



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

CREDENCIAMENTO PÚBLICO Nº 001/2026 - PMC
PROCESSO ADMINISTRATIVO 247/2026 - PMC
INEXIGÊNCIA LICITATÓRIA 016/2026 - PMC

O MUNICÍPIO DE CAMBORIÚ – Estado de Santa Catarina/SC, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF CNPJ 83.102.293/0001-45 através da **Secretaria de Planejamento Urbano**, torna público para quem possa interessar que realizará, de acordo com as disposições deste edital e nos termos da Lei 14.133/2021 e todas as suas alterações, o processo de CHAMAMENTO DE INTERESSADOS PARA CREDENCIAMENTO, A FIM DE CONTRATAÇÃO PARALELA E NÃO EXCLUDENTE DE **CREDENCIAMENTO DE PESSOA JURÍDICA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO, DEVIDAMENTE INSCRITA NO ENTE DE CLASSE COMPETENTE PARA ATENDER ÀS NECESSIDADES DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE CAMBORIÚ/SC, CONFORME ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR E TERMO DE REFERÊNCIA**, Anexos I e II deste edital.

Regime legal:

a) Lei nº 14.133/2021;

b) Legislação Municipal 4048/2022

Forma: a) Presencial

Tipo de julgamento: **POR LOTEÚNICO**

Vigência deste edital: O credenciamento ocorrerá a partir das 12:00 horas do dia 9 de Julho de 2026.

O prazo inicial para apresentação de documentos será de 30 (trinta) dias, a contar da publicação do edital, para fins de formação do primeiro rol de credenciados.

Após esse período, o credenciamento permanecerá aberto durante toda a vigência do edital, permitindo o ingresso de novos interessados que atendam às condições estabelecidas.

Condução do procedimento auxiliar: a) Comissão de Contratação designada pela Portaria 1027/2026. - Equipe 1

1. DO OBJETO E DA DEFINIÇÃO

O objeto do presente processo licitatório é o **CREDENCIAMENTO DE PESSOA JURÍDICA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO, DEVIDAMENTE INSCRITA NO ENTE DE CLASSE COMPETENTE PARA ATENDER ÀS NECESSIDADES DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE CAMBORIÚ/SC**, e em conformidade com as condições estabelecidas neste Edital e em seus Anexos.

1.1 Conforme art. 6º, inciso XLIII, da Lei Federal nº 14.133/2021, define-se credenciamento como o processo administrativo de chamamento público em que a Administração Pública convoca interessados em prestar serviços ou fornecer bens para que, preenchidos os requisitos necessários, se credenciem no órgão ou na entidade para executar o objeto quando convocados.

1.2 O critério de seleção é 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. Desta forma garantindo a igualdade de oportunidade entre os interessados, conforme determina o Decreto nº 11.878/24 e a Lei 14.133/2021.

1.3 A forma de execução dos serviços, seus quantitativos, valores, prazos etc. estão previstos no Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência, Anexos I e II deste Edital.

1.4 Valor máximo a ser pago para todos os credenciados:

LOTE 1 - LOTE ÚNICO					
Item	Descrição	Unid	Quant	Unit	Total
1	LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, ELABORADO POR PROFISSIONAL LEGALMENTE HABILITADO - ENGENHEIRO OU ARQUITETO DEVIDAMENTE REGISTRADO NO RESPECTIVO CONSELHO DE CLASSE (CREA OU CAU), EM CONFORMIDADE COM OS CRITÉRIOS E DIRETRIZES ESTABELECIDOS NA NBR 14.653 -AVALIAÇÃO DE BENS, COM FOCO ESPECÍFICO NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS SEM EDIFICAÇÕES E COM ÁREA INFERIOR A 500 M², LOCALIZADOS EM ZONAS URBANAS, RURAIS OU INDUSTRIAIS. ESTE LAUDO ABRANGE, ENTRE OUTROS, OS SEGUINTE TIPOS DE BENS IMÓVEIS: TERRENOS ISOLADOS SITUADOS EM ÁREAS HABITACIONAIS	LAUDO	100	1.524,25	152.425,00



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

	URBANAS; TERRENOS ISOLADOS LOCALIZADOS EM ZONAS INDUSTRIAIS; TERRENOS ISOLADOS EM ÁREAS RURAIS. A AVALIAÇÃO CONSIDERA AS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS LEGAIS DO BEM, CONFORME PRECONIZADO PELAS NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS, VISANDO GARANTIR A PRECISÃO E A CONFORMIDADE DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL.				
2	LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, ELABORADO POR PROFISSIONAL LEGALMENTE HABILITADO - ENGENHEIRO OU ARQUITETO DEVIDAMENTE REGISTRADO NO RESPECTIVO AVALIAÇÃO DE BENS, COM FOCO ESPECÍFICO NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS ATÉ 500 M² E COM EDIFICAÇÕES, LOCALIZADOS EM ZONAS URBANAS, RURAIS OU INDUSTRIAIS. ESTE LAUDO ABRANGE, ENTRE OUTROS, OS SEGUINTE TIPOS DE BENS IMÓVEIS: TERRENOS ISOLADOS SITUADOS EM ÁREAS HABITACIONAIS URBANAS; TERRENOS ISOLADOS LOCALIZADOS EM ZONAS INDUSTRIAIS; TERRENOS ISOLADOS EM ÁREAS RURAIS. A AVALIAÇÃO CONSIDERA AS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS LEGAIS DO BEM, CONFORME PRECONIZADO PELAS NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS, VISANDO GARANTIR A PRECISÃO E A CONFORMIDADE DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL.	LAUDO	100	1.581,75	158.175,00
3	LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, ELABORADO POR PROFISSIONAL LEGALMENTE HABILITADO - ENGENHEIRO OU ARQUITETO DEVIDAMENTE REGISTRADO NO RESPECTIVO CONSELHO DE CLASSE (CREA OU CAU), EM CONFORMIDADE COM OS CRITÉRIOS E DIRETRIZES ESTABELECIDOS NA NBR 14.653 -AVALIAÇÃO DE BENS SEM EDIFICAÇÕES, COM FOCO ESPECÍFICO NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, ENTRE 501 M² ATÉ 2.000 M², SITUADOS EM ZONAS URBANAS, RURAIS OU INDUSTRIAIS, BENS COMO; TERRENOS ISOLADOS SITUADOS EM ÁREAS HABITACIONAIS URBANAS; TERRENOS ISOLADOS LOCALIZADOS EM ZONA INDUSTRIAIS; TERRENOS ISOLADOS EM ÁREAS RURAIS. A AVALIAÇÃO CONSIDERA AS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS LEGAIS DO BEM, CONFORME PRECONIZADO PELAS NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS, VISANDO GARANTIR A PRECISÃO E A CONFORMIDADE DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL.	LAUDO	100	1.591,75	159.175,00
4	LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, ELABORADO POR PROFISSIONAL LEGALMENTE HABILITADO - ENGENHEIRO OU ARQUITETO DEVIDAMENTE REGISTRADO NO RESPECTIVO CONSELHO DE CLASSE (CREA OU CAU), EM CONFORMIDADE COM OS CRITÉRIOS E DIRETRIZES ESTABELECIDOS NA NBR 14.653 -AVALIAÇÃO DE BENS, COM FOCO ESPECÍFICO NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS DE 501 M² ATÉ 2.000 M² COM EDIFICAÇÕES, SITUADOS EM ZONAS URBANAS, RURAIS OU INDUSTRIAIS, BENS COMO; TERRENOS ISOLADOS SITUADOS EM ÁREAS HABITACIONAIS URBANAS; TERRENOS ISOLADOS LOCALIZADOS EM ZONAS INDUSTRIAIS; TERRENOS ISOLADOS EM ÁREAS RURAIS. A AVALIAÇÃO CONSIDERA AS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS LEGAIS DO BEM, CONFORME PRECONIZADO PELAS NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS, VISANDO GARANTIR A PRECISÃO E A CONFORMIDADE DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL.	LAUDO	100	1.653,00	165.300,00
5	LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, ELABORADO POR PROFISSIONAL LEGALMENTE HABILITADO - ENGENHEIRO OU ARQUITETO DEVIDAMENTE REGISTRADO NO RESPECTIVO CONSELHO DE CLASSE (CREA OU CAU), EM CONFORMIDADE COM OS CRITÉRIOS E DIRETRIZES ESTABELECIDOS NA NBR 14.653 - AVALIAÇÃO DE BENS, COM FOCO ESPECÍFICO NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS DE 2.001 M² ATÉ 10.000 M² SEM EDIFICAÇÕES, SITUADOS EM ZONAS URBANAS, RURAIS OU INDUSTRIAIS, BENS COMO; TERRENOS ISOLADOS SITUADOS EM ÁREAS HABITACIONAIS URBANAS; TERRENOS ISOLADOS LOCALIZADOS EM ZONAS INDUSTRIAIS; TERRENOS ISOLADOS EM ÁREAS RURAIS. A AVALIAÇÃO CONSIDERA AS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS LEGAIS DO BEM, CONFORME	LAUDO	100	1.703,00	170.300,00



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

PRECONIZADO PELAS NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS, VISANDO GARANTIR A PRECISÃO E A CONFORMIDADE DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL.				
TOTAL LOTE				R\$805.375,00
TOTAL				R\$805.375,00

2. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

2.1 Serão admitidos a participar do Credenciamento, as Pessoas Jurídicas legalmente estabelecidas.

2.2 Não poderão participar as Pessoas Jurídicas quando:

- a) Declaradas inidôneas nos termos da lei;
- b) Que tenham falência ou concordata decretada;
- c) Impedidas de licitar, contratar ou transacionar com a Administração Pública, direta ou indireta;
- d) Constituídas na forma de consórcio.

3. DA DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA PARA O CREDENCIAMENTO:

O mesmo grupo econômico poderá credenciar somente uma vez por região;

Considerando que o presente instrumento trata de procedimento de credenciamento, estabelece-se que empresas integrantes do mesmo grupo econômico poderão se credenciar apenas uma única vez por processo, como forma de garantir a isonomia entre os interessados, a equidade na distribuição das oportunidades e a fidelidade à finalidade do credenciamento.

Empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico, ainda que constituídas sob diferentes pessoas jurídicas, compartilham direção, controle ou estrutura operacional, o que descaracteriza a existência de concorrência efetiva entre si. Assim, permitir múltiplos credenciamentos por um mesmo grupo poderia concentrar a execução dos serviços, comprometer a pluralidade de prestadores e afetar o equilíbrio do procedimento.

A limitação ora estabelecida visa, portanto, assegurar a diversidade de participantes, preservar a transparência do processo e resguardar os princípios que regem a Administração Pública, sem prejuízo da ampla participação de interessados que atendam aos requisitos do edital.

3.1. HABILITAÇÃO JURÍDICA

3.1.1 Ato constitutivo, estatuto social, contrato social ou sua consolidação e posteriores alterações contratuais, devidamente registradas na Junta Comercial e em vigor e, no caso de sociedade por ações, estatuto social, ata do atual capital social acompanhado da ata de eleição de sua atual administração, registrados e publicados (se o representante da empresa não estiver presente no certame).

3.1.2 Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);

3.1.3 Cédula de Identidade dos proprietários assinantes do credenciamento;

3.2. REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA

3.2.1 Certidão Negativa de débitos da Secretaria da Fazenda Federal, com validade no ato de credenciamento;

3.2.2 Certidão Negativa de débitos da Secretaria de Finanças do Município sede da empresa, com validade no ato de credenciamento;

3.2.3 Certidão Negativa de débitos da Secretaria da Fazenda Estadual, com validade no ato de credenciamento;

3.2.4 Certidão Negativa pelo de Débitos Trabalhistas – CNDT, com validade no ato de credenciamento;

3.2.5 Certidão Negativa de débito do FGTS, com validade no ato de credenciamento;

3.3. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA:

3.3.1 Certidão negativa de falência e concordata expedida pelo distribuidor da sede da Pessoa Jurídica.



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

3.3.2 Balanço Patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 02 (dois) últimos exercícios sociais, já exigíveis e apresentados na forma da lei ou de regulamentação da Receita Federal do Brasil em caso de escrituração contábil digital, extraídos do Livro Diário, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, e que comprovem a boa situação financeira da empresa.

3.3.3 Os documentos referidos no item acima limitar-se-ão ao último exercício social, caso a empresa tenha sido constituída há menos de 2 (dois) anos

4.1 QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

4.1.1 Atestado(s) de Capacidade Técnica: Comproveres de execução de serviços pertinentes e compatíveis em características com o objeto deste credenciamento, emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado;

4.1.2 A empresa deverá apresentar profissional com atribuição técnica para avaliação (com curso específico e habilitação conforme NBR 14.653);

4.1.3 A empresa deverá apresentar profissional registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU);

4.1.4 A empresa deverá apresentar comprovação formal do vínculo entre a empresa e o(s) profissional(is) indicado(s) como responsável(is) técnico(s) pela execução dos serviços, mediante a apresentação de um dos seguintes documentos:

- a) Cópia da Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS) que comprove vínculo empregatício (CLT);
- b) Contrato de prestação de serviços vigente;
- c) Contrato Social, nos casos em que o profissional seja sócio da empresa; ou
- d) Documento equivalente que demonstre a relação contratual ou funcional.

4.2 Declaração de Capacidade de Atendimento Operacional

4.2.1 A licitante deverá apresentar declaração, em papel timbrado ou com identificação da pessoa jurídica, comprometendo-se a disponibilizar equipe técnica apta a realizar atendimento presencial no Município de Camboriú/SC, sempre que solicitado pela Administração, inclusive em situações emergenciais que demandem vistoria técnica, diligência complementar, revisão de laudo ou prestação de esclarecimentos.

4.2.2 Nos casos devidamente justificados pela Administração como urgentes ou emergenciais, a empresa deverá possuir capacidade de atendimento presencial em até 4 (quatro) horas úteis, contadas da solicitação formal.

4.2.3 Justificativa:

4.2.3.1 A exigência de declaração de capacidade de atendimento operacional justifica-se em razão das características dos serviços de avaliações imobiliárias, que envolvem vistorias presenciais, diligências técnicas, levantamentos in loco, revisitas, reuniões técnicas e eventuais complementações de informações necessárias à adequada instrução dos processos administrativos.

4.2.3.2 Considerando que as avaliações poderão subsidiar procedimentos relacionados à gestão patrimonial, desapropriações, regularização fundiária, aquisições, alienações de imóveis, demandas judiciais e demais situações de interesse público, a Administração poderá necessitar, em casos específicos, de atendimento presencial em caráter prioritário para realização de vistorias ou esclarecimentos técnicos.

4.2.3.3 A exigência visa assegurar que a empresa credenciada possua estrutura operacional compatível com a execução do objeto e capacidade de resposta tempestiva às demandas da Administração, contribuindo para a eficiência dos procedimentos administrativos, a continuidade dos serviços públicos e a adequada proteção do interesse público.

4.2.3.4 Destaca-se que o requisito não impõe limitação territorial nem restringe a participação de empresas em razão de sua localização geográfica, sendo suficiente que a interessada demonstre possuir meios e condições para atender às solicitações presenciais dentro dos prazos estabelecidos pela Administração.

4.2.3.5 Dessa forma, a exigência observa os princípios da razoabilidade, proporcionalidade, eficiência e competitividade,



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

mantendo relação direta com as necessidades da contratação e com a adequada execução dos serviços.

4.3 DECLARAÇÕES:

Declaração de aceitação do edital de Cadastramento;

Os documentos que forem apresentados somente em original não serão devolvidos, e passarão a fazer parte do processo.

4. ENTREGA DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

Aberto o período para solicitações de credenciamento, os interessados preferencialmente deverão encaminhar toda a documentação de habilitação exigida no edital por meio eletrônico, para o endereço de e-mail: comprasdecamboiu@gmail.com.

Alternativamente, a documentação poderá ser entregue presencialmente no Departamento de Compras e Licitações da Prefeitura Municipal de Camboriú/SC, **em envelope lacrado**, contendo em sua parte externa e frontal os seguintes dizeres: (mantêm-se os dizeres originalmente previstos no edital).

Os documentos encaminhados serão analisados por ordem cronológica de recebimento, observando-se que, conforme disposto no edital, o prazo para análise da documentação de habilitação será de até 05 (cinco) dias úteis.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBORIÚ/SC
À COMISSÃO DE LICITAÇÃO
PARTICIPANTE: RAZÃO SOCIAL
RAZÃO SOCIAL/NOME/CNPJ/ CPF/ENDEREÇO/TELEFONE/EMAIL
DOCUMENTOS DE "HABILITAÇÃO" PARA IL 016/2026 - PMC - CREDENCIAMENTO Nº 001/2026

5.1.1 IMPORTANTE: TODOS OS ATOS INERENTES AO CREDENCIAMENTO SERÃO ENCAMINHADOS POR EMAIL (ATENÇÃO AO PREENCHIMENTO DO MESMO).

5.1.2 Toda a documentação exigida poderá ser apresentada em via original ou por qualquer processo de cópia devidamente autenticada em cartório ou publicada em órgão de imprensa oficial, ou ainda, a prova de autenticidade de cópia de documento público ou particular poderá ser feita perante agente da Administração, mediante apresentação de original ou de declaração de autenticidade por advogado, sob sua responsabilidade pessoal.

5.1.3 Serão aceitas apenas cópias legíveis.

5.1.4 Não serão aceitos documentos cujas datas estejam rasuradas.

5.1.5 O horário de atendimento aos interessados será das 12h00min às 18h00min, no departamento de Compras e Licitações da Prefeitura Municipal de Camboriú, localizado no Paço Municipal.

6. AVALIAÇÃO PELA COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO

6.1. No prazo máximo de 05 dias úteis, a contar da data do protocolo da documentação pelo interessado, verificado o cumprimento do prazo estabelecido neste edital, a Comissão de Agentes de Contratação, adotará os seguintes procedimentos:

6.1.1 A abertura dos envelopes;

6.1.2 Avaliação de todos os documentos, levando-se em conta: validade, veracidade e se todo o rol de documentos exigidos fora apresentado;

6.1.3 Desta reunião lavrar-se-á ata circunstanciada e conclusiva sobre o credenciamento ou não da empresa;

6.1.4 Publicação do resultado no site do município;

6.2 A Comissão de Contratação poderá oferecer prazo máximo de 02 dias úteis para o interessado regularizar eventual documentação que apresente algum vício sanável, não sendo permitida a substituição ou a apresentação de novos documentos, salvo em sede de diligência (art. 64 da Lei nº 14.133/2021).

6.3 Caso algum documento perca sua validade antes da apresentação, nos termos do item anterior, o interessado terá a oportunidade de, no mesmo prazo, substituí-lo por outro em plena vigência.



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

6.4 A Comissão poderá, durante a análise da documentação, convocar os interessados para prestarem quaisquer esclarecimentos porventura necessários, bem como para complementarem, caso queiram, os documentos apresentados.

6.5 Não serão credenciados os interessados que apresentarem documentação que (art. 59, caput, da Lei nº 14.133/2021):

6.5.1 Contiverem vícios insanáveis;

6.5.2 Não obedecerem às especificações técnicas pormenorizadas no edital;

6.5.3 O preço for superior ao estipulado pelo Município;

6.5.4 Apresentarem desconformidade com quaisquer outras exigências do edital, desde que insanável.

6.6 Serão considerados habilitados e credenciados os interessados que cumprirem todas as exigências deste Edital, sendo inabilitados e não credenciados aqueles que não cumprirem e não manifestarem interesse em complementar a documentação necessária.

7. DIVULGAÇÃO DO RESULTADO

7.1 Após a análise documental, a Comissão de Licitação apresentará a relação geral dos credenciados, assim como a complementar sempre que novos interessados se credenciarem.

7.2 O processo de análise e o resultado final serão homologados pelo Secretário de Administração.

7.3 A lista dos interessados habilitados/credenciados, segundo os critérios do edital, será divulgada e mantida atualizada no site www.camboriu.atende.net e publicada no Diário Oficial dos Municípios.

7.4 As fases internas da licitação, assim sendo as atas, convocações e demais atos serão divulgadas através do Portal da Transparência do Município conforme as fases forem ocorrendo, de modo que os interessados poderão consultar a documentação para cientificação do resultado da solicitação de credenciamento.

8. DA HOMOLOGAÇÃO E DA ADJUDICAÇÃO

8.1 Após o envio do resultado da licitação e, não havendo interposição de recursos nos termos da Lei nº 14.133/2021, decorridos três dias úteis, será encaminhado o resultado para a Secretaria de Planejamento Urbano.

9. CONTRATAÇÃO VIA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

9.1 O credenciamento do interessado não se confunde com a contratação, a qual só ocorrerá por meio de contratação direta **na forma inexigibilidade de licitação, com respaldo no art. 74, IV da Lei Federal nº 14.133/2021.**

9.2 A contratação apenas poderá ocorrer no período de vigência deste edital.

9.3 A contratação direta, via inexigibilidade de licitação, deverá cumprir os requisitos indicados em regulamento próprio, sempre com estrita observância à Lei nº 14.133/2021.

9.4 É proibido o cometimento a terceiros do objeto contratado.

9.5 Para cada credenciado, será cadastrado 1 (um) processo de inexigibilidade para a emissão do Termo de Contrato, sendo convocado para assinar o Contrato no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados de sua convocação, encaminhado no e-mail, sob pena de decair do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste Edital.

9.6 O prazo previsto para assinatura do Termo de Contrato poderá ser prorrogado, por igual período, por solicitação justificada e aceita pela Administração.

9.7 Se o credenciado, no ato da assinatura do Termo de Contrato, não comprovar que mantém as mesmas condições de habilitação, ou quando, injustificadamente, recusar-se à assinatura do Termo de Contrato, poderá ser convocado o próximo, desde que respeitada a ordem de classificação e comprovados os requisitos de habilitação, celebrar a contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste Edital e das demais cominações legais.

9.8 O credenciado deverá manter, até o cumprimento final de sua obrigação, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no credenciamento, devendo comunicar imediatamente à Secretária de Planejamento Urbano qualquer alteração que possa comprometer o objeto contratado.

9.9 Os critérios de recebimento e aceitação do objeto, prazo de execução, fiscalização, obrigações da Secretária de Planejamento Urbano e da CONTRATADA estão previstos neste Edital e seus anexos.



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

9.10 A extinção do Termo de Contrato poderá ser determinada por ato unilateral da Secretaria de Planejamento Urbano e por escrito, nos casos enumerados nos Artigos 137, 138 e 139, da Lei nº 14.133/21 e suas alterações, bem como, rescindido amigavelmente, a qualquer tempo, mediante condições determinadas na Lei e, com aviso prévio de 30 (trinta) dias.

10. DOS RECURSOS

10.1 O interessado não habilitado, poderá interpor recurso nos casos previstos no art. 165, I da Lei nº 14.133/2021, no prazo de 03 (três) dias úteis, a contar da data da comunicação da decisão da Comissão de Licitação no email informado pela empresa.

10.2 O recurso deverá ser assinado fisicamente ou de forma digital, dirigido à Comissão de Licitação e protocolado na sede da Prefeitura Municipal de Camboriú - SC, situada à Rua Getúlio Vargas, 77 Centro – Camboriú/SC ou através do e-mail: comprasdecamboriu@gmail.com.

10.3 Eventuais contrarrazões, também deverão ser encaminhadas no prazo de 03 (três) dias úteis (art. 165, § 4º da Lei nº 14.133/2021), a contar da divulgação da interposição do recurso, assinado fisicamente ou de forma digital, dirigido à Comissão de Licitação e protocolado na sede da Prefeitura Municipal de Camboriú - SC, situada à Rua Getúlio Vargas, 77 Centro – Camboriú/SC ou através do e-mail: comprasdecamboriu@gmail.com.

10.4 Encerrado o prazo para apresentação das contrarrazões, a autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida analisará o recurso e as contrarrazões (se apresentadas) e proferirá decisão no prazo de 3 (três) dias úteis (art. 165, § 2º da Lei nº 14.133/2021 – primeira parte);

10.5 Se não reconsiderar o ato ou a decisão, encaminhará o recurso com a sua motivação à autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento dos autos (art. 165, § 2º da Lei nº 14.133/2021 – segunda parte);

10.6 O acolhimento do recurso implicará invalidação apenas de ato insuscetível de aproveitamento (art. 165, § 3º da Lei nº 14.133/2021).

10.7 Dos atos que não cabem recurso, cabe pedido de reconsideração, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação (art. 165, § 1º da Lei nº 14.133/2021).

11. CRITÉRIOS PARA ORDEM DE CONTRATAÇÃO DOS CREDENCIADOS:

11.1 Todos os credenciados serão contratados, desde que vigente este edital.

11.2 O credenciamento do interessado não se confunde com a contratação.

11.3 Quaisquer tributos, encargos, custos e despesas, diretos ou indiretos, serão considerados como inclusos nos preços, não sendo considerados pleitos de acréscimos, a esse ou a qualquer título, devendo o fornecimento ser cumprido sem ônus adicional à CREDENCIANTE.

12. PROPOSTA/CAPACIDADE DE ATENDIMENTO:

12.1 A proposta de capacidade deverá ser elaborada, em papel timbrado do proponente, ou com sua completa identificação, através de impressão ou por carimbo padronizado, especificando a quais dos itens pretende se habilitar para o credenciamento, informando também a capacidade de oferta mensal.

12.2 Devem em tudo seguir o modelo que compõe este edital, conforme Anexo VII.

12.3 Devem ser apresentadas em língua e moeda nacional (R\$) isenta de rasuras com duas casas decimais, emendas ou entrelinhas, e ao final, deve ser datada e assinada pelo representante legal da proponente.

12.4 Se o prestador indicar capacidade instalada inferior ao número total de consultas previstas no Lote pretendido para Habilitação, e esta especialidade contiver previsão de procedimentos, o número de procedimentos também deverá ser reduzido, proporcionalmente ao número de consultas a serem ofertadas.

13. DO AMPARO LEGAL

13.1 O presente processo licitatório é regido pela Lei nº 14.133/2021 e pelas normas contidas neste Edital e Decreto Municipal 4048/2022.



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

14. DECLARAÇÕES:

- 14.1 Carta de credenciamento: apresentação dos documentos e representante do credenciado Anexo IV;
- 14.2 Declaração de aceitação do edital de credenciamento Anexo V;
- 14.3 Declaração unificada Anexo VII;

O proponente que utilizar os modelos de declarações sugeridos nos Anexos deverá excluir o timbre do Município, sob pena de INABILITAÇÃO, e constar a identificação da empresa.

15. DO VALOR ESTIMADO

15.1 O valor estimado da contratação é de R\$ 805.375,00 (Oitocentos e cinco mil, trezentos e setenta e cinco reais) para contratação no período de 12 meses, na forma dos artigos 105 da Lei n. 14.133/2021, conforme necessidade da Secretaria de Planejamento Urbano .

16. DO PAGAMENTO, DA MEDIÇÃO DOS SERVIÇOS E FORMA DE PAGAMENTO

- 16.1 Os documentos necessários ao processo de faturamento/pagamento no âmbito da Administração municipal são:
 - 16.1.1 Nota Fiscal;
 - 16.1.2 Relatório de comprovação de serviços;
 - 16.1.3 Comprovante de Regularidade Fiscal;
- 16.2 É vedada a cobrança, em qualquer hipótese, de sobretaxa quando do pagamento dos serviços prestados pelo credenciado.

16.3 As produções serão efetuadas por meio de valor cheio, considerando, para fins de emissão da Nota Fiscal, o mês de 31 (trinta e um dia), sendo o efetivo pagamento realizado em até 30 (trinta) dias após emissão da Nota Fiscal.

17. DAS OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

17.1 As partes deverão cumprir a Lei n.º 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

Todos os documentos que contenham prazo de validade deverão estar em plena vigência.

Obs: Para aqueles documentos sem data de vencimento, considerar-se-á sua validade como 90 (noventa) dias, contados da data de sua expedição.

17.2 Aquele que ensejar declaração falsa, ou que dela tenha conhecimento, nos termos do artigo 299 do Código Penal, ficará sujeito às penas de reclusão de 01(um) a 05 (cinco) anos se o documento for público, e reclusão de 01 (um) a 03 (três) anos e multa, se o documento for particular.

Os documentos que forem apresentados somente em via original não serão devolvidos e passarão a fazer parte do processo de credenciamento.

18. CONTRATAÇÃO

- 18.1 A contratação apenas poderá ocorrer no período de vigência deste edital.
- 18.2 É proibido o cometimento a terceiros do objeto contratado.
- 18.3 O prazo previsto para assinatura do Termo de Contrato poderá ser prorrogado, por igual período, por solicitação justificada e aceita pela Administração.
- 18.4 O credenciado deverá manter, até o cumprimento final de sua obrigação, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no credenciamento, devendo comunicar imediatamente à Secretaria de Planejamento Urbano qualquer alteração que possa comprometer o objeto contratado.
- 18.5 Os critérios de recebimento e aceitação do objeto, prazo de execução, fiscalização, obrigações da Secretaria de Planejamento Urbano e da CONTRATADA estão previstos neste Edital e seus anexos.
- 18.6 A extinção do Termo de Contrato poderá ser determinada por ato unilateral da Secretaria de Planejamento Urbano e por escrito, nos casos enumerados nos Artigos 137, 138 e 139, da Lei nº 14.133/21 e suas alterações, bem como, rescindido amigavelmente, a qualquer tempo, mediante condições determinadas na Lei e, com aviso prévio de 30 (trinta) dias.



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

18.7 O CONTRATO COM A EMPRESA CREDENCIADA, SERÁ FIRMADO SOMENTE QUANDO FOR GERADA A INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO.

19. DA GESTÃO

19.1 A gestão do credenciamento será realizada pela Comissão de Contratação, sendo esta responsável pela fiscalização e controle dos credenciamentos.

19.2 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por 1 (um) ou mais fiscais do contrato, representantes da Administração especialmente designados pela responsável da Secretaria de Planejamento Urbano, conforme requisitos estabelecidos no art. 7º da Lei 14.133/21, ou pelos respectivos substitutos, permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes a essa atribuição.

19.3 A Secretaria de Planejamento Urbano convocará regularmente o credenciado para a prestação de serviço;

19.3.1 Para este credenciamento a Secretaria de Planejamento Urbano, indica como gestor do Contrato, Marcela Vidal Eleutério.

19.3.2 A fiscalização do contrato será o Maurício Mendes Von Ahn (Matrícula 23659).

20. DAS CARACTERÍSTICAS DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO

20.1 Os serviços contratados compreenderão:

20.2 Vistoria in loco do imóvel:

- Visita técnica para identificar características físicas e funcionais;
- Levantamento de benfeitorias, estado de conservação, tipo de construção, materiais utilizados, infraestrutura do entorno, zoneamento e acessibilidade.

20.3 Coleta de dados de mercado:

- Pesquisa de imóveis comparáveis disponíveis na região;
- Consulta a bancos de dados públicos, imobiliárias, cartórios e outros meios;
- Consideração dos fatores de localização, metragem, padrão e condições do mercado.

20.4 Análise da documentação:

- Matrícula e registro do imóvel;
- Planta e memorial descritivo (quando houver);
- Certidões negativas (INCRA, ITR, etc.);
- Outras documentações solicitadas pelo órgão contratante.

20.5 Elaboração do Laudo/Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica:

- Laudo estruturado conforme as normas da ABNT (NBR 14.653-1, 2 e 3);
- Metodologia técnica aplicada (Ex: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado);
- Justificativa de valores;
- Assinatura de responsável técnico habilitado com ART ou RRT, quando aplicável.

20.6 Entrega e apresentação:

- Entrega do laudo em versão digital (PDF) e/ou impressa, conforme solicitado;
- Possibilidade de esclarecimento presencial ou remoto quando solicitado pelo órgão.

20.7 METODOLOGIA APLICADA:

20.7.1 A avaliação será realizada com base nas normas da ABNT NBR 14.653, adotando principalmente:

- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
- Método Involutivo (quando aplicável);



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

- Método da Renda (em imóveis com rendimento);
- Método Evolutivo (terrenos com benfeitorias);

20.7.2 Cada metodologia será escolhida conforme o tipo de imóvel, finalidade da avaliação e disponibilidade de dados.

20.8 PRAZOS DE EXECUÇÃO

20.8.1 O prazo para execução de cada avaliação imobiliária será de até 15 (quinze) dias úteis, contados do recebimento da Ordem de Serviço ou instrumento equivalente emitido pela Administração.

20.8.2 O prazo estabelecido considera a natureza técnica e especializada dos serviços, que demandam a realização de procedimentos como análise documental, vistoria técnica do imóvel quando necessária, levantamento de características físicas e locacionais, pesquisa de mercado, coleta e tratamento de dados comparativos, aplicação das metodologias de avaliação pertinentes e elaboração do respectivo laudo técnico, observadas as disposições da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens e demais normas aplicáveis.

20.8.3 Considerando que as avaliações poderão envolver imóveis com características, localizações e níveis de complexidade distintos, o prazo de 15 (quinze) dias úteis foi definido com base em critérios de razoabilidade e proporcionalidade, visando assegurar a qualidade técnica, a confiabilidade dos resultados e a adequada fundamentação dos laudos emitidos.

Em situações excepcionais devidamente justificadas pela Administração, caracterizadas por necessidade urgente e interesse público relevante, poderá ser solicitado prazo inferior ao estabelecido neste item, condicionado à prévia concordância do credenciado e à sua capacidade operacional de atendimento.

20.9 ENTREGA DOS RESULTADOS

- Os laudos serão entregues conforme solicitado, em formato digital (PDF) e/ou impresso;
- Deverão conter:
 - Capa com identificação;
 - Memorial descritivo;
 - Metodologia aplicada;
 - Tabelas, mapas e fotos;
 - Assinatura do responsável técnico;
 - ART/RRT quando exigido.

20.9.1 Forma de Distribuição das Demandas:

20.9.2 A distribuição das demandas entre os credenciados ocorrerá mediante sistema de rodízio, observando-se a ordem cronológica de deferimento do credenciamento.

20.9.3 Após a homologação do credenciamento, os credenciados serão organizados em lista sequencial, de acordo com a data e ordem de seu credenciamento. Sempre que houver necessidade de contratação, a Administração convocará o credenciado que ocupar a primeira posição disponível na sequência estabelecida.

20.9.4 Após o recebimento da demanda, o credenciado será deslocado para o final da fila de rodízio, assegurando-se a alternância e a distribuição equitativa dos serviços entre todos os credenciados aptos.

20.9.5 Os novos credenciados que vierem a ingressar durante a vigência do credenciamento serão inseridos ao final da lista de rodízio, respeitando a ordem de deferimento de seus credenciamentos.

20.9.6 Na hipótese de recusa injustificada, impedimento, suspensão, descredenciamento ou impossibilidade de atendimento da demanda pelo credenciado convocado, a Administração poderá convocar o próximo credenciado da ordem de rodízio.

21. DOS PRAZOS

21.1 O prazo de vigência da contratação é de doze meses contados da data assinatura do contrato na forma do artigo 105 da Lei n.º 14.133, de 2021

21.2 O prazo para entrega do contrato é de 5 (cinco) dias úteis após encaminhar por email devendo preferencialmente ser assinado digitalmente.

21.3 O credenciamento, caso o contrato venha a ser prorrogado, ficará sujeito à comprovação das mesmas condições



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

habilitatórias do início do contrato.

22. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES

22.1 São obrigações da Prefeitura Municipal:

22.1.1 expedir as requisições/autorizações para que os interessados se encaminhem ao credenciado;

22.1.2 comunicar, de imediato, qualquer alteração na forma de prestação dos serviços;

22.1.3 conferir e aprovar os serviços realizados;

22.1.4 efetuar o pagamento dos serviços realizados nos moldes deste edital;

22.1.5 Prestar aos credenciados, todas as informações necessárias para o bom desempenho dos serviços.

22.1.6 O Município se reserva o direito de fiscalizar permanentemente a prestação dos serviços, sendo-lhe facultado a notificação da contratada, caracterizada a prestação considerada de má qualidade, mediante a verificação através de processo administrativo específico, com garantia da apresentação do contraditório e da produção da ampla defesa.

22.1.7 As autorizações para a realização dos procedimentos serão expedidas pela Secretaria de Planejamento Urbano ;

23. SÃO OBRIGAÇÕES DAS EMPRESAS CONTRATADAS:

23.1 A contratada deverá possuir capacidade técnica e operacional para realização de:

- a) avaliações de imóveis urbanos e rurais;
- b) vistorias técnicas in loco;
- c) levantamentos físicos e fotográficos;
- d) pesquisas mercadológicas;
- e) análises documentais e registrais;
- f) emissão de laudos de avaliação mercadológica;
- g) elaboração de pareceres técnicos;
- h) avaliações para desapropriação, aquisição, alienação, locação, indenização, permuta, regularização fundiária, atualização patrimonial e demais finalidades administrativas.
- i) Os laudos deverão conter, no mínimo:
- j) identificação completa do imóvel;
- k) caracterização da região e do imóvel;
- l) metodologia adotada;
- m) fundamentação técnica;
- n) memória de cálculo;
- o) pesquisa de mercado;
- p) registros fotográficos;
- q) valor de mercado apurado;
- r) conclusão técnica devidamente fundamentada.

23.2 Os serviços deverão ser acompanhados da respectiva ART – Anotação de Responsabilidade Técnica ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica, conforme aplicável;

23.3 A empresa ou profissional deverá comprovar experiência anterior compatível com o objeto, mediante apresentação de atestado(s) de capacidade técnica emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado;

23.4 A contratada deverá possuir condições de atender as demandas do Município dentro dos prazos estabelecidos pela Administração, inclusive para realização de diligências, esclarecimentos técnicos e revisões eventualmente solicitadas.

23.5 Os serviços deverão ser executados com observância aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade, impessoalidade e interesse público, mantendo sigilo e confidencialidade sobre as informações e documentos disponibilizados pela Administração Municipal.

24. DAS SANÇÕES E PENALIDADES

24.1 O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pela empresa credenciada caracterizará sua inadimplência



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

implicando, segundo a gravidade, em multa de até 5% (cinco por cento) do valor contratado, reajustado até o momento da cobrança, descontada de logo, quando do pagamento da fatura apresentada pelo credenciado, ou se por este motivo impossível, será descontada na caução ou cobrada judicialmente.

24.2 A aplicação de multa, segundo o caso, não eximirá a empresa credenciada de sofrer outras sanções previstas na Lei 14.133/2021.

24.3 As multas não têm caráter compensatório, são independentes e cumulativas e não eximem a credenciada da prestação do serviço.

24.4 Em qualquer caso de aplicação de sanção serão sempre garantidos o contraditório e a ampla defesa, sempre em processo administrativo específico.

25 DOS CASOS DE DESCREDENCIAMENTO

25.1 Da Prefeitura Municipal, sem prévio aviso, quando:

- a) a empresa deixar de cumprir qualquer cláusula e condições do contrato;
- b) a empresa descumprir qualquer das obrigações estabelecidas neste edital, segundo o caso;
- c) a empresa praticar atos fraudulentos no intuito de auferir para si ou para outrem vantagem ilícita;
- d) ficar evidenciada a incapacidade da empresa credenciada de cumprir as obrigações assumidas devidamente caracterizadas em relatório circunstanciado de inspeção;
- e) por razões de interesse público de alta relevância, mediante despacho motivado e justificado da Prefeitura Municipal;
- f) Em razão de caso fortuito ou força maior;
- g) No caso de decretação de falência ou concordata da empresa credenciada; sua dissolução ou falecimento de todos os sócios;
- h) E naquilo que couber nas outras hipóteses da Lei 14.133/2021.

25.2 Pela instituição credenciada:

- a) mediante solicitação escrita e devidamente justificada à Prefeitura, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

26 DAS CONDIÇÕES GERAIS

26.1 O interessado no fornecimento completo deste edital poderá acessar, através do site <https://camboriu.atende.net/autoatendimento/servicos/consulta-de-licitacoes/detalhar/1> -

26.2 No caso de eventual divergência entre o Edital e seus anexos, prevalecerão às disposições do primeiro.

26.3 A licitante deverá examinar detidamente as disposições contidas neste Edital e seus anexos, pois a simples apresentação da Documentação subentende a aceitação incondicional de seus termos, independentemente de transcrição, bem como o conhecimento integral do objeto em licitação, não sendo aceitas alegações de desconhecimento de qualquer por menor.

26.4 O interessado assume a responsabilidade de acompanhar todos os atos relativos a este procedimento auxiliar no endereço eletrônico indicado no item 22.1 deste tópico, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda do negócio diante da inobservância de quaisquer mensagens emitidas pela Administração.

26.5 A Prefeitura Municipal de Camboriú - SC poderá alterar, revogar ou anular o presente credenciamento, na forma da lei, sem que caiba aos participantes qualquer direito a reembolso, indenização ou compensação.

26.6 A Comissão de Agentes de Contratação poderá relevar erros formais em quaisquer documentos apresentados, desde que tais erros não alterem o conteúdo dos mesmos.

27 DOS ANEXOS

27.1 Fazem parte do presente edital:

- Anexo I: Estudo Técnico Preliminar (ETP);
- Anexo II: Termo de Referência;
- Anexo III: Itens do Credenciamento;
- Anexo IV: Carta de Credenciamento;
- Anexo V: Declaração de aceitação do edital;
- Anexo VI: Ficha de Identificação de prestador de serviço;
- Anexo VII: Declaração de Capacidade de Atendimento;
- Anexo VIII: Declaração Unificada;
- Anexo IX: Termo de Adesão ao Credenciamento
- Anexo X: Minuta Contratual.



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

28. DO FORO

Para dirimir todas as questões oriundas do presente Contrato é competente o Juízo da Comarca do Município de Camboriú

Camboriú 8 de julho de 2026

MARCELA VIDAL ELEUTÉRIO
Secretaria de Planejamento Urbano



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

CREDENCIAMENTO PÚBLICO Nº 001/2026 - PMC
PROCESSO ADMINISTRATIVO 247/2026 - PMC
INEXIGÊNCIA LICITATÓRIA 016/2026 - PMC

ANEXO I

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 033/2026 - SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO

Conforme previsto no inciso XX, do artigo 6º, e § 1º inciso XI do artigo 18, da Lei Federal n.º 14.133/2021, Estudo Técnico Preliminar: documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação. O estudo técnico preliminar deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

I – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO - CONSIDERADO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO:

A contratação de uma empresa especializada para a avaliação imobiliária de bens imóveis é essencial por diversas razões, especialmente quando se trata de operações como venda ou aquisição de imóveis pelo município.

Aqui estão alguns pontos que justificam essa necessidade no contexto do Município de Camboriú. A avaliação imobiliária realizada por uma empresa especializada garante imparcialidade e isenção no processo. Profissionais qualificados, como engenheiros e avaliadores imobiliários certificados, têm o conhecimento técnico necessário para realizar uma avaliação justa e precisa, sem influências externas ou conflitos de interesse.

A empresa contratada realizará uma análise detalhada do imóvel, considerando fatores como localização, características, estado de conservação, mercado local e outros elementos que impactam diretamente no valor.

Isso assegura que a compra, venda ou locação do imóvel seja realizada por valores adequados, evitando prejuízos para o município e assegurando que os valores praticados estejam dentro dos padrões de mercado.

A contratação de uma empresa especializada também é importante para garantir que as avaliações estejam de acordo com as normas técnicas e legais vigentes, como as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e as exigências do Código Tributário Nacional.

Essa conformidade legal evita possíveis questionamentos futuros por parte de órgãos de fiscalização, tribunais ou até mesmo do Ministério Público. A avaliação imobiliária serve como um suporte para a tomada de decisões administrativas.

O Município de Camboriú, ao realizar a aquisição ou venda, precisa de dados confiáveis e técnicos para planejar de forma eficaz suas políticas públicas, investimentos e infraestrutura.

Caso o município não conte com uma avaliação imparcial e precisa, há o risco de envolvimento em disputas jurídicas com proprietários de imóveis ou outras partes envolvidas nas transações. A falta de uma avaliação adequada pode levar a questionamentos sobre os preços praticados, gerando litígios e atrasos nas negociações.

Quando o município adquire ou vende imóveis, a avaliação precisa garantir que os recursos públicos sejam utilizados de forma eficiente. Uma avaliação imobiliária bem feita assegura que o município pague um preço justo, seja na aquisição de um terreno, imóvel para edificação ou em qualquer outro tipo de negociação.

O município de Camboriú pode estar lidando com uma variedade de tipos de bens imóveis, como terrenos, loteamentos, prédios, apartamentos, galpões, salas comerciais, entre outros.

Cada tipo de bem exige uma metodologia específica de avaliação, o que torna a contratação de uma empresa especializada ainda mais relevante, pois ela possui experiência para lidar com as diferentes particularidades de cada imóvel.

A avaliação feita por uma empresa externa e especializada assegura maior transparência nas transações realizadas, promovendo a confiança da sociedade nas decisões do município. Isso é crucial para manter a legitimidade dos processos administrativos e garantir que as negociações sejam conduzidas de forma ética e transparente.

Portanto, a contratação de uma empresa especializada para avaliação imobiliária é uma prática fundamental para garantir que as transações de bens imóveis sejam realizadas de forma eficiente, transparente, legal e justa para o município de Bandeirante.



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

II – DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL, SEMPRE QUE ELABORADO, DE MODO A INDICAR O SEU ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO:

A presente contratação não consta originalmente no Plano de Contratações Anual – PCA 2026 do Município de Camboriú, uma vez que a necessidade de credenciamento de empresas especializadas para a realização de avaliações imobiliárias foi identificada posteriormente à elaboração do referido instrumento de planejamento.

Trata-se de demanda superveniente, decorrente de necessidades administrativas cuja ocorrência, quantidade e complexidade não eram passíveis de previsão precisa quando da consolidação do PCA, especialmente em razão da natureza variável das demandas relacionadas à gestão patrimonial do Município, incluindo processos de desapropriação, aquisição, alienação, permuta, regularização fundiária, atualização patrimonial e demais procedimentos que exigem avaliações imobiliárias formalmente elaboradas por profissionais habilitados.

A imprevisibilidade da quantidade de avaliações necessárias ao longo do exercício, bem como a necessidade de atendimento de demandas que surgem no decorrer da gestão administrativa, inviabilizou a inclusão específica da presente contratação no planejamento anual realizado à época.

Não obstante sua ausência no PCA, a contratação encontra-se alinhada aos objetivos estratégicos da Administração Municipal, contribuindo para a adequada gestão do patrimônio público, a segurança jurídica dos procedimentos administrativos, a correta formação de valor em negociações envolvendo bens imóveis e a eficiência na tomada de decisões administrativas que dependam de laudos técnicos de avaliação.

Dessa forma, a presente contratação decorre de necessidade efetivamente identificada no curso do exercício administrativo, sendo compatível com o interesse público e com o planejamento institucional do Município, ainda que não tenha sido originalmente contemplada no Plano de Contratações Anual de 2026.

III – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

A contratação visa a prestação de serviços técnicos especializados de avaliações imobiliárias urbanas e rurais para atendimento das necessidades das Secretarias, Fundos e Entidades do Município, compreendendo a elaboração de laudos e pareceres técnicos destinados à instrução de processos administrativos, judiciais e demais demandas da Administração Pública.

Os serviços deverão ser executados por profissional legalmente habilitado, com formação compatível com o objeto e registro ativo no respectivo conselho profissional competente, possuindo atribuição técnica para elaboração de avaliações imobiliárias.

Os laudos e pareceres técnicos deverão atender integralmente às normas técnicas vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, especialmente a NBR 14.653 e suas partes correlatas, bem como demais legislações, normativas e regulamentações aplicáveis à matéria.

A contratada deverá possuir capacidade técnica e operacional para realização de:

- c) avaliações de imóveis urbanos e rurais;
- d) vistorias técnicas in loco;
- e) levantamentos físicos e fotográficos;
- f) pesquisas mercadológicas;
- g) análises documentais e registrais;
- h) emissão de laudos de avaliação mercadológica;
- i) elaboração de pareceres técnicos;
- j) avaliações para desapropriação, aquisição, alienação, locação, indenização, permuta, regularização fundiária, atualização patrimonial e demais finalidades administrativas.
- k) Os laudos deverão conter, no mínimo:
 - l) identificação completa do imóvel;
 - m) caracterização da região e do imóvel;
 - n) metodologia adotada;
 - o) fundamentação técnica;
 - p) memória de cálculo;
 - q) pesquisa de mercado;
 - r) registros fotográficos;
 - s) valor de mercado apurado;
 - t) conclusão técnica devidamente fundamentada.

Os serviços deverão ser acompanhados da respectiva ART – Anotação de Responsabilidade Técnica ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica, conforme aplicável.



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

A empresa ou profissional deverá comprovar experiência anterior compatível com o objeto, mediante apresentação de atestado(s) de capacidade técnica emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado.

A contratada deverá possuir condições de atender as demandas do Município dentro dos prazos estabelecidos pela Administração, inclusive para realização de diligências, esclarecimentos técnicos e revisões eventualmente solicitadas.

Os serviços deverão ser executados com observância aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade, impessoalidade e interesse público, mantendo sigilo e confidencialidade sobre as informações e documentos disponibilizados pela Administração Municipal.

Exigências de Amostra: Não se aplica

Sustentabilidade : A empresa deverá adotar as práticas de sustentabilidade previstas Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Advocacia-Geral da União <https://www.gov.br/agu/ptbr/composicao/cgu/cgu/guias/guia-de-contratacoes-sustentaveis-set-2023.pdf>;

Catálogo eletrônico de padronização: Conforme Art.8º. Decreto Municipal 4048/2022 , Camboriú adotou o catálogo eletrônico de padronização de compras, serviços e obras, instituído pelo Poder Executivo Federal, conforme link <https://www.gov.br/pncp/pt-br/catalogo-eletronico-de-padronizacao/itens-padronizados>, tendo em vista que o Município ainda não possui catálogo próprio , sendo assim utilizado o descritivo que atendem a necessidade da Secretaria.

Bens de luxo: Os serviços contratados para suprir as demandas do Município deverão ser de qualidade comum, não superior à necessária para cumprir as finalidades às quais se destinam, vedada a aquisição de artigos de luxo, o bem a ser adquirido não se enquadra em bens de luxo , conforme art. 20 de Lei nº 14.133/2021 e Decreto Municipal 4048/2022.

Indicação de Marca ou modelo: Não há vedação a uma marca/produto específico, nos termos do Art. 41, inciso III, da Lei 14.133/2021.

Da vedação de utilização de marca/produto na execução do serviço: Não há necessidade de indicação de marcas nos termos do Art. 41, inciso I, da Lei 14.133/2021.

Subcontratação: Não será admitida a subcontratação total ou parcial do objeto, considerando a natureza técnica e especializada dos serviços, bem como a necessidade de responsabilidade direta da contratada pela execução das avaliações imobiliárias, elaboração dos laudos técnicos e emissão das respectivas ARTs/RRTs.

Participação de consórcios: Não será admitida a participação de empresas reunidas em consórcio na presente contratação.

Participação de consórcios Fica vedada a participação de empresas em consórcio, tendo em vista que o objeto possui natureza técnica comum e não apresenta complexidade ou vulto que justifique a formação de consórcio, sendo plenamente possível a execução por empresas ou profissionais individualmente considerados, sem prejuízo à competitividade do certame.

Garantia da Contratação: Não haverá exigência da garantia da contratação.

IV – LEVANTAMENTO DE MERCADO, QUE CONSISTE NA ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS, E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR:

Para atendimento da necessidade administrativa relacionada à realização de avaliações imobiliárias urbanas e rurais, verificou-se a existência de diferentes soluções disponíveis no mercado, sendo analisadas as possibilidades técnicas e operacionais aplicáveis à Administração Pública Municipal.

Dentre as alternativas avaliadas, destacam-se:

a) Execução direta pela Administração Pública

A execução direta dos serviços pelo próprio Município mostrou-se inviável, considerando que a Administração não dispõe, de forma contínua e suficiente, de equipe técnica especializada com habilitação específica, estrutura operacional e disponibilidade para atendimento da demanda variável existente nas Secretarias e Entidades Municipais.

Além disso, as avaliações imobiliárias exigem conhecimento técnico especializado, responsabilidade técnica formal, emissão de ART/RRT, observância às normas da ABNT e atuação imparcial, fatores que dificultam a execução integral pelos servidores municipais.

b) Contratação individualizada para cada demanda

A realização de contratação específica para cada avaliação imobiliária ocasionaria maior morosidade processual, aumento de



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

custos administrativos, retrabalho operacional e prejuízo à eficiência administrativa, especialmente em situações que demandem agilidade na emissão de laudos técnicos.

Tal alternativa também comprometeria a padronização técnica dos serviços e dificultaria o planejamento das contratações públicas.

c) Credenciamento de profissionais e empresas especializadas para atendimento sob demanda

Após análise das alternativas disponíveis, verificou-se que o credenciamento de pessoas físicas e jurídicas especializadas constitui a solução mais adequada sob os aspectos técnico, operacional e econômico.

O credenciamento possibilita à Administração Pública manter cadastro de profissionais e empresas habilitadas para atendimento das demandas conforme necessidade, assegurando maior celeridade, eficiência e continuidade na prestação dos serviços técnicos de avaliações imobiliárias.

A solução permite ainda maior competitividade e ampliação da rede de prestadores, possibilitando ao Município dispor de múltiplos profissionais aptos à execução dos serviços, reduzindo riscos de indisponibilidade e garantindo maior capacidade de atendimento das demandas simultâneas das Secretarias e Entidades Municipais.

Sob o aspecto técnico, o credenciamento assegura que os serviços sejam executados por profissionais legalmente habilitados, com experiência e qualificação compatíveis com o objeto, observando as normas técnicas da ABNT, especialmente a NBR 14.653, além das exigências legais aplicáveis.

Do ponto de vista econômico, a solução mostra-se vantajosa por permitir a contratação sob demanda, sem geração de custos fixos permanentes para a Administração, realizando-se pagamentos apenas pelos serviços efetivamente executados.

Além disso, o modelo proporciona maior eficiência administrativa, padronização dos procedimentos técnicos, redução do tempo de resposta às demandas municipais e maior segurança jurídica aos processos administrativos que dependam de avaliações imobiliárias.

Dessa forma, conclui-se que o credenciamento de pessoas físicas e jurídicas especializadas para prestação de serviços de avaliações imobiliárias representa a solução mais eficiente e vantajosa para atendimento das necessidades da Administração Municipal, observando os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, interesse público e continuidade do serviço público.

V – ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADAS DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHEM DÃO SUPORTE, QUE CONSIDEREM INTERDEPENDÊNCIAS COM OUTRAS CONTRATAÇÕES, DE MODO A POSSIBILITAR ECONOMIA DE ESCALA:

Considerando a natureza variável e imprevisível das demandas relacionadas às avaliações imobiliárias no âmbito da Administração Municipal, não é possível definir com exatidão a quantidade de serviços que serão efetivamente executados durante a vigência da contratação.

As demandas decorrem de necessidades supervenientes das Secretarias, Fundos e Entidades Municipais, envolvendo, entre outras hipóteses:

desapropriações;
aquisições e alienações de imóveis;
processos judiciais e administrativos;
regularização fundiária;
locações;
atualizações patrimoniais;
indenizações;
permutas;
estudos técnicos e demais demandas correlatas.

Para fins de planejamento administrativo e estimativa contratual, foi adotado quantitativo estimado de até 100 (cem) avaliações imobiliárias durante o período de vigência da contratação, considerando:

o histórico de demandas similares do Município;
a possibilidade de atendimento simultâneo de diversas Secretarias e Entidades;
a necessidade de manutenção de margem operacional para demandas extraordinárias e imprevisíveis;
a ampliação de procedimentos administrativos que exigem laudos técnicos especializados.

A estimativa não gera obrigação de contratação mínima por parte da Administração, servindo apenas como parâmetro para planejamento da futura contratação e estimativa de consumo.

A definição do quantitativo estimado busca proporcionar ganho de escala administrativa, otimização dos procedimentos de Rua Getúlio Vargas, 77 Centro - Camboriú/SC - CEP: 88340-347 Telefone: (47) 3365-9500

Ouvidoria: 0800-646-9500
ouvidoria@cidadedecamboriu.sc.gov.br



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

contratação e maior eficiência operacional, evitando múltiplas contratações isoladas para demandas semelhantes.

Item	Descritivo	Quantidade
1	LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, ELABORADO POR PROFISSIONAL LEGALMENTE HABILITADO - ENGENHEIRO OU ARQUITETO DEVIDAMENTE REGISTRADO NO RESPECTIVO CONSELHO DE CLASSE (CREA OU CAU), EM CONFORMIDADE COM OS CRITÉRIOS E DIRETRIZES ESTABELECIDOS NA NBR 14.653 -AVALIAÇÃO DE BENS, COM FOCO ESPECÍFICO NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS SEM EDIFICAÇÕES E COM ÁREA INFERIOR A 500 M², LOCALIZADOS EM ZONAS URBANAS, RURAIS OU INDUSTRIAIS. ESTE LAUDO ABRANGE, ENTRE OUTROS, OS SEGUINTE TIPOS DE BENS IMÓVEIS: TERRENOS ISOLADOS SITUADOS EM ÁREAS HABITACIONAIS URBANAS; TERRENOS ISOLADOS LOCALIZADOS EM ZONAS INDUSTRIAIS; TERRENOS ISOLADOS EM ÁREAS RURAIS. A AVALIAÇÃO CONSIDERA AS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS LEGAIS DO BEM, CONFORME PRECONIZADO PELAS NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS, VISANDO GARANTIR A PRECISÃO E A CONFORMIDADE DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL.	100
2	LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, ELABORADO POR PROFISSIONAL LEGALMENTE HABILITADO - ENGENHEIRO OU ARQUITETO DEVIDAMENTE REGISTRADO NO RESPECTIVO AVALIAÇÃO DE BENS, COM FOCO ESPECÍFICO NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS ATÉ 500 M² E COM EDIFICAÇÕES, LOCALIZADOS EM ZONAS URBANAS, RURAIS OU INDUSTRIAIS. ESTE LAUDO ABRANGE, ENTRE OUTROS, OS SEGUINTE TIPOS DE BENS IMÓVEIS: TERRENOS ISOLADOS SITUADOS EM ÁREAS HABITACIONAIS URBANAS; TERRENOS ISOLADOS LOCALIZADOS EM ZONAS INDUSTRIAIS; TERRENOS ISOLADOS EM ÁREAS RURAIS. A AVALIAÇÃO CONSIDERA AS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS LEGAIS DO BEM, CONFORME PRECONIZADO PELAS NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS, VISANDO GARANTIR A PRECISÃO E A CONFORMIDADE DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL.	100
3	LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, ELABORADO POR PROFISSIONAL LEGALMENTE HABILITADO - ENGENHEIRO OU ARQUITETO DEVIDAMENTE REGISTRADO NO RESPECTIVO CONSELHO DE CLASSE (CREA OU CAU), EM CONFORMIDADE COM OS CRITÉRIOS E DIRETRIZES ESTABELECIDOS NA NBR 14.653 -AVALIAÇÃO DE BENS SEM EDIFICAÇÕES, COM FOCO ESPECÍFICO NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, ENTRE 501 M² ATÉ 2.000 M², SITUADOS EM ZONAS URBANAS, RURAIS OU INDUSTRIAIS, BENS COMO; TERRENOS ISOLADOS SITUADOS EM ÁREAS HABITACIONAIS URBANAS; TERRENOS ISOLADOS LOCALIZADOS EM ZONA INDUSTRIAIS; TERRENOS ISOLADOS EM ÁREAS RURAIS. A AVALIAÇÃO CONSIDERA AS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS LEGAIS DO BEM, CONFORME PRECONIZADO PELAS NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS, VISANDO GARANTIR A PRECISÃO E A CONFORMIDADE DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL.	100
4	LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, ELABORADO POR PROFISSIONAL LEGALMENTE HABILITADO - ENGENHEIRO OU ARQUITETO DEVIDAMENTE REGISTRADO NO RESPECTIVO CONSELHO DE CLASSE (CREA OU CAU), EM CONFORMIDADE COM OS CRITÉRIOS E DIRETRIZES ESTABELECIDOS NA NBR 14.653 -AVALIAÇÃO DE BENS, COM FOCO ESPECÍFICO NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS DE 501 M² ATÉ 2.000 M² COM EDIFICAÇÕES, SITUADOS EM ZONAS URBANAS, RURAIS OU INDUSTRIAIS, BENS COMO; TERRENOS ISOLADOS SITUADOS EM ÁREAS HABITACIONAIS URBANAS; TERRENOS ISOLADOS LOCALIZADOS EM ZONAS INDUSTRIAIS; TERRENOS ISOLADOS EM ÁREAS RURAIS. A AVALIAÇÃO CONSIDERA AS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS LEGAIS DO BEM, CONFORME PRECONIZADO PELAS NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS, VISANDO GARANTIR A PRECISÃO E A CONFORMIDADE DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL.	100



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

5	LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, ELABORADO POR PROFISSIONAL LEGALMENTE HABILITADO - ENGENHEIRO OU ARQUITETO DEVIDAMENTE REGISTRADO NO RESPECTIVO CONSELHO DE CLASSE (CREA OU CAU), EM CONFORMIDADE COM OS CRITÉRIOS E DIRETRIZES ESTABELECIDOS NA NBR 14.653 - AVALIAÇÃO DE BENS, COM FOCO ESPECÍFICO NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS DE 2.001 M² ATÉ 10.000 M² SEM EDIFICAÇÕES, SITUADOS EM ZONAS URBANAS, RURAIS OU INDUSTRIAIS, BENS COMO; TERRENOS ISOLADOS SITUADOS EM ÁREAS HABITACIONAIS URBANAS; TERRENOS ISOLADOS LOCALIZADOS EM ZONAS INDUSTRIAIS; TERRENOS ISOLADOS EM ÁREAS RURAIS. A AVALIAÇÃO CONSIDERA AS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS LEGAIS DO BEM, CONFORME PRECONIZADO PELAS NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS, VISANDO GARANTIR A PRECISÃO E A CONFORMIDADE DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL.	100
---	--	-----

Item 1 - SEM EDIFICAÇÕES 500M

PNCP MUNICIPIO DE UNIFLOR /PR <https://pncp.gov.br/app/editais/76279975000162/2026/22> R\$ 1.637,98

PNCP MUNICIPIO Ouro Preto/MG <https://pncp.gov.br/app/editais/18295295000136/2026/18> - R\$ 1.759,01

Empresa LION360 Soluções Imobiliárias e Imagens Aéreas Ltda : R\$ 1.450,00

PNCP Ibirama/SC <https://pncp.gov.br/app/editais/83102418000137/2026/143> R\$ 1.250,00

Média : 1.524,25

Item 2 COM EDIFICAÇÕES 500M2

PNCP MUNICIPIO DE UNIFLOR /PR <https://pncp.gov.br/app/editais/76279975000162/2026/22> R\$ 1.637,98

PNCP MUNICIPIO Ouro Preto/MG <https://pncp.gov.br/app/editais/18295295000136/2026/18> - R\$ 1.759,01

Empresa LION360 Soluções Imobiliárias e Imagens Aéreas Ltda : 1.680,00

PNCP Ibirama/SC <https://pncp.gov.br/app/editais/83102418000137/2026/143> R\$ 1.250,00

Média :1.581,75

Item 3 SEM EDIFICAÇÕES 501 A 2000

PNCP MUNICIPIO DE UNIFLOR /PR <https://pncp.gov.br/app/editais/76279975000162/2026/22> R\$ 1.637,98

PNCP MUNICIPIO Ouro Preto/MG <https://pncp.gov.br/app/editais/18295295000136/2026/18> - R\$ 1.759,01

Empresa LION360 Soluções Imobiliárias e Imagens Aéreas Ltda : 1.720,00

PNCP Ibirama/SC <https://pncp.gov.br/app/editais/83102418000137/2026/143> R\$ 1.250,00

Média : 1.591,75

Item 4 COM EDIFICAÇÕES 501 A 200

PNCP MUNICIPIO Ouro Preto/MG <https://pncp.gov.br/app/editais/18295295000136/2026/18> - R\$ 1.759,01

Empresa LION360 Soluções Imobiliárias e Imagens Aéreas Ltda : 1.950,00

PNCP Ibirama/SC <https://pncp.gov.br/app/editais/83102418000137/2026/143> R\$ 1.250,00

Média :1.653,00

Item 5 SEM EDIFICAÇÕES 201 A 10.000

PREFEITURA DE CAMBORIÚ

Rua Getúlio Vargas, 77 Centro - Camboriú/SC - CEP: 88340-347 Telefone: (47) 3365-9500

Ouvidoria: 0800-646-9500

ouvidoria@cidadedecamboriu.sc.gov.br



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

PNCP MUNICIPIO Ouro Preto/MG <https://pncp.gov.br/app/editais/18295295000136/2026/18> - R\$ 1.759,01

Empresa LION360 Soluções Imobiliárias e Imagens Aéreas Ltda : 2.100,00

PNCP Ibirama/SC <https://pncp.gov.br/app/editais/83102418000137/2026/143> R\$ 1.250,00

Média : 1.703,00

Justificativa para utilização da média aritmética

Para a definição do valor estimado da contratação, foram coletados preços provenientes de diferentes fontes, incluindo contratações públicas registradas no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e proposta comercial obtida junto a fornecedor do ramo.

Considerando que parte das referências de preços foi obtida em municípios localizados em diferentes regiões do país, os valores apresentados refletem realidades econômicas distintas, influenciadas por fatores como custos operacionais, logística, disponibilidade de fornecedores, características do mercado local e nível de concorrência.

Dessa forma, entendeu-se que a utilização da média aritmética dos preços coletados representa o método mais adequado para a formação do valor estimado, pois permite equilibrar as variações verificadas entre os preços pesquisados, reduzindo a influência de valores isoladamente mais elevados ou mais baixos e proporcionando uma estimativa compatível com o comportamento médio do mercado.

A adoção desse critério observa os princípios da razoabilidade, da economicidade e da busca da proposta mais vantajosa para a Administração, servindo como parâmetro para a análise da exequibilidade das propostas e para a adequada estimativa dos recursos necessários à futura contratação.

VI- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, INCLUSIVE DAS EXIGÊNCIAS RELACIONADAS À MANUTENÇÃO E À ASSISTÊNCIA TÉCNICA, QUANDO FOR O CASO:

A solução consiste na contratação de profissionais e empresas especializadas para prestação de serviços técnicos de avaliações imobiliárias urbanas e rurais, visando atender às necessidades das Secretarias, Fundos e Entidades do Município, mediante execução sob demanda.

Os serviços compreenderão a realização de vistorias técnicas, levantamentos físicos e fotográficos, análises documentais e mercadológicas, elaboração de laudos técnicos e pareceres de avaliação imobiliária, bem como demais atos necessários à correta determinação do valor de mercado dos imóveis avaliados.

As avaliações poderão ser utilizadas para instrução de processos administrativos e judiciais relacionados, entre outros, à desapropriação, aquisição, alienação, locação, regularização fundiária, indenização, atualização patrimonial, permuta e demais finalidades de interesse da Administração Pública Municipal.

Os laudos técnicos deverão ser elaborados em conformidade com as normas técnicas aplicáveis da ABNT, especialmente a NBR 14.653 e suas partes correlatas, contendo fundamentação técnica adequada, memória de cálculo, metodologia utilizada, pesquisa mercadológica, registros fotográficos e conclusão devidamente justificada.

A solução contempla o atendimento das demandas conforme necessidade da Administração, permitindo maior agilidade, eficiência e continuidade na prestação dos serviços técnicos especializados.

Os serviços deverão ser executados por profissionais legalmente habilitados, com emissão da respectiva ART – Anotação de Responsabilidade Técnica ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica, quando aplicável.

Quanto à assistência técnica, a contratada deverá prestar esclarecimentos, complementações, ajustes e revisões nos laudos e pareceres emitidos sempre que solicitado pela Administração, órgãos de controle ou autoridade competente, sem ônus adicional, desde que relacionados ao objeto originalmente executado.

A contratada também deverá disponibilizar suporte técnico para esclarecimento de dúvidas relacionadas aos documentos emitidos, inclusive para atendimento de diligências administrativas ou judiciais eventualmente necessárias.

Não se aplica exigência de manutenção continuada, considerando que o objeto consiste na prestação de serviços técnicos especializados de natureza intelectual e não no fornecimento de equipamentos ou sistemas permanentes.

VII- JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:

Considerando a natureza dos serviços pretendidos, verifica-se a viabilidade técnica e operacional da contratação sem parcelamento do objeto, tendo em vista que os serviços de avaliações imobiliárias possuem características semelhantes, metodologia técnica compatível e execução padronizada.



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

A unificação da contratação proporciona maior eficiência administrativa, padronização dos laudos técnicos, otimização da gestão contratual e melhor controle da execução dos serviços pela Administração Pública.

Além disso, a contratação de forma conjunta contribui para maior economicidade, redução de custos administrativos e racionalização dos procedimentos relacionados à gestão e fiscalização contratual.

Ressalta-se ainda que o objeto não apresenta divisibilidade técnica que justifique parcelamento em itens distintos, uma vez que os serviços possuem a mesma natureza técnica e finalidade administrativa.

Todavia, a execução ocorrerá de forma parcelada conforme a necessidade da Administração, mediante solicitações individuais de serviços, observando a demanda efetiva das Secretarias, Fundos e Entidades Municipais.

VIII – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS:

A contratação pretende proporcionar maior eficiência administrativa no atendimento das demandas relacionadas às avaliações imobiliárias do Município, assegurando suporte técnico especializado às Secretarias, Fundos e Entidades Municipais.

Como resultado esperado, busca-se garantir maior agilidade na elaboração de laudos e pareceres técnicos, reduzindo o tempo necessário para instrução e andamento dos processos administrativos e judiciais que dependam de avaliações imobiliárias.

Sob o aspecto da economicidade, a contratação permitirá que a Administração realize pagamentos apenas pelos serviços efetivamente executados, evitando custos permanentes com manutenção de estrutura técnica própria exclusiva para atendimento de demandas variáveis e eventuais.

A solução também contribuirá para redução de custos administrativos relacionados à realização de múltiplas contratações isoladas, promovendo racionalização dos procedimentos internos e otimização da gestão contratual.

Quanto ao aproveitamento dos recursos humanos, a contratação permitirá que os servidores municipais concentrem suas atividades nas atribuições próprias da Administração, evitando sobrecarga operacional decorrente da necessidade de execução de atividades técnicas especializadas para as quais, muitas vezes, não há estrutura ou profissionais suficientes no quadro funcional.

Em relação aos recursos materiais e financeiros, a solução evita investimentos contínuos em estrutura própria, equipamentos específicos, capacitações técnicas especializadas e manutenção de equipe permanente para execução de atividades que possuem demanda variável conforme as necessidades administrativas.

Além disso, a contratação possibilitará maior padronização técnica dos laudos, segurança jurídica nos processos administrativos, suporte adequado às decisões da Administração Pública e atendimento mais eficiente às exigências dos órgãos de controle e demais instituições competentes.

IX- PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO , INCLUSIVE QUANTO À CAPACITAÇÃO DE SERVIDORES OU DE EMPREGADOS PARA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL:

Não há providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato.

X – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

Não há contratações correlatas ou interdependentes no presente processo.

XI – DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS , INCLUÍDOS REQUISITOS DE BAIXO CONSUMO DE ENERGIA E DE OUTROS RECURSOS, BEM COMO LOGÍSTICA REVERSA PARA DESFAZIMENTO E RECICLAGEM DE BENS E REFUGOS, QUANDO APLICÁVEL:

Considerando a natureza do objeto, os serviços de avaliações imobiliárias apresentam baixo potencial de impacto ambiental, tendo em vista tratar-se de atividade predominantemente técnica e intelectual, sem utilização significativa de materiais, insumos ou geração relevante de resíduos.

XII- POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA:

Após a conclusão dos estudos técnicos preliminares, declara ser viável e adequada a contratação pretendida.

PREFEITURA DE CAMBORIÚ

Rua Getúlio Vargas, 77 Centro - Camboriú/SC - CEP: 88340-347 Telefone: (47) 3365-9500

Ouvidoria: 0800-646-9500

ouvidoria@cidadedecamboriu.sc.gov.br



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

XIII - PLANEJAMENTO

Responsável pela elaboração do ETP e cotação: Simone Santos Souza Auxiliar Administrativo

Camboriú, 8 de Julho de 2026.

MARCELA VIDAL ELEUTÉRIO
Secretária de Planejamento Urbano

SIMONE SANTOS SOUZA
Auxiliar Administrativo



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

CREDENCIAMENTO PÚBLICO Nº 001/2026 - PMC
PROCESSO ADMINISTRATIVO 247/2026 - PMC
INEXIGÊNCIA LICITATÓRIA 016/2026 - PMC

ANEXO II

TERMO DE REFERÊNCIA

Conforme previsto no inciso XXIII, do artigo 6º, e § 1º do artigo 40, da Lei Federal n.º 14.133/2021, Termo de Referência é o documento necessário para a contratação de bens e serviços, que deve conter os seguintes parâmetros e elementos descritivos:

1 – DEFINIÇÃO DO OBJETO, INCLUÍDOS SUA NATUREZA, OS QUANTITATIVOS, O PRAZO DO CONTRATO E, SE FOR O CASO, A POSSIBILIDADE DE SUA PRORROGAÇÃO:

Definição do objeto: CREDENCIAMENTO DE PESSOA JURÍDICA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO, DEVIDAMENTE INSCRITA NO ENTE DE CLASSE COMPETENTE PARA ATENDER ÀS NECESSIDADES DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE CAMBORIÚ/SC.

Estimativa das quantidades:

Item	Descritivo	UNIDADE	Quantidade	Valor Uni	Valor total
1	LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, ELABORADO POR PROFISSIONAL LEGALMENTE HABILITADO - ENGENHEIRO OU ARQUITETO DEVIDAMENTE REGISTRADO NO RESPECTIVO CONSELHO DE CLASSE (CREA OU CAU), EM CONFORMIDADE COM OS CRITÉRIOS E DIRETRIZES ESTABELECIDOS NA NBR 14.653 -AVALIAÇÃO DE BENS, COM FOCO ESPECÍFICO NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS SEM EDIFICAÇÕES E COM ÁREA INFERIOR A 500 M², LOCALIZADOS EM ZONAS URBANAS, RURAIS OU INDUSTRIAIS. ESTE LAUDO ABRANGE, ENTRE OUTROS, OS SEGUINTE TIPOS DE BENS IMÓVEIS: TERRENOS ISOLADOS SITUADOS EM ÁREAS HABITACIONAIS URBANAS; TERRENOS ISOLADOS LOCALIZADOS EM ZONAS INDUSTRIAIS; TERRENOS ISOLADOS EM ÁREAS RURAIS. A AVALIAÇÃO CONSIDERA AS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS LEGAIS DO BEM, CONFORME PRECONIZADO PELAS NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS, VISANDO GARANTIR A PRECISÃO E A CONFORMIDADE DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL.	LAUDO	100	1.524,25	152.425,00
2	LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, ELABORADO POR PROFISSIONAL LEGALMENTE HABILITADO - ENGENHEIRO OU ARQUITETO DEVIDAMENTE REGISTRADO NO RESPECTIVO CONSELHO DE CLASSE (CREA OU CAU), EM CONFORMIDADE COM OS CRITÉRIOS E DIRETRIZES ESTABELECIDOS NA NBR 14.653 -AVALIAÇÃO DE BENS, COM FOCO ESPECÍFICO NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS ATÉ 500 M² E COM EDIFICAÇÕES, LOCALIZADOS EM ZONAS URBANAS, RURAIS OU INDUSTRIAIS. ESTE LAUDO ABRANGE, ENTRE OUTROS, OS SEGUINTE TIPOS DE BENS IMÓVEIS: TERRENOS ISOLADOS SITUADOS EM ÁREAS HABITACIONAIS URBANAS; TERRENOS ISOLADOS LOCALIZADOS EM ZONAS INDUSTRIAIS; TERRENOS ISOLADOS EM ÁREAS RURAIS. A AVALIAÇÃO CONSIDERA AS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS LEGAIS DO BEM, CONFORME PRECONIZADO PELAS NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS, VISANDO GARANTIR A PRECISÃO E A CONFORMIDADE DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL.	LAUDO	100	1.581,75	158.175,00

PREFEITURA DE CAMBORIÚ

Rua Getúlio Vargas, 77 Centro - Camboriú/SC - CEP: 88340-347 Telefone: (47) 3365-9500

Ouvidoria: 0800-646-9500

ouvidoria@cidadedecamboriu.sc.gov.br



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

3	LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, ELABORADO POR PROFISSIONAL LEGALMENTE HABILITADO - ENGENHEIRO OU ARQUITETO DEVIDAMENTE REGISTRADO NO RESPECTIVO CONSELHO DE CLASSE (CREA OU CAU), EM CONFORMIDADE COM OS CRITÉRIOS E DIRETRIZES ESTABELECIDOS NA NBR 14.653 -AVALIAÇÃO DE BENS SEM EDIFICAÇÕES, COM FOCO ESPECÍFICO NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, ENTRE 501 M² ATÉ 2.000 M², SITUADOS EM ZONAS URBANAS, RURAIS OU INDUSTRIAIS, BENS COMO; TERRENOS ISOLADOS SITUADOS EM ÁREAS HABITACIONAIS URBANAS; TERRENOS ISOLADOS LOCALIZADOS EM ZONA SINDUSTRIAS; TERRENOS ISOLADOS EM ÁREAS RURAIS. A AVALIAÇÃO CONSIDERA AS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS LEGAIS DO BEM, CONFORME PRECONIZADO PELAS NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS, VISANDO GARANTIR A PRECISÃO E A CONFORMIDADE DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL.	LAUDO	100	1.591,75	159.175,00
4	LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, ELABORADO POR PROFISSIONAL LEGALMENTE HABILITADO - ENGENHEIRO OU ARQUITETO DEVIDAMENTE REGISTRADO NO RESPECTIVO CONSELHO DE CLASSE (CREA OU CAU), EM CONFORMIDADE COM OS CRITÉRIOS E DIRETRIZES ESTABELECIDOS NA NBR 14.653 -AVALIAÇÃO DE BENS, COM FOCO ESPECÍFICO NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS DE 501 M² ATÉ 2.000 M² COM EDIFICAÇÕES, SITUADOS EM ZONAS URBANAS, RURAIS OU INDUSTRIAIS, BENS COMO; TERRENOS ISOLADOS SITUADOS EM ÁREAS HABITACIONAIS URBANAS; TERRENOS ISOLADOS LOCALIZADOS EM ZONAS INDUSTRIAIS; TERRENOS ISOLADOS EM ÁREAS RURAIS. A AVALIAÇÃO CONSIDERA AS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS LEGAIS DO BEM, CONFORME PRECONIZADO PELAS NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS, VISANDO GARANTIR A PRECISÃO E A CONFORMIDADE DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL.	LAUDO	100	1.653,00	165.300,00
5	LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, ELABORADO POR PROFISSIONAL LEGALMENTE HABILITADO - ENGENHEIRO OU ARQUITETO DEVIDAMENTE REGISTRADO NO RESPECTIVO CONSELHO DE CLASSE (CREA OU CAU), EM CONFORMIDADE COM OS CRITÉRIOS E DIRETRIZES ESTABELECIDOS NA NBR 14.653 - AVALIAÇÃO DE BENS, COM FOCO ESPECÍFICO NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS DE 2.001 M² ATÉ 10.000 M² SEM EDIFICAÇÕES, SITUADOS EM ZONAS URBANAS, RURAIS OU INDUSTRIAIS, BENS COMO; TERRENOS ISOLADOS SITUADOS EM ÁREAS HABITACIONAIS URBANAS; TERRENOS ISOLADOS LOCALIZADOS EM ZONAS INDUSTRIAIS; TERRENOS ISOLADOS EM ÁREAS RURAIS. A AVALIAÇÃO CONSIDERA AS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS LEGAIS DO BEM, CONFORME PRECONIZADO PELAS NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS, VISANDO GARANTIR A PRECISÃO E A CONFORMIDADE DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL.	LAUDO	100	R\$ 1.703,00	170.300,00
Valor total					R\$ 805.375,00

DA DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO: PREFEITURA DE CAMBORIÚ

Rua Getúlio Vargas, 77 Centro - Camboriú/SC - CEP: 88340-347 Telefone: (47) 3365-9500

Ouvidoria: 0800-646-9500

ouvidoria@cidadedecamboriu.sc.gov.br



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

Poderá ser solicitada a avaliação de mais de um imóvel no mesmo tempo, estes deverão definir prioridade de avaliação entre os imóveis enviados.

Caso seja necessário adentrar ao imóvel para uma avaliação mais precisa, a Administração deverá acompanhar a visita, e que o proprietário do imóvel a acompanhe a visita ou autorize sua realização sem sua presença.

Recebida a solicitação, a empresa terá o prazo de quinze dias úteis para realizar a visita e disponibilizar o laudo de avaliação assinado ao Município.

A execução dos serviços deverá observar rigorosamente as normas técnicas aplicáveis, em especial a ABNT NBR 14.653 em todas as suas partes, bem como demais legislações pertinentes.

As avaliações serão conforme a especialidade e o tipo de imóvel, descritos a seguir:

Avaliação de Imóveis Urbanos: Prestação de serviços de avaliação de imóveis urbanos, incluindo terrenos, edificações residenciais, comerciais ou mistas, glebas localizadas em zona urbana e demais propriedades compostas ou não por benfeitorias. O serviço compreende vistoria in loco, levantamento de dados, análise documental, pesquisa de mercado, aplicação de metodologia apropriada e emissão de laudos técnicos completos.

Avaliação de Imóveis Rurais: Prestação de serviços de avaliação de imóveis rurais, incluindo propriedades agropecuárias, áreas produtivas ou não, glebas rurais, chácaras, sítios, fazendas e demais áreas localizadas fora do perímetro urbano. Os laudos deverão considerar características específicas como aptidão agrícola, uso atual, potencial produtivo, acesso, topografia, disponibilidade hídrica e demais fatores definidos pela ABNT NBR 14.653-3.

Avaliação de Imóveis Industriais e Especiais: Prestação de serviços de avaliação de imóveis industriais, comerciais de grande porte, galpões, áreas operacionais, complexos fabris, edificações especiais e demais propriedades que exijam metodologia diferenciada, tais como o método da renda, evolutivo ou involutivo, conforme adequado. Este item inclui imóveis com elevada complexidade física, jurídica ou econômica.

Planejamento e Preparação Técnica:

Análise preliminar das informações fornecidas pelo Município, como cadastros, matrículas, plantas, mapas e documentos complementares.

Definição da metodologia de avaliação mais adequada para cada tipo de imóvel, conforme a ABNT NBR 14.653 (todas as partes aplicáveis).

Elaboração de cronograma de trabalho compatível com o volume e complexidade dos imóveis.

Vistorias Técnicas Presenciais:

Realização de visitas in loco obrigatória para coleta de dados físicos, ambientais e construtivos, devendo ser anexadas fotos dos imóveis nas avaliações (não serão aceitas avaliações realizadas com fotos unicamente de tecnologias de mapeamento como google earth ou street view).

Identificação e conferência das características do imóvel, incluindo área, benfeitorias, acessos, infraestrutura, estado de conservação e entorno.

Levantamento fotográfico detalhado, registrando todos os elementos relevantes para a avaliação. Elaboração de croquis, plantas esquemáticas ou medições básicas necessárias à caracterização do bem.

Pesquisa de Mercado e Coleta de Dados:

Levantamento de dados comparativos em bases confiáveis, incluindo ofertas, transações recentes, valores de referência, dados rurais (aptidão, produtividade) e parâmetros específicos de imóveis industriais.

Registro das fontes de pesquisa, justificativas de escolha e critérios de seleção dos dados utilizados.

Avaliação das condições do mercado local, regional e setorial, conforme o tipo de imóvel.

Análise Técnica e Aplicação de Metodologias:

Seleção e aplicação do método de avaliação mais adequado para cada caso, incluindo:

Método comparativo direto de dados de mercado;

Método involutivo;

Método da renda;

Método evolutivo;

Outros métodos previstos nas NBRs pertinentes.

Elaboração de memória de cálculo detalhada, tabelas e justificativas técnicas.

Consideração de fatores de homogeneização, depreciação, potencial construtivo, aptidão rural e demais variáveis relevantes.



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

Cada laudo deverá conter, obrigatoriamente:

Identificação completa do imóvel;
Descrição física, legal e funcional;
Documentação analisada;
Metodologia aplicada e justificativas;
Considerar eventuais benfeitorias existentes;
Dados de mercado utilizados e sua análise crítica;
Cálculos e quadros comparativos, inclusive quanto a eventual valorização ou depreciação do imóvel em decorrência tempo de construção ou material utilizado;
Valor de mercado final, com apresentação clara da conclusão;
Anexos com fotos, croquis, plantas e demais elementos técnicos;
Assinatura do profissional habilitado.

Entrega dos Produtos:

Entrega dos laudos em formato digital (PDF), padronizados e organizados conforme orientações do Município.

Entrega física dos documentos quando solicitado.

Envio de planilhas-resumo contendo valores finais, datas e identificação dos imóveis avaliados.

Suporte e Esclarecimentos:

Prestação de suporte técnico para esclarecimentos posteriores, sem custo adicional, durante a vigência do Contrato.

Atendimento a questionamentos administrativos, contábeis, tributários ou de órgãos de controle relacionados aos laudos emitidos.

Nos valores da avaliação estão inclusos todos os custos com o deslocamento até a localização do imóvel.

Os bens objeto desta contratação são caracterizados como comuns, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar - o objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo.

Prazo de Contratação e índice de reajustamento: O prazo de vigência da contratação é de doze meses contados da data assinatura do contrato na forma do artigo 105 da Lei n.º 14.133, de 2021.

2 – JUSTIFICATIVA E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A Fundamentação da contratação encontra-se pormenorizada nos Estudo Técnico Preliminar n° 033/2026/SMPU.

3 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO, CONSIDERANDO TODO O CICLO DE VIDA DO OBJETO:

A descrição da solução como um todo se encontra pormenorizada no Estudo Técnicos Preliminar n° 033/2026/SMPU.

4 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

A contratação visa a prestação de serviços técnicos especializados de avaliações imobiliárias urbanas e rurais para atendimento das necessidades das Secretarias, Fundos e Entidades do Município, compreendendo a elaboração de laudos e pareceres técnicos destinados à instrução de processos administrativos, judiciais e demais demandas da Administração Pública.

Os serviços deverão ser executados por profissional legalmente habilitado, com formação compatível com o objeto e registro ativo no respectivo conselho profissional competente, possuindo atribuição técnica para elaboração de avaliações imobiliárias.

Os laudos e pareceres técnicos deverão atender integralmente às normas técnicas vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, especialmente a NBR 14.653 e suas partes correlatas, bem como demais legislações, normativas e regulamentações aplicáveis à matéria.

A contratada deverá possuir capacidade técnica e operacional para realização de:

- u) avaliações de imóveis urbanos e rurais;
- v) vistorias técnicas in loco;
- w) levantamentos físicos e fotográficos;
- x) pesquisas mercadológicas;
- y) análises documentais e registrais;
- z) emissão de laudos de avaliação mercadológica;
- aa) elaboração de pareceres técnicos;
- ab) avaliações para desapropriação, aquisição, alienação, locação, indenização, permuta, regularização fundiária, atualização patrimonial e demais finalidades administrativas.
- ac) Os laudos deverão conter, no mínimo:
- ad) identificação completa do imóvel;

PREFEITURA DE CAMBORIÚ

Rua Getúlio Vargas, 77 Centro - Camboriú/SC - CEP: 88340-347 Telefone: (47) 3365-9500

Ouvidoria: 0800-646-9500

ouvidoria@cidadedecamboriu.sc.gov.br



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

- ae) caracterização da região e do imóvel;
- af) metodologia adotada;
- ag) fundamentação técnica;
- ah) memória de cálculo;
- ai) pesquisa de mercado;
- aj) registros fotográficos;
- ak) valor de mercado apurado;
- al) conclusão técnica devidamente fundamentada.

Os serviços deverão ser acompanhados da respectiva ART – Anotação de Responsabilidade Técnica ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica, conforme aplicável.

A empresa ou profissional deverá comprovar experiência anterior compatível com o objeto, mediante apresentação de atestado(s) de capacidade técnica emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado.

A contratada deverá possuir condições de atender as demandas do Município dentro dos prazos estabelecidos pela Administração, inclusive para realização de diligências, esclarecimentos técnicos e revisões eventualmente solicitadas.

Os serviços deverão ser executados com observância aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade, impessoalidade e interesse público, mantendo sigilo e confidencialidade sobre as informações e documentos disponibilizados pela Administração Municipal.

Exigências de Amostra: Não se aplica

Sustentabilidade : A empresa deverá adotar as práticas de sustentabilidade previstas Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Advocacia-Geral da União <https://www.gov.br/agu/ptbr/composicao/cgu/cgu/guias/guia-de-contratacoes-sustentaveis-set-2023.pdf>;

Catálogo eletrônico de padronização: Conforme Art.8º. Decreto Municipal 4048/2022 , Camboriú adotou o catálogo eletrônico de padronização de compras, serviços e obras, instituído pelo Poder Executivo Federal, conforme link <https://www.gov.br/pncp/pt-br/catalogo-eletronico-de-padronizacao/itens-padronizados>, tendo em vista que o Município ainda não possui catálogo próprio , sendo assim utilizado o descritivo que atendem a necessidade da Secretaria.

Bens de luxo: Os serviços contratados para suprir as demandas do Município deverão ser de qualidade comum, não superior à necessária para cumprir as finalidades às quais se destinam, vedada a aquisição de artigos de luxo, o bem a ser adquirido não se enquadra em bens de luxo , conforme art. 20 de Lei nº 14.133/2021 e Decreto Municipal 4048/2022.

Indicação de Marca ou modelo: Não há vedação a uma marca/produto específico, nos termos do Art. 41, inciso III, da Lei 14.133/2021.

Da vedação de utilização de marca/produto na execução do serviço: Não há necessidade de indicação de marcas nos termos do Art. 41, inciso I, da Lei 14.133/2021.

Subcontratação: Não será admitida a subcontratação total ou parcial do objeto, considerando a natureza técnica e especializada dos serviços, bem como a necessidade de responsabilidade direta da contratada pela execução das avaliações imobiliárias, elaboração dos laudos técnicos e emissão das respectivas ARTs/RRTs. Participação de consórcios: Não será admitida a participação de empresas reunidas em consórcio na presente contratação.

Participação de consórcios Fica vedada a participação de empresas em consórcio, tendo em vista que o objeto possui natureza técnica comum e não apresenta complexidade ou vulto que justifique a formação de consórcio, sendo plenamente possível a execução por empresas ou profissionais individualmente considerados, sem prejuízo à competitividade do certame.

Garantia da Contratação: Não haverá exigência da garantia da contratação.

5 - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO:

Os serviços contratados compreenderão:

Vistoria in loco do imóvel

- Visita técnica para identificar características físicas e funcionais;
- Levantamento de benfeitorias, estado de conservação, tipo de construção, materiais utilizados, infraestrutura do entorno, zoneamento e acessibilidade.

Coleta de dados de mercado

- Pesquisa de imóveis comparáveis disponíveis na região;
- Consulta a bancos de dados públicos, imobiliárias, cartórios e outros meios;
- Consideração dos fatores de localização, metragem, padrão e condições do mercado.

Análise da documentação

- Matrícula e registro do imóvel;
- Planta e memorial descritivo (quando houver);
- Certidões negativas (INCRA, ITR, etc.);
- Outras documentações solicitadas pelo órgão competente.



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

Elaboração do Laudo/Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

- Laudo estruturado conforme as normas da ABNT (NBR 14.653-1, 2 e 3);
- Metodologia técnica aplicada (Ex: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado);
- Justificativa de valores;
- Assinatura de responsável técnico habilitado com ART ou RRT, quando aplicável.

Entrega e apresentação

- Entrega do laudo em versão digital (PDF) e/ou impressa, conforme solicitado;
- Possibilidade de esclarecimento presencial ou remoto quando solicitado pelo órgão.

METODOLOGIA APLICADA

A avaliação será realizada com base nas normas da ABNT NBR 14.653, adotando principalmente:

- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
- Método Involutivo (quando aplicável);
- Método da Renda (em imóveis com rendimento);
- Método Evolutivo (terrenos com benfeitorias);

Cada metodologia será escolhida conforme o tipo de imóvel, finalidade da avaliação e disponibilidade de dados.

PRAZOS DE EXECUÇÃO

O prazo para execução de cada avaliação imobiliária será de até 15 (quinze) dias úteis, contados do recebimento da Ordem de Serviço ou instrumento equivalente emitido pela Administração.

O prazo estabelecido considera a natureza técnica e especializada dos serviços, que demandam a realização de procedimentos como análise documental, vistoria técnica do imóvel quando necessária, levantamento de características físicas e locacionais, pesquisa de mercado, coleta e tratamento de dados comparativos, aplicação das metodologias de avaliação pertinentes e elaboração do respectivo laudo técnico, observadas as disposições da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens e demais normas aplicáveis.

Considerando que as avaliações poderão envolver imóveis com características, localizações e níveis de complexidade distintos, o prazo de 15 (quinze) dias úteis foi definido com base em critérios de razoabilidade e proporcionalidade, visando assegurar a qualidade técnica, a confiabilidade dos resultados e a adequada fundamentação dos laudos emitidos.

Em situações excepcionais devidamente justificadas pela Administração, caracterizadas por necessidade urgente e interesse público relevante, poderá ser solicitado prazo inferior ao estabelecido neste item, condicionado à prévia concordância do credenciado e à sua capacidade operacional de atendimento.

ENTREGA DOS RESULTADOS

- Os laudos serão entregues conforme solicitado, em formato digital (PDF) e/ou impresso;
- Deverão conter:
 - Capa com identificação;
 - Memorial descritivo;
 - Metodologia aplicada;
 - Tabelas, mapas e fotos;
- Assinatura do responsável técnico;
- ART/RRT quando exigido.

Forma de Distribuição das Demandas

A distribuição das demandas entre os credenciados ocorrerá mediante sistema de rodízio, observando-se a ordem cronológica de deferimento do credenciamento.

PREFEITURA DE CAMBORIÚ

Rua Getúlio Vargas, 77 Centro - Camboriú/SC - CEP: 88340-347 Telefone: (47) 3365-9500

Ouvidoria: 0800-646-9500

ouvidoria@cidadedecamboriu.sc.gov.br



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

Após a homologação do credenciamento, os credenciados serão organizados em lista sequencial, de acordo com a data e ordem de seu credenciamento. Sempre que houver necessidade de contratação, a Administração convocará o credenciado que ocupar a primeira posição disponível na sequência estabelecida.

Após o recebimento da demanda, o credenciado será deslocado para o final da fila de rodízio, assegurando-se a alternância e a distribuição equitativa dos serviços entre todos os credenciados aptos.

Os novos credenciados que vierem a ingressar durante a vigência do credenciamento serão inseridos ao final da lista de rodízio, respeitando a ordem de deferimento de seus credenciamentos.

Na hipótese de recusa injustificada, impedimento, suspensão, descredenciamento ou impossibilidade de atendimento da demanda pelo credenciado convocado, a Administração poderá convocar o próximo credenciado da ordem de rodízio

6 – MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO, QUE DESCREVE COMO A EXECUÇÃO DO OBJETO SERÁ ACOMPANHADA E FISCALIZADA PELO ÓRGÃO OU ENTIDADE;

O contrato ou instrumento equivalente deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei n.º 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato ou instrumento equivalente, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

Atribuições dos membros da equipe de fiscalização:

Fiscal do Contrato

Compete ao Fiscal do Contrato acompanhar e fiscalizar a execução dos serviços contratados, observando o cumprimento das obrigações assumidas pela contratada, especialmente:

I – acompanhar a execução dos serviços, verificando sua conformidade com as condições estabelecidas no Termo de Referência, Edital, Contrato e demais documentos vinculados;

II – registrar em processo próprio todas as ocorrências relacionadas à execução contratual;

III – atestar a efetiva prestação dos serviços para fins de liquidação e pagamento;

IV – comunicar formalmente ao Gestor do Contrato quaisquer irregularidades verificadas na execução dos serviços;

V – solicitar esclarecimentos, correções, complementações ou adequações necessárias à perfeita execução do objeto;

VI – acompanhar os prazos de execução e o cumprimento das obrigações contratuais;

VII – emitir relatórios, pareceres e demais documentos relacionados ao acompanhamento da execução contratual, quando necessário.

Gestor do Contrato

Compete ao Gestor do Contrato coordenar e supervisionar a execução contratual sob os aspectos administrativos, especialmente:

I – acompanhar a manutenção das condições de habilitação e qualificação da contratada durante toda a vigência contratual;

II – promover os atos necessários à formalização de alterações contratuais, prorrogações, reajustes, repactuações, revisões e demais procedimentos correlatos, quando cabíveis.

PREFEITURA DE CAMBORIÚ
Rua Getúlio Vargas, 77 Centro - Camboriú/SC - CEP: 88340-347 Telefone: (47) 3365-9500

Ouvidoria: 0800-646-9500
ouvidoria@cidadedecamboriu.sc.gov.br



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

III – analisar e deliberar sobre as comunicações encaminhadas pelo Fiscal do Contrato;

IV – adotar as providências necessárias para saneamento de irregularidades apontadas na execução contratual;

V – promover a aplicação de penalidades, quando cabível, observados o contraditório e a ampla defesa;

VI – controlar a vigência contratual e adotar as providências necessárias para eventual renovação, encerramento ou nova contratação;

VII – praticar os demais atos de gestão necessários ao acompanhamento da execução contratual, observadas as competências dos demais agentes públicos envolvidos.

Fiscal: Mauricio Mendes Von Ahn

Gestora: Marcela Vidal Eleutério

7 - CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO:

Recebimento Provisório e Definitivo.

Os bens serão recebidos provisoriamente, de forma sumária, no ato da entrega, juntamente com a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, pelo(a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta.

Os bens poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, inclusive antes do recebimento provisório, quando em desacordo com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta, devendo ser substituídos no prazo de 5 cinco corridos dias, a contar da notificação da contratada, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

O recebimento definitivo ocorrerá no prazo de 10 dez dias úteis, a contar do recebimento da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente pela Administração, após a verificação da qualidade e quantidade do material e consequente aceitação mediante termo detalhado.

O prazo para recebimento definitivo poderá ser excepcionalmente prorrogado, de forma justificada, por igual período, quando houver necessidade de diligências para a aferição do atendimento das exigências contratuais.

No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei n.º 14.133, de 2021, comunicando-se à empresa para emissão de Nota Fiscal no que for pertinente à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

O prazo para a solução, pelo contratado, de inconsistências na execução do objeto ou de saneamento da nota fiscal ou de instrumento de cobrança equivalente, verificadas pela Administração durante a análise prévia à liquidação de despesa, não será computado para os fins do recebimento definitivo.

O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança dos bens nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

Prazo de pagamento

Os pagamentos deverão ser realizados no dia 30 do mês subsequente ao da respectivas notas fiscais.

No caso das datas descritas recaírem em feriado, final de semana ou que não seja possível o expediente público, será efetivada a ação descrita no próximo dia útil.

Quando do pagamento será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

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 à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

8 – FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR:

Exigências de habilitação: Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

PREFEITURA DE CAMBORIÚ
Rua Getúlio Vargas, 77 Centro - Camboriú/SC - CEP: 88340-347 Telefone: (47) 3365-9500
Ouvidoria: 0800-646-9500
ouvidoria@cidadedecamboriu.sc.gov.br



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

COMPROVAÇÃO JURÍDICA:

Contrato social/Estatuto;

Cartão CNPJ;

REGULARIDADE FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA:

Certidão negativa federal de débitos;

Certidão negativa estadual de débitos;

Certidão negativa municipal de débitos;

CRF FGTS;

Certidão negativa de débitos trabalhistas;

QUALIFICAÇÃO ECONÔMICA FINANCEIRA:

Certidão negativa de falência e concordata;

QUALIFICAÇÃO TÉCNICA:

Atestado(s) de Capacidade Técnica: Comprovantes de execução de serviços pertinentes e compatíveis em características com o objeto deste credenciamento, emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado.

A empresa deverá apresentar profissional com atribuição técnica para avaliação (com curso específico e habilitação conforme NBR 14.653

A empresa deverá apresentar profissional registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

A empresa deverá apresentar comprovação formal do vínculo entre a empresa e o(s) profissional(is) indicado(s) como responsável(is) técnico(s) pela execução dos serviços, mediante a apresentação de um dos seguintes documentos:

Cópia da Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS) que comprove vínculo empregatício (CLT);

Contrato de prestação de serviços vigente;

Contrato Social, nos casos em que o profissional seja sócio da empresa; ou

Documento equivalente que demonstre a relação contratual ou funcional.

Declaração de Capacidade de Atendimento Operacional

A licitante deverá apresentar declaração, em papel timbrado ou com identificação da pessoa jurídica, comprometendo-se a disponibilizar equipe técnica apta a realizar atendimento presencial no Município de Camboriú/SC, sempre que solicitado pela Administração, inclusive em situações emergenciais que demandem vistoria técnica, diligência complementar, revisão de laudo ou prestação de esclarecimentos.

Nos casos devidamente justificados pela Administração como urgentes ou emergenciais, a empresa deverá possuir capacidade de atendimento presencial em até 4 (quatro) horas úteis, contadas da solicitação formal.

Justificativa:



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

A exigência de declaração de capacidade de atendimento operacional justifica-se em razão das características dos serviços de avaliações imobiliárias, que envolvem vistorias presenciais, diligências técnicas, levantamentos in loco, revisitas, reuniões técnicas e eventuais complementações de informações necessárias à adequada instrução dos processos administrativos.

Considerando que as avaliações poderão subsidiar procedimentos relacionados à gestão patrimonial, desapropriações, regularização fundiária, aquisições, alienações de imóveis, demandas judiciais e demais situações de interesse público, a Administração poderá necessitar, em casos específicos, de atendimento presencial em caráter prioritário para realização de vistorias ou esclarecimentos técnicos.

A exigência visa assegurar que a empresa credenciada possua estrutura operacional compatível com a execução do objeto e capacidade de resposta tempestiva às demandas da Administração, contribuindo para a eficiência dos procedimentos administrativos, a continuidade dos serviços públicos e a adequada proteção do interesse público.

Destaca-se que o requisito não impõe limitação territorial nem restringe a participação de empresas em razão de sua localização geográfica, sendo suficiente que a interessada demonstre possuir meios e condições para atender às solicitações presenciais dentro dos prazos estabelecidos pela Administração.

Dessa forma, a exigência observa os princípios da razoabilidade, proporcionalidade, eficiência e competitividade, mantendo relação direta com as necessidades da contratação e com a adequada execução dos serviços.

9 – ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADAS DOS PREÇOS UNITÁRIOS REFERENCIAIS, DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE, COM OS PARÂMETROS UTILIZADOS PARA A OBTENÇÃO DOS PREÇOS E PARA OS RESPECTIVOS CÁLCULOS, QUE DEVEM CONSTAR DE DOCUMENTO SEPARADO E CLASSIFICADO:

O custo estimado total da contratação é de R\$ 805.375,00

10 – ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados na Lei Orçamentária do Município de Camboriú.

11 – DE FRAUDE E DA CORRUPÇÃO

Os licitantes devem observar e o contratado deve observar e fazer observar, por seus fornecedores o mais alto padrão de ética durante todo o processo de licitação, de contratação e de execução do objeto contratual.

Para os propósitos desta cláusula, definem-se as seguintes práticas:

“prática corrupta”: oferecer, dar, receber ou solicitar, direta ou indiretamente, qualquer vantagem com o objetivo de influenciar a ação de servidor público no processo de licitação ou na execução do contrato;

“prática fraudulenta”: a falsificação ou omissão dos fatos, com o objetivo de influenciar o processo de licitação ou de execução de contrato;

“prática colusiva”: esquematizar ou estabelecer um acordo entre dois ou mais licitantes, com ou sem o conhecimento de representantes ou prepostos do órgão licitador, visando estabelecer preços em níveis artificiais e não competitivos.

12 - PLANEJAMENTO

Responsável pela elaboração do Termo e cotação: Simone Santos Souza - Auxiliar Administrativo

Camboriú, 9 de Julho de 2026.

MARCELA VIDAL ELEUTÉRIO
Secretária de Planejamento Urbano
SIMONE SANTOS SOUZA
Auxiliar Administrativo



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

CREDENCIAMENTO PÚBLICO Nº 001/2026 - PMC
PROCESSO ADMINISTRATIVO 247/2026 - PMC
INEXIGÊNCIA LICITATÓRIA 016/2026 - PMC

ANEXO III
ITENS DO CREDENCIAMENTO - TETO ANUAL

LOTE 1 - LOTE ÚNICO					
Item	Descrição	Unid	Quant	Unit	Total
1	LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, ELABORADO POR PROFISSIONAL LEGALMENTE HABILITADO - ENGENHEIRO OU ARQUITETO DEVIDAMENTE REGISTRADO NO RESPECTIVO CONSELHO DE CLASSE (CREA OU CAU), EM CONFORMIDADE COM OS CRITÉRIOS E DIRETRIZES ESTABELECIDOS NA NBR 14.653 -AVALIAÇÃO DE BENS, COM FOCO ESPECÍFICO NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS SEM EDIFICAÇÕES E COM ÁREA INFERIOR A 500 M², LOCALIZADOS EM ZONAS URBANAS, RURAIS OU INDUSTRIAIS. ESTE LAUDO ABRANGE, ENTRE OUTROS, OS SEGUINTE TIPOS DE BENS IMÓVEIS: TERRENOS ISOLADOS SITUADOS EM ÁREAS HABITACIONAIS URBANAS; TERRENOS ISOLADOS LOCALIZADOS EM ZONAS INDUSTRIAIS; TERRENOS ISOLADOS EM ÁREAS RURAIS. A AVALIAÇÃO CONSIDERA AS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS LEGAIS DO BEM, CONFORME PRECONIZADO PELAS NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS, VISANDO GARANTIR A PRECISÃO E A CONFORMIDADE DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL.	LAUDO	100	1.524,25	152.425,00
2	LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, ELABORADO POR PROFISSIONAL LEGALMENTE HABILITADO - ENGENHEIRO OU ARQUITETO DEVIDAMENTE REGISTRADO NO RESPECTIVO AVALIAÇÃO DE BENS, COM FOCO ESPECÍFICO NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS ATÉ 500 M² E COM EDIFICAÇÕES, LOCALIZADOS EM ZONAS URBANAS, RURAIS OU INDUSTRIAIS. ESTE LAUDO ABRANGE, ENTRE OUTROS, OS SEGUINTE TIPOS DE BENS IMÓVEIS: TERRENOS ISOLADOS SITUADOS EM ÁREAS HABITACIONAIS URBANAS; TERRENOS ISOLADOS LOCALIZADOS EM ZONAS INDUSTRIAIS; TERRENOS ISOLADOS EM ÁREAS RURAIS. A AVALIAÇÃO CONSIDERA AS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS LEGAIS DO BEM, CONFORME PRECONIZADO PELAS NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS, VISANDO GARANTIR A PRECISÃO E A CONFORMIDADE DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL.	LAUDO	100	1.581,75	158.175,00
3	LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, ELABORADO POR PROFISSIONAL LEGALMENTE HABILITADO - ENGENHEIRO OU ARQUITETO DEVIDAMENTE REGISTRADO NO RESPECTIVO CONSELHO DE CLASSE (CREA OU CAU), EM CONFORMIDADE COM OS CRITÉRIOS E DIRETRIZES ESTABELECIDOS NA NBR 14.653 -AVALIAÇÃO DE BENS SEM EDIFICAÇÕES, COM FOCO ESPECÍFICO NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, ENTRE 501 M² ATÉ 2.000 M², SITUADOS EM ZONAS URBANAS, RURAIS OU INDUSTRIAIS, BENS COMO; TERRENOS ISOLADOS SITUADOS EM ÁREAS HABITACIONAIS URBANAS; TERRENOS ISOLADOS LOCALIZADOS EM ZONA INDUSTRIAIS; TERRENOS ISOLADOS EM ÁREAS RURAIS. A AVALIAÇÃO CONSIDERA AS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS LEGAIS DO BEM, CONFORME PRECONIZADO PELAS NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS, VISANDO GARANTIR A PRECISÃO E A CONFORMIDADE DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL.	LAUDO	100	1.591,75	159.175,00
4	LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, ELABORADO POR PROFISSIONAL LEGALMENTE HABILITADO - ENGENHEIRO OU ARQUITETO DEVIDAMENTE REGISTRADO NO RESPECTIVO CONSELHO DE CLASSE (CREA OU CAU), EM CONFORMIDADE COM OS CRITÉRIOS E DIRETRIZES ESTABELECIDOS NA NBR 14.653 -AVALIAÇÃO DE BENS, COM FOCO ESPECÍFICO NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS DE 501 M² ATÉ 2.000 M² COM EDIFICAÇÕES, SITUADOS EM ZONAS URBANAS, RURAIS OU INDUSTRIAIS, BENS COMO; TERRENOS ISOLADOS SITUADOS EM ÁREAS HABITACIONAIS URBANAS; TERRENOS ISOLADOS LOCALIZADOS EM ZONAS INDUSTRIAIS; TERRENOS	LAUDO	100	1.653,00	165.300,00

Rua Getúlio Vargas, 77 Centro - Camboriú/SC - CEP: 88340-347 Telefone: (47) 3365-9500

Ouvidoria: 0800-646-9500

ouvidoria@cidadedecamboriu.sc.gov.br



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
 SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
 DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

	ISOLADOS EM ÁREAS RURAIS. A AVALIAÇÃO CONSIDERA AS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS LEGAIS DO BEM, CONFORME PRECONIZADO PELAS NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS, VISANDO GARANTIR A PRECISÃO E A CONFORMIDADE DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL.				
5	LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, ELABORADO POR PROFISSIONAL LEGALMENTE HABILITADO - ENGENHEIRO OU ARQUITETO DEVIDAMENTE REGISTRADO NO RESPECTIVO CONSELHO DE CLASSE (CREA OU CAU), EM CONFORMIDADE COM OS CRITÉRIOS E DIRETRIZES ESTABELECIDOS NA NBR 14.653 - AVALIAÇÃO DE BENS, COM FOCO ESPECÍFICO NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS DE 2.001 M² ATÉ 10.000 M² SEM EDIFICAÇÕES, SITUADOS EM ZONAS URBANAS, RURAIS OU INDUSTRIAIS, BENS COMO; TERRENOS ISOLADOS SITUADOS EM ÁREAS HABITACIONAIS URBANAS; TERRENOS ISOLADOS LOCALIZADOS EM ZONAS INDUSTRIAIS; TERRENOS ISOLADOS EM ÁREAS RURAIS. A AVALIAÇÃO CONSIDERA AS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS LEGAIS DO BEM, CONFORME PRECONIZADO PELAS NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS, VISANDO GARANTIR A PRECISÃO E A CONFORMIDADE DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL.	LAUDO	100	1.703,00	170.300,00
TOTAL LOTE					R\$805.375,00
TOTAL					R\$805.375,00

*Teto máximo do mês, podendo esse número ser menor, conforme necessidade da Credenciante.



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
CREDENCIAMENTO PÚBLICO Nº 001/2026 - PMC
PROCESSO ADMINISTRATIVO 247/2026 - PMC
INEXIGÊNCIA LICITATÓRIA 016/2026 - PMC

ANEXO IV

CARTA DE CREDENCIAMENTO

(em papel timbrado ou identificação do interessado no credenciamento)

CREDENCIAMENTO DE PESSOA JURÍDICA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO, DEVIDAMENTE INSCRITA NO ENTE DE CLASSE COMPETENTE PARA ATENDER ÀS NECESSIDADES DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE CAMBORIÚ/SC, CONFORME ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR E TERMO DE REFERÊNCIA. Consoante o objeto e valores definidos no Edital **016/2026**, aos munícipes encaminhados pela **Secretaria de Planejamento Urbano**, pelo **período contratual de 12 (doze) meses**.

Na oportunidade, indicamos o Sr. _____, (Nome do Representante), Carteira de identidade nº _____, CPF nº _____, ao qual outorgamos os mais amplos poderes, inclusive para interpor recursos, quando cabíveis, transigir, desistir, assinar atas e documentos e, enfim, praticar os demais atos no processo de credenciamento junto à Secretaria de Planejamento Urbano.

Camboriú em ____/____/2026

Representante Legal



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
 SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
 DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
 CREDENCIAMENTO PÚBLICO Nº 001/2026 - PMC
 PROCESSO ADMINISTRATIVO 247/2026 - PMC
 INEXIGÊNCIA LICITATÓRIA 016/2026 - PMC

ANEXO V

(EM PAPEL TIMBRADO OU IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO NO CREDENCIAMENTO)

DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO DO EDITAL

O proponente, pessoa jurídica de direito privado, com sede à, inscrita no CNPJ nº, por meio de seu sócio-gerente ou representante legal, abaixo firmado, vem declarar que possui pleno conhecimento, e manifestar inteira concordância, com todos os termos do *EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/2026 - PMC* que trata do:

CREDENCIAMENTO DE PESSOA JURÍDICA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO, DEVIDAMENTE INSCRITA NO ENTE DE CLASSE COMPETENTE PARA ATENDER ÀS NECESSIDADES DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE CAMBORIÚ/SC, CONFORME ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR E TERMO DE REFERÊNCIA

Camboriú _____ de _____ de 2026.

 ASSINATURA DO REPRESENTANTE LEGAL PESSOA JURIDICA/CNPJ



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

CREDENCIAMENTO PÚBLICO Nº 001/2026 - PMC
PROCESSO ADMINISTRATIVO 247/2026 - PMC
INEXIGÊNCIA LICITATÓRIA 016/2026 - PMC

ANEXO VI

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO PRESTADOR DE SERVIÇO

RAZÃO SOCIAL			CNPJ	
INSC. ESTADUAL		ENDEREÇO		
BAIRRO		CEP	MUNICÍPIO	UF
FONE	CELULAR	E-MAIL		
FILIAÇÃO		PIS/PASEP		
INSCRIÇÃO ISS		INSCRIÇÃO INSS		
DADO(S) DO(S) REPRESENTANTE(S) LEGAL(IS) RESPONSÁVEL(EIS) PELA ASSINATURA DO CONTRATO				
NOME		CONSELHO DE CLASSE Nº		CARGO
RG Nº	ÓRGÃO EMISSOR	CPF	E-MAIL	
NOME		CONSELHO DE CLASSE Nº		CARGO
RG Nº	ÓRGÃO EMISSOR	CPF	E-MAIL	
DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO				
NOME		CONSELHO DE CLASSE Nº		CARGO
RG Nº	ÓRGÃO EMISSOR	CPF	E-MAIL	
DADOS BANCÁRIOS				
NOME DO BANCO		Nº AGÊNCIA	CONTA CORRENTE	
ENDEREÇO DA AGÊNCIA BANCÁRIA				
Local/Data: de de 2026.				
Assinatura				

(EM PAPEL TIMBRADO OU IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO NO CREDENCIAMENTO)



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
 SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
 DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
 CREDENCIAMENTO PÚBLICO Nº 001/2026 - PMC
 PROCESSO ADMINISTRATIVO 247/2026 - PMC
 INEXIGÊNCIA LICITATÓRIA 016/2026 - PMC

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DE PROPOSTA DE OFERTA MENSAL

O proponente....., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua, inscrita no CNPJ nº....., por meio de seu sócio-gerente ou representante legal, abaixo firmado, vem declarar, que deseja apresentar habilitação para credenciamento dos serviços abaixo relacionados e as respectivas vagas, especificando o quantitativo mensal e anual de oferta a que pretende se habilitar.

Serviço	Quantidade	Teto Anual
XXX	XXX	XXX

Camboriú, ____ / ____ /2026

Representante Legal



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
CREDENCIAMENTO PÚBLICO Nº 001/2026 - PMC
PROCESSO ADMINISTRATIVO 247/2026 - PMC
INEXIGÊNCIA LICITATÓRIA 016/2026 - PMC

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO UNIFICADA

DECLARAÇÃO DE CUMPRIMENTO DE REQUISITOS DE HABILITAÇÃO E DEMAIS OBRIGAÇÕES

A pessoa jurídica denominada _____ (nome da empresa), inscrita no CNPJ sob nº _____, com sede à _____

Declara, sob as penas da lei, que atende plenamente os requisitos de habilitação constantes do edital de Chamamento nº 003/2026, do Município de Camboriú/SC

DECLARA que para fins de participação no processo licitatório em pauta, sob as penas da Lei, que quaisquer outras despesas não incluídas na cotação dos preços dos produtos licitados correrão por conta da empresa;

DECLARA sob as penas da lei, que não está impedida de participar de licitação em qualquer órgão ou entidade da Administração Pública, direta ou indireta, federal, estadual ou municipal.

Declara, também, que está obrigada sob as penas da lei, a declarar, quando de sua ocorrência, fatos supervenientes impeditivos de sua habilitação.

DECLARA para fins de participação na (preencher com o tipo de licitação) nº/ (preencher o nº da licitação) cumpre o disposto no inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal, ou seja, não tem em seus quadros menores de 18 (dezoito) anos executando trabalho noturno, insalubre ou perigoso, ou menores de 16 (dezesesseis) anos, executando qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir dos 14 (quatorze) anos.

A empresa está ciente de que o descumprimento do disposto acima durante a vigência do contrato acarretará em rescisão deste.

DECLARA que não possui proprietário, sócios ou funcionários que sejam servidores ou agentes políticos do órgão ou entidade contratante ou responsável pela licitação; e que não possui proprietário ou sócio que seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, e por afinidade até o segundo grau, de agente político do órgão ou entidade contratante ou responsável pela licitação;

DECLARA, também, que está obrigada sob as penas da lei, a informar, quando de sua ocorrência, fatos supervenientes impeditivos de sua habilitação;

DECLARA, também, que cumpre as exigências de reservas de cargos para pessoas com deficiência e para reabilitado da previdência social, previstas em lei e noutras normas específicas;

DECLARA, também, que suas propostas econômicas compreendem a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de entrega das propostas.

Por ser a expressão da verdade, firmo a presente declaração.

CAMBORIÚ, _____ de _____ de 2026.

