



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ
Procuradoria-Geral do Município

**TERMO DE REFERÊNCIA – LEI DE N. 14.133/21
COMPRAS – CONTRATAÇÃO DIRETA**

1. DO OBJETO

1.1 Contratação de serviços técnicos especializados na modalidade de Assistência Técnica em Avaliação de Imóveis Urbanos, no âmbito de atuação do programa “CAIXA Políticas Públicas”, para a construção edificada sob o Lote Urbano de n. 34, da Quadra n. 56, Série H, localizada na esquina da Rua Nereu Ramos com a Rua Clevelândia, bairro Centro, neste Município, registrado na Transcrição de n. 57.505 junto ao CRI Chapecó/SC.

2. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1 Considerando os desafios significativos relacionados à avaliação e valoração da edificação existente, assim como a imperiosa necessidade de apurar valor íntegro, correto, transparente e embasado nas normas da ABNT, revela-se imprescindível a realização de uma avaliação técnica especializada do imóvel.

2.2 A administração pública requer dados técnicos que contribuam para constatação do real valor da parte que o Ente pretende desapropriar. A ausência de uma avaliação técnica adequada pode resultar na subvalorização ou supervalorização da área, impactando negativamente a gestão financeira e na alocação de recursos. Ademais, a realização de avaliação técnica fundamentada por profissionais especializados favorece a transparência na gestão pública, garantindo que as decisões adotadas se sustentem em dados objetivos.

2.3 O valor a ser contratado encontra embasamento na Lei de n. 14.133/21, em seu art. 75 que dispõe a respeito dos casos em que a licitação é dispensável: “II - para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), no caso de outros serviços e compras.”



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ
Procuradoria-Geral do Município

2.4 Faz-se necessário esclarecer que se trata de um caso isolado, que visa resolver definitivamente a questão que abrange o objeto da contratação a fim de instruir processo judicial de desapropriação.

3. DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

3.1 Prestação de serviços de Assistência Técnica em Avaliação de Imóveis Urbanos, no âmbito do produto “CAIXA Políticas Públicas”, levará em consideração o imóvel matriculado sob o n. 57.505, com área de 403m².

3.2 A contratada deverá vistoriar todo o imóvel para prestar os seus serviços de Assistência Técnica em Avaliação de Imóveis Urbanos. Ao final da análise, deverá elaborar um parecer técnico acompanhado de um laudo de avaliação de imóveis urbanos, em consonância com a NBR 14653-1, constando a identificação do solicitante, a finalidade do laudo, o objetivo da avaliação, os pressupostos, ressalvas e fatores limitantes, a identificação e caracterização do imóvel avaliando, o diagnóstico do mercado, a indicação do método e procedimento utilizado, a especificação da avaliação, a planilha de dados utilizada, o resultado da avaliação e sua data de referência e a qualificação legal completa com assinatura do profissional responsável pela avaliação com emissão de ART/RRT.

3.3 Após o envio da Certidão de Inteiro Teor da Matrícula do imóvel contemplando todos os registros e averbações que tenham sido realizadas até o momento para a correta caracterização do imóvel analisado, ressalvado outros documentos que se mostrarem pertinentes para o início dos estudos e a emissão da respectiva ordem de início, a prestação dos serviços deverá ser iniciada em até 07 (sete) dias corridos contados do recebimento da documentação técnica.

3.4 Os serviços contratados deverão ser entregues dentro de um prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos.

3.5 Os serviços somente serão considerados concluídos após a emissão do aceite da entrega do parecer de assistência técnica acompanhado do respectivo laudo de avaliação.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ
Procuradoria-Geral do Município**

3.6 Todas as ferramentas necessárias para a execução dos serviços ficarão a cargo da própria contratada.

3.7 Eventuais gastos para o deslocamento da contratante serão de sua total responsabilidade.

4. DA VIGÊNCIA

4.1 A vigência contratual será de 06 (seis) meses, podendo ser prorrogada conforme demonstrada necessidade.

5. DA UNIDADE FISCALIZADORA

5.1 Procuradoria Geral do Município.

6. DO PAGAMENTO

6.1 Estima-se o valor de R\$ 15.201,78 (quinze mil, duzentos e um reais e setenta e oito centavos) para esta contratação.

6.2 O pagamento da tarifa deverá ser realizado em até 30 (trinta) dias corridos a contar do envio, por e-mail, do Ofício de Cobrança e Guia para o pagamento.

7. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

7.1 Encaminhar documentação técnica que permita a prestação dos serviços, de acordo com relação de documentos solicitados.

