



TERMO DE REFERÊNCIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE BRUSQUE
Secretaria da Fazenda

REGISTRO DE PREÇOS PARA EVENTUAL E FUTURA CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS COMUNS DE ENGENHARIA PARA A ELABORAÇÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS (URBANOS E RURAIS), EM ESTRITA CONFORMIDADE COM A NORMA NBR 14653 DA ABNT, COM NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO MÍNIMA DE GRAU II, COM O OBJETIVO DE ATENDER ÀS NECESSIDADES DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL DE BRUSQUE, INCLUINDO SUAS SECRETARIAS, FUNDAÇÕES E AUTARQUIAS

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DE CONTRATAÇÃO

1.1 Constitui objeto do presente Termo de Referência o Registro de Preços para eventual e futura contratação de serviços técnicos comuns de engenharia voltados à elaboração de Laudos de Avaliação de Bens Imóveis (urbanos e rurais), em estrita conformidade com a norma ABNT NBR 14653, com nível de fundamentação mínima de Grau II, visando atender às necessidades das Secretarias, Fundações e Autarquias do Município de Brusque, conforme especificações, quantidades e condições estabelecidas neste instrumento.

ITEM	DESCRIPTIVO	UNID. DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO MÉDIO	VALOR DO ITEM
01	Primeira Avaliação – Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel (NBR 14653) - Mínimo Grau II	SVÇ	140	R\$ 580,00	R\$ 81.200,00
02	Segunda Avaliação – Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel (NBR 14653) - Mínimo Grau II	SVÇ	140	R\$ 580,00	R\$ 81.200,00
03	Terceira Avaliação – Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel (NBR 14653) - Mínimo Grau II	SVÇ	91	R\$ 580,00	R\$ 52.780,00
TOTAL			371	R\$ 215.180,00	

1.1.1 Valor total estimado da contratação: R\$ 215.180,00 (duzentos e quinze mil, cento e oitenta reais).

1.1.2 Fica vedada a adjudicação de mais de um item à mesma licitante, de modo a assegurar a multiplicidade de contratados necessária à execução de avaliações independentes de um mesmo imóvel, quando assim definido pela Administração, preservando-se a independência e a imparcialidade técnica dos laudos.

1.1.3 Quando houver necessidade de mais de uma avaliação para o mesmo imóvel, os respectivos laudos deverão ser elaborados por contratados distintos, mediante acionamento dos itens correspondentes, de forma a preservar a independência e a imparcialidade das avaliações.

1.1.4 A divisão em Primeira, Segunda e Terceira Avaliação não implica a obrigatoriedade de realização de três laudos para cada imóvel. A quantidade de avaliações a ser solicitada em cada procedimento será definida pela Administração, conforme a necessidade do caso concreto, considerando os aspectos técnicos, econômicos e jurídicos envolvidos.

1.1.5 A execução do objeto será processada por meio de adesão multientidades, sendo o quantitativo global de 371 laudos subdividido entre as 12 unidades participantes conforme a demanda real estimada para o período de 12 meses, conforme tabela detalhada a seguir:

ÓRGÃO	DESCRIPTIVO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO MÉDIO	VALOR DO ITEM
Corpo de Bombeiros Militar (CBM)	Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel (NBR 14653) - Mínimo Grau II	SVÇ	12	R\$ 580,00	R\$ 6.960,00



Delegacia Regional de Polícia Civil (DRPC)	Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel (NBR 14653) - Mínimo Grau II	SVÇ	02	R\$ 580,00	R\$ 1.160,00
Secretaria de Administração e Gestão Estratégica (SAGE)	Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel (NBR 14653) - Mínimo Grau II	SVÇ	30	R\$ 580,00	R\$ 17.400,00
Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto (SAMAE)	Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel (NBR 14653) - Mínimo Grau II	SVÇ	21	R\$ 580,00	R\$ 12.180,00
Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Inovação (SDEI)	Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel (NBR 14653) - Mínimo Grau II	SVÇ	100	R\$ 580,00	R\$ 58.000,00
Secretaria de Desenvolvimento Social (SDS)	Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel (NBR 14653) - Mínimo Grau II	SVÇ	06	R\$ 580,00	R\$ 3.480,00
Secretaria de Educação (SEDU)	Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel (NBR 14653) - Mínimo Grau II	SVÇ	30	R\$ 580,00	R\$ 17.400,00
Secretaria de Fazenda (SEFAZ)	Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel (NBR 14653) - Mínimo Grau II	SVÇ	30	R\$ 580,00	R\$ 17.400,00
Secretaria de Trânsito e Mobilidade (SETRAM)	Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel (NBR 14653) - Mínimo Grau II	SVÇ	09	R\$ 580,00	R\$ 5.220,00
Secretaria de Infraestrutura Estratégica (SIE)	Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel (NBR 14653) - Mínimo Grau II	SVÇ	100	R\$ 580,00	R\$ 58.000,00
Secretaria Municipal de Saúde (SMS)	Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel (NBR 14653) - Mínimo Grau II	SVÇ	25	R\$ 580,00	R\$ 14.500,00
Secretaria de Parcerias, Concessões e Convênios (SPCC)	Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel (NBR 14653) - Mínimo Grau II	SVÇ	06	R\$ 580,00	R\$ 3.480,00
TOTAL			371	R\$ 215.180,00	

1.1.6 O quantitativo consolidado dos Termos de Adesão das unidades participantes foi distribuído entre os três itens pela Secretaria Municipal de Fazenda, na condição de órgão gerenciador, de acordo com a sistemática de execução prevista neste Termo de Referência.

1.2. Conforme caracterização constante do Estudo Técnico Preliminar, elaborado na forma do art. 18, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 9.430/2023, o objeto da presente contratação é classificado como serviço comum de engenharia, nos termos do art. 6º, inciso XXI, alínea “a”, da Lei Federal nº 14.133/2021, por possuir padrões de desempenho e qualidade passíveis de definição objetiva por meio das especificações técnicas, metodologias e normas aplicáveis, especialmente a ABNT NBR 14653.

1.3 A definição do objeto, sua natureza, quantitativos, prazo de vigência e demais elementos de planejamento encontram-se detalhados no Estudo Técnico Preliminar e no Documento de Formalização da Demanda, aos quais este Termo de Referência se vincula.

1.4. Os serviços deverão ser executados por profissionais legalmente habilitados, com a devida inscrição nos conselhos de classe competentes (CREA ou CAU), sendo obrigatória a apresentação da respectiva Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) para cada laudo emitido, garantindo o rigor científico e a responsabilidade civil pelo trabalho prestado.



1.4.1. Em observância ao rigor metodológico da norma ABNT NBR 14653, a vistoria presencial e local constitui a regra para a execução dos serviços. A adoção de vistoria virtual ou de situação-paradigma somente será admitida em caráter excepcional, mediante justificativa técnica expressa do profissional responsável, desde que compatível com as normas técnicas aplicáveis e aceita pela fiscalização, sem prejuízo do atendimento ao nível mínimo de fundamentação exigido neste Termo de Referência.

1.4.2. O prazo para protocolo do Laudo de Avaliação de Imóvel (mínimo Grau II) será de até 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento do Ofício de solicitação e da respectiva Nota de Empenho.

1.4.3. Os Laudos de Avaliação de Imóveis deverão ser elaborados em conformidade com as disposições aplicáveis da ABNT NBR 14653, observado, em todos os casos, o nível mínimo de fundamentação Grau II, de acordo com os critérios e requisitos estabelecidos na parte da norma aplicável à natureza do imóvel e à metodologia de avaliação adotada.

1.4.4. A Administração estabelece como padrão obrigatório o Grau II de Fundamentação para a execução do objeto, observados os requisitos e critérios estabelecidos na norma ABNT NBR 14653 e neste Termo de Referência.

1.4.4.1. A Administração não exigirá, no âmbito desta contratação, a elaboração de laudos com Grau III de Fundamentação, não podendo tal nível ser considerado requisito para habilitação, contratação ou execução do objeto.

1.4.4.2. Será facultado à contratada, por sua livre iniciativa e conveniência técnica, elaborar e entregar laudo com Grau III de Fundamentação, desde que atendidos os requisitos técnicos e normativos aplicáveis, sem que isso implique, em nenhuma hipótese, alteração, acréscimo ou complementação do valor contratado, que permanecerá limitado ao preço adjudicado para o respectivo item.

1.5. Embora um dos itens da contratação possua valor estimado compatível com o limite previsto no artigo 48, inciso I, da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, não se aplica, no caso concreto, a participação exclusiva de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (ME e EPP, com fundamento no art. 49, inciso III, da referida Lei Complementar, em razão das características da modelagem adotada para a contratação.

A adoção da exclusividade para o referido item mostra-se inadequada sob o ponto de vista operacional, tendo em vista que a execução do objeto exige a disponibilidade de prestadores distintos, sendo vedada a adjudicação de mais de um item à mesma licitante, de modo a possibilitar a realização de avaliações independentes de um mesmo imóvel quando necessário.

Nesse contexto, a restrição da participação exclusivamente às ME e EPP poderia reduzir o universo de potenciais licitantes e dificultar a obtenção do número de prestadores distintos necessário à modelagem adotada, comprometendo a adequada execução do objeto e a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração. Dessa forma, o afastamento da participação exclusiva encontra-se devidamente motivado nos termos do art. 49, inciso III, da Lei Complementar nº 123/2006, permanecendo assegurado, no que couber, o tratamento diferenciado e favorecido às Microempresas e Empresas de Pequeno Porte, nos termos da legislação vigente.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1 A presente contratação decorre da necessidade identificada no Documento de Formalização da Demanda – DFD, elaborado pela Secretaria Municipal de Fazenda (unidade requisitante e gestora), e encontra-se fundamentada nos Estudos Técnicos Preliminares, que atestaram a viabilidade técnica, operacional e econômica do objeto proposto, nos termos do art. 18, inciso I, e art. 6º, inciso XXIII, alínea “b”, da Lei Federal nº 14.133/2021, e do Decreto Municipal nº 9.430/2023.

