



**PREFEITURA DE MORRO DA
FUMAÇA ESTADO DE SANTA
CATARINA SECRETARIA DO**

TERMO DE REFERÊNCIA

1.DEFINIÇÃO DO OBJETO E SEUS QUANTITATIVOS (Art. 6, inciso XXIII, alínea “a” da Lei 14.133/2021)

O objeto da presente contratação é a prestação de serviços técnicos especializados de avaliação mercadológica do imóvel matriculado sob o nº 25.391, localizado no centro do município de Morro da Fumaça. O serviço tem como finalidade determinar o valor justo de mercado do imóvel, garantindo que a aquisição do bem pelo Município se dê de forma adequada, transparente e fundamentada, sem que o valor pago ultrapasse o valor real do imóvel.

A avaliação será realizada por um perito avaliador especializado, o Sr. Wilson de Carvalho Esmeraldino, que utilizará metodologias reconhecidas, como as normas da ABNT, para a realização do laudo técnico que servirá de base para a decisão administrativa sobre a aquisição do imóvel.

Quanto aos quantitativos, o valor estimado da contratação é de R\$ 2.800,00, valor referente aos honorários do perito responsável pela avaliação, que pode ser ajustado conforme os critérios estabelecidos no Termo de Referência e a complexidade do serviço prestado.

O quantitativo refere-se à execução do serviço de avaliação do imóvel em sua totalidade, não havendo a necessidade de parcelamento ou execução de múltiplos serviços adicionais.

2.FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO (Art. 6, inciso XXIII, alínea “b” da Lei 14.133/2021)

A contratação do perito avaliador especializado para a prestação do serviço de avaliação mercadológica do imóvel matriculado sob o nº 25.391, localizado no centro do município de Morro da Fumaça, está amparada no art. 74, inciso III, alínea b, da Lei nº 14.133/2021, que prevê a contratação direta, por meio da inexigibilidade de licitação, quando o objeto exigir serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, prestados por profissional ou empresa de notória especialização.





**PREFEITURA DE MORRO DA
FUMAÇA ESTADO DE SANTA
CATARINA SECRETARIA DO**

Neste caso, a contratação é justificada pela necessidade de um serviço técnico especializado que somente pode ser executado por um perito com comprovada expertise e competência na área de avaliação imobiliária. O Wilson de Carvalho Esmeraldino, escolhido para realizar a avaliação, é um profissional altamente qualificado, com vasta experiência e inscrição ativa no CRECI desde 2011.

Dessa forma, a inexigibilidade de licitação se justifica pela impossibilidade de competição, dado que a avaliação imobiliária exige um conhecimento técnico específico que só pode ser desempenhado por um profissional altamente qualificado, com a experiência necessária para garantir a precisão e a confiabilidade da análise mercadológica.

A contratação está, portanto, plenamente fundamentada na legislação vigente, atendendo aos princípios da legalidade, eficiência e economicidade, garantindo que a administração pública atue com a responsabilidade fiscal e a boa gestão dos recursos públicos ao realizar a aquisição do imóvel por valor justo e adequado ao mercado.

**3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA D
OBJETO (Art. 6. inciso XXIII. alínea “c” da Lei 14.133/2021)**

A solução adotada pela Administração Municipal para a aquisição do imóvel matriculado sob o nº 25.391, localizado no centro do município de Morro da Fumaça, foi a contratação de um perito avaliador especializado para realizar uma avaliação mercadológica justa e imparcial, garantindo que o valor a ser pago pelo município esteja em conformidade com o valor de mercado do imóvel, evitando que seja pago um valor superior ao real valor de mercado do terreno.

A contratação de um perito avaliador qualificado e de notória especialização visa assegurar que o processo de aquisição do imóvel ocorra de maneira transparente e economicamente vantajosa, com a utilização de metodologias técnicas reconhecidas para avaliação imobiliária. A solução escolhida, portanto, busca garantir a segurança jurídica da transação e a fiscalização do erário público, evitando o pagamento de valor excessivo que não corresponda ao valor real do imóvel.

O Sr. Wilson de Carvalho Esmeraldino, devidamente inscrito no CRECI nº 21223 e no CNAI nº 010765, trata-se de um perito especializado, e será responsável pela elaboração do laudo técnico de avaliação do imóvel, adotando procedimentos técnicos consagrados e normas





PREFEITURA DE MORRO DA FUMAÇA ESTADO DE SANTA CATARINA SECRETARIA DO

aplicáveis, como a NBR 14.653 da ABNT, para definir o valor justo de mercado do imóvel. Esse laudo servirá de base para a decisão da Administração Municipal quanto à aquisição do imóvel, garantindo que o município não arque com um valor desproporcional ao valor real do bem, promovendo a responsabilidade fiscal e a boa gestão dos recursos públicos.

Vale ressaltar que o Sr. Wilson de Carvalho Esmeraldino é perito judicial cadastrado no Tribunal de Justiça de Santa Catarina, atuando em diversos processos de avaliação de imóveis. Sua experiência como perito judicial, com a devida comprovação de recebimento das perícias realizadas junto ao Tribunal, reforça sua notória especialização na área de avaliação imobiliária. A atuação em processos judiciais como perito atesta sua capacidade técnica e imparcialidade, características essenciais para garantir que a avaliação do imóvel em questão seja realizada com a máxima precisão e segurança jurídica.

Adicionalmente, o Sr. Wilson de Carvalho Esmeraldino é inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) desde **2011**, o que atesta sua qualificação profissional e expertise na área imobiliária. Sua trajetória sólida e comprovada contribui diretamente para a credibilidade e confiança nos serviços que presta, o que justifica plenamente a escolha do perito para a avaliação do imóvel.

Assim, a solução adotada reflete o compromisso da Administração Municipal com a transparência e a eficiência administrativa, assegurando que a negociação ocorra de maneira equilibrada, com a garantia de que o preço pago pelo imóvel seja compatível com seu valor de mercado e as condições reais do bem.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Art. 6, inciso XXIII, alínea “d” da Lei 14.133/2021)

4.1 Trata-se de serviço a ser contratado mediante inexigibilidade de licitação.

4.2 A prestação dos serviços não deve gerar vínculo empregatício entre o Contratado e a Administração Contratante, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

4.3 O profissional contratado deverá atender aos requisitos estabelecidos no Termo de Referência, cumprindo todas as exigências relacionadas à qualificação técnica, experiência no ramo de avaliações mercadológicas e regularidade cadastral junto aos órgãos competentes.





**PREFEITURA DE MORRO DA
FUMAÇA ESTADO DE SANTA
CATARINA SECRETARIA DO**

4.4 O parecer técnico de avaliação mercadológica deverá ser elaborado conforme as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente a NBR 14.653, que trata das avaliações de bens.

4.5 A entrega do parecer técnico deverá ocorrer no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis após a ordem de compra.

4.6 O recebimento e aceitação do parecer técnico serão realizados por um servidor designado pela administração municipal, que avaliará a conformidade do documento com os requisitos estabelecidos no Termo de Referência. Caso sejam identificadas inconsistências, o contratado deverá realizar as correções necessárias no prazo de 3 (três) dias úteis, sem ônus para o município.

4.7 O não cumprimento dos prazos estabelecidos para a entrega do parecer técnico poderá resultar na aplicação de penalidades previstas na legislação vigente, incluindo multas e rescisão contratual, conforme disposto na Lei nº 14.133/2021.

4.8 O contratado deverá garantir que o parecer técnico apresentado esteja devidamente fundamentado, incluindo metodologias reconhecidas de avaliação mercadológica, estudos comparativos e justificativas detalhadas para a precificação do imóvel avaliado.

4.9 A contratada deverá prestar esclarecimentos e suporte técnico referente à avaliação realizada, caso solicitado pela administração municipal, sem custos adicionais.

