TERMO DE REFERÊNCIA

Especificação do Objeto

1. OBJETO

Constitui objeto do presente Termo de Referência o Contratação de pessoa jurídica especializada na prestação de serviços técnicos de Avaliação Imobiliária, visando à elaboração de Laudos Técnicos de Avaliação Imobiliária e/ou Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) de imóveis urbanos e rurais, com ou sem benfeitorias, destinados ao atendimento das necessidades do Município de Catanduvas/SC.

Os serviços deverão ser executados em conformidade com a ABNT NBR 14.653 (todas as partes aplicáveis), Lei Federal nº 14.133/2021, Decreto Federal nº 11.878/2024 e demais legislações pertinentes.

2. DA JUSTIFICATIVA DO OBJETO

O Município de Catanduvas/SC possui demanda recorrente pela elaboração de avaliações imobiliárias destinadas a instruir processos administrativos relacionados à desapropriações, aquisições, alienações, permutas, locações, regularização fundiária (REURB), indenizações, ações judiciais, atualização patrimonial e demais procedimentos que exijam a determinação do valor de mercado de bens imóveis urbanos e rurais. Tais avaliações constituem instrumento técnico indispensável para assegurar a legalidade, a transparência, a eficiência e a segurança jurídica das decisões administrativas, atendendo às exigências da Lei Federal nº 14.133/2021 e às normas técnicas aplicáveis, especialmente a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens. Considerando que o Município não dispõe, em seu quadro permanente de servidores, de profissionais especializados em número suficiente para atender, de forma contínua e tempestiva, à diversidade e à imprevisibilidade dessas demandas, mostra-se necessária a contratação de profissionais ou empresas especializadas por meio de credenciamento. Essa solução proporciona maior eficiência administrativa, disponibilidade permanente de prestadores habilitados, padronização dos laudos técnicos, imparcialidade nas avaliações, atendimento célere às necessidades da

Administração Pública e observância aos princípios da economicidade, da isonomia, da eficiência e do interesse público.

3. ESPECIFICAÇÕES BÁSICAS DO FORNECIMENTO

Cada avaliação deverá contemplar, no mínimo:

- Vistoria técnica presencial do imóvel;
- Registro fotográfico;
- Levantamento das características físicas, construtivas e ambientais;
- Pesquisa mercadológica;
- Levantamento documental;
- Caracterização do imóvel;
- Metodologia aplicada;
- Memorial de cálculo;
- Determinação do valor de mercado;
- Conclusão técnica;
- Emissão de ART ou RRT quando exigível;
- Entrega do laudo em formato PDF assinado digitalmente.

4. QUANTIDADE ESTIMADA

LOTE ÚNICO

Item	Quant.	Unid.	Especificação	Valor Unitário	Valor Total
1	30	un	Avaliação imobiliária urbana ou rural, com benfeitorias até 500m²	R$ 1.248,83	R$ 37.464,90
2	30	un	Avaliação imobiliária urbana ou rural, sem benfeitorias até 500m²	R$ 1.137,12	R$ 34.113,60
3	30	un	Avaliação imobiliária urbana ou rural, com benfeitorias até 1000m²	R$ 1326,50	R$ 39.795,00
4	30	un	Avaliação imobiliária urbana ou rural, sem benfeitorias até 1000m²	R$ 1212,44	R$ 36.373,20
5	30	un	Avaliação imobiliária urbana ou rural, com benfeitorias acima de 1001m²	R$ 1504,83	R$ 45.144,90
6	30	un	Avaliação imobiliária urbana ou rural, sem benfeitorias acima de 1001m²	R$ 1422,22	R$ 42.666,60
7	10	un	Avaliação de Imóveis Especiais – hospitais, escolas, parques industriais, centros administrativos, complexos logísticos, unidades agroindustriais, imