PREFEITURA DE
CAMBORIÚ

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 022/2026 - PMC
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 326/2026 - PMC

1 – OBJETO: CONTRATAÇÃO DE PESSOAS JURÍDICAS DEVIDAMENTE CREDENCIADAS NO ÂMBITO DO CREDENCIAMENTO PÚBLICO Nº 001/2026 – PMC, DECORRENTE DO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 247/2026 – PMC E DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 016/2026 – PMC, REGULARMENTE INSCRITAS NO CONSELHO PROFISSIONAL COMPETENTE, PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS DE BENS IMÓVEIS URBANOS E RURAIS NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE CAMBORIÚ/SC, anexos I e II deste edital.

1.1 **FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**:

A presente hipótese de contratação direta por Inexigibilidade de Licitação tem embasamento no inciso I do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133/2021:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

IV - objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento;

2 - JUSTIFICATIVA:

A necessidade da contratação decorre da constante demanda do Município por avaliações imobiliárias técnicas destinadas a instruir processos administrativos relacionados à aquisição, alienação, desapropriação, permuta, locação, doação, regularização fundiária, indenizações, constituição de servidões, desafetação de bens públicos e demais procedimentos que exijam a determinação do valor de mercado de imóveis.

A realização dessas avaliações por empresas especializadas garante a elaboração de laudos técnicos imparciais, fundamentados e em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, especialmente a série NBR 14.653, proporcionando segurança técnica e jurídica às decisões da Administração.

A contratação de empresas tecnicamente qualificadas permite que cada avaliação considere as características específicas do imóvel, tais como localização, infraestrutura disponível, estado de conservação, potencial construtivo, destinação, vocação econômica e demais fatores que influenciam a determinação de seu valor de mercado, assegurando resultados compatíveis com a realidade imobiliária local.

A ausência de avaliações técnicas especializadas pode ocasionar prejuízos ao erário, comprometer a eficiência da gestão patrimonial, gerar insegurança jurídica nos processos administrativos e resultar em questionamentos pelos órgãos de controle, pelo Ministério Público ou pelo Poder Judiciário, especialmente quando envolver aquisição, alienação ou indenização de bens imóveis.

Além disso, o Município administra negociações envolvendo diferentes tipologias de imóveis, como terrenos urbanos e rurais, áreas institucionais, glebas, edificações públicas, imóveis comerciais, residenciais e industriais, cujas particularidades exigem conhecimentos técnicos específicos e metodologias próprias de avaliação.

Sob a perspectiva do interesse público, a contratação das empresas credenciadas busca assegurar que a Administração disponha de profissionais habilitados sempre que houver necessidade de emissão de laudos de avaliação imobiliária, garantindo maior eficiência, transparência, economicidade e segurança jurídica na gestão do patrimônio público e na utilização dos recursos públicos.

Dessa forma, a contratação das empresas credenciadas representa instrumento essencial para subsidiar decisões administrativas relacionadas ao patrimônio imobiliário municipal, assegurando que todas as avaliações sejam realizadas com rigor técnico, imparcialidade e observância da legislação e das normas técnicas aplicáveis, contribuindo para a proteção do interesse público e para a adequada gestão dos bens do Município de Camboriú.

PREFEITURA DE
CAMBORIÚ

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

3 - MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO:

Gestor: Mauricio Mendes Von Ahn

Fiscal: Marcela Vidal Eleutério

4 - CRITÉRIOS DE PAGAMENTO:

Conforme Termo de Referência, Anexo II.

5 - VALOR DA CONTRATAÇÃO:

O valor total previsto é de até R$ R$24.855,00 (vinte e quatro mil e oitocentos e cinquenta e cinco reais).

6 - CONTRATADOS:

I. **EXATA AVALIAÇÃO BENS E PERÍCIAS LTDA**
II. **DVL ENGENHARIA LTDA**
III. **MEM SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA**
IV. **GKI ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA**
V. **KEYLA MARIA DUARTE DA SILVA REIS**
VI. **FERREIRA & ARCE ENGENHARIA LTDA**
VII. **K E DE SOUZA LTDA**
VIII. **LHAMA ARQUITETURA LTDA**
IX. **ANR CONSULTORIA LTDA**
X. **ELAINE CRISTINA R C DE RESENDE SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA**
XI. **M V OLIVEIRA SANTOS SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA**
XII. **SOARES ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA**
XIII. **AC&LIA ENGENHARIA LTDA**
XIV. **ARCHICODE – SOLUÇÕES EM ARQUITETURA E TECNOLOGIA LTDA**
XV. **JRODZINSKI CONSULTORIA E SERVIÇOS LTDA**

7 - ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO.

A contratação será atendida pela seguinte dotação:

I) Gestão/Unidade: 05 - PLANEJAMENTO URBANO;Fonte de Recursos: [15007];

II) Elemento de Despesa: 3.3.90.39.99

III) Código Reduzido: [374];

8 - DAS SANÇÕES:

As sanções são as previstas na Lei Federal nº 14.133/2021.

9 - LOCAIS DE ENTREGA:

PREFEITURA DE
CAMBORIÚ

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

Conforme Termo de Referência (Anexo II).

Camboriú, 11 de setembro de 2026.

MARCELA VIDAL ELEUTÉRIO
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO

PREFEITURA DE
CAMBORIÚ

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

ANEXO I

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 022/2026 - PMC
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 326/2026 - PMC

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

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:

O Município de Camboriú, por intermédio da Secretaria de Planejamento Urbano, instituiu o **Credenciamento Público nº 001/2026 – PMC**, decorrente do **Processo Administrativo nº 247/2026 – PMC** e da **Inexigibilidade de Licitação nº 016/2026 – PMC**, com o objetivo de credenciar pessoas jurídicas especializadas na prestação de serviços de avaliações imobiliárias, devidamente registradas no respectivo conselho profissional competente.
O credenciamento possui vigência de 12 (doze) meses, permanecendo aberto para o ingresso de novos interessados durante todo esse período, conforme as condições estabelecidas no edital. Assim, à medida que as empresas atendem aos requisitos de habilitação e são devidamente credenciadas, surge a necessidade de formalização de suas contratações por meio de inexigibilidade de licitação, sempre que houver demanda da Administração Pública pela execução dos serviços.
A necessidade da contratação decorre da constante demanda do Município por avaliações imobiliárias técnicas destinadas a instruir processos administrativos relacionados à aquisição, alienação, desapropriação, permuta, locação, doação, regularização fundiária, indenizações, constituição de servidões, desafetação de bens públicos e demais procedimentos que exijam a determinação do valor de mercado de imóveis.
A realização dessas avaliações por empresas especializadas garante a elaboração de laudos técnicos imparciais, fundamentados e em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, especialmente a série NBR 14.653, proporcionando segurança técnica e jurídica às decisões da Administração.
A contratação de empresas tecnicamente qualificadas permite que cada avaliação considere as características específicas do imóvel, tais como localização, infraestrutura disponível, estado de conservação, potencial construtivo, destinação, vocação econômica e demais fatores que influenciam a determinação de seu valor de mercado, assegurando resultados compatíveis com a realidade imobiliária local.
A ausência de avaliações técnicas especializadas pode ocasionar prejuízos ao erário, comprometer a eficiência da gestão patrimonial, gerar insegurança jurídica nos processos administrativos e resultar em questionamentos pelos órgãos de controle, pelo Ministério Público ou pelo Poder Judiciário, especialmente quando envolver aquisição, alienação ou indenização de bens imóveis.
Além disso, o Município administra negociações envolvendo diferentes tipologias de imóveis, como terrenos urbanos e rurais, áreas institucionais, glebas, edificações públicas, imóveis comerciais, residenciais e industriais, cujas particularidades exigem conhecimentos técnicos específicos e metodologias próprias de avaliação.
Sob a perspectiva do interesse público, a contratação das empresas credenciadas busca assegurar que a Administração disponha de profissionais habilitados sempre que houver necessidade de emissão de laudos de avaliação imobiliária, garantindo maior eficiência, transparência, economicidade e segurança jurídica na gestão do patrimônio público e na utilização dos recursos públicos.
Dessa forma, a contratação das empresas credenciadas representa instrumento essencial para subsidiar decisões administrativas relacionadas ao patrimônio imobiliário municipal, assegurando que todas as avaliações sejam realizadas com rigor técnico, imparcialidade e observância da legislação e das normas técnicas aplicáveis, contribuindo para a proteção do interesse público e para a adequada gestão dos bens do Município de Camboriú.

II – DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL, SEMPRE QUE

PREFEITURA DE
CAMBORIÚ

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

ELABORADO, DE MODO A INDICAR O SEU ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO:

O objeto do objeto da presente contratação não está previsto no Plano de Contratações Anual (PCA) de 2026, tendo em vista que, à época de sua elaboração, não existia a necessidade de contratação específica.
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:

Especificação e requisitos técnicos dos bens ou serviços:

A contratação será formalizada com empresa regularmente credenciada no âmbito do Credenciamento Público nº 001/2026 – PMC, devendo permanecer durante toda a execução contratual em situação regular perante as condições de habilitação e qualificação exigidas no respectivo edital de credenciamento.
A contratada deverá manter registro ativo no conselho profissional competente, bem como disponibilizar responsável técnico legalmente habilitado para a execução dos serviços, observadas as atribuições profissionais previstas na legislação vigente.
Os serviços compreendem a prestação de serviços técnicos especializados de avaliações imobiliárias urbanas e rurais, incluindo a elaboração de laudos e pareceres técnicos destinados a subsidiar processos administrativos, judiciais e demais demandas das Secretarias, Fundos e Entidades do Município de Camboriú.
As avaliações deverão ser executadas em conformidade com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, especialmente a série NBR 14.653 e suas partes aplicáveis, bem como demais legislações e regulamentações pertinentes.
A contratada deverá possuir condições técnicas e operacionais para realizar, conforme a demanda da Administração:

- avaliações de imóveis urbanos e rurais;
- vistorias técnicas in loco;
- levantamentos físicos e fotográficos;
- pesquisas mercadológicas;
- análises documentais e registrais;
- elaboração de laudos de avaliação mercadológica;
- emissão de pareceres técnicos;
- avaliações destinadas à aquisição, alienação, desapropriação, locação, permuta, indenização, regularização fundiária, atualização patrimonial e demais finalidades de interesse da Administração Pública.

Os laudos técnicos deverão conter, no mínimo:

- identificação do imóvel;
- caracterização da região e do bem avaliado;
- metodologia empregada;
- fundamentação técnica;
- memória de cálculo, quando aplicável;
- pesquisa de mercado utilizada;
- registros fotográficos;
- valor de mercado apurado;

PREFEITURA DE
CAMBORIÚ

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

- conclusão técnica devidamente fundamentada.

Sempre que exigido pela legislação profissional aplicável, os serviços deverão ser acompanhados da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou outro documento equivalente emitido pelo conselho profissional competente.
A contratada deverá atender aos prazos estabelecidos pela Administração, prestar os esclarecimentos técnicos solicitados, realizar diligências quando necessárias e promover eventuais complementações ou adequações dos laudos, sempre que devidamente justificadas pela fiscalização do contrato.
Durante toda a execução contratual, a contratada deverá manter sigilo sobre as informações, documentos e dados aos quais tiver acesso em razão da prestação dos serviços, observando os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e interesse público, bem como a legislação aplicável, inclusive a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – Lei nº 13.709/2018, quando pertinente.

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 catalogo próprio , sendo assim utilizado o descritivo que atendem a necessidade da Secretaria.
Bens de luxo: Os itens de consumo adquiridos 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:

O levantamento de mercado referente à prestação de serviços técnicos especializados de avaliações imobiliárias foi realizado quando da instrução do **Credenciamento Público nº 001/2026 – PMC**, instaurado por meio do Processo Administrativo nº 247/2026 – PMC e da Inexigibilidade de Licitação nº 016/2026 – PMC, oportunidade em que foram analisadas as alternativas existentes para atendimento das necessidades da Administração Municipal.
Naquela ocasião, concluiu-se que o modelo de credenciamento representava a solução mais adequada sob os aspectos técnico, operacional e econômico, permitindo o cadastramento de pessoas jurídicas especializadas e legalmente habilitadas para prestação dos serviços de avaliações imobiliárias, em regime de contratação paralela e não excludente, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021.
O edital de credenciamento permanece vigente pelo prazo de 12 (doze) meses, permanecendo aberto ao ingresso de novos interessados que atendam às condições estabelecidas, possibilitando à Administração ampliar continuamente o rol de prestadores aptos à execução dos serviços.

PREFEITURA DE
CAMBORIÚ

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

No presente caso, não se realiza nova pesquisa de mercado para definição da solução, uma vez que esta já foi devidamente fundamentada e adotada no procedimento de credenciamento. A presente contratação decorre da necessidade específica da Administração e será formalizada com empresa regularmente credenciada, observando-se os preços, condições de execução e critérios previamente estabelecidos no edital.
Assim, a alternativa atualmente existente consiste na contratação de empresa já credenciada para atendimento da demanda apresentada pela Administração, solução que proporciona maior celeridade, segurança jurídica, padronização dos serviços técnicos e observância aos princípios da eficiência, economicidade, legalidade e continuidade do serviço público.
Dessa forma, conclui-se que a contratação da empresa credenciada representa a medida mais adequada para atender à necessidade administrativa, considerando que o mercado já foi previamente prospectado por meio do Credenciamento Público nº 001/2026 – PMC, permanecendo assegurada a possibilidade de ingresso de novos prestadores durante toda a vigência do credenciamento, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

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

As quantidades estimadas para a presente contratação foram definidas com base no levantamento realizado pela Secretaria demandante, considerando a necessidade específica que originou o presente processo administrativo, bem como o histórico de demandas da Administração Municipal relacionadas à realização de avaliações imobiliárias.
A estimativa foi elaborada de forma a atender à demanda existente, observando critérios de razoabilidade e proporcionalidade, sem extrapolar a efetiva necessidade da Administração.
Por se tratar de contratação decorrente de credenciamento, os quantitativos previstos destinam-se exclusivamente ao atendimento da demanda deste processo, não havendo interdependência com outras contratações que justifique a adoção de economia de escala, uma vez que cada contratação é formalizada de maneira individual, conforme a necessidade administrativa e a disponibilidade de empresas regularmente credenciadas.
As memórias de cálculo e os documentos que fundamentam a estimativa integram o presente processo administrativo e serviram de base para a definição dos quantitativos a serem contratados.

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 SEGUINTES 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 DOBEM, CONFORME PRECONIZADO PELAS NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS, VISANDO GARANTIR A PRECISÃO E A CONFORMIDADE DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL.	2
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 SEGUINTES 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	1

PREFEITURA DE
CAMBORIÚ

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

	PRECONIZADO PELAS NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS, VISANDO GARANTIR A PRECISÃO E A CONFORMIDA DE DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL.	
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 SINDUSTRIAIS; 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.	1
4	LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, ELABORADO PORPROFISSIONAL LEGALMENTE HABILITADO - ENGENHEIRO OUARQUITETO DEVIDAMENTE REGISTRADO NO RESPECTIVOCONSELHO DE CLASSE (CREA OU CAU), EM CONFORMIDADE COMOS 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 EA CONFORMIDADE DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL.	2
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.	9

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 empresa regularmente credenciada no âmbito do **Credenciamento Público nº 001/2026 – PMC**, para prestação de serviços técnicos especializados de avaliação imobiliária, visando atender à demanda específica da Administração Municipal.
Os serviços compreenderão a realização de vistorias técnicas, levantamentos físicos e fotográficos, análises documentais e mercadológicas, bem como a elaboração de laudos e pareceres técnicos de avaliação imobiliária, necessários à determinação do valor de mercado dos imóveis objeto da demanda administrativa.
As avaliações serão destinadas a subsidiar processos administrativos e, quando necessário, judiciais, envolvendo aquisição,

alienação, desapropriação, locação, permuta, indenização, regularização fundiária, atualização patrimonial e demais finalidades de interesse da Administração Pública.
Os laudos técnicos deverão ser elaborados em conformidade com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, especialmente a série NBR 14.653 e suas partes aplicáveis, observando metodologia adequada ao tipo de imóvel avaliado, contendo fundamentação técnica, pesquisa de mercado, memória de cálculo, registros fotográficos, conclusão fundamentada e demais elementos necessários à adequada instrução dos processos administrativos.
Os serviços deverão ser executados por profissional legalmente habilitado, vinculado à empresa contratada, com emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou documento equivalente, quando exigido pela legislação profissional aplicável.
Como parte da solução contratada, a empresa deverá prestar os esclarecimentos técnicos necessários acerca dos laudos emitidos, promover eventuais complementações ou adequações solicitadas pela fiscalização do contrato ou por órgãos de controle, desde que relacionadas ao objeto originalmente executado, sem prejuízo das responsabilidades técnicas assumidas.
Não se aplica exigência de manutenção continuada, uma vez que o objeto consiste na prestação de serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, cuja entrega se materializa mediante a emissão dos respectivos laudos e pareceres técnicos, permanecendo apenas a obrigação da contratada de prestar os esclarecimentos e complementações que se fizerem necessários em relação aos serviços executados.

VII - JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:

A presente contratação decorre do **Credenciamento Público nº 001/2026 – PMC**, cujo edital adotou o critério previsto no art. 79, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, caracterizado pela **contratação paralela e não excludente**.
Dessa forma, não se aplica o parcelamento do objeto nos moldes previstos para licitações competitivas, uma vez que os serviços serão contratados conforme a necessidade da Administração e distribuídos entre as empresas regularmente credenciadas, observando os critérios objetivos de distribuição das demandas estabelecidos no edital de credenciamento.
Cada demanda corresponderá à emissão de um ou mais laudos técnicos de avaliação imobiliária, sendo encaminhada individualmente à empresa credenciada, de acordo com o sistema de distribuição previamente definido, assegurando tratamento isonômico entre todos os credenciados, transparência, impessoalidade e observância às regras do instrumento convocatório.
Assim, a forma de execução adotada possibilita o atendimento simultâneo das demandas da Administração, amplia a capacidade de resposta, evita concentração de serviços em um único prestador e assegura a continuidade da prestação dos serviços técnicos especializados, em conformidade com o art. 79, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021,

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

A presente contratação tem como objetivo atender à demanda específica da Administração Municipal por meio da prestação de serviços técnicos especializados de avaliação imobiliária, assegurando a elaboração de laudos técnicos com qualidade, imparcialidade e observância das normas técnicas aplicáveis.
Como resultado esperado, pretende-se garantir maior celeridade na emissão dos laudos de avaliação imobiliária, possibilitando a adequada instrução dos processos administrativos e, quando necessário, judiciais, conferindo maior segurança técnica e jurídica às decisões da Administração Pública.
Sob o aspecto da economicidade, a contratação decorrente do Credenciamento Público nº 001/2026 – PMC permite que a Administração realize o pagamento exclusivamente pelos serviços efetivamente executados, evitando despesas com a manutenção de estrutura técnica permanente para atender demandas que ocorrem de forma eventual e variável.
A sistemática de contratação das empresas credenciadas também proporciona maior eficiência administrativa, uma vez que as demandas são distribuídas conforme os critérios estabelecidos no edital de credenciamento, permitindo o atendimento simultâneo das necessidades da Administração e reduzindo o tempo de resposta para a elaboração dos laudos.
Quanto ao aproveitamento dos recursos humanos, a contratação possibilita que os servidores municipais permaneçam dedicados às suas atribuições institucionais, enquanto os serviços especializados de avaliação imobiliária são executados por empresa tecnicamente habilitada, garantindo maior qualidade técnica e eficiência na execução do objeto.
Em relação aos recursos materiais e financeiros, a solução evita investimentos na formação e manutenção de estrutura própria para realização de avaliações imobiliárias, proporcionando melhor utilização dos recursos públicos e racionalização das despesas administrativas.
Por fim, espera-se que a contratação contribua para a correta gestão do patrimônio público, assegure maior transparência e confiabilidade nas avaliações imobiliárias e fortaleça a segurança jurídica dos atos administrativos, em conformidade com os

princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público.

IX – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELO PLANEJAMENTO URBANO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO:

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:

Não há possíveis impactos ambientais e não são necessárias medidas de tratamento ou mitigadoras buscando sanar riscos ambientais existentes.

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.

XIII - PLANEJAMENTO

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

Camboriú, 11 de setembro de 2026.

Marcela Vidal Eleutério
Secretária do Planejamento Urbano

Simone Santos Souza
Auxiliar Administrativo

PREFEITURA DE
CAMBORIÚ

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

ANEXO II

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 022/2026 - PMC
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 326/2026 – PMC

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:

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

1 Definição do objeto: CONTRATAÇÃO DE PESSOAS JURÍDICAS DEVIDAMENTE CREDENCIADAS NO ÂMBITO DO CREDENCIAMENTO PÚBLICO Nº 001/2026 – PMC, DECORRENTE DO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 247/2026 – PMC E DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 016/2026 – PMC, REGULARMENTE INSCRITAS NO CONSELHO PROFISSIONAL COMPETENTE, PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS DE BENS IMÓVEIS URBANOS E RURAIS NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE CAMBORIÚ/SC.

Estimativa das quantidades:

Item	Descritivo	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 SEGUINTES 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 DOBEM, CONFORME PRECONIZADO PELAS NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS, VISANDO GARANTIR A PRECISÃO E A CONFORMIDADE DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL.	2	1.524,25	R$ 3.048,50
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 SEGUINTES TIPOS DE BENS IMÓVEIS: TERRENOS ISOLADOS SITUADOS EM ÁREAS HABITACIONAIS URBANAS; TERRENOS ISOLADOS	1	1.581,75	1.581,75

PREFEITURA DE
CAMBORIÚ

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

	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 CONFORMIDA DE DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL.			
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 SINDUSTRIAIS; 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.	1	1.591,75	1.591,75
4	LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, ELABORADO PORPROFISSIONAL LEGALMENTE HABILITADO - ENGENHEIRO OUARQUITETO DEVIDAMENTE REGISTRADO NO RESPECTIVOCONSELHO DE CLASSE (CREA OU CAU), EM CONFORMIDADE COMOS 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 EA CONFORMIDADE DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL.	2	1.653,00	R$ 3.306,00

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.	9	1.703,00	R$ 15.327,00

TOTAL R$ 24.855,00

Os serviços 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:

A vigência da contratação será de 12 (doze) meses, contados da assinatura do contrato, observada a vigência do **Credenciamento Público nº 001/2026 – PMC**, decorrente do **Processo Administrativo nº 247/2026 – PMC** e da **Inexigibilidade de Licitação nº 016/2026 – PMC**, o qual permanecerá aberto durante o período estabelecido em edital para possibilitar o ingresso de novos interessados que atendam às condições de habilitação previstas.
A contratação possui natureza de **serviço técnico especializado por escopo**, considerando que cada contratação estará vinculada à execução de demandas específicas de avaliação imobiliária, com entrega definida mediante elaboração de laudos e pareceres técnicos, conforme as necessidades da Administração Municipal.
Ressalta-se que, em razão do modelo de credenciamento adotado, com contratação paralela e não excludente, nos termos do art. 79, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, poderão ser formalizadas contratações com diferentes empresas credenciadas durante a vigência do procedimento, observados os critérios de distribuição das demandas estabelecidos no edital.
Não se trata de serviço continuado, uma vez que não há disponibilização permanente de equipe ou execução ininterrupta de atividades, mas sim prestação de serviços técnicos específicos conforme as demandas encaminhadas pela Administração.
Os valores a serem praticados observarão os parâmetros definidos no edital de credenciamento e poderão ser reajustados, quando cabível, após o período mínimo de 12 (doze) meses, mediante aplicação do índice IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, conforme legislação vigente.

2 JUSTIFICATIVA E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A Fundamentação da contratação encontra-se pormenorizada no Estudo Técnico Preliminar n° 048/2026.

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

A descrição da solução como um todo se encontra pormenorizada no Estudo Técnico Preliminar n° 048/2026.

4 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

Especificação e requisitos técnicos dos bens ou serviços:

A contratação será formalizada com empresa regularmente credenciada no âmbito do Credenciamento Público nº 001/2026 – PMC, devendo permanecer durante toda a execução contratual em situação regular perante as condições de habilitação e qualificação exigidas no respectivo edital de credenciamento.

PREFEITURA DE
CAMBORIÚ

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

A contratada deverá manter registro ativo no conselho profissional competente, bem como disponibilizar responsável técnico legalmente habilitado para a execução dos serviços, observadas as atribuições profissionais previstas na legislação vigente.
Os serviços compreendem a prestação de serviços técnicos especializados de avaliações imobiliárias urbanas e rurais, incluindo a elaboração de laudos e pareceres técnicos destinados a subsidiar processos administrativos, judiciais e demais demandas das Secretarias, Fundos e Entidades do Município de Camboriú.
As avaliações deverão ser executadas em conformidade com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, especialmente a série NBR 14.653 e suas partes aplicáveis, bem como demais legislações e regulamentações pertinentes.
A contratada deverá possuir condições técnicas e operacionais para realizar, conforme a demanda da Administração:

- avaliações de imóveis urbanos e rurais;
- vistorias técnicas in loco;
- levantamentos físicos e fotográficos;
- pesquisas mercadológicas;
- análises documentais e registrais;
- elaboração de laudos de avaliação mercadológica;
- emissão de pareceres técnicos;
- avaliações destinadas à aquisição, alienação, desapropriação, locação, permuta, indenização, regularização fundiária, atualização patrimonial e demais finalidades de interesse da Administração Pública.

Os laudos técnicos deverão conter, no mínimo:

- identificação do imóvel;
- caracterização da região e do bem avaliado;
- metodologia empregada;
- fundamentação técnica;
- memória de cálculo, quando aplicável;
- pesquisa de mercado utilizada;
- registros fotográficos;
- valor de mercado apurado;
- conclusão técnica devidamente fundamentada.

Sempre que exigido pela legislação profissional aplicável, os serviços deverão ser acompanhados da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou outro documento equivalente emitido pelo conselho profissional competente.
A contratada deverá atender aos prazos estabelecidos pela Administração, prestar os esclarecimentos técnicos solicitados, realizar diligências quando necessárias e promover eventuais complementações ou adequações dos laudos, sempre que devidamente justificadas pela fiscalização do contrato.
Durante toda a execução contratual, a contratada deverá manter sigilo sobre as informações, documentos e dados aos quais tiver acesso em razão da prestação dos serviços, observando os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e interesse público, bem como a legislação aplicável, inclusive a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – Lei nº 13.709/2018, quando pertinente.

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 catalogo próprio , sendo assim utilizado o descritivo que atendem a necessidade da Secretaria.
Bens de luxo: Os itens de consumo adquiridos 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 QUE CONSISTE NA DEFINIÇÃO DE COMO O CONTRATO DEVERÁ PRODUZIR OS RESULTADOS PRETENDIDOS DESDE O SEU INÍCIO ATÉ O SEU ENCERRAMENTO:

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 contratante.

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.

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;
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 subseqüente 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.

PREFEITURA DE
CAMBORIÚ

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

8 FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR:

FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A seleção das empresas contratadas ocorrerá mediante o **Credenciamento Público nº 001/2026 – PMC**, decorrente do **Processo Administrativo nº 247/2026 – PMC** e da **Inexigibilidade de Licitação nº 016/2026 – PMC**, fundamentado no art. 79, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021.

O critério de seleção adotado é o de **contratação paralela e não excludente**, considerando a viabilidade e a vantajosidade para a Administração da realização de contratações simultâneas em condições padronizadas, permitindo o atendimento das demandas conforme a necessidade do Município.

As empresas relacionadas abaixo foram regularmente credenciadas no procedimento administrativo mencionado, após análise da documentação de habilitação e qualificação técnica exigida no edital, estando aptas à formalização das respectivas contratações:

1. Empresas credenciadas contempladas:

Item	Empresa	Item do credenciamento a ser emitido o laudo	Quantidade	Valor total
1	EXATA AVALIAÇÃO BENS E PERÍCIAS LTDA	5	1	1.703,00
2	DVL ENGENHARIA LTDA	5	1	1.703,00
3	MEM SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA	5	1	1.703,00
4	GKI ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA	5	1	1.703,00
5	KEYLA MARIA DUARTE DA SILVA REIS	5	1	1.703,00
6	FERREIRA & ARCE	5	1	1.703,00
7	K E DE SOUZA	4	1	1.653,00
8	LHAMA ARQUITETURA LTDA	4	1	1.653,00
9	ANR CONSULTORIA LTDA	2	1	1.581,75
10	ELAINE CRISTINA R C DE RESENDE SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA	5	1	1.703,00

11	M V OLIVEIRA SANTOS SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA	5	1	1.703,00
12	SOARES ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA	5	1	1.703,00
13	AC&LIA ENGENHARIA LTDA	1	1	1.524,25
14	ARCHICODE – SOLUÇÕES EM ARQUITETURA E TECNOLOGIA LTDA	1	1	1.524,25
15	JRODZINSKI CONSULTORIA E SERVIÇOS LTDA	3	1	1.591,75

Ressalta-se que o Credenciamento Público nº 001/2026 – PMC permanecerá aberto pelo período previsto em edital, possibilitando o ingresso de novos interessados que atendam às condições estabelecidas, razão pela qual a presente relação poderá ser atualizada durante a vigência do procedimento.
Não haverá nova fase de habilitação no presente procedimento de inexigibilidade, considerando que os requisitos de habilitação jurídica, fiscal, social, trabalhista e qualificação técnica já foram analisados no âmbito do credenciamento. Contudo, a Administração verificará previamente à contratação a manutenção das condições de regularidade necessárias.
A distribuição das demandas entre as empresas credenciadas observará os critérios objetivos estabelecidos no edital de credenciamento, garantindo igualdade de oportunidade entre os interessados, isonomia, transparência e impessoalidade.

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$ 24.855,00 (vinte e quatro mil oitocentos e cinquenta e cinco reais).

10 ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO.
A contratação será atendida pela seguinte dotação:

I) Gestão/Unidade: 05 - PLANEJAMENTO URBANO;Fonte de Recursos: [15007];
II) Elemento de Despesa: 33903999
III) Código Reduzido: [374];

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:

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

PREFEITURA DE
CAMBORIÚ

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

c) "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 - Aux. Administrativo.

Camboriú, 11 de Setembro de 2026.

Marcela Vidal Eleutério
Secretária do Planejamento Urbano

Simone Santos Souza
Auxiliar Administrativo

PREFEITURA DE
CAMBORIÚ

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

ANEXO III

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 022/2026 - PMC
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 326/2026 - PMC

ATA DE REUNIÃO DE ABERTURA E JULGAMENTO DE PROCESSO LICITATÓRIO

OBJETO DA LICITAÇÃO:

CONTRATAÇÃO DE PESSOAS JURÍDICAS DEVIDAMENTE CREDENCIADAS NO ÂMBITO DO CREDENCIAMENTO PÚBLICO Nº 001/2026 – PMC, DECORRENTE DO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 247/2026 – PMC E DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 016/2026 – PMC, REGULARMENTE INSCRITAS NO CONSELHO PROFISSIONAL COMPETENTE, PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS DE BENS IMÓVEIS URBANOS E RURAIS NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE CAMBORIÚ/SC, Anexo I e II deste edital.

Aos 11 (onze) dias de setembro de 2026 às 15:00 horas, na sala de Licitações do Departamento de Compras e licitações, reuniram-se os membros da comissão de licitação, designada pela Portaria nº 1.849/2026, para proceder à análise e ao processamento dos documentos constantes dos autos do Processo Administrativo nº 326/2026, referente à Contratação Direta por Inexigibilidade de Licitação nº 022/2026, tendo por objeto para contratação de pessoas jurídicas devidamente credenciadas no âmbito do Credenciamento público nº 001/2026 – PMC, decorrente do Processo Administrativo nº 247/2026 – PMC e da Inexigibilidade de licitação nº 016/2026 – PMC, regularmente inscritas no conselho profissional competente, para prestação de serviços técnicos especializados de avaliações imobiliárias de bens imóveis urbanos e rurais no âmbito do município de Camboriú/SC.

Após análise, a comissão emitiu o seguinte parecer:

PARECER DA COMISSÃO:

Considerando a documentação constante do Processo Administrativo nº 326/2026;
Considerando a necessidade de contratação de pessoas jurídicas devidamente credenciadas no âmbito do Credenciamento público nº 001/2026 – PMC, decorrente do Processo Administrativo nº 247/2026 – PMC e da Inexigibilidade de licitação nº 016/2026 – PMC, regularmente inscritas no conselho profissional competente, para prestação de serviços técnicos especializados de avaliações imobiliárias de bens imóveis urbanos e rurais no âmbito do município de Camboriú/SC;
Considerando que o processo foi instruído nos termos do art. 72 da Lei Federal nº 14.133/2021 e do art. 25 do Decreto Municipal nº 4.048/2022;
Considerando a demonstração da inviabilidade de competição e o enquadramento da contratação na hipótese prevista no **art. 74, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/2021**, mediante a documentação comprobatória constante dos autos;
Considerando a documentação apresentada pelas empresas:
EXATA AVALIAÇÃO BENS E PERÍCIAS LTDA – CNPJ: 52.344.486/0001-89
DVL ENGENHARIA LTDA – CNPJ: 53.642.343/0001-16
MEM SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA – CNPJ: 55.796.108/0001-24
GKI ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA - CNPJ: 60.273.546/0001-48
KEYLA MARIA DUARTE DA SILVA REIS – CNPJ: 29.703.168/0001-45
FERREIRA & ARCE ENGENHARIA LTDA – CNPJ: 44.101.311/0001-12
K E DE SOUZA LTDA – CNPJ: 50.558.572/0001-69
LHAMA ARQUITETURA LTDA – CNPJ: 55.601.653/0001-18
ANR CONSULTORIA LTDA – CNPJ: 63.530.476/0001-54
ELAINE CRISTINA R C DE RESENDE SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA – CNPJ: 47.799.315/0001-04
M V OLIVEIRA SANTOS SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA – CNPJ: 53.464.172/0001-82
SOARES ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA – CNPJ: 57.224.604/0001-39
AC&LIA ENGENHARIA LTDA – CNPJ: 57.004.961/0001-91
ARCHICODE – SOLUÇÕES EM ARQUITETURA E TECNOLOGIA LTDA – CNPJ: 32.694.742/0001-50
JRODZINSKI CONSULTORIA E SERVIÇOS LTDA – CNPJ: 40.881.295/0001-77
destinadas à comprovação de suas condições de fornecedoras credenciadas;
Considerando a comprovação de que as empresas indicadas preenchem os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessários à execução do objeto;

PREFEITURA DE
CAMBORIÚ

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

Considerando a justificativa da escolha do **CONTRATADO** e a justificativa de preço constantes dos autos, bem como a compatibilidade da despesa com os recursos orçamentários disponíveis;

OPINA-SE pelo prosseguimento do processo de contratação direta por Inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso IV, c/c art. 72, ambos da Lei Federal nº 14.133/2021, para contratação das empresas credenciadas no Credenciamento 001 Processo Administrativo 247 e Inexigência 016, listadas acima, visando a prestação de serviços técnicos especializados de avaliações imobiliárias de bens imóveis urbanos e rurais no âmbito do município de Camboriú/SC, observadas as condições, quantitativos, preços e demais especificações constantes do Termo de Referência e dos demais documentos que integram os autos.

Dessa forma, **encaminhem-se os autos à autoridade competente para análise e, estando de acordo, autorização e ratificação da contratação direta**, nos termos da legislação aplicável.
Após a autorização da contratação direta, proceda-se à divulgação do respectivo ato ou do extrato decorrente do contrato no sítio eletrônico oficial do Município e no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, na forma da Lei Federal nº 14.133/2021 e da regulamentação aplicável.

Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, sendo lavrada a presente ata, que, após lida e achada conforme, será assinada pelos membros da Comissão de Contratação.

Camboriú, 11 de setembro de 2026.

JESSICA NUNES GULARTE
Comissão de Contratação

PEDRO FILIPI BERNARDES JACINTO
Comissão de Contratação

MARCELA VIDAL ELEUTÉRIO
Comissão de Contratação

INGREDY ISTEFANY QUEIROZ RODRIGUES
Comissão de Contratação

DANIELA PRISCILA SILVERIO BORBA
Comissão de Contratação

ISABELA MORGADO DE SOUZA
Comissão de Contratação

PREFEITURA DE
CAMBORIÚ

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

ANEXO IV

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 022/2026 - PMC
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 326/2026 - PMC

CONTRATO Nº 0XX/2026 - CONTRATAÇÃO DE PESSOAS JURÍDICAS DEVIDAMENTE CREDENCIADAS NO ÂMBITO DO CREDENCIAMENTO PÚBLICO Nº 001/2026 – PMC, DECORRENTE DO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 247/2026 – PMC E DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 016/2026 – PMC, REGULARMENTE INSCRITAS NO CONSELHO PROFISSIONAL COMPETENTE, PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS DE BENS IMÓVEIS URBANOS E RURAIS NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE CAMBORIÚ/SC.

Inexigência Licitatória N° 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 XXXXXXXXX , estabelecida XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , ora denominado CREDENCIADO ou CONTRATADO, em conformidade com o **Processo Licitatório n° 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 de Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária de Engenharia e Arquitetura*:

• 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 e demais metodologias consagradas da Engenharia de Avaliações previstas na ABNT NBR 14.653 (partes 1, 2, 3 e 4), acompanhadas de tratamento estatístico inferencial, caracterização do padrão construtivo, vistoria técnica e valoração de benfeitorias);
• 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 e demais metodologias consagradas da Engenharia de Avaliações previstas na ABNT NBR 14.653 (partes 1, 2, 3 e 4), acompanhadas de tratamento estatístico inferencial, caracterização do padrão construtivo, vistoria técnica e valoração de benfeitorias;
• 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 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.

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.

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 n° 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 n° 001/2026-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 irreajustável 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 (XXXXXXXXX**), 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 INEXIGIBILIDADADE DE LICITAÇÃO

5.1 – Deu origem a esse Contrato o processo de credenciamento n° 001/2026 inexigibilidade nº 016/2026, 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 DESCREDENCIAMENTO 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;
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 conseqüências:

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 pelaSecretaria 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;
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.

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.

PREFEITURA DE
CAMBORIÚ

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

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