TERMO DE REFERÊNCIA

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Da definição do objeto: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA CREDENCIADA, ORIUNDA DO CREDENCIAMENTO Nº 62/2026, PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE ELABORAÇÃO DE LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, REFERENTE À MATRÍCULA Nº 16.826, DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BRAÇO DO NORTE/SC, COM ÁREA DE 40.510,33 M², INTEGRANTE DO LOTEAMENTO BIANCO, QUADRA G, LOTE 01, SITUADO NA RUA DONA GERTRUDES E AVENIDA MONSENHOR FREDERICO TOMBROCK, Nº 8, BAIRRO MADRE TEREZA, SÃO LUDGERO/SC, conforme condições estabelecidas no Edital de Credenciamento nº 62/2026, referente ao Processo Administrativo nº 150/2026.

1.2. Do Detalhamento do objeto, estimativa das quantidades e valor de referência:

LOTE ÚNICO					
Item	**Descrição**	**UND**	**QTD**	**VALOR MÁX. UNITÁRIO**	**VALOR MÁX. TOTAL**
1 *Referente ao item 2 da lista de itens do Processo 150/2026	Laudo pericial de avaliação de imóveis urbanos/rurais da cidade de São Ludgero/SC, para fins diversos como: desapropriações, permutas, compras, doações, construções, dação em pagamento, usucapião, entre outros. Imóvel: Matrícula nº 16.826, do Registro de Imóveis da Comarca de Braço do Norte/SC; terreno urbano com área de 450,00 m², situado na Avenida Monsenhor Frederico Tombrock, São Ludgero/SC.	UND	1	R$ 1.500,00	R$ 1.500,00
VALOR MÁX. TOTAL					**R$ 1.500,00**

1.2.1. Identificação do imóvel objeto da demanda: Matrícula nº 16.826, do Registro de Imóveis da Comarca de Braço do Norte/SC; terreno urbano com área de 450,00 m², situado na Avenida Monsenhor Frederico Tombrock, São Ludgero/SC. A finalidade específica da avaliação deverá constar da Ordem de Serviço emitida para a demanda.

1.3. Da natureza do objeto: O objeto da presente contratação possui natureza de serviço técnico especializado, de caráter predominantemente intelectual, consistindo na elaboração de laudo pericial de avaliação de imóvel urbano, com observância das normas técnicas aplicáveis, da legislação pertinente e das condições estabelecidas no Edital de Credenciamento nº 62/2026.

1.4. Do prazo de vigência: O prazo de vigência da contratação será de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado nas hipóteses legalmente admitidas.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1. A presente contratação se faz necessária para atender às demandas do Município de São Ludgero/SC relacionadas à elaboração de laudos periciais de avaliação de imóveis urbanos e rurais e de avaliações mercadológicas, destinados a subsidiar tecnicamente procedimentos administrativos que envolvam bens imóveis de interesse da Administração.

O Município realiza atos administrativos que dependem de avaliação imobiliária tecnicamente fundamentada, tais como locação, concessão de uso, desapropriações, permutas, compras, doações, construções, dação em pagamento, usucapião, entre outros, sendo necessária a definição de valores adequados e compatíveis com as características do

imóvel e com a realidade do mercado, proporcionando maior segurança e respaldo técnico às decisões administrativas.

A elaboração dos laudos demanda conhecimento técnico especializado, considerando as características específicas de cada imóvel, tais como localização, área, características físicas e documentais, finalidade da avaliação, grau de complexidade e demais elementos pertinentes, bem como a observância das normas técnicas aplicáveis, inclusive as normas da ABNT e demais disposições legais pertinentes.

Diante disso, o credenciamento de empresas especializadas mostra-se adequado para que o Município disponha de prestadores habilitados conforme a necessidade administrativa, observadas as condições do edital, os valores estabelecidos e os critérios de convocação e distribuição das demandas nele previstos.

Assim, a contratação pretendida é necessária para assegurar suporte técnico aos procedimentos administrativos que envolvam imóveis urbanos e rurais, contribuindo para a segurança das decisões, a correta avaliação dos bens, a proteção do patrimônio público e a observância dos princípios da legalidade, economicidade, eficiência e interesse público.

3. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (CICLO DE VIDA)

3.1. A solução compreende a prestação, por empresa especializada e previamente credenciada, dos serviços necessários à elaboração de laudos periciais de avaliação de imóveis urbanos e rurais e de avaliações mercadológicas, conforme a finalidade de cada demanda. A execução abrange, quando aplicável, o recebimento das informações e documentos do imóvel, vistoria técnica, levantamento e análise de dados, pesquisa de mercado, aplicação de metodologia adequada, elaboração do laudo técnico circunstanciado e entrega à Administração. A execução ocorrerá sob demanda, mediante Ordem de Serviço, observando-se os critérios de convocação, distribuição e demais condições estabelecidas no Edital de Credenciamento nº 62/2026.

4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Da Sustentabilidade:

4.1.1. A execução deverá observar, quando aplicável, práticas de sustentabilidade compatíveis com a natureza predominantemente técnica e intelectual dos serviços, priorizando-se meios eletrônicos e a redução do uso de materiais físicos.

4.2. Da Indicação de marcas ou modelos:

Não se aplica indicação de marcas ou modelos, por se tratar de serviço técnico especializado.

4.3. Da vedação de contratação de marca ou produto:

Não se aplica vedação de marcas ou produtos ao objeto, por se tratar de prestação de serviço.

4.4. Da exigência de amostra:

Não será exigida amostra, considerando a natureza técnica e intelectual dos serviços.

4.5. Da Subcontratação:

Não é admitida a subcontratação do objeto contratual, devendo a empresa credenciada executar diretamente os serviços, observadas as condições estabelecidas no Edital de Credenciamento nº 62/2026.

4.6. Da Garantia da contratação:

Não haverá exigência de garantia da contratação, observada a justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar e as disposições do edital e da legislação aplicável.conforme os arts. 96 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021 artigos 96 e seguintes da Lei Federal nº 14.133, de 2021

5. DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. Local de entrega:

5.1.1. O laudo de avaliação deverá ser entregue à Administração Municipal de São Ludgero/SC, preferencialmente em formato digital, por meio eletrônico indicado pela Administração, podendo, quando solicitado, ser apresentado também em formato físico no setor responsável.

5.4. Prazo de entrega:

5.4.1. O prazo para entrega do laudo será de até 10 (dez) dias, contados do recebimento da Ordem de Serviço. Em casos de complexidade técnica ou situações que impeçam o cumprimento do prazo, a Contratada deverá comunicar formalmente a Administração, apresentando justificativa para eventual prorrogação, a ser analisada e autorizada, se cabível.

6. DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. Das condições gerais de execução:

- O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas, o Edital de Credenciamento nº 62/2026, o instrumento contratual, as Ordens de Serviço emitidas e as normas da Lei Federal nº 14.133/2021 e demais disposições aplicáveis.
- As comunicações entre as partes deverão ser realizadas por escrito, admitindo-se o uso de correio eletrônico institucional ou outro meio formal indicado pela Administração.

6.2. Do Preposto/Responsável Técnico:

- A Contratada deverá designar formalmente o responsável técnico/preposto, quando exigível, antes do início da execução da demanda.
- A Contratante poderá solicitar a substituição do preposto ou responsável técnico, mediante justificativa, devendo a Contratada indicar profissional com qualificação compatível.
- O preposto/responsável técnico poderá ser substituído por profissional de qualificação igual ou superior, mediante comunicação e anuência da Contratante, quando cabível.

6.3. Das Rotinas de Fiscalização:

- A fiscalização técnica ocorrerá por conta da servidora Daiane Crozeta Correa, matrícula nº 4898, e-mail: administracao@saoludgero.sc.gov.br.
- Compete ao Fiscal acompanhar a execução dos serviços, verificar a conformidade técnica dos laudos, solicitar correções quando necessárias, registrar ocorrências e comunicar ao Gestor situações que possam ensejar providências administrativas.
- O recebimento do serviço não exclui a responsabilidade da Contratada pela qualidade, correção, consistência técnica e responsabilidade profissional decorrentes da execução do objeto.

6.4. Do Gestor do Contrato:

- Gestor: Franciele Widermann Bruch, Secretária Municipal de Administração, Finanças e Desenvolvimento Econômico, matrícula nº 4879, e-mail: administracao@saoludgero.sc.gov.br.
- Compete ao Gestor coordenar o acompanhamento administrativo da contratação, verificar as condições de habilitação quando cabível, formalizar os procedimentos de pagamento, acompanhar ocorrências e adotar as providências administrativas necessárias.

7. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

7.1. Do Recebimento do Objeto:

- Recebimento: o serviço será recebido pelo Fiscal mediante verificação da entrega do laudo e de sua conformidade com a Ordem de Serviço, o Termo de Referência, o edital e as normas técnicas aplicáveis. Havendo pendências ou desconformidades, a Contratada deverá promover as correções solicitadas, sem ônus adicional.
- O recebimento definitivo ocorrerá após a verificação da qualidade, completude e conformidade do laudo, sem prejuízo da responsabilidade técnica da Contratada.

7.2. Da Liquidação e Pagamento:

- A liquidação ocorrerá após a apresentação da Nota Fiscal devidamente atestada e dos documentos necessários à liquidação da despesa.
- O pagamento será realizado em até 30 (trinta) dias úteis após a apresentação da Nota Fiscal/Fatura e dos documentos comprobatórios, contados a partir do atesto do serviço pelo Fiscal do Contrato, observadas as condições legais e contratuais.
- O pagamento será efetuado por ordem bancária, condicionado ao cumprimento das condições contratuais e à manutenção da regularidade exigida.

8. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. Modalidade: A contratação decorre do Credenciamento nº 62/2026, referente ao Processo Administrativo nº 150/2026, observados os procedimentos, requisitos de habilitação, critérios de convocação e distribuição das demandas previstos no edital e na legislação aplicável. A convocação observará a ordem de chegada por item e o sistema rotativo estabelecido no edital.

8.1.1. A contratação decorre do Credenciamento nº 62/2026, referente ao Processo Administrativo nº 150/2026, observados os procedimentos, requisitos de habilitação, critérios de convocação e distribuição das demandas previstos no edital e na legislação aplicável. A convocação dos credenciados observará a ordem de chegada por item e o sistema rotativo estabelecido no edital, sem garantia de quantidade mínima ou máxima de contratações.

8.2. Habilitação Jurídica e Fiscal:

- A habilitação jurídica observará os documentos e requisitos previstos no Edital de Credenciamento nº 62/2026.
- A regularidade fiscal, social e trabalhista deverá ser comprovada conforme os documentos e requisitos previstos no edital e na legislação aplicável.

8.3. Qualificação Econômico-Financeira:

- A qualificação econômico-financeira observará os requisitos previstos no Edital de Credenciamento nº 62/2026 e na legislação aplicável.
- Eventual certidão positiva de recuperação judicial ou extrajudicial deverá ser analisada conforme as regras do edital e da legislação aplicável.

9. ESTIMATIVA DO VALOR E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. Valor Global Estimado: R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais).

9.2. Dotação Orçamentária:

Número da Dotação: 10

Número do Órgão: 03

Número da Unidade: 001

Número Funcional: 4.122

Número da Ação: 2.003

Recurso: 1.500.0000.0000

10. DAS OBRIGAÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Da Contratada:

Compete à Contratada executar os serviços de acordo com o objeto deste Termo de Referência, a Ordem de Serviço, o Edital de Credenciamento nº 62/2026 e as normas técnicas e legais aplicáveis. Deverá realizar vistoria e demais levantamentos necessários, elaborar e entregar o laudo dentro do prazo estabelecido, responsabilizando-se pela veracidade das informações, pela metodologia adotada e pela qualidade técnica do serviço. Deverá manter as condições de habilitação e qualificação exigidas, responder por danos eventualmente causados e prestar os esclarecimentos solicitados pela Administração, sem ônus adicional.

10.2. Da Contratante:

Compete à Contratante fornecer, quando disponíveis, as informações e documentos necessários à execução da demanda, emitir a Ordem de Serviço, acompanhar e fiscalizar a execução, analisar e atestar a conformidade do laudo, efetuar o pagamento nas condições pactuadas e adotar as providências administrativas necessárias ao regular andamento da contratação.

10.3. Cisão/Fusão/Incorporação:

Em caso de cisão, fusão ou incorporação, a continuidade da execução ficará condicionada à comprovação de que a empresa resultante atende às condições de habilitação e qualificação exigidas, bem como à anuência formal da Administração, nos termos da legislação aplicável.

10.4. Anexos: Integram este Termo de Referência:

1. Documento de Formalização de Demanda (DFD);

2. Estudo Técnico Preliminar (ETP);

3. Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 16.826.

São Ludgero/SC, data constante na assinatura eletrônica.

Franciele Widermann Bruch
Secretária Municipal de Administração, Finanças e Desenvolvimento Econômico
Matrícula n.º 4879

Daiane Crozeta Correa
Fiscal de Contrato
Matrícula n.º 4898