

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo UDESC SGPe 24144/2026

CENTRO LICITANTE

Coordenadoria de Licitações e Compras da Reitoria

1. OBJETO

Contratação de Perito Avaliador Imobiliário para realização de vistoria técnica presencial (in loco), análise e emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel objeto de processo de aquisição por compra (em conformidade ao art. 13, inciso IX da IN 010/2021 – PROAD/UDESC e a IN SEA nº 18/2020).

1.1. Especificações e quantidades

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR
01	Contratação de Perito Avaliador Imobiliário para realização de vistoria técnica presencial (in loco), análise e emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel.	Serviço	01	R\$ 2.700,00

Descrição do imóvel a ser avaliado: Edifício Centro Executivo Guilherme, situado à Rua Saldanha Marinho, nº 03 – centro de Florianópolis (em frente ao MESC). O imóvel apresenta as seguintes medidas: Terreno – 482,27 m²; Área total de construção – 2.254,55 m². Matrículas: 97.866 – 42.529 – 42.530 – 42.535 – 42.536 – 42.541 – 42.542 – 42.524 – 42.525 – 42.526 – 42.527 – 42.528 – 42.531 – 42.532 – 42.533 – 42.534 – 42.537 – 42.538 – 42.539 e 42.540 (todas as matrículas estão registradas no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis – Comarca da Capital – Centro – Florianópolis/SC).

1.2. Da natureza do objeto

☒ Não se enquadra como sendo bem de luxo, conforme Decreto nº 2.355, de 16 de dezembro de 2022

1.3. Dispensa do ETP

Foi elaborado ETP e segue apensado ao processo.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A presente demanda tem por objeto a contratação de profissional de Engenharia ou empresa especializada que disponha de profissionais legalmente habilitados, capacitados e regularmente registrados junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina (CREA-SC), para elaboração de Laudo de Avaliação de imóvel de interesse da Universidade do Estado de Santa Catarina (UDESC), em conformidade com os requisitos estabelecidos pela Instrução Normativa SEA nº 18/2020 e demais normativos aplicáveis.

A necessidade da contratação decorre da continuidade da instrução processual destinada à possível aquisição de imóvel localizado nas proximidades do Museu da Escola Catarinense (MESC), autorizada pelo Reitor da UDESC por meio de despacho exarado nos autos do respectivo processo administrativo. A

aquisição pretendida visa atender à crescente demanda por espaços físicos destinados ao desenvolvimento das atividades institucionais do MESC, considerando a ampliação significativa de seu público visitante, o aumento das ações de ensino, pesquisa, extensão, preservação patrimonial, exposições e eventos culturais promovidos pela instituição.

Conforme diagnóstico realizado pela Coordenação do MESC, a atual estrutura física do museu apresenta limitações que comprometem a adequada execução de suas atividades, especialmente em relação à inexistência de espaços destinados à reserva técnica do acervo, conservação e restauro de bens culturais, higienização de obras recebidas em doação, brinquedoteca para atendimento de crianças, salas de estudo, pesquisa e ensaio, entre outras necessidades operacionais e técnicas indispensáveis ao funcionamento da unidade.

Nos termos da Instrução Normativa SEA nº 18/2020, a aquisição de bens imóveis pela Administração Pública Estadual exige a realização prévia de avaliação técnica do imóvel por profissional habilitado, mediante emissão de laudo que contemple os requisitos metodológicos, técnicos e legais previstos na normativa. Dessa forma, a elaboração do laudo de avaliação constitui etapa obrigatória e indispensável para subsidiar a análise de viabilidade da aquisição, assegurar a correta estimativa do valor de mercado do bem e resguardar os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público.

A contratação pretendida também encontra amparo nos princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, especialmente no que se refere ao planejamento das contratações públicas, à adequada instrução dos processos administrativos e à obtenção de informações técnicas confiáveis para suporte à tomada de decisão da Administração.

Adicionalmente, a demanda está alinhada aos objetivos institucionais da UDESC relacionados ao fortalecimento das atividades de ensino, pesquisa, extensão, cultura e preservação do patrimônio histórico e cultural catarinense, contribuindo para a expansão da capacidade operacional do Museu da Escola Catarinense e para o aprimoramento dos serviços prestados à comunidade acadêmica e à sociedade.

Dessa forma, a contratação do serviço especializado de engenharia mostra-se necessária, adequada e indispensável para o regular prosseguimento do processo de aquisição do imóvel, garantindo o atendimento às exigências legais e normativas aplicáveis e fornecendo subsídios técnicos essenciais à tomada de decisão da Administração Universitária.

3. DOS PARÂMETROS DA DISPENSA

3.1. Do agrupamento de itens em lotes

A aquisição/contratação se dará em lotes?

(X) Não

() Sim

3.2. Haverá necessidade de vistoria prévia (visita técnica)?

() Vistoria obrigatória

(X) Vistoria facultativa

() Não será exigida vistoria.

3.3.1. A visita deverá comprovar que a empresa tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto deste processo, ou declaração por parte das participantes do certame que conhecem todas as condições em que o serviço será prestado ou que conhecem o local do serviço, bem como todas as informações necessárias contidas no processo para a completa execução do serviço.

3.3.1.1. Para agendamento da visita, a licitante deve entrar em contato através do e-mail **museudaescola@udesc.br**. Nesta visita prévia ao local do serviço, compete ao proponente, efetuar minucioso estudo e verificação dos projetos básicos fornecidos para a execução dos serviços, devendo antes de apresentar a proposta, indicar discrepâncias, omissões ou erros porventura observados, de forma a serem sanados quaisquer problemas que prejudiquem o correto desenvolvimento dos serviços. Omissão por parte da proponente implicará na aceitação da

responsabilidade por eventuais necessidades de alterações de projetos e adaptações nas instalações que porventura tiverem interferências com as demais instalações prediais.

3.3. Será admitida a subcontratação?

☒ Não

☐ Sim

4. DOS CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DA PROPOSTA

4.1. Serão exigidos documentos adicionais juntamente com a proposta de preços (para análise da equipe técnica na fase de julgamento da proposta final de preços):

☐ Não

☒ Sim. Será exigida apresentação de documentos adicionais conforme item 5.1.

Para fins de compreensão do fluxo do certame, esclarece-se que os documentos técnicos previstos no item 5.1 serão exigidos apenas do licitante classificado em primeiro lugar após o julgamento das propostas.

A exigência dos documentos tem por finalidade permitir a adequada análise da capacidade técnica do licitante, bem como assegurar que a proposta apresentada esteja alinhada às exigências técnicas e normativas aplicáveis, garantindo maior segurança na contratação e na futura execução do objeto.

5. DOS CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

- (X) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;
- (X) Certidão Negativa de débitos da Fazenda Nacional;
- (X) Certidão Negativa de débitos do Estado de Santa Catarina e da sede do fornecedor/prestador;*
- (X) Certidão Negativa de débitos municipal da sede do fornecedor/prestador;*
- (X) Certidão Negativa de débitos perante o FGTS;
- (X) Certidão Negativa de débitos da Justiça do Trabalho;

5.1. Qualificação técnica

- Registro da licitante no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina (CREA-SC), ou visto válido no CREA-SC quando se tratar de empresa sediada em outra jurisdição;
- Comprovação de que a empresa possui em seu quadro técnico profissional(is) legalmente habilitado(s) no CREA, com atribuições compatíveis com a elaboração de laudos de avaliação de imóveis;
- Apresentação de atestado(s) de capacidade técnica emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando a execução de serviços compatíveis com a elaboração de laudos de avaliação de imóveis, devidamente registrados no CREA quando aplicável;
- Certidão de registro e quitação do(s) responsável(is) técnico(s) junto ao CREA, demonstrando habilitação regular para o exercício das atividades profissionais pertinentes.
- Indicação do(s) responsável(is) técnico(s) pela execução do serviço, com comprovação de vínculo com a empresa (contrato social, carteira de trabalho, contrato de prestação de serviços ou declaração de compromisso futuro);
- Registro de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou documento equivalente referente a serviços similares já executados, quando disponível;
- Declaração formal de que o profissional responsável possui atribuições compatíveis com a elaboração de laudos de avaliação imobiliária, nos termos da legislação profissional vigente;
- Declaração de que a empresa dispõe de condições técnicas, operacionais e de pessoal para execução do objeto nos prazos estabelecidos no Termo de Referência;
- Declaração de conhecimento e concordância com todas as condições do Termo de Referência, incluindo a observância integral da Instrução Normativa SEA nº 18/2020 e das normas técnicas da ABNT aplicáveis;
- Declaração de que realizará a vistoria prévia obrigatória do imóvel, conforme exigido no instrumento convocatório;
- Descrição metodológica simplificada da abordagem que será utilizada para a elaboração do laudo de avaliação, incluindo indicação dos métodos de avaliação imobiliária a serem adotados;
- Cronograma estimado de execução do serviço, demonstrando compatibilidade com o prazo estabelecido no Termo de Referência;

5.2 Após o encerramento do prazo para apresentação de lances/propostas, o participante classificado em primeiro lugar será convocado, por meio do sistema eletrônico (via chat), para apresentar, no prazo de até 01 (um) dia útil, as documentações comprobatórias exigidas expressas no item 5.1, para fins de avaliação de conformidade técnica na fase de julgamento da proposta final de preço.

6. DA EXECUÇÃO DO OBJETO

6.1. Local para execução do objeto:

6.1.1 Edifício Centro Executivo Guilherme, situado à Rua Saldanha Marinho, nº 03 – centro de Florianópolis (em frente ao MESC).

6.2 Prazo de entrega/execução

Para fins de formalização contratual, deverão constar as seguintes disposições relativas ao prazo de execução e entrega do objeto:

6.2.1. Prazo de entrega

O prazo para entrega dos materiais/serviços será de até 30 (trinta) dias corridos, contados a partir do recebimento da Nota de Empenho que autoriza a execução do objeto.

6.2.2. Forma de comunicação do início do prazo

A Contratada será formalmente notificada do empenho por meio de correio eletrônico (e-mail), a partir do qual se iniciará a contagem do prazo para execução e entrega do objeto contratual.

6.2.3. Vedação à transferência de execução

É vedada, sob qualquer hipótese ou pretexto, a transferência total ou parcial da responsabilidade pela execução do objeto contratual a terceiros, permanecendo a Contratada integralmente responsável pela execução dos serviços, incluindo a qualidade técnica e o cumprimento das obrigações assumidas.

6.2.4. Aceite e responsabilidade técnica

O aceite do Laudo pela Contratante não exclui a responsabilidade civil, técnica e profissional da Contratada por eventuais vícios, erros, inconsistências ou desconformidades com as especificações técnicas exigidas no processo ou com aquelas atribuídas pela própria Contratada, ainda que identificados posteriormente à aceitação, assegurando-se à Contratante todas as prerrogativas previstas no art. 18 da Lei Federal nº 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor), quando aplicável.

6.2.5. Prorrogação vinculada à motivação

Eventuais prorrogações deverão ser devidamente motivadas e formalmente autorizadas pela Contratante, não constituindo direito subjetivo da Contratada, mas medida excepcional condicionada ao interesse público e à conveniência administrativa.

Essas cláusulas visam garantir clareza quanto aos prazos de execução, assegurar a rastreabilidade da comunicação oficial, preservar a responsabilidade técnica da contratada e resguardar o interesse público na adequada execução do objeto contratual, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021.

6.3. Bens perecíveis

(X) Não

() Sim

6.4. Garantia do serviço

() Não

(X) Sim - a entrega do Laudo de Avaliação em conformidade técnica com as normativas citadas no processo.

6.4.1. Garantia de conformidade técnica do objeto

A previsão de garantia do serviço, não se caracteriza como garantia financeira típica (retenção ou caução), mas como **garantia de qualidade técnica e responsabilidade pós-entrega**, adequada à natureza intelectual e especializada do objeto, reforçando a segurança jurídica e técnica da contratação pública.

