveis, a empresa credenciada deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

- Ser devidamente registrada e credenciada junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) vigente, CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou CAU SC CAU (Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo) e em situação regular;
- Apresentar comprovação de experiência na realização de avaliações imobiliárias;
- Elaborar o laudo técnico de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 14.653, garantindo rigor metodológico e fundamentação técnica adequada;
- Entregar o laudo técnico dentro do prazo estabelecido no contrato, com todas as informações e documentos exigidos;
- Garantir a confidencialidade e sigilo das informações obtidas durante a avaliação;
- Disponibilizar equipe técnica qualificada para eventuais esclarecimentos ou complementações solicitadas pela Administração;
- Responsabilizar-se por todas as despesas necessárias para a execução do serviço, inclusive deslocamentos e coleta de dados.

Esses requisitos visam assegurar que o serviço contratado seja executado com qualidade, segurança técnica e em conformidade com as exigências legais e administrativas.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A execução do serviço de avaliação de bens imóveis será realizada de forma técnica e estruturada, com o objetivo de garantir precisão, confiabilidade e conformidade com os padrões exigidos pela Administração Pública. A empresa credenciada deverá iniciar os trabalhos com a realização de vistoria presencial no imóvel objeto da avaliação, levantando todas as informações físicas, ambientais, jurídicas e urbanísticas necessárias para a elaboração do laudo técnico.

A metodologia adotada deverá seguir rigorosamente as diretrizes estabelecidas pela norma ABNT NBR 14.653, utilizando-se das técnicas reconhecidas de avaliação de mercado, tais como o método comparativo direto de dados de mercado, o método involutivo ou o método da renda, conforme for mais adequado às características do imóvel analisado. O laudo deverá ser elaborado com base em dados atualizados, fontes oficiais e evidências objetivas, garantindo clareza, fundamentação e exatidão na estimativa do valor de mercado do bem avaliado.

O serviço incluirá a entrega de um relatório completo, contendo todas as análises técnicas, justificativas, metodologias aplicadas, cálculos, fotografias e a conclusão final sobre o valor estimado do imóvel. A credenciada deverá manter contato contínuo com a fiscalização designada pela Prefeitura Municipal, prestando os esclarecimentos necessários e informando o andamento dos trabalhos sempre que solicitado.

O prazo máximo para a entrega do laudo técnico final será de até 07 (sete) dias úteis, contados a partir da emissão de AF. A execução do serviço será considerada concluída apenas após a validação e aprovação do laudo pela equipe de fiscalização da Administração Pública.

Esse modelo de execução visa garantir qualidade técnica, transparência no processo de avaliação e tempestividade na entrega, contribuindo para a tomada de decisão segura e eficiente por parte da Administração na eventual aquisição da área avaliada.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A gestão do contrato será conduzida pela Administração Municipal por meio da designação formal de um fiscal responsável, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021. Caberá a esse agente público o acompanhamento sistemático da execução contratual,

com vistas a assegurar o fiel cumprimento das obrigações assumidas pela empresa credenciada.

O fiscal do contrato deverá manter contato direto com a credenciada, monitorando o cumprimento dos prazos, a qualidade dos serviços prestados, a aderência às especificações técnicas estabelecidas no Termo de Referência e demais condições pactuadas. Sempre que necessário, poderá solicitar esclarecimentos, ajustes ou correções durante a execução do objeto.

Durante o período de vigência contratual, todas as ocorrências, comunicações relevantes, visitas técnicas e etapas da execução deverão ser devidamente registradas em relatórios ou documentos próprios, compondo o processo administrativo de fiscalização. Essa documentação servirá como base para a aprovação dos serviços prestados e eventual aplicação de penalidades, caso ocorra descumprimento contratual.

A contratada deverá atender prontamente às solicitações da Administração, manter postura colaborativa e assegurar a transparência e a boa-fé nas relações contratuais. O encerramento do contrato dependerá da verificação de que todas as obrigações foram integralmente cumpridas, inclusive a aprovação formal do laudo técnico ou relatório final, conforme o caso.

A gestão contratual será pautada pelos princípios da legalidade, eficiência, economicidade, transparência e responsabilidade, garantindo que a contratação alcance seus objetivos com segurança e qualidade.

7. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

7.1. O pagamento será realizado em até 30 (trinta) dias, após a emissão da NF.

7.2. A nota fiscal para pagamento deve conter o detalhamento dos serviços prestado e a indicação exata dos M^2 avaliados.

7.3. Caso o objeto seja recusado por estar em desacordo com as especificações, o prazo para pagamento será contado a partir da data de substituição ou adequação do bem e/ou serviço;

7.4. A conta corrente deverá estar em nome da CONTRATADA.

7.5. Nenhum pagamento será efetuado à CONTRATADA enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidade contratual (multa) ou em razão de inadimplência referente à execução do objeto contratual, sem

que isso gere direito ao pleito de reajustamento de preços ou à correção monetária.

7.6. Serão retidos na fonte os tributos e as contribuições elencados nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, em conformidade com as instruções normativas vigentes.

7.7. Em caso de atraso no pagamento por parte do Município de Ponte Serrada, o valor do montante será atualizado financeiramente, e acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC (IBGE), desde a data do seu vencimento até o dia do efetivo pagamento, por meio de crédito em conta corrente, conforme as regras contidas no item anterior, mediante Ordem Financeira e apresentação de nota de débito ou fatura.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. O critério de distribuição de demanda será o previsto no art. 79, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, ou seja, paralela e não excludente: caso em que é viável e vantajosa para a Administração a realização de contratações simultâneas em condições padronizadas;

8.2. Dessa forma, o município realizará a distribuição igualitária dos serviços, entre as empresas credenciadas. A primeira a ser convocada para prestar o serviço será a que se credenciar primeiro. Caso haja várias vistorias a serem realizada de uma vez, o quantitativo será dividido de forma igual entre as credenciadas.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O valor total estimado para a contratação é de 126.764,46 (Cento e vinte e seis mil setecentos e sessenta e quatro reais com quarenta e seis centavos).

9.2. O valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente e foi obtido por meio de pesquisa de preços realizada nos termos da Lei nº 14.133/21.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da execução do objeto correrão à conta da(s) seguinte (s) rubrica (s) orçamentária (s):

ORGANOGRAMA 03.001

MANUT. DAS ATIV. ADMINISTRATIVAS

03.001.04.122.0402.2034.3.3.90.00.00

Ponte Serrada – SC, 18 de agosto de 2025.

Documento assinado digitalmente
TALIA HARTCOPF FREITAS
Data: 18/08/2025 15:38:17-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

TALIA HARTCOPF FREITAS
Secretária de Administração