7.2 Atestar o recebimento do serviço e encaminhar o documento com o ateste de recebimento assinado.

7.3 Definir o enquadramento legal/específico para a efetivação da contratação.

7.4 Prestar as informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados, dentro do que for cabível.

7.5 Notificar qualquer irregularidade encontrada na prestação dos serviços.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ
Procuradoria-Geral do Município

- 7.6 Efetuar o pagamento da tarifa conforme prazo estipulado.
- 7.7 Indicar formalmente preposto para representa-lo durante a vigência do contrato.
- 7.8 Exercer a fiscalização e acompanhamento do contrato por meio do representante especialmente designado, comunicando previamente a metodologia a ser utilizada.
- 7.9 Indicar os locais e horários em que deverão ser prestados os serviços e garantir o acesso seguro no local da intervenção.
- 7.10 Providenciar a publicação do extrato do contrato na imprensa oficial e dos eventuais aditivos ou termo de rescisão, na forma da lei.

8. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- 8.1 Elaborar, em conjunto com o Município, a programação dos serviços a serem prestados, objeto do presente termo.
- 8.2 Manter, durante todo o contrato, equipe técnica regular, qualificada e suficiente para a prestação dos serviços aqui descritos.
- 8.3 Executar integralmente os serviços contratados, nos prazos ajustados, por meio de pessoas tecnicamente capacitadas.
- 8.4 Não empregar, na realização dos serviços objeto do contrato, pessoas físicas ou jurídicas envolvidas nos projetos, serviços e obras já licitadas por este Município, para a execução da intervenção elencada e definida, devendo prestar os serviços por intermédio de profissionais devidamente habilitados, selecionados e qualificados, na forma da legislação aplicável.
- 8.5 Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de qualificação e habilitação exigidas neste ato.
- 8.6 Cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ
Procuradoria-Geral do Município

8.7 Comunicar o Município, por escrito, qualquer anormalidade verificada na prestação dos serviços, que ponha em risco a segurança e a qualidade dos serviços e sua execução, dentro do prazo pactuado.

8.8 Comunicar o Município a respeito de eventuais casos fortuitos ou de força maior, que possam impedir ou atrasar a consecução do objeto contratual.

8.9 Manter, por si e por seus prepostos, completo sigilo sobre os dados, informações, documentos e pormenores fornecidos pelo Município, bem como a não divulgar a terceiros quaisquer informações relacionadas com o objeto do contrato, exceto quanto aos órgãos legalmente incumbidos de fiscalização, sem a prévia autorização dada pelo Município, por escrito, obrigando-se, também, a não utilizar o nome ou a logomarca do Município sem sua prévia autorização, respondendo civil e criminalmente pela inobservância destas obrigações.

8.10 Promover a organização técnica e administrativa dos serviços objeto do contrato a ser realizado.

8.1 Encaminhar ao Município o Parecer de Assistência Técnica juntamente com o Laudo de Avaliação, acompanhado do documento para o ateste do recebimento, após a execução de cada serviço.

9. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1 A contratação será atendida pela seguinte dotação:

- I) Gestão/Unidade: Gabinete do Prefeito – Manutenção da Procuradoria Geral do Município - PGM
- II) Fonte de Recursos: 1000 – Recursos não Vinculados de Impostos – 1.500.7000
- III) Elemento de Despesa: 8 3.3.90.00.00

10. DA ESCOLHA DA CONTRATADA



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ
Procuradoria-Geral do Município

10.1 A CAIXA, na qualidade de instituição financeira e agente de políticas públicas do Estado brasileiro, possui capacidade técnica e infraestrutura para atender a demandas em todo o território nacional, com representação em todas as Unidades Federativas. Sua estrutura corporativa conta com superintendências e gerências dedicadas à gestão de serviços de assistência técnica em políticas públicas.

10.2 A multidisciplinariedade dos serviços prestados pela CAIXA se mostra eficiente, fazendo com que o resultado dos serviços possua qualidade inquestionável. No nível regional, a CAIXA opera com 48 unidades que abrigam equipes multidisciplinares compostas por 641 engenheiros e arquitetos, 75 técnicos sociais e 726 técnicos operacionais, todos com expertise nas áreas de infraestrutura urbana, saneamento e habitação, entre outras.

10.3 Conforme o inciso XIX do art. 5º de seu Estatuto, a CAIXA tem como objetivo social prestar serviços de assessoria, consultoria e gerenciamento de atividades econômicas e políticas públicas, podendo atuar diretamente ou por meio de convênios e consórcios com entidades públicas e privadas.

10.4 A seleção da empresa se justifica pela sua reconhecida *expertise* e notório conhecimento técnico nas áreas pertinentes ao objeto do contrato. Essa escolha se baseou em critérios rigorosos que valorizaram a experiência prévia da empresa em projetos similares, sua capacidade comprovada de atender demandas específicas, a qualidade dos serviços oferecidos e, conjuntamente, no valor estimado para a contratação. Tais fatores são fundamentais para garantir a eficácia e a eficiência na execução das atividades previstas, assegurando, assim, o alcance dos objetivos estabelecidos.

Chapecó/SC, 20 de Janeiro de 2025.

Nathalie Scussiatto
Consultora Jurídica do Município
Matrícula n. 101481