A Contratada deverá garantir que o Laudo de Avaliação de Imóvel esteja integralmente em conformidade com:

- A Instrução Normativa SEA nº 18/2020;
- As normas técnicas da ABNT aplicáveis à avaliação de imóveis;
- A legislação profissional vigente do CREA;
- As especificações técnicas estabelecidas no Termo de Referência.

7. OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DAS PARTES

7.1 Da contratada

Obriga-se a empresa vencedora:

- a) Na emissão das Notas Fiscais e DANFES só poderão ser agrupados na mesma nota os itens que possuírem o mesmo detalhamento orçamentário (mesmo empenho).
- b) Na emissão das Notas Fiscais e DANFES deverá ser informado o número do empenho
- c) Executar integralmente o objeto contratado, consistente na elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel, em estrita conformidade com as disposições da Instrução Normativa SEA nº 18/2020, das normas técnicas da ABNT aplicáveis à engenharia de avaliações e demais normativos legais pertinentes;
- d) Designar profissional(is) legalmente habilitado(s) e regularmente registrado(s) no CREA-SC como responsável(is) técnico(s) pela execução do serviço, garantindo que todos os atos técnicos sejam devidamente respaldados por Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);
- e) Realizar vistoria prévia obrigatória no imóvel objeto da avaliação, sendo responsável pela coleta in loco de todas as informações técnicas necessárias à adequada caracterização do bem;
- f) Elaborar o laudo de avaliação de forma completa, fundamentada e metodologicamente consistente, contendo todos os elementos exigidos pela legislação e normas técnicas aplicáveis, incluindo memória de cálculo, descrição do método utilizado, análise do mercado imobiliário e demais informações pertinentes;
- g) Responder integralmente pela qualidade técnica, precisão, veracidade e coerência das informações constantes no laudo, assumindo responsabilidade civil, técnica e profissional por eventuais erros, omissões ou inconsistências identificadas durante ou após sua utilização pela Administração;
- h) Corrigir, sem ônus adicional à Contratante, quaisquer falhas, inconsistências ou desconformidades técnicas identificadas no laudo, no prazo estabelecido pela Administração;
- i) Manter, durante toda a vigência contratual, todas as condições de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista e técnica exigidas no certame, sob pena de rescisão contratual;
- j) Não subcontratar, ceder ou transferir, total ou parcialmente, a execução do objeto contratual, sendo vedada a delegação de responsabilidade técnica a terceiros não vinculados formalmente à Contratada;
- k) Responsabilizar-se por todas as despesas necessárias à execução do objeto, incluindo deslocamentos, vistorias, materiais técnicos, equipamentos, tributos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários e quaisquer outros custos diretos ou indiretos;
- l) Manter canal de comunicação eletrônico ativo e atualizado (e-mail), sendo este o meio oficial para recebimento de comunicações, ordens de serviço e notificações emitidas pela Contratante;

- m) Realizar cadastro e manter regularidade no Portal Externo do Sistema de Gestão de Processos Eletrônicos (SGP-e), possibilitando a assinatura eletrônica de documentos contratuais com certificação digital;
- n) Responsabilizar-se pela observância de todas as normas de segurança, ética profissional e boas práticas de engenharia de avaliações durante a execução dos serviços;
- o) Garantir que o laudo produzido seja apto à utilização em processo administrativo público, não podendo conter vícios, omissões relevantes ou metodologias incompatíveis com os normativos aplicáveis;
- p) Prestar todos os esclarecimentos técnicos que venham a ser solicitados pela Contratante, inclusive após a entrega do laudo, durante o período de responsabilidade técnica;
- q) Responder por quaisquer danos diretos ou indiretos causados à Administração ou a terceiros decorrentes de falhas técnicas, imperícia, negligência ou imprudência na execução do objeto.
- r) realizar cadastro no Portal Externo do SGP-e (<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/inicio>) para que possa assinar eletronicamente com certificação digital TODOS os documentos firmados com a contratante (como realizar a assinatura digital: https://sgpe.sea.sc.gov.br/capdoc/pergunta_frequente/nova-como-realizar-a-assinatura-digital-via-portal-externo/).