2.2 A contratação justifica-se pela necessidade de restabelecer a cobertura contratual para a prestação de serviços técnicos comuns de engenharia voltados à elaboração de Laudos de Avaliação de Imóveis, visando atender ao volume consolidado de 371 (trezentos e setenta e um) laudos distribuídos entre as 12 unidades participantes. O encerramento dos contratos de credenciamento anteriores em maio de 2026 resultou em um represamento de demandas administrativas, o que exige a formalização de uma nova Ata de Registro de Preços para garantir a continuidade das atividades essenciais da Administração, conforme detalhado no respectivo ETP. Considera-se, ainda, que determinados procedimentos poderão demandar mais de uma avaliação independente do mesmo imóvel, conforme a necessidade do caso concreto, a critério da Administração.

2.3 A inexistência deste serviço especializado compromete diretamente a segurança jurídica e a transparência nos atos de gestão do patrimônio imobiliário público, uma vez que a elaboração de laudos técnicos é indispensável para instruir procedimentos de desapropriação, alienação, locação, aquisição e regularização fundiária. Tais

avaliações servem de base técnica obrigatória para as análises e deliberações da Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária (CAI), sendo sua ausência um fator de risco para a paralisação de projetos estratégicos de infraestrutura e para a ocorrência de prejuízos ao erário por imprecisão na valoração dos bens.

2.3.1 A adoção do rigor metodológico da norma NBR 14653 da ABNT, com nível de fundamentação mínima de Grau II, assegura que os laudos apresentem resultados estatisticamente fundamentados e resistam a questionamentos administrativos ou judiciais, preservando o interesse público e a integridade do patrimônio municipal.

2.4 Considerando que o ETP e o DFD contêm a íntegra dos estudos e análises que subsidiaram a presente contratação — inclusive a definição do problema, alternativas consideradas, avaliação de riscos, estimativa de custos e justificativa da escolha da solução —, este Termo de Referência reproduz apenas o extrato das informações indispensáveis para caracterizar a necessidade administrativa.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO TODO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

3.1 A solução proposta para atender à necessidade identificada no Documento de Formalização da Demanda foi definida com base nos Estudos Técnicos Preliminares (ETP), que analisaram as alternativas disponíveis no mercado e seus respectivos custos, benefícios e impactos operacionais.

3.2 Após a avaliação das opções, entendeu-se que a solução mais adequada ao interesse público é a contratação de serviços técnicos comuns de engenharia para a elaboração de Laudos de Avaliação de Imóveis (urbanos e rurais), em estrita conformidade com a norma ABNT NBR 14653, com nível de fundamentação mínima de Grau II, formalizada por meio de Ata de Registro de Preços (ARP).

3.2.1 O objeto será dividido em 03 (três) itens, correspondentes à Primeira, Segunda e Terceira Avaliação, sendo vedada a adjudicação de mais de um item à mesma licitante. A modelagem visa assegurar a disponibilidade de prestadores distintos para a realização de avaliações independentes de um mesmo imóvel, quando necessária a obtenção de mais de um laudo no respectivo procedimento administrativo, preservando-se a independência e a imparcialidade técnica das avaliações.

3.2.2 A disponibilização de prestadores distintos justifica-se pela possibilidade de determinados procedimentos demandarem mais de uma avaliação independente, conforme as características e os riscos técnicos, econômicos e jurídicos envolvidos no caso concreto. A multiplicidade de avaliações constitui mecanismo de apoio à tomada de decisão administrativa, permitindo identificar eventuais divergências entre os valores apurados, reduzir riscos de avaliação e conferir maior segurança à definição do valor de mercado do imóvel.

3.3 A solução foi delineada considerando todo o ciclo de vida do objeto, abrangendo as etapas de planejamento, contratação e execução, observando critérios de sustentabilidade, economicidade e padronização. A execução decorrente da Ata de Registro de Preços e dos respectivos contratos compreenderá a formalização das demandas, a emissão da correspondente Nota de Empenho, a execução dos serviços e o aceite definitivo dos laudos, após análise técnica da fiscalização centralizada na Secretaria Municipal de Fazenda, garantindo a uniformidade metodológica e o controle dos saldos das 12 unidades participantes. A documentação resultante será mantida e tramitada preferencialmente em meio digital.

3.4 No contexto de serviços comuns de engenharia, deverão ser atendidas as exigências de suporte técnico, que consistem na obrigatoriedade de cada contratada prestar esclarecimentos ou realizar ajustes técnicos nos laudos de sua responsabilidade, sempre que solicitado pela fiscalização ou pela CAI, sem ônus adicional à Administração, visando assegurar a robustez jurídica dos processos de desapropriação e alienação.

3.5 A escolha da presente solução fundamenta-se nos seguintes critérios técnicos e econômicos:

- Viabilidade técnica e adequação ao uso pretendido: A exigência do Grau II de fundamentação da NBR 14653 confere maior robustez técnica e suporte metodológico aos valores apurados, contribuindo para a segurança das decisões administrativas e para sua sustentação em eventuais questionamentos administrativos ou judiciais.
- Custo total da prestação: O valor unitário estimado de R\$ 580,00, correspondente à mediana apurada na pesquisa de preços, considera a execução integral do objeto, devendo o preço ofertado contemplar todos os custos diretos e indiretos necessários à prestação dos serviços, incluindo vistorias presenciais, tributos, deslocamentos e a respectiva ART/RRT.
- Disponibilidade de fornecedores: O mercado regional catarinense apresenta oferta de empresas e profissionais habilitados (CREA/CAU) aptos a executar o objeto, conforme análise realizada no Levantamento de Mercado do ETP, sendo o patamar de preços validado pelas contratações públicas

similares registradas no Mapa de Preços.

- Compatibilidade com soluções adotadas: A solução integra-se ao fluxo de tramitação eletrônica e georreferenciamento já utilizado pelo Município.
- Atendimento às normas técnicas: O objeto é integralmente balizado pela NBR 14653, assegurando a padronização e a comparabilidade dos resultados.

3.6 Em síntese, a presente contratação busca garantir a melhor relação custo-benefício, a eficiência operacional e a racionalização dos recursos públicos, em conformidade com os princípios do planejamento, eficiência e economicidade, previstos na Lei nº 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº 9.430/2023.

4. DOS PRAZOS E DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

4.1. O Laudo de Avaliação de Imóvel deverá ser elaborado e protocolado no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento, pela respectiva contratada, da solicitação formal para execução do serviço, acompanhada da correspondente Nota de Empenho, observadas as condições estabelecidas no contrato decorrente da Ata de Registro de Preços.

4.1.1. Em observância ao rigor metodológico da norma ABNT NBR 14653, a vistoria presencial e local constitui a regra para a execução dos serviços. A adoção de vistoria virtual ou de situação-paradigma somente será admitida em caráter excepcional, mediante justificativa técnica expressa do profissional responsável, desde que compatível com as normas técnicas aplicáveis e previamente aceita pela fiscalização, sem prejuízo do atendimento ao nível mínimo de fundamentação exigido neste Termo de Referência.

4.1.2. Os serviços deverão ser prestados para a avaliação de imóveis situados em todo o território do Município de Brusque, abrangendo áreas urbanas e rurais. A recusa injustificada na execução de demanda em razão da localização geográfica, distância ou dificuldade de acesso ao imóvel caracterizará inexecução parcial ou total do objeto, conforme o caso, sujeitando a contratada às sanções administrativas previstas neste Termo de Referência, no contrato e na Lei Federal nº 14.133/2021.

4.1.3. As solicitações de serviço serão emitidas pelo órgão gerenciador (Secretaria Municipal de Fazenda) ou pelas unidades participantes, observando-se a disponibilidade orçamentária e a necessidade administrativa, sem que haja obrigatoriedade de contratação do quantitativo total estimado.

4.2 A contratada deverá encaminhar, por meio eletrônico, o arquivo digital do Laudo de Avaliação de Imóvel, devidamente assinado com certificado digital qualificado, para submissão à análise e aprovação da fiscalização técnica e da Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária (CAI). A emissão e apresentação da respectiva Nota Fiscal/Fatura ocorrerão após o aceite técnico definitivo do serviço, observados os procedimentos e prazos de pagamento estabelecidos neste Termo de Referência.

4.3 Da Entrega e Recebimento:

I. Provisoriamente, no prazo de até 02 (dois) dias úteis, de forma sumária, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, no ato da entrega do laudo técnico;

II. Definitivamente, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento provisório, após a verificação da conformidade técnica do laudo pela fiscalização e pela Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária (CAI), mediante termo detalhado que comprove o atendimento aos requisitos estabelecidos neste Termo de Referência e na norma ABNT NBR 14653, com nível mínimo de fundamentação Grau II.

4.3.1. O Laudo de Avaliação deverá observar os requisitos aplicáveis da ABNT NBR 14653, em especial das Partes 1, 2 e 3, conforme a natureza do imóvel avaliado, bem como as exigências estabelecidas neste Termo de Referência, devendo conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- a) Identificação do solicitante: Órgão ou secretaria municipal demandante;
- b) Objetivo e Finalidade: Explicitação clara do fim a que se destina a avaliação, tais como desapropriação, alienação, aquisição, locação, regularização fundiária, entre outros;
- c) Identificação e Caracterização do Bem: Descrição completa do imóvel, contendo levantamento fotográfico datado, identificação do autor da vistoria e coordenadas geodésicas (latitude/longitude).

- TERRENO: Descrição completa contendo dimensões do imóvel, formato, topografia, infraestrutura urbana e zoneamento urbano.

- EDIFICAÇÃO: Descrição completa contendo dimensões, idade aparente, estado de conservação, padrão construtivo e uso do solo.

d) Documentação e Data de Referência: Menção à matrícula/transcrição utilizada e definição da data à qual o valor se refere;



- e) Pressupostos e Ressalvas: Indicação clara de condições limitantes ou situações-paradigma adotadas em caráter excepcional;
- f) Pesquisa de Mercado: Apresentação dos dados de mercado utilizados, com indicação de fontes, fotos e endereços completos (salvo em laudos de uso restrito);
- g) Tratamento de Dados: Memória de cálculo detalhada, indicação da metodologia utilizada e justificativa técnica da escolha do método;
- h) Especificação da Avaliação: Indicação expressa do Grau de Fundamentação, observado o mínimo de Grau II, e do Grau de Precisão atingidos, com o respectivo demonstrativo da pontuação;
- i) Resultado: Valor final apurado (unitário e total) e indicação do campo de arbítrio, se houver;
- j) Responsabilidade Técnica: Qualificação legal do profissional, assinatura digital qualificada e apresentação da ART ou RRT devidamente quitada e vinculada ao laudo;
- k) Local e Data: Registro do local e data da vistoria e da elaboração do documento.

4.3.2 O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço prestado, bem como pela qualidade e conformidade metodológica dos serviços entregues, nem a responsabilidade ético-profissional pelo perfeito fornecimento do objeto nos limites estabelecidos pela Lei Federal nº 14.133/2021 e pela norma ABNT NBR 14653.

4.4 O objeto poderá ser rejeitado, no todo ou em parte, quando estiver em desacordo com as condições, especificações técnicas e requisitos estabelecidos neste Termo de Referência e na norma ABNT NBR 14653, inclusive quanto ao nível mínimo de fundamentação exigido (Grau II).

4.4.1 Caso o Laudo de Avaliação de Imóvel seja devolvido pela fiscalização técnica ou pela Comissão de Avaliação Imobiliária (CAI) para ajustes, complementações ou esclarecimentos, a contratada deverá realizar as correções no prazo máximo de 03 (três) dias úteis, contados do recebimento da notificação, sem qualquer ônus adicional ao Município.

4.4.2 Os laudos rejeitados, no recebimento provisório ou definitivo, deverão ser corrigidos ou substituídos pela contratada, conforme o caso, no prazo estabelecido no item 4.4.1, de modo a atender integralmente aos requisitos de aceite previstos no item 4.3.1 deste Termo de Referência.

4.4.3 O descumprimento do prazo estabelecido para correção ou substituição do laudo impedirá o seu recebimento definitivo e a consequente autorização para emissão da Nota Fiscal/Fatura, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis previstas no Item 15 deste Termo de Referência, no Edital, no contrato e na Lei Federal nº 14.133/2021.

4.4.4 Caso seja comprovado que o laudo entregue está em desacordo com as especificações técnicas ou requisitos estabelecidos neste Termo de Referência e nas normas técnicas aplicáveis, a contratada deverá promover, sem ônus adicional, as correções ou as substituições necessárias, sem prejuízo de sua responsabilidade pelos danos comprovadamente causados à Administração em decorrência da inadequada execução do serviço.

4.4.5 Realizada a substituição ou correção pela contratada, reiniciam-se os prazos para recebimento e análise estabelecidos neste Termo de Referência.

4.4.6 A contratada será responsável pelos equipamentos, softwares e demais recursos utilizados na execução dos serviços, inclusive durante as vistorias de campo e o processamento dos dados, não cabendo à Administração indenização por danos, inutilização ou extravio decorrentes de fatos não imputáveis ao Município.

4.4.7 No caso de controvérsia sobre a execução do objeto quanto à dimensão, qualidade ou quantidade dos serviços executados, será observado o disposto no art. 143 da Lei Federal nº 14.133/2021, devendo a contratada ser comunicada para emissão da Nota Fiscal/Fatura referente à parcela incontroversa, para fins de liquidação e pagamento.

4.4.8 Das especificações técnicas e exigências complementares

4.4.8.1. A divisão do objeto em Primeira, Segunda e Terceira Avaliação não implica a realização obrigatória de três laudos para cada imóvel. A quantidade de avaliações a ser solicitada em cada procedimento será definida pela Administração, conforme a necessidade do caso concreto, considerando os aspectos técnicos, econômicos e jurídicos envolvidos.

Quando necessária apenas uma avaliação, a demanda será encaminhada à contratada responsável pelo item Primeira Avaliação. Havendo necessidade de uma segunda avaliação independente do mesmo imóvel, esta será solicitada à contratada responsável pelo item Segunda Avaliação e, quando necessária uma terceira avaliação, à contratada responsável pelo item Terceira Avaliação.

Cada avaliação será executada de forma autônoma e independente pela respectiva contratada, vedada a



execução, pelo mesmo contratado, de mais de uma avaliação referente ao mesmo imóvel.

4.4.8.2. Todos os laudos deverão ser elaborados em conformidade com a norma ABNT NBR 14653, observado o nível mínimo de fundamentação Grau II, admitida a elaboração em Grau III por iniciativa da contratada, sem qualquer acréscimo ao valor contratado, nos termos deste Termo de Referência.

4.4.8.3. É obrigatória a manutenção da inscrição regular e da situação ativa da contratada e dos profissionais responsáveis nos respectivos conselhos de classe (CREA ou CAU), durante toda a vigência contratual. A contratada deverá apresentar, vinculada a cada laudo protocolado, a respectiva Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT), devidamente quitada.

4.4.8.4. Os Laudos de Avaliação de Imóveis servirão como base para as análises e deliberações da Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária (CAI). A contratada obriga-se a prestar esclarecimentos adicionais ou realizar ajustes técnicos nos laudos de sua responsabilidade, quando solicitados pela referida Comissão ou pela fiscalização, no prazo de até 03 (três) dias úteis, sem ônus adicional ao Município.

4.4.8.5. Priorizando a desmaterialização dos processos e a sustentabilidade, os laudos deverão ser entregues exclusivamente em formato digital (PDF), devidamente assinados com certificado digital qualificado, em conformidade com as exigências estabelecidas neste Termo de Referência.

5. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1 Da Sustentabilidade

5.1.1 Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os requisitos fundamentados no princípio do desenvolvimento nacional sustentável, conforme o Art. 5º da Lei Federal nº 14.133/2021.

5.1.2 A CONTRATADA deve conduzir suas ações em conformidade com os requisitos legais aplicáveis, observando também a legislação ambiental para a prevenção de adversidades ao meio ambiente e a promoção da responsabilidade social.

5.1.3 Na execução dos serviços, a CONTRATADA deverá observar práticas de sustentabilidade ambiental compatíveis com a natureza do objeto, promovendo, sempre que possível, a racionalização do uso de recursos naturais, materiais e energia e a redução dos impactos ambientais decorrentes de suas atividades.

5.1.4 A CONTRATADA deverá utilizar, obrigatoriamente, meios eletrônicos para a comunicação e a entrega dos Laudos de Avaliação de Imóveis, os quais deverão ser emitidos exclusivamente em formato digital (PDF) e devidamente assinados com certificado digital qualificado, visando à redução do uso de papel e de insumos de impressão.

5.1.5 Nas vistorias presenciais necessárias à execução dos serviços, a CONTRATADA deverá, sempre que possível, planejar e otimizar seus deslocamentos, visando à racionalização das rotas, à redução do consumo de combustíveis e à mitigação dos impactos ambientais decorrentes das atividades de campo.

5.1.6 Caso haja geração de resíduos físicos durante a execução dos serviços, a CONTRATADA deverá assegurar sua destinação ambientalmente adequada, observada a legislação aplicável, em especial a Política Nacional de Resíduos Sólidos – Lei Federal nº 12.305/2010.

5.2 Da Indicação de Marcas ou Modelos

5.2.1 Não se aplica à presente contratação, uma vez que o objeto consiste na prestação de serviços comuns de engenharia, cujos requisitos técnicos e padrões de desempenho e qualidade estão definidos neste Termo de Referência e nas normas técnicas aplicáveis, em especial a ABNT NBR 14653, inexistindo marcas ou modelos a serem indicados.

5.3 Da vedação de utilização de Marcas e/ou Modelos

5.3.1 Não se aplica à presente contratação, tendo em vista que o objeto consiste na prestação de serviços comuns de engenharia e não envolve o fornecimento ou a utilização obrigatória de produtos, marcas ou modelos específicos.

5.4 Da Exigência de Carta de Solidariedade

5.4.1 Não se aplica à presente contratação, uma vez que o objeto consiste na prestação de serviços comuns de engenharia e não envolve o fornecimento de bens por licitante na condição de revendedor ou distribuidor, inexistindo fabricante cuja solidariedade deva ser exigida.

5.5 Da Subcontratação

5.5.1 Não será admitida a subcontratação do objeto deste Termo de Referência, considerando as características da contratação e a necessidade de preservação da responsabilidade, da independência e da imparcialidade



técnica das avaliações, pelos seguintes fundamentos:

- a) os Laudos de Avaliação de Imóveis deverão ser elaborados sob responsabilidade direta da contratada selecionada e habilitada no respectivo item, por profissional legalmente habilitado e mediante emissão da correspondente ART/RRT;
- b) a modelagem da contratação prevê a adjudicação dos itens a licitantes distintos, de modo a possibilitar, quando necessária mais de uma avaliação do mesmo imóvel, a elaboração de laudos independentes por contratadas diferentes, preservando-se a independência e a imparcialidade técnica das avaliações;
- c) a subcontratação permitiria a transferência da execução do objeto a terceiro que não corresponde à contratada selecionada e habilitada para o respectivo item, comprometendo a sistemática estabelecida para a execução das avaliações independentes;
- d) a execução direta pela contratada favorece a fiscalização do cumprimento dos requisitos técnicos estabelecidos neste Termo de Referência e nas normas aplicáveis, bem como a responsabilização pela qualidade dos laudos e pelo atendimento das solicitações de esclarecimentos, ajustes e correções formuladas pela fiscalização ou pela Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária (CAI).