Assinaturado Responsável ou Representante legal

PREFEITURA DE CAMBORIÚ
Rua Getúlio Vargas, 77 Centro - Camboriú/SC - CEP: 88340-347 Telefone: (47) 3365-9500
Ouvidoria: 0800-646-9500
ouvidoria@cidadedecamboriu.sc.gov.br



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES
CREDENCIAMENTO PÚBLICO Nº 001/2026 - PMC
PROCESSO ADMINISTRATIVO 247/2026 - PMC
INEXIGÊNCIA LICITATÓRIA 016/2026 - PMC

ANEXO X

MINUTA CONTRATUAL

CONTRATO NºXXX/2026 - CREDENCIAMENTO DE PESSOA JURÍDICA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO, DEVIDAMENTE INSCRITA NO ENTE DE CLASSE COMPETENTE PARA ATENDER ÀS NECESSIDADES DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE CAMBORIÚ/SC, CONFORME ESTUDO TECNICO PRELIMINAR E TERMO DE REFERÊNCIA.

Inexigência Licitatória Nº 016/2026 - Chamamento Público Nº 001/2026 – Secretaria de Planejamento Urbano

Aos xx (XXX) dias do mês de XXX do ano de 2026 (dois mil e vinte e seis) o **Município de Camboriú**, pessoa jurídica de direito público interno, através da **Secretaria de Planejamento Urbano**, com sede à Rua Getúlio Vargas, nº 77, Centro, Camboriú SC., CNPJ/MF 83.102.293/0001-45, doravante denominado **contratante**, representado neste ato da Secretaria de Planejamento Urbano, Sra. **MARCELA VIDAL ELEUTÉRIO**, e a Empresa **XXXXX**, CNPJ nº XXXXXXXXXX, estabelecida XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ora denominado CREDENCIADO ou CONTRATADO, em conformidade com o **Processo Licitatório nº 247/2026 – Inexigência de Licitação nº. 016/2026 – Chamamento Público Nº 001/2026 – Secretaria de Planejamento Urbano** de 8 de julho de 2026, resolvem celebrar entre si o presente Contrato de prestação de serviços, que será regido pela Lei 14.133/2021 e suas respectivas alterações e pelos dispostos nas cláusulas seguintes:

1- CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E FINALIDADE

- A CONTRATADA compromete-se a prestar à CONTRATANTE, **CREDENCIAMENTO DE PESSOA JURÍDICA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO, DEVIDAMENTE INSCRITA NO ENTE DE CLASSE COMPETENTE PARA ATENDER ÀS NECESSIDADES DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE CAMBORIÚ/SC, CONFORME ESTUDO TECNICO PRELIMINAR E TERMO DE REFERÊNCIA.**

1.2 – A finalidade da presente contratação é a prestação de serviços de CREDENCIAMENTO DE PESSOA JURÍDICA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO, DEVIDAMENTE INSCRITA NO ENTE DE CLASSE COMPETENTE PARA ATENDER ÀS NECESSIDADES DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE CAMBORIÚ/SC;

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS E FORMA DE EXECUÇÃO

2.1 Os serviços contratados compreenderão:

2.2 Vistoria in loco do imóvel:

- Visita técnica para identificar características físicas e funcionais;
- Levantamento de benfeitorias, estado de conservação, tipo de construção, materiais utilizados, infraestrutura do entorno, zoneamento e acessibilidade.

2.3 Coleta de dados de mercado:

- Pesquisa de imóveis comparáveis disponíveis na região;
- Consulta a bancos de dados públicos, imobiliárias, cartórios e outros meios;
- Consideração dos fatores de localização, metragem, padrão e condições do mercado.

2.4 Análise da documentação:

- Matrícula e registro do imóvel;
- Planta e memorial descritivo (quando houver);
- Certidões negativas (INCRA, ITR, etc.);
- Outras documentações solicitadas pelo órgão contratante.

2.5 Elaboração do Laudo/Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica:

- Laudo estruturado conforme as normas da ABNT (NBR 14.653-1, 2 e 3);



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

- Metodologia técnica aplicada (Ex: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado);
- Justificativa de valores;
- Assinatura de responsável técnico habilitado com ART ou RRT, quando aplicável.

2.6 Entrega e apresentação:

- Entrega do laudo em versão digital (PDF) e/ou impressa, conforme solicitado;
- Possibilidade de esclarecimento presencial ou remoto quando solicitado pelo órgão.

2.7 METODOLOGIA APLICADA:

2.7.1 A avaliação será realizada com base nas normas da ABNT NBR 14.653, adotando principalmente:

- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
- Método Involutivo (quando aplicável);
- Método da Renda (em imóveis com rendimento);
- Método Evolutivo (terrenos com benfeitorias);

2.7.2 Cada metodologia será escolhida conforme o tipo de imóvel, finalidade da avaliação e disponibilidade de dados.

2.8 PRAZOS DE EXECUÇÃO

2.8.1 O prazo para execução de cada avaliação imobiliária será de até 15 (quinze) dias úteis, contados do recebimento da Ordem de Serviço ou instrumento equivalente emitido pela Administração.

2.8.2 O prazo estabelecido considera a natureza técnica e especializada dos serviços, que demandam a realização de procedimentos como análise documental, vistoria técnica do imóvel quando necessária, levantamento de características físicas e locais, pesquisa de mercado, coleta e tratamento de dados comparativos, aplicação das metodologias de avaliação pertinentes e elaboração do respectivo laudo técnico, observadas as disposições da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens e demais normas aplicáveis.

2.8.3 Considerando que as avaliações poderão envolver imóveis com características, localizações e níveis de complexidade distintos, o prazo de 15 (quinze) dias úteis foi definido com base em critérios de razoabilidade e proporcionalidade, visando assegurar a qualidade técnica, a confiabilidade dos resultados e a adequada fundamentação dos laudos emitidos.

Em situações excepcionais devidamente justificadas pela Administração, caracterizadas por necessidade urgente e interesse público relevante, poderá ser solicitado prazo inferior ao estabelecido neste item, condicionado à prévia concordância do credenciado e à sua capacidade operacional de atendimento.

2.9 ENTREGA DOS RESULTADOS

- Os laudos serão entregues conforme solicitado, em formato digital (PDF) e/ou impresso;
- Deverão conter:
 - Capa com identificação;
 - Memorial descritivo;
 - Metodologia aplicada;
 - Tabelas, mapas e fotos;
 - Assinatura do responsável técnico;
 - ART/RRT quando exigido.

2.9.1 Forma de Distribuição das Demandas:

2.9.2 A distribuição das demandas entre os credenciados ocorrerá mediante sistema de rodízio, observando-se a ordem cronológica de deferimento do credenciamento.

2.9.3 Após a homologação do credenciamento, os credenciados serão organizados em lista sequencial, de acordo com a data e ordem de seu credenciamento. Sempre que houver necessidade de contratação, a Administração convocará o credenciado que ocupar a primeira posição disponível na sequência estabelecida.

2.9.4 Após o recebimento da demanda, o credenciado será deslocado para o final da fila de rodízio, assegurando-se a alternância e a distribuição equitativa dos serviços entre todos os credenciados aptos.



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

2.9.5 Os novos credenciados que vierem a ingressar durante a vigência do credenciamento serão inseridos ao final da lista de rodízio, respeitando a ordem de deferimento de seus credenciamentos.

2.9.6 Na hipótese de recusa injustificada, impedimento, suspensão, descredenciamento ou impossibilidade de atendimento da demanda pelo credenciado convocado, a Administração poderá convocar o próximo credenciado da ordem de rodízio.

3 - CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA

3.1 O prazo de vigência do referido contrato é de 12 meses, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133/2021.

3.2 A prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado.

4. CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR E FORMA DE PAGAMENTO

4.1 - Receberá a CONTRATADA pelos serviços citados na Cláusula Primeira, de acordo com os valores relacionados na tabela conforme informado no ETP e Termo de Referência, integrante do edital de **Chamamento nº XX/2026-Secretaria de Planejamento Urbano**

4.2 – O pagamento será efetuado de acordo com o ETP e Termo de Referência.

4.3 – O pagamento será efetuado através de depósito direto em conta corrente ou segundo o interesse da CONTRATANTE.

4.4 – O valor do contrato é fixo e irrevogável pelo seu prazo inicial, salvo por motivos de alteração na legislação econômica do país, que autorize a correção nos contratos com a administração pública, visando o equilíbrio da contraprestação.

4.5 – Os valores dos serviços credenciados serão reajustados anualmente, mediante aplicação da variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo.

4.6 – O reajuste será devido após o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados da data-base definida como sendo a data de publicação do edital (ou data da proposta/credenciamento — você escolhe e padroniza).

4.7 – A atualização será formalizada por apostilamento, independentemente de termo aditivo, nos termos da legislação vigente.

4.8 – O valor estimado do presente contrato é de **R\$ XXX.XXX,XX (XXXXXXXXXX)**, correspondente à estimativa máxima de utilização das vagas disponibilizadas durante a vigência contratual, possuindo caráter meramente estimativo e constituindo limite máximo de despesa para a CONTRATANTE.

5 - CLÁUSULA QUINTA – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

5.1 – Deu origem a esse Contrato o processo de credenciamento nº XX/2026 inexigibilidade nº XX/2026, que inviabilizou a competição pela contratação de todos os interessados aptos, tendo seu sustentáculo no caput do artigo da Lei 14.133/2021.

6 - CLÁUSULA SEXTA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL A ESTE CONTRATO E AOS CASOS OMISSOS

6.1 – As partes declaram-se sujeitas às disposições da Lei Federal 14.133/2021 e todas as suas alterações, que será aplicada em sua plenitude a este Contrato, bem como aos casos omissos resultantes do presente contrato.

7- CLÁUSULA SÉTIMA – DO DESCREDECIAMENTO E DA RESCISÃO DO CONTRATO

7.1 Dos motivos para o descredenciamento:

7.1.2 Da Prefeitura Municipal, sem prévio aviso, quando:

- a) A empresa deixar de cumprir qualquer cláusula e condições do contrato;
- b) A empresa praticar atos fraudulentos no intuito de auferir para si ou para outrem vantagem ilícita;
- c) Ficar evidenciada a incapacidade da empresa credenciada de cumprir as obrigações assumidas devidamente caracterizadas em relatório circunstanciado de inspeção;
- d) Por razões de interesse público de alta relevância, mediante despacho motivado e justificado da Prefeitura Municipal;
- e) Em razão de caos fortuito ou força maior;
- f) No caso de decretação de falência ou concordata da empresa credenciada; sua dissolução ou falecimento de todos os sócios;



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

g) E naquilo que couber nas outras hipóteses da Lei 14.133/2021.

7.1.3 Pela instituição credenciada:

h) Mediante solicitação escrita e devidamente justificada à Prefeitura, com antecedência mínima de 60 (trinta) dias.

7.2 A CONTRATANTE poderá considerar rescindido este contrato, de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou aviso prévio, judicial ou extrajudicial, se:

- a) No caso de dolo, simulação ou fraude na execução do contratado;
- b) A CONTRATADA não iniciar os trabalhos dentro de (02) dois dias contados da data do recebimento da "ORDEM DE SERVIÇO" ou interrompê-los por mais de vinte dias consecutivos, sem justificativa aceita pela CONTRATANTE.
- c) Nos casos de atraso superior a 15(quinze) dias na entrega dos serviços, ressalvados os motivos de justa causa e força maior invocados pela CONTRATADA e aceitos pela CONTRATANTE, ou previstos em lei;
- d) A CONTRATADA, sem prévia autorização da CONTRATANTE, ceder o presente contrato, no todo ou em parte.
- e) A CONTRATADA deixar de cumprir qualquer cláusula, condições ou obrigações previstas neste Contrato ou dele decorrente;
- f) Ocorrer qualquer um dos motivos referidos da Lei 14.133/2021.

7.3 A rescisão do contrato poderá ocorrer administrativamente por ato unilateral e escrito da CONTRATANTE, nos casos previstos anteriormente, judicialmente nos termos da legislação processual, hipótese em que a parte culpada responderá pelo pagamento das perdas e danos, ou amigavelmente, por acordo entre as partes, reduzido a termo no processo de contratação.

7.4 A rescisão administrativa acarretará as seguintes consequências:

- a) Assunção imediata pela CONTRATANTE do objeto do contrato, ou somente de parte dele, no estado e locais em que se encontrem;
- b) Responsabilidade da CONTRATADA pelos prejuízos causados à CONTRATANTE;

7.5 Pela inexecução total ou parcial do contrato, independentemente de rescisão, a CONTRATANTE poderá aplicar à CONTRATADA a penalidade de declará-la inidônea para futuros contratos.

7.6 Em todos e quaisquer casos de rescisão é assegurado à CONTRATADA o recebimento de seus créditos, pelos modos e formas estabelecidas neste contrato, descontando as multas a ela atribuída, bem como o direito de ampla defesa.

8 - CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES

8.1– São obrigações:

8.1.1 – Da Contratante:

- a) expedir as requisições/autorizações para que os interessados sejam encaminhados ao credenciado;
- b) comunicar, de imediato, qualquer alteração na forma de prestação dos serviços;
- c) conferir e aprovar os serviços realizados;
- d) efetuar o pagamento dos serviços realizados nos moldes deste edital;
- e) prestar aos credenciados, todas as informações necessárias para o bom desempenho dos serviços.
- f) O Município se reserva o direito de fiscalizar permanentemente a prestação dos serviços, sendo-lhe facultado a notificação da contratada, caracterizada a prestação considerada de má qualidade, mediante a verificação através de processo administrativo específico, com garantia da apresentação do contraditório e da produção da ampla defesa.
- g) As autorizações para a realização dos serviços serão expedidas pela Secretaria de Planejamento Urbano .

8.1.2 – Da contratada:

8.1.2.1 A contratada deverá possuir capacidade técnica e operacional para realização de:

- a) avaliações de imóveis urbanos e rurais;
- b) vistorias técnicas in loco;



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

- c) levantamentos físicos e fotográficos;
- d) pesquisas mercadológicas;
- e) análises documentais e registrais;
- f) emissão de laudos de avaliação mercadológica;
- g) elaboração de pareceres técnicos;
- h) avaliações para desapropriação, aquisição, alienação, locação, indenização, permuta, regularização fundiária, atualização patrimonial e demais finalidades administrativas.
- i) Os laudos deverão conter, no mínimo:
- j) identificação completa do imóvel;
- k) caracterização da região e do imóvel;
- l) metodologia adotada;
- m) fundamentação técnica;
- n) memória de cálculo;
- o) pesquisa de mercado;
- p) registros fotográficos;
- q) valor de mercado apurado;
- r) conclusão técnica devidamente fundamentada.

8.1.2.2 Os serviços deverão ser acompanhados da respectiva ART – Anotação de Responsabilidade Técnica ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica, conforme aplicável;

8.1.2.3 A empresa ou profissional deverá comprovar experiência anterior compatível com o objeto, mediante apresentação de atestado(s) de capacidade técnica emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado;

8.1.2.4 A contratada deverá possuir condições de atender as demandas do Município dentro dos prazos estabelecidos pela Administração, inclusive para realização de diligências, esclarecimentos técnicos e revisões eventualmente solicitadas.

8.1.2.5 Os serviços deverão ser executados com observância aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade, impessoalidade e interesse público, mantendo sigilo e confidencialidade sobre as informações e documentos disponibilizados pela Administração Municipal.

9 – CLÁUSULA NONA – DAS SANÇÕES E PENALIDADES

9.1 – O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pela CONTRATADA caracterizará sua inadimplência implicando, segundo a gravidade, em multa de até 5% (cinco por cento) do valor global do contrato, reajustado até o momento da cobrança, descontada de logo, quando do pagamento da fatura apresentada pelo credenciado, ou se por este motivo impossível, será descontada na caução ou cobrança judicial.

9.2 – A aplicação da multa, segundo o caso, não eximirá a empresa credenciada de sofrer outras sanções previstas na Lei 14.133/2021.

9.3 – As multas não têm caráter compensatório, são independentes e cumulativas e não eximem a credenciada da prestação do serviço.

10 CLÁUSULA DÉCIMA – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

10.1 - Os recursos para o pagamento deste Contrato serão empenhados na dotação orçamentária:

Código reduzido: 374
Projeto/ Atividade: 2014
Elemento de Despesa: 3.3.90.39.99
Vínculo: 25007

11 CLÁUSULA DECIMA PRIMEIRA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

11.1 O Contrato poderá ser alterado, com as devidas justificativas desde que ocorra motivo relevante e devidamente justificado pelo Poder Público.

12. CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL AO CONTRATO E AOS CASOS OMISSOS

12.1 Aplica-se a Lei nº. 14.133/2021 e o Código Civil Brasileiro ao presente Contrato e em especial aos seus casos omissos.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA MANUTENÇÃO DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO

13.1 A CONTRATADA deverá manter durante a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.



PREFEITURA DE
CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO

14.1- Para dirimir todas as questões oriundas do presente Contrato é competente o Juízo da Comarca do Município de Camboriú/SC.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1 – Fazem parte integrante deste Contrato independente de transcrição: o edital credenciamento e a proposta da CONTRATADA.

15.2 – Este contrato se sujeita ainda às Leis municipais inerentes ao assunto.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

Camboriú XX de julho de 2026

XXXX
EMPRESA CONTRATADA

MARCELA VIDAL ELEUTÉRIO
Secretaria de Planejamento Urbano