7.1 Da contratante

Obriga-se a Administração/Contratante:

- a) comunicar a Contratada toda e quaisquer ocorrências relacionadas aos objetos entregues;
- b) efetuar o pagamento da Contratada de acordo com a forma de pagamento estipulada no processo;
- c) promover o acompanhamento e a fiscalização do fornecimento/prestação dos serviços, sob os aspectos qualitativo e quantitativo, anotando em registro próprio as falhas e solicitando as medidas corretivas;
- d) rejeitar, no todo ou em parte, o objeto entregue pela Contratada fora das especificações da contratação;
- e) observar para sejam cumpridas as obrigações assumidas pela Contratada, bem como sejam mantidas todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo;
- f) aplicar as sanções administrativas, quando se fizerem necessárias;
- g) prestar à CONTRATADA informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados;
- h) demais condições constantes do processo.

8. DO CONTRATO

8.1. INSTRUMENTO CONTRATUAL

- () Somente por assinatura de contrato
(X) Somente por empenho
() Outro. _____

8.2. VIGÊNCIA

(X) O prazo de vigência da contratação é de sua assinatura até o encerramento dos créditos orçamentários do ano de sua emissão.

8.3. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

Gestor:

Nome: Setor de Contratos da Reitoria da UDESC

E-mail: contratos@udesc.br

Fiscal:

Nome: Maria Cristina da Rosa Fonseca da Silva

E-mail: mariacristina.silva@udesc.br

9. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

9.1 Prazos

Prazo de troca de bens rejeitados: 5 (cinco) dias corridos.

Prazo de recebimento definitivo do objeto: 10 (dez) dias corridos.

Prazo de liquidação do documento fiscal: em até 30 dias.

Prazo de pagamento: em até 30 dias.

10. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas correrão a conta da dotação:

Órgão/Unidade Orçamentária	Subação	Natureza	Fonte
UDESC	16156	339035-03	1.500.100.000

11. DO VALOR ESTIMADO

O valor máximo estimado será de **R\$ 2.700,00 (Dois mil e setecentos reais)**

12. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

A UDESC realizará as retenções de Imposto de Renda (IR) conforme estabelecido no Decreto Estadual nº 129, de 10 de maio de 2023.

13. INDICAÇÃO RESPONSÁVEL NO ÓRGÃO PELOS ENCAMINHAMENTOS DE EVENTUAIS IMPUGNAÇÕES E/OU ESCLARECIMENTOS

Nome: Maria Cristina da Rosa Fonseca da Silva

E-mail: cristinaudesc@gmail.com; mariacristina.silva@udesc.br

Telefone institucional: 48 3664-8110

14. INDICAÇÃO E ASSINATURA DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO RESPONSÁVEL PELA CONFEÇÃO DO PRESENTE TERMO

Responsável pela Formalização da Demanda

Nome: Iara Ghizzo de Souza

Matrícula: 0603754-2-01

Função: Técnica Universitária de Suporte

Assinado Digitalmente

Chefia Imediata

Nome: Maria Cristina da Rosa Fonseca da Silva

Matrícula: 2646331-02

Função: Coordenadora do MESC

Assinado Digitalmente



Assinaturas do documento



Código para verificação: **8VIT137C**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



IARA GHIZZO DE SOUZA (CPF: 463.XXX.539-XX) em 07/07/2026 às 15:16:59

Emitido por: "SGP-e", emitido em 24/05/2019 - 16:51:30 e válido até 24/05/2119 - 16:51:30.

(Assinatura do sistema)



MARIA CRISTINA DA ROSA FONSECA DA SILVA (CPF: 616.XXX.199-XX) em 07/07/2026 às 15:42:37

Emitido por: "SGP-e", emitido em 13/07/2018 - 14:40:58 e válido até 13/07/2118 - 14:40:58.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/VURFU0NfMTlwMjJfMDAwMjQxNDRfMjQxNDIfMjAyNi84VklUMTM3Qw==> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **UDESC 00024144/2026** e o código **8VIT137C** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.