5. HABILITAÇÃO TÉCNICA EXIGIDA POR LEI EM CONTRATAÇÕES ESPECÍFICAS

A habilitação técnica exigida para esta contratação é a comprovação de notória especialização e experiência na área de avaliação mercadológica, conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021. O Sr. Wilson de Carvalho Esmeraldino, profissional capacitado e reconhecido no mercado imobiliário, atende a essa exigência, possuindo registro no CRECI nº 21223 e no CNAI nº 010765, além de possuir vasta experiência prática como perito avaliador, garantindo a qualidade e confiabilidade do serviço.





**PREFEITURA DE MORRO DA
FUMAÇA ESTADO DE SANTA
CATARINA SECRETARIA DO**

**6.MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO (Art. 6, inciso XXIII, alínea “e” da
Lei 14.133/2021)**

O modelo de execução do objeto será realizado por meio da contratação direta, sem licitação, em razão da inexigibilidade prevista no art. 74 da Lei nº 14.133/2021, que permite a contratação quando não houver possibilidade de competição, especialmente para serviços técnicos especializados, como é o caso da avaliação mercadológica, que demanda profissional com notória especialização.

**7.MODELO DE GESTÃO DE CONTRATO (Art. 6, inciso XXIII, alínea “f” da
Lei 14.133/2021). OBS: APENAS PARA CONTRATOS**

Não se aplica.

**8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO (Art. 6, inciso XXIII, alínea “g” da
Lei 14.133/2021)**

8.1 Do Recebimento

8.1.1 O recebimento será feito pelo servidor designado por esta municipalidade, responsável em promover a conferência.

8.1.2 A contratada deverá apresentar a nota fiscal eletrônica, indicando o número da conta corrente, agência e banco, que será atestada pelo responsável do setor de compras ou servidor designado. O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias após a emissão da nota fiscal.

8.2 - Forma de pagamento

8.2.1 O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado;

8.2.2 Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

8.3 - Condições de pagamento

8.3.1 A emissão da Nota Fiscal será precedida do recebimento definitivo do objeto da contratação, conforme disposto neste Termo de Referência;

8.3.2 Para proceder o pagamento o setor competente deve verificar se a Nota Fiscal apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como: a) a data da emissão;





**PREFEITURA DE MORRO DA
FUMAÇA ESTADO DE SANTA
CATARINA SECRETARIA DO**

b) os dados do contratado e do contratante; c) o valor a pagar; e d) eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis, entre outros;

8.3.3 O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado a apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar;

8.4.4 O Decreto Municipal nº 136/2023 do Município de Morro da Fumaça/SC trata sobre a retenção de tributos no pagamento aos fornecedores por órgãos e entidades da administração pública direta, autárquica e fundacional.

9.FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR (Art. 6, inciso XXIII, alínea “h” da Lei 14.133/2021)

A forma e os critérios de seleção do fornecedor serão baseados na inexigibilidade de licitação.

**10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADA DO PREÇO
UNITÁRIO
REFERENCIAL (Art. 6, inciso XXIII, alínea “i” da Lei 14.133/2021)**

A presente contratação refere-se à prestação de serviço técnico especializado de avaliação mercadológica do imóvel matriculado sob o nº12.391, localizado no centro do município de Morro da Fumaça.

O valor estimado da contratação será de R\$ 2.800,00 (dois mil oitocentos reais), correspondente aos honorários do perito/avaliador responsável pela avaliação, conforme o laudo técnico que será apresentado. Esse valor foi estimado com base em pesquisas de mercado e nos honorários usualmente praticados por profissionais de notória especialização na área de avaliação imobiliária.

11. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

O contratado ficará sujeito a aplicação das penalidades descritas nos arts. 155 e 156 da Lei 14.133/2024.





**PREFEITURA DE MORRO DA
FUMAÇA ESTADO DE SANTA
CATARINA SECRETARIA DO**

12. CRITÉRIO DE JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

Não se aplica, uma vez que a contratação será realizada por inexigibilidade de licitação.

13. DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA

13.1. Habilitação Jurídica:

- Documento de identidade (RG e CPF) ou contrato social no caso de pessoa jurídica;
- Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), se aplicável.

13.2. Regularidade Fiscal e Trabalhista:

- Certidão de Regularidade junto à Fazenda Federal, Estadual e Municipal;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
- Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS;
- Certidão de Regularidade junto ao FGTS.

13.3. Qualificação Técnica:

- Registro no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI);
- Certificação no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI);
- Declaração de experiência ou atestados de capacidade técnica que comprovem a realização de serviços similares.

14. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO CONTRATANTE

O contratante se compromete a fornecer todas as informações necessárias para a realização da avaliação mercadológica, incluindo documentos e dados relevantes sobre o imóvel. Também será responsável por garantir o acesso ao imóvel para a vistoria e análise técnica realizadas pelo perito responsável. O pagamento pelo serviço será efetuado conforme os termos acordados, respeitando o prazo estipulado.

O contratante acompanhará a execução do serviço, assegurando que as condições estabelecidas no termo de referência sejam atendidas, e será responsável por eventuais falhas no fornecimento de informações ou no acesso ao imóvel.





**PREFEITURA DE MORRO DA
FUMAÇA ESTADO DE SANTA
CATARINA SECRETARIA DO**

Por fim, deverá cumprir com todas as disposições legais e regulamentares pertinentes à contratação.





15. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO CONTRATADO

O contratado se compromete a realizar os serviços de avaliação mercadológica do imóvel, conforme as especificações do Termo de Referência e as metodologias reconhecidas, de forma precisa, imparcial e fundamentada, com base em critérios técnicos.

O contratado deverá elaborar um laudo técnico detalhado que contenha a avaliação mercadológica do imóvel, considerando os aspectos técnicos e as condições de mercado, de acordo com as normas pertinentes, como a NBR 14.653 da ABNT.

O contratado é responsável por garantir a qualidade e a precisão do serviço prestado, atendendo aos parâmetros técnicos exigidos, e pela entrega do laudo de avaliação dentro do prazo estipulado no contrato.

O contratado deverá manter sigilo absoluto sobre todas as informações obtidas durante o processo de avaliação, sendo vedada a divulgação de dados confidenciais, salvo por exigência legal ou autorização expressa da Administração Municipal.

O contratado deve assegurar o cumprimento dos prazos estabelecidos para a entrega do laudo técnico de avaliação, conforme o cronograma acordado entre as partes, de forma a não prejudicar o andamento do processo de aquisição do imóvel.

O contratado será responsável pela correta aplicação das metodologias técnicas, pela análise criteriosa dos dados e pela entrega de um laudo que reflita o valor real de mercado do imóvel, conforme as condições do mercado imobiliário.

Caso sejam constatadas irregularidades ou dificuldades na execução do serviço, o contratado deverá informar imediatamente à Administração Municipal, apresentando soluções para a resolução do problema.

O contratado deverá arcar com todos os custos necessários para a execução do serviço, incluindo despesas com transporte, materiais e demais recursos necessários para a avaliação do imóvel.

O contratado deverá manter a Administração Municipal informada sobre quaisquer alterações que possam impactar na avaliação do imóvel ou no prazo de entrega do laudo.

O contratado deve observar todas as normas legais e regulamentares aplicáveis à prestação dos serviços, incluindo as normas de segurança e de boa prática profissional.





**PREFEITURA DE MORRO DA
FUMAÇA ESTADO DE SANTA
CATARINA SECRETARIA DO**

O contratado deverá garantir que o serviço prestado esteja em total conformidade com as exigências do Termo de Referência, atendendo a todas as especificações técnicas estabelecidas.

O contratado deverá atender aos critérios e prazos estabelecidos para a apresentação das notas fiscais ou documentos que comprovem a execução dos serviços, de modo que o pagamento seja realizado conforme o estipulado no Termo de Referência.

16. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (Art. 6, inciso XXIII, alínea “j” da Lei 14.133/2021)

As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta de recursos específico da secretaria de sistema econômico.

Morro da Fumaça/SC, 22 de janeiro de 2026.

Paulo Vitor Cechinel
Coordenador de Cultura e Turismo