5.6 Da Garantia da Contratação

5.6.1 Não será exigida garantia da contratação prevista nos arts. 96 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021, considerando a natureza do objeto, a forma de execução e pagamento dos serviços e os riscos associados à contratação, que não justificam a imposição dessa exigência.

5.7 Da Vistoria

5.7.1 Não será exigida dos licitantes a realização de vistoria prévia para conhecimento dos locais de execução dos serviços, considerando que as informações e condições necessárias à formulação das propostas encontram-se suficientemente definidas nos documentos da contratação.

5.7.1.1 A dispensa da vistoria prévia de que trata este item não se confunde com as vistorias dos imóveis que venham a ser necessárias durante a execução dos serviços de avaliação, as quais observarão as condições estabelecidas neste Termo de Referência.

5.8 Da Amostra

5.8.1 Durante a fase de julgamento das propostas, a licitante provisoriamente classificada em primeiro lugar em cada item deverá apresentar, quando convocada, 01 (um) Laudo de Avaliação de Imóvel anteriormente elaborado pela própria licitante, a título de amostra, para análise de conformidade técnica pela Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária (CAI).

5.8.2 A exigência da amostra tem por finalidade verificar se os laudos elaborados pela licitante demonstram aderência às especificações técnicas, ao padrão mínimo de qualidade e aos requisitos estabelecidos neste Termo de Referência, especialmente aqueles previstos no item 4.3.1, reduzindo o risco de contratação de empresa cujos trabalhos não atendam às necessidades da Administração.

5.8.3 A amostra deverá corresponder a laudo efetivamente elaborado pela própria licitante em trabalho anteriormente realizado, não sendo exigida a elaboração de novo laudo especificamente para o certame. Será admitida a ocultação de dados pessoais, informações sigilosas e elementos que permitam a identificação do contratante, do proprietário ou do imóvel avaliado, desde que a ocultação não prejudique a verificação dos requisitos técnicos objeto da análise.

5.8.4 A amostra deverá ser apresentada em formato digital (PDF), no prazo de 03 (três) dias úteis, contados da convocação da licitante, na forma definida no instrumento convocatório.

5.8.5 A análise da amostra será realizada pela Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária (CAI), mediante critérios objetivos e uniformes, observadas as particularidades do imóvel avaliado e as informações legitimamente ocultadas nos termos do item 5.8.3, verificando-se:

- a) a identificação do solicitante;
- b) a indicação do objetivo e da finalidade da avaliação;
- c) a identificação e caracterização do imóvel avaliado, incluindo os elementos técnicos pertinentes à sua natureza, o registro fotográfico e as informações relativas à vistoria;
- d) a indicação da documentação utilizada e da data de referência da avaliação;
- e) a indicação de pressupostos, ressalvas, condições limitantes ou situações-paradigma, quando aplicáveis;
- f) a apresentação da pesquisa de mercado e dos dados utilizados, com indicação das respectivas fontes;
- g) a apresentação do tratamento dos dados, da memória de cálculo, da metodologia utilizada e da justificativa técnica para escolha do método;



- h) a especificação da avaliação, com indicação do Grau de Fundamentação, observado o mínimo de Grau II, e do Grau de Precisão atingidos, acompanhados do respectivo demonstrativo;
- i) a apresentação do resultado da avaliação, com o valor apurado e, quando aplicável, indicação do campo de arbítrio;
- j) a identificação e qualificação do responsável técnico e a demonstração da correspondente responsabilidade técnica; e
- k) a indicação do local e das datas pertinentes à vistoria e à elaboração do laudo.

5.8.6 A análise deverá considerar, ainda, a compatibilidade da amostra com os requisitos aplicáveis da ABNT NBR 14653, em especial das Partes 1, 2 e 3, conforme a natureza do imóvel avaliado, bem como o atendimento ao nível mínimo de fundamentação Grau II.

5.8.7 A CAI registrará o resultado da análise em manifestação técnica fundamentada, indicando objetivamente o atendimento ou não aos critérios estabelecidos nos itens 5.8.5 e 5.8.6. A amostra será rejeitada quando apresentar desconformidade que impeça a comprovação do atendimento aos requisitos técnicos mínimos exigidos para a contratação.

5.8.8 A não apresentação da amostra no prazo estabelecido ou sua rejeição, mediante decisão fundamentada, acarretará a desclassificação da proposta da licitante no respectivo item, procedendo-se à análise da licitante subsequente, observada a ordem de classificação e a mesma sistemática de avaliação.

5.9. Da Participação em Consórcio

5.9.1. Não será admitida a participação de empresas constituídas sob a forma de consórcio, considerando que o objeto consiste em serviço comum de engenharia, com requisitos e padrões de desempenho e qualidade objetivamente definidos neste Termo de Referência e nas normas técnicas aplicáveis, em especial a ABNT NBR 14653, e que cada item pode ser executado individualmente por empresa devidamente habilitada, não se identificando necessidade técnica ou operacional que justifique a formação de consórcios para a execução do objeto.

6. DA VIGÊNCIA

6.1 O prazo de vigência da Ata de Registro de Preços, será de 12 (doze) meses, contado a partir da publicação do extrato da ata no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e Diário Oficial dos Municípios de Santa Catarina (DOM/SC), e poderá ser prorrogado, por igual período, desde que comprovado que as condições e o preço permanecem vantajosos, nos termos do Art. 84 da Lei Federal nº 14.133/2021.

6.1.1 A existência de preços registrados implicará compromisso de execução nas condições estabelecidas, mas não obrigará a Administração a contratar, facultada a realização de licitação específica para a contratação pretendida, desde que devidamente motivada, nos termos do art. 83 da Lei Federal nº 14.133/2021.

6.1.2. As contratações decorrentes da Ata de Registro de Preços serão formalizadas mediante instrumento contratual próprio, a ser celebrado com cada adjudicatária, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência, no Edital, na Ata de Registro de Preços e na legislação aplicável.

6.1.2.1. Considerando que os serviços de avaliação imobiliária atendem a necessidades permanentes ou prolongadas da Administração, decorrentes da demanda recorrente por avaliações destinadas a subsidiar procedimentos de desapropriação, aquisição, alienação, locação, regularização fundiária e demais atos relacionados à gestão do patrimônio imobiliário municipal, o objeto caracteriza-se como serviço contínuo, nos termos do art. 6º, inciso XV, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Os contratos decorrentes da Ata de Registro de Preços terão vigência inicial de 06 (seis) meses, podendo ser prorrogados sucessivamente, nos termos do art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja interesse da Administração, persista a necessidade dos serviços, a execução contratual tenha ocorrido de forma satisfatória e a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração.

7. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E REGIME DE EXECUÇÃO

7.1 Forma de Seleção e Critério de Julgamento da Proposta

A presente contratação será realizada por meio de LICITAÇÃO, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto nº 9.430/2023.

I – Licitação:

Modalidade: Pregão



Fundamento legal: Art. 28, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021

Forma: Eletrônica

Critério de julgamento: Menor preço

Forma de julgamento: Por item

7.1.1. Considerando a vedação à adjudicação de mais de um item à mesma licitante, estabelecida neste Termo de Referência, a adjudicação observará a ordem sequencial dos itens. A licitante adjudicatária do Item 1 não poderá ser adjudicatária dos Itens 2 e 3, que serão adjudicados às licitantes subsequentes, observada a ordem de classificação e o atendimento às demais condições do certame. Da mesma forma, a licitante adjudicatária do Item 2 não poderá ser adjudicatária do Item 3.

7.1.2. Para fins de aplicação do item anterior, a classificação da licitante em primeiro lugar em mais de um item não lhe assegurará direito à adjudicação de todos eles, devendo ser observada a ordem sequencial estabelecida, sem prejuízo da manutenção de sua classificação para os demais efeitos do certame.

7.2. Forma de prestação de serviços

7.2.1 A prestação dos serviços objeto deste Termo de Referência será PARCELADA, ocorrendo de forma fracionada e sob demanda, de acordo com as necessidades reais das 12 unidades participantes, não havendo obrigatoriedade de contratação do quantitativo total estimado.

7.2.2. Detalhamento da Prestação de Serviços

7.2.2.1. Para cada necessidade de avaliação, a Administração emitirá Ofício de solicitação, acompanhado da respectiva Nota de Empenho, a ser encaminhado ao endereço eletrônico institucional da contratada responsável pelo respectivo item, constituindo autorização formal para o início da execução, observadas as condições estabelecidas no contrato decorrente da Ata de Registro de Preços.

7.2.2.2. A contratada deverá protocolar o Laudo de Avaliação de Imóvel, elaborado em conformidade com a ABNT NBR 14653 e observado o nível mínimo de fundamentação Grau II, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento da solicitação formal acompanhada da respectiva Nota de Empenho.

7.2.2.3. A vistoria presencial e local constitui a regra para a execução dos serviços. A adoção de vistoria virtual ou de situação-paradigma somente será admitida em caráter excepcional, mediante justificativa técnica expressa do profissional responsável, desde que compatível com as normas técnicas aplicáveis e previamente aceita pela fiscalização, sem prejuízo do atendimento ao nível mínimo de fundamentação exigido neste Termo de Referência.

7.2.2.4. A entrega do objeto dar-se-á mediante o protocolo digital do Laudo de Avaliação de Imóvel, que será submetido aos procedimentos de recebimento provisório e definitivo estabelecidos neste Termo de Referência. A emissão da respectiva Nota Fiscal/Fatura somente será autorizada após o recebimento definitivo do serviço pela fiscalização, mediante verificação do atendimento aos requisitos de aceite previstos no item 4.3.1. Constatada qualquer inconformidade, o laudo será devolvido à contratada para correção ou complementação, observados os prazos e procedimentos estabelecidos neste Termo de Referência, sem ônus adicional ao Município.

7.3 EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

7.3.1 Para fins de habilitação, deverá o licitante/contratado comprovar os seguintes requisitos:

7.3.1.1 DA HABILITAÇÃO JURÍDICA

7.3.1.1.1 Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

7.3.1.1.2 Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

7.3.1.1.3 Microempreendedor Individual – MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual – CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação de sua autenticidade no sítio oficial correspondente;

7.3.1.1.4 Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

7.3.1.1.5 Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME nº 77, de 18 de março de 2020;

7.3.1.1.6 Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;



7.3.1.1.7 Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz;

7.3.1.1.8 Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivados na Junta Comercial ou inscritos no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971;

7.3.1.1.9 Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

7.3.1.2 DA REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA

7.3.1.2.1 Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ, conforme o caso, sendo que o cartão do CNPJ também servirá, quando aplicável, para fins de comprovação do enquadramento como Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte;

7.3.1.2.2 Prova de regularidade para com a Fazenda Federal relativa a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e prova de regularidade perante o Instituto Nacional do Seguro Social – INSS;

7.3.1.2.3 Prova de regularidade fiscal para com a Fazenda Pública Estadual;

7.3.1.2.4 Prova de regularidade fiscal para com a Fazenda Pública Municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da Lei;

7.3.1.2.5 Prova de regularidade perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, quando aplicável, demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por Lei;

7.3.1.2.6 Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT e/ou, no caso de estarem os débitos garantidos por penhora suficiente ou com a exigibilidade suspensa, será aceita a Certidão Positiva de Débitos Trabalhistas, que tenha os mesmos efeitos da CNDT;

7.3.1.2.7 Prova de regularidade fiscal para com a Fazenda Pública do Município de Brusque, em conformidade com a previsão do art. 119 do Código Tributário Municipal.

7.3.1.3 DA QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

7.3.1.3.1 Certidão Negativa de Falência, Concordata, Recuperação Judicial ou Extrajudicial, expedida pelo distribuidor da sede do licitante, quando aplicável à sua natureza jurídica, que esteja dentro do prazo de validade expresso na própria certidão. No caso de praças com mais de um cartório distribuidor, deverão ser apresentadas as certidões de cada um dos distribuidores.

7.3.1.3.2 Sociedades empresárias em processo de recuperação judicial ou extrajudicial poderão participar deste certame, atendendo à legislação vigente, devendo apresentar o plano de recuperação aprovado/homologado pelo juízo competente quando da entrega da documentação de habilitação.

7.3.1.3.3 Ocorrendo dúvidas quanto à capacidade econômica e financeira do licitante, o pregoeiro ou a equipe de apoio procederão com a devida diligência para assegurar que sua situação econômico-financeira atende aos requisitos do edital e não compromete o cumprimento das obrigações decorrentes do contrato.

7.3.1.4 DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

7.3.1.4.1 Comprovação de registro ou inscrição da licitante e/ou do profissional responsável técnico perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou o Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, conforme aplicável à natureza do licitante e à área de atuação profissional relacionada ao objeto da contratação, em situação regular.

7.3.1.4.2 Apresentar ATESTADO(S) DE CAPACIDADE TÉCNICA, emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, em nome da licitante, devidamente datado(s) e assinado(s) pelo responsável, comprovando a execução de serviços compatíveis com o objeto da presente licitação e demonstrando experiência prévia no desempenho de atividade pertinente e compatível em características semelhantes com o objeto da contratação.

7.3.1.4.2.1 Para fins do disposto no item anterior, consideram-se serviços de características semelhantes aqueles relacionados à elaboração de Laudos de Avaliação de Imóveis, em conformidade com a ABNT NBR 14653.

7.3.1.4.2.2 Para fins de comprovação da experiência prévia exigida, deverá ser comprovada a execução anterior de, no mínimo:

- a) 14 (quatorze) Laudos de Avaliação de Imóveis, para o Item 1 – Primeira Avaliação;
- b) 14 (quatorze) Laudos de Avaliação de Imóveis, para o Item 2 – Segunda Avaliação;
- c) 9 (nove) Laudos de Avaliação de Imóveis, para o Item 3 – Terceira Avaliação.

7.3.1.4.2.3 A exigência dos quantitativos mínimos estabelecidos no item anterior corresponde a



aproximadamente 10% (dez por cento) do quantitativo estimado de cada item, constituindo patamar reduzido e proporcional ao objeto, destinado a demonstrar experiência prévia da licitante na execução de serviços semelhantes, sem impor exigência excessiva que possa restringir injustificadamente a competitividade.

7.3.1.4.3 Serão admitidos, para fins de comprovação do quantitativo mínimo exigido no item 7.3.1.4.2.2, a apresentação e o somatório de diferentes atestados de capacidade técnica.

7.3.1.4.3.1 Os atestados de capacidade técnica deverão ser apresentados em nome da licitante, admitindo-se, no caso de pessoa jurídica, sua apresentação em nome da matriz ou da filial.

7.3.1.4.3.2 A licitante deverá disponibilizar todas as informações necessárias à comprovação da legitimidade dos atestados apresentados, devendo apresentar, quando solicitado pela Administração em sede de diligência, documentos aptos a corroborar as informações neles constantes, tais como cópia do contrato que deu suporte à contratação, notas fiscais, endereço atual da contratante, local em que foi executado o objeto ou outros documentos pertinentes.

7.3.1.4.4 Para fins de comprovação da capacidade técnico-profissional, a licitante deverá comprovar a disponibilidade de pelo menos 01 (um) profissional legalmente habilitado, Engenheiro ou Arquiteto, detentor de Certidão de Acervo Técnico – CAT emitida pelo respectivo conselho profissional competente, que comprove experiência na elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel com nível mínimo de fundamentação Grau II, em conformidade com a ABNT NBR 14653.

7.3.1.4.4.1 Quando a licitante for pessoa física e profissional legalmente habilitado para a execução do objeto, a exigência prevista no item 7.3.1.4.4 poderá ser comprovada mediante sua própria qualificação e acervo técnico, observados os mesmos requisitos técnicos estabelecidos neste Termo de Referência.

7.3.1.4.5 Quando a licitante for pessoa jurídica, empresário individual ou outra forma de organização em que o profissional responsável técnico não se confunda com a própria pessoa do licitante, a comprovação do vínculo ou da disponibilidade do profissional indicado poderá ser realizada mediante contrato social ou ato constitutivo, registro em carteira de trabalho, contrato de prestação de serviços ou outro documento juridicamente idôneo que demonstre sua disponibilidade para a execução do objeto.

7.3.1.4.6 O profissional indicado para fins de comprovação da capacidade técnico-profissional deverá participar diretamente da execução dos serviços objeto da contratação. Eventual substituição deverá ser previamente submetida à aprovação da fiscalização, devendo o profissional substituto possuir qualificação técnica equivalente ou superior àquela exigida para fins de habilitação.

7.3.1.4.6.1 Quando a habilitação técnico-profissional tiver sido comprovada pelo próprio licitante pessoa física, a execução dos serviços deverá ser realizada diretamente por ele, observada a vedação à subcontratação estabelecida neste Termo de Referência.

7.3.1.4.7 Os atestados de capacidade técnica e as Certidões de Acervo Técnico – CAT apresentados para fins de habilitação serão submetidos à análise da unidade técnica competente da Administração, que verificará o atendimento aos requisitos estabelecidos neste Termo de Referência e comunicará formalmente ao pregoeiro o resultado da análise.

8. DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

8.1 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei Federal nº 14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

8.2 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.

8.3 O órgão ou entidade poderá convocar a CONTRATADA ou seu representante formalmente indicado, quando houver, para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

8.4 Após a assinatura do contrato decorrente da Ata de Registro de Preços, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da 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.

8.4.1 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

8.4.2 O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.



8.4.2.1 O fiscal técnico do contrato anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, § 1º).

8.4.2.2 Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução, determinando prazo para a correção.

8.4.2.3 O fiscal técnico do contrato informará ao gestor, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

8.4.2.4 No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

8.4.2.5 O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva avaliação quanto à possibilidade de prorrogação contratual.

8.5 O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da CONTRATADA (fiscal, trabalhista, entre outras), acompanhará o empenho e o pagamento e, quando houver previsão no instrumento convocatório, no Termo de Referência ou no contrato, acompanhará também as garantias, eventuais glosas, instrumentos de medição de resultado e a formalização de apostilamentos e termos aditivos, podendo solicitar, sempre que necessário, os documentos comprobatórios pertinentes.

8.5.1 Caso ocorram descumprimentos das obrigações contratuais, o fiscal administrativo atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

8.6 O gestor coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento, a exemplo das solicitações de execução dos serviços, dos registros de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da Administração.

8.6.1 O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da CONTRATADA, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

8.6.2 O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior aquelas que ultrapassarem a sua competência.

8.6.3 O gestor emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pela CONTRATADA, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

8.6.4 O gestor tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133/2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

8.7 O fiscal administrativo do contrato comunicará ao gestor, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva avaliação quanto à possibilidade de prorrogação contratual.

8.8 O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

8.9 Caberá à Secretaria Municipal de Fazenda, na condição de órgão gerenciador, coordenar e acompanhar a execução dos serviços decorrentes da Ata de Registro de Preços e dos respectivos contratos, promovendo o controle das demandas, dos quantitativos e dos saldos dos itens, observada a sistemática de execução estabelecida neste Termo de Referência.

8.9.1 A fiscalização manterá registro das solicitações de avaliação emitidas, identificando, no mínimo, o imóvel objeto da avaliação, a unidade demandante, o item acionado e a respectiva contratada, de modo a possibilitar o acompanhamento da execução dos serviços e o controle dos quantitativos e saldos contratados.

8.9.2 Quando houver necessidade de mais de uma avaliação para o mesmo imóvel, a fiscalização deverá observar a sistemática estabelecida neste Termo de Referência, assegurando que os respectivos laudos sejam executados por contratadas distintas, mediante o acionamento dos itens correspondentes, de forma a preservar a independência e a imparcialidade técnica das avaliações.



8.9.3. A fiscalização técnica utilizará checklist de conformidade para análise e aceite de cada laudo entregue, elaborado com base nos requisitos estabelecidos no item 4.3.1 deste Termo de Referência e nas disposições aplicáveis da ABNT NBR 14653, observado o nível mínimo de fundamentação Grau II.

8.9.3.1. O recebimento definitivo do serviço e a consequente autorização para emissão da Nota Fiscal/Fatura ficarão condicionados à verificação da conformidade do laudo com os requisitos de aceite estabelecidos neste Termo de Referência, inclusive quanto ao nível mínimo de fundamentação Grau II.

8.9.3.2. Constatada inconformidade técnica, insuficiência de dados ou qualquer outra irregularidade que impeça o atendimento aos requisitos estabelecidos neste Termo de Referência, inclusive quanto ao nível mínimo de fundamentação Grau II, o laudo será devolvido à CONTRATADA para correção ou complementação, observados os prazos e procedimentos previstos neste Termo de Referência, sem ônus adicional para o Município.

8.10 Os fiscais técnicos atuarão em colaboração com a Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária – CAI, fornecendo os subsídios necessários à análise dos laudos e à verificação de sua conformidade com os requisitos estabelecidos neste Termo de Referência e nas normas técnicas aplicáveis, visando assegurar a segurança jurídica, a imparcialidade e o rigor técnico das avaliações utilizadas nos procedimentos de desapropriação, aquisição, alienação, locação, regularização fundiária e demais atos relacionados à gestão do patrimônio imobiliário municipal.

8.11 A tramitação de documentos entre a fiscalização e a CONTRATADA ocorrerá preferencialmente por meio digital. Os Laudos de Avaliação de Imóvel e os demais documentos técnicos que exijam assinatura deverão ser apresentados em formato eletrônico e devidamente assinados com certificado digital qualificado, observadas as disposições deste Termo de Referência e da legislação aplicável.

8.12 A Administração exercerá a fiscalização da execução do objeto, podendo verificar o cumprimento das obrigações contratuais, das especificações técnicas e dos requisitos estabelecidos neste Termo de Referência, inclusive quanto à execução dos serviços pela contratada responsável pelo respectivo item, à responsabilidade técnica pelos laudos e à observância da sistemática prevista para a realização de avaliações independentes. A Administração poderá analisar proposições da CONTRATADA destinadas ao aprimoramento da execução dos serviços, desde que não impliquem alteração das condições essenciais da contratação, permanecendo integralmente preservadas as responsabilidades técnica, civil e ética da CONTRATADA e dos profissionais responsáveis pelos serviços executados.

8.13 O descumprimento das obrigações assumidas pelo detentor da Ata de Registro de Preços e pela CONTRATADA poderá ensejar a adoção das medidas administrativas cabíveis, inclusive o cancelamento do registro de preços, a aplicação das sanções previstas no item 15 deste Termo de Referência e na Lei Federal nº 14.133/2021 e, quando cabível, a extinção do contrato, assegurados o contraditório e a ampla defesa, especialmente quando:

- a) recusar, injustificadamente, a execução de serviço regularmente solicitado por meio de Ofício acompanhado da respectiva Nota de Empenho;
- b) deixar de se manifestar quanto ao recebimento da solicitação formal ou deixar de adotar as providências necessárias ao início da execução, nos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Referência e no contrato;
- c) descumprir as condições, os prazos ou os requisitos técnicos estabelecidos para a execução dos serviços, sem prejuízo das medidas específicas previstas neste Termo de Referência para correção das irregularidades.

8.14 Nos termos do art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021, ficam designados os servidores elencados no Documento de Formalização da Demanda – DFD para o acompanhamento e a fiscalização da execução contratual.

9. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

9.1 São obrigações da CONTRATADA:

9.1.1 Manter, durante o período de vigência da contratação, endereço de correio eletrônico (e-mail) institucional, oficial, atualizado e operacional, para a realização de todos os contatos oficiais com o Município de Brusque, incluindo o recebimento de notificações, convocações e solicitações de serviço.

9.1.2 Assinar a Ata de Registro de Preços e, quando convocada, o respectivo contrato dela decorrente, devendo firmar e devolver os instrumentos no prazo de até 03 (três) dias úteis após a respectiva convocação formal.

9.1.3 Providenciar a prestação dos serviços nos locais e prazos estabelecidos neste Termo de Referência, conforme as demandas formalizadas por meio de Ofício de solicitação acompanhado da respectiva Nota de Empenho, que constituirão autorização formal para o início da execução.

9.1.4 Executar os serviços em conformidade com as disposições aplicáveis da ABNT NBR 14653 e com as



especificações estabelecidas neste Termo de Referência, observado o nível mínimo de fundamentação Grau II.

9.1.5 Submeter-se aos métodos e procedimentos de fiscalização, verificação e controle adotados pela CONTRATANTE, inclusive à análise técnica realizada nos termos deste Termo de Referência.

9.1.6 Arcar com todos os ônus necessários à completa execução do objeto, incluindo deslocamentos para vistorias presenciais, utilização das ferramentas e recursos técnicos necessários, tributos, encargos sociais e demais custos diretos e indiretos incidentes sobre a prestação dos serviços.

9.1.7 Responsabilizar-se pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do objeto, nos termos do art. 121 da Lei Federal nº 14.133/2021.

9.1.7.1. A inadimplência da CONTRATADA em relação aos encargos estabelecidos no item anterior não transfere à CONTRATANTE a responsabilidade por seu pagamento, nem poderá onerar o objeto da contratação.

9.1.8 Responsabilizar-se pelo cumprimento das obrigações previstas em acordo, convenção, dissídio coletivo de trabalho ou equivalentes das categorias profissionais envolvidas na execução do objeto, bem como pelas obrigações trabalhistas, previdenciárias, sociais, fiscais e comerciais decorrentes.

9.1.8.1 Fornecer, sempre que solicitado pela CONTRATANTE, os comprovantes pertinentes ao cumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias e sociais relacionadas aos empregados e profissionais vinculados à execução do objeto.

9.1.9 Corrigir ou complementar, às suas expensas, no todo ou em parte, os laudos em que forem constatados vícios, defeitos, incorreções ou desconformidades decorrentes da execução, no prazo máximo de 03 (três) dias úteis, contado do recebimento da respectiva notificação, sem qualquer ônus adicional ao Município, sem prejuízo das sanções cabíveis em caso de descumprimento.

9.1.9.1 Relatar imediatamente à CONTRATANTE toda ocorrência ou irregularidade verificada durante a execução dos serviços que possa impactar o cumprimento dos prazos ou a adequada elaboração dos laudos.

9.1.10 Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, causados diretamente à Administração ou a terceiros, não sendo essa responsabilidade excluída ou reduzida pela fiscalização ou pelo acompanhamento da execução pela CONTRATANTE, ficando o Município autorizado, observados o contraditório e a ampla defesa e a legislação aplicável, a adotar as medidas cabíveis para o ressarcimento dos prejuízos comprovadamente causados pela CONTRATADA.

9.1.10.1 Responsabilizar-se pelos ônus decorrentes de ações, demandas, custos e despesas relacionados a danos comprovadamente causados por sua atuação, de seus empregados, profissionais ou prepostos, quando vinculados à execução do objeto.

9.1.11 Ressarcir à Administração os prejuízos e danos comprovadamente causados em decorrência da execução inadequada dos serviços, observada a apuração da responsabilidade nos termos da legislação aplicável.

9.1.12 Atender prontamente às orientações e exigências da CONTRATANTE, por intermédio da fiscalização devidamente designada, relacionadas à execução do objeto contratado.

9.1.12.1 Prestar todo esclarecimento ou informação solicitada pela CONTRATANTE ou por seus prepostos, garantindo-lhes acesso aos documentos e demais elementos relacionados à execução do objeto contratado.

9.1.13 Cumprir, durante a vigência da contratação, a reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz, bem como as reservas de cargos previstas em outras normas específicas, nos termos do art. 116 da Lei Federal nº 14.133/2021.

9.1.14 Manter representante formalmente indicado perante a CONTRATANTE durante a vigência do contrato, com poderes para receber comunicações e adotar as providências necessárias ao cumprimento das obrigações assumidas.

9.1.15 Emitir a respectiva Nota Fiscal/Fatura somente após o recebimento definitivo do serviço e a correspondente autorização da fiscalização, pelo valor devido em relação ao serviço efetivamente executado e aceito, apresentando-a à CONTRATANTE para processamento do pagamento.

9.1.16 Apresentar os documentos fiscais em conformidade com a legislação vigente.

9.1.17 Manter, durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

9.1.18 Executar diretamente o objeto contratado, sendo vedada a subcontratação, total ou parcial, nos termos estabelecidos neste Termo de Referência.

9.1.19 Guardar sigilo sobre as informações e documentos a que tiver acesso em decorrência da execução do objeto, utilizando-os exclusivamente para os fins da contratação.

9.1.20 A CONTRATADA fica obrigada a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões



que se fizerem necessários, observados os limites e as condições previstos nos arts. 124 a 130 da Lei Federal nº 14.133/2021, quando aplicáveis.

9.1.21 Não contratar, durante a vigência do contrato, cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente da CONTRATANTE ou de agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, nos termos da legislação aplicável.

9.1.22 Cumprir rigorosamente a legislação aplicável, as disposições deste Termo de Referência, do Edital, da Ata de Registro de Preços e do contrato.

9.1.23 A CONTRATADA obriga-se, durante toda a prestação dos serviços, a observar os princípios, normas e diretrizes contidos no documento [Ética – Um Guia de Conduta para Prestadores de Serviços](#), disponibilizado pela CONTRATANTE ou por órgão público competente, bem como suas alterações posteriores.

9.1.24 Protocolar o Laudo de Avaliação de Imóvel no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento da solicitação formal acompanhada da respectiva Nota de Empenho, elaborado em conformidade com as disposições aplicáveis da ABNT NBR 14653 e observado o nível mínimo de fundamentação Grau II.

9.1.25 Quando o laudo for devolvido pela fiscalização para ajustes, correções, complementações ou esclarecimentos, a CONTRATADA deverá atender à solicitação no prazo máximo de 03 (três) dias úteis, contado do recebimento da respectiva comunicação, sem ônus adicional ao Município.

9.1.26 Entregar os laudos em formato digital, devidamente assinados com certificado digital qualificado, observadas as disposições deste Termo de Referência e da legislação aplicável.

9.1.27 Manter, durante toda a vigência do contrato, registro ou inscrição regular e situação ativa perante o CREA ou CAU, conforme aplicável.

9.1.28 Apresentar, para cada Laudo de Avaliação de Imóvel elaborado, a respectiva ART ou RRT, devidamente quitada e vinculada ao serviço executado, como condição para o recebimento definitivo do laudo.

9.1.29 Elaborar os Laudos de Avaliação de Imóvel em conformidade com as disposições aplicáveis da ABNT NBR 14653, observado obrigatoriamente o nível mínimo de fundamentação Grau II. Será admitida a elaboração de laudo em Grau III por iniciativa da CONTRATADA, desde que atendidos os respectivos requisitos técnicos e normativos, sem qualquer acréscimo ou alteração do valor contratado.

9.1.30 Utilizar ferramentas de georreferenciamento, registros fotográficos e demais recursos técnicos adequados à identificação e caracterização do imóvel avaliado e, quando aplicável à metodologia adotada, dos elementos utilizados na pesquisa de mercado, observadas as disposições da ABNT NBR 14653 e as demais exigências estabelecidas neste Termo de Referência.

10. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

10.1 São obrigações da CONTRATANTE:

10.1.1 Formalizar as demandas por meio de Ofício de solicitação acompanhado da respectiva Nota de Empenho, contendo as informações necessárias à identificação do imóvel e à finalidade da avaliação, constituindo tais documentos autorização formal para o início da execução pela CONTRATADA.

10.1.2 Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto, nos termos deste Termo de Referência e do contrato.

10.1.3 Franquear à CONTRATADA o acesso aos locais necessários à realização das vistorias presenciais, quando o acesso depender da Administração, bem como disponibilizar a documentação e as informações relativas ao imóvel que estejam em sua posse e sejam necessárias à elaboração dos laudos.

10.1.4 Comunicar formalmente à CONTRATADA as ocorrências, falhas, incorreções ou irregularidades verificadas na execução dos serviços ou nos laudos apresentados, indicando, quando cabível, as medidas necessárias e o prazo para correção ou regularização, nos termos deste Termo de Referência.

10.1.5 Prestar as informações e os esclarecimentos necessários à execução do objeto que venham a ser solicitados pela CONTRATADA.

10.1.6 Rejeitar, no todo ou em parte, os serviços ou laudos apresentados em desacordo com as especificações deste Termo de Referência e com as normas técnicas aplicáveis, inclusive quando não atendido o nível mínimo de fundamentação Grau II, determinando, quando cabível, sua correção ou complementação.

10.1.7 Exigir, quando cabível, a comprovação do cumprimento das obrigações tributárias, trabalhistas e previdenciárias, mediante apresentação dos documentos pertinentes.

10.1.8 Proceder ao recebimento e ao aceite dos serviços efetivamente executados, após a verificação de sua conformidade com este Termo de Referência, autorizando, após o recebimento definitivo, a emissão da respectiva Nota Fiscal/Fatura.



10.1.9 Efetuar os pagamentos à CONTRATADA nos prazos e condições estabelecidos no Edital, neste Termo de Referência e no contrato.

10.1.10 Aplicar à CONTRATADA, quando cabíveis, as sanções administrativas previstas neste Termo de Referência, no contrato e na legislação aplicável, observados o contraditório e a ampla defesa.

10.1.11 O Município de Brusque não responderá por compromissos assumidos pela CONTRATADA com terceiros em decorrência da execução do objeto, nem por danos causados a terceiros por ato da CONTRATADA, de seus empregados, profissionais ou prepostos, ressalvadas as hipóteses de responsabilidade atribuídas à Administração pela legislação aplicável.

10.1.12 Adotar, quando cabíveis, as providências para a extinção do contrato, nos termos dos arts. 137 a 139 da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como para o cancelamento do registro de preços, observadas as hipóteses, os procedimentos e as garantias previstos na legislação e na regulamentação aplicáveis.

10.1.13 Cumprir as demais obrigações previstas na legislação aplicável, no Edital, neste Termo de Referência, na Ata de Registro de Preços e no contrato.

11. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta das dotações orçamentárias e respectivas fontes de recursos de cada unidade administrativa participante, de acordo com as demandas por ela realizadas, conforme discriminado nos respectivos pareceres contábeis e saldos de dotação constantes dos autos.

11.1.1. A contratação encontra-se contemplada no Plano de Contratações Anual – PCA 2026 de todas as unidades administrativas participantes, conforme os respectivos registros constantes dos autos.

11.1.2. A emissão das Notas de Empenho e a realização dos pagamentos observarão a disponibilidade orçamentária e financeira da respectiva unidade demandante, bem como os quantitativos e limites decorrentes da contratação.

12. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

12.1. O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias, contados do protocolo da Nota Fiscal/Fatura regularmente emitida após o recebimento definitivo do serviço e a correspondente autorização da fiscalização.

12.1.1. Cada Laudo de Avaliação de Imóvel efetivamente executado e definitivamente recebido corresponderá a uma unidade de serviço para fins de medição e pagamento, sendo remunerado pelo valor unitário adjudicado para o respectivo item.

12.1.2. Quando um mesmo imóvel demandar duas ou três avaliações independentes, cada laudo será considerado serviço autônomo para fins de empenho, medição, recebimento e pagamento, devendo ser executado pela CONTRATADA responsável pelo respectivo item, observada a sistemática estabelecida neste Termo de Referência.

12.1.3. O pagamento será realizado por transferência bancária para conta de titularidade da CONTRATADA, observada a ordem cronológica de pagamentos da respectiva unidade administrativa participante, nos termos do art. 141 da Lei Federal nº 14.133/2021.

12.1.4. A CONTRATADA deverá apresentar os dados bancários e o respectivo comprovante de titularidade da conta, mantendo-os atualizados durante a execução contratual e comunicando imediatamente qualquer alteração à Administração.

12.1.5. É vedada a utilização de boletos bancários ou códigos identificadores para fins de cobrança.

12.1.6. Havendo erro na Nota Fiscal/Fatura ou qualquer circunstância que impeça sua liquidação, a CONTRATADA será comunicada para que promova a regularização, ficando o prazo para pagamento interrompido até a apresentação do documento devidamente corrigido, quando se reiniciará sua contagem, sem ônus para a Administração.

12.2. Os valores relativos a multas, indenizações ou demais obrigações pecuniárias imputáveis à CONTRATADA poderão ser objeto de compensação ou desconto nos pagamentos devidos, quando juridicamente cabível, observados o devido processo administrativo, o contraditório e a ampla defesa.

12.3. Para fins de pagamento, deverá ser verificada a manutenção das condições de habilitação e regularidade da CONTRATADA exigíveis durante a execução contratual, nos termos da legislação aplicável.

12.4. A emissão e o processamento dos documentos fiscais deverão observar o Decreto Municipal nº 9.512/2023, especialmente quanto às retenções de Imposto de Renda na fonte, bem como a demais legislação tributária aplicável.

12.5. O pagamento somente será processado após o recebimento definitivo do respectivo serviço, observada a



apresentação da ART ou RRT devidamente quitada e vinculada ao laudo, bem como o cumprimento das demais condições estabelecidas neste Termo de Referência.

12.6. É vedado o pagamento antecipado por serviços ainda não executados e definitivamente recebidos pela Administração.

12.7. Em caso de atraso no pagamento imputável à Administração, o valor devido será atualizado pro rata die pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, ou por outro índice que venha a substituí-lo, contado do término do prazo estabelecido para pagamento até a data de sua efetivação.

12.8. Os pagamentos estarão sujeitos às retenções tributárias cabíveis, conforme a legislação vigente.

12.9. Da Liquidação

12.9.1. As Notas Fiscais/Faturas regularmente recebidas deverão, preferencialmente, ser liquidadas no mês de sua emissão.

12.9.2. As Notas Fiscais/Faturas e os demais documentos comprobatórios deverão ser encaminhados ao setor responsável pela liquidação até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao de sua emissão, observadas as orientações constantes da Circular nº 9.262/2024 – 1DOC, da Diretoria de Contabilidade.

13. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

13.1. O valor total estimado para a contratação é de R\$ 215.180,00 (duzentos e quinze mil, cento e oitenta reais), correspondente ao quantitativo total estimado de 371 (trezentos e setenta e um) Laudos de Avaliação de Imóvel, distribuídos entre os três itens da contratação, conforme os valores unitários e totais especificados na tabela constante do item 1.1 deste Termo de Referência.

13.2. O custo estimado da contratação foi apurado de acordo com os parâmetros estabelecidos no art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº 9.430/2023, conforme os documentos comprobatórios que instruem o processo administrativo.

14. DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

14.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado.

14.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido da CONTRATADA, os preços iniciais serão reajustados mediante a aplicação, pela CONTRATANTE, do IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

14.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

14.4. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, a CONTRATANTE pagará à CONTRATADA a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.

14.5. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

14.6. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou, de qualquer forma, não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, aquele que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

14.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial para reajustamento do valor remanescente, mediante termo aditivo.

14.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

14.9. Considera-se mantido o equilíbrio econômico-financeiro da contratação enquanto preservadas as condições econômicas e os pressupostos existentes à época da apresentação da proposta, ressalvadas as hipóteses legalmente previstas de reajuste, revisão ou restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro.

14.10. Ocorrendo fato que caracterize desequilíbrio econômico-financeiro, poderá ser restabelecida a relação inicialmente pactuada entre as partes, nos termos da legislação aplicável, mediante requerimento da CONTRATADA e comprovação documental dos fatos e de seus efetivos impactos sobre os custos da contratação.

14.11. A análise de pedido de reequilíbrio econômico-financeiro ou de revisão dos preços registrados será instruída, conforme o caso, por pesquisa de preços de mercado, consulta a bancos de dados, índices ou tabelas oficiais e/ou outros meios adequados que permitam verificar a efetiva alteração das condições econômicas que fundamentam o pedido, subsidiando a decisão administrativa quanto ao seu deferimento ou indeferimento.

14.12. A CONTRATADA deverá formular sua proposta considerando os custos e riscos ordinários inerentes à



execução do objeto durante a vigência da contratação, não constituindo fundamento suficiente para o reequilíbrio econômico-financeiro as oscilações ordinárias e previsíveis de mercado inerentes ao risco normal da atividade empresarial.

15. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

15.1 O licitante ou a CONTRATADA, nos termos do art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021, será responsabilizado na esfera administrativa pelas seguintes infrações:

15.1.1 Dar causa à inexecução parcial do contrato.

15.1.2 Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à CONTRATANTE, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo.

15.1.3 Dar causa à inexecução total do contrato.

15.1.4 Deixar de entregar a documentação exigida para o certame.

15.1.5 Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente, devidamente justificado e aceito pelo representante da CONTRATANTE.

15.1.6 Não celebrar o contrato ou a Ata de Registro de Preços ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado pela CONTRATANTE.

15.1.7 Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado.

15.1.8 Deixar de apresentar amostra(s), caso exigida(s) no Edital ou em seus anexos, no prazo, local e condições estabelecidos pela Administração.

15.1.9 Recusar-se, sem justificativa, a assinar o contrato ou a Ata de Registro de Preços no prazo estabelecido pela Administração.

15.1.10 Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação, a formalização da Ata de Registro de Preços ou a execução do contrato.

15.1.11 Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na formalização da Ata de Registro de Preços ou na execução do contrato.

15.1.12 Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza.

15.1.13 Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação.

15.1.14 Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846/2013.

15.2 Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas neste instrumento e na legislação pertinente as seguintes sanções:

15.2.1 Advertência;

15.2.2 Multa;

15.2.3 Impedimento de Licitar e Contratar;

15.2.4 Declaração de Inidoneidade para Licitar ou Contratar.

15.3 A aplicação das sanções previstas em lei não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à CONTRATANTE ou a terceiros em decorrência da execução do contrato ou do descumprimento das obrigações assumidas na Ata de Registro de Preços.

15.4 A sanção de advertência será aplicada nas seguintes hipóteses:

15.4.1 Descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à Lei quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave; ou

15.4.2 Inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, a critério da CONTRATANTE, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave.

15.5 A sanção de multa tem natureza pecuniária e poderá ser aplicada, de forma cumulativa ou não com as demais sanções, nas hipóteses previstas neste instrumento e na legislação pertinente.

15.6 A multa será recolhida em percentual de 0,5% (cinco décimos por cento) a 30% (trinta por cento), incidente sobre o valor do contrato ou da Ata de Registro de Preços, conforme o instrumento e a infração a que estiver relacionada, e recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, a contar da data da notificação, levando-se em consideração a seguinte Tabela Referencial:

Infração	Percentual (%)
Item 15.1.1	0,5 a 20
Item 15.1.2	15 a 30
Item 15.1.3	15 a 30



Item 15.1.4	0,5 a 20
Item 15.1.5	0,5 a 20
Item 15.1.6	15 a 30
Item 15.1.7	0,5 a 10
Item 15.1.8	15 a 30
Item 15.1.9	15 a 30
Item 15.1.10	20 a 30
Item 15.1.11	20 a 30
Item 15.1.12	20 a 30
Item 15.1.13	20 a 30
Item 15.1.14	20 a 30

15.7 A aplicação de multa moratória, no importe de 0,5% (cinco décimos por cento) a 10% (dez por cento), será precedida de oportunidade para o exercício do contraditório e da ampla defesa e não impedirá que a CONTRATANTE a converta em compensatória e promova, quando cabível, a extinção unilateral do contrato ou o cancelamento da Ata de Registro de Preços, com a aplicação cumulada de outras sanções previstas neste instrumento e na legislação pertinente.

15.8 A multa devidamente aplicada e não paga será inscrita na dívida ativa da CONTRATANTE, conforme prevê a legislação tributária local.

15.9 A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, àquele que:

15.9.1. Der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à CONTRATANTE, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo.

15.9.2. Der causa à inexecução total do contrato.

15.9.3. Não mantiver a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente, devidamente justificado e aceito pelo representante da CONTRATANTE.

15.9.4. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame.

15.9.5. Não celebrar o contrato ou a Ata de Registro de Preços ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado pela CONTRATANTE.

15.9.6. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado.

15.9.7. Deixar de apresentar amostra(s), caso exigida(s) no Edital ou em seus anexos, no prazo, local e condições estabelecidos pela Administração.

15.9.8. Recusar-se, sem justificativa, a assinar o contrato ou a Ata de Registro de Preços no prazo estabelecido pela Administração.

15.10. A sanção de impedimento de licitar e contratar impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito do Município que tiver aplicado a sanção, pelo prazo mínimo de 06 (seis) meses e máximo de 03 (três) anos.

15.11. A sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar será aplicada àquele que:

15.11.1. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação, a formalização da Ata de Registro de Preços ou a execução do contrato.

15.11.2. Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na formalização da Ata de Registro de Preços ou na execução do contrato.

15.11.3. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza.

15.11.4. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação.

15.11.5. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846/2013.

15.12. A sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 03 (três) anos e máximo de 06 (seis) anos.

15.13. Na aplicação das sanções administrativas previstas neste instrumento e na legislação pertinente serão consideradas:

15.13.1. A gravidade da conduta praticada;

15.13.2. A culpabilidade do infrator;

15.13.3. A intensidade do dano provocado;



- 15.13.4. O caráter educativo da pena;
- 15.13.5. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle;
- 15.13.6. As circunstâncias agravantes ou atenuantes, tendo em vista os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.
- 15.14. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei Federal nº 14.133/2021 e em outras normas de licitações e contratos da Administração Pública, que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei Federal nº 12.846/2013, serão apurados e julgados conforme o disposto em regulamento específico.
- 15.15. Não haverá aplicação de sanção administrativa sem o devido processo legal, respeitados o contraditório e a ampla defesa e as regras procedimentais previstas no Decreto Municipal nº 9.430/2023.
- 15.16. Havendo risco de dano incerto ou irreparável, poderá a CONTRATANTE solicitar à Procuradoria-Geral a adoção de medidas emergenciais de caráter judicial, na fase preliminar ou na constância do respectivo processo administrativo para apuração de infrações previstas neste instrumento e na legislação pertinente.
- 15.17. A personalidade jurídica, nos termos do art. 160 da Lei Federal nº 14.133/2021, poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos na referida Lei ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o sancionado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

16. DOS ANEXOS

16.1 São partes integrantes deste Termo de Referência:

- a) Anexo I – Mapa de Preços
- b) Anexo II – Termos de Adesão

Brusque/SC, datado e assinado digitalmente.

**THIAGO COSTA DE
LIMA:31886858829**

Assinado de forma digital por
THIAGO COSTA DE
LIMA:31886858829
Dados: 2026.09.25 17:12:25 -03'00'

Thiago Costa de Lima
Arquiteto e Urbanista – CAU A34093-6
Responsável pela elaboração do TR

**MANUELLA
STORTZ:064
53362970**

Assinado de forma digital por MANUELLA
STORTZ:06453362970
Dados: 2026.09.28
09:53:45 -03'00'

Manuella Stortz
Agente Administrativo
Responsável pela elaboração do TR

**GUILHERME
BOEING
OURIQUES:053
13891979**

Assinado de forma digital por GUILHERME
BOEING
OURIQUES:05313891979
Dados: 2026.09.25
17:34:18 -03'00'

Guilherme Boeing Ouriques
Secretário Municipal de Fazenda
Portaria nº 16.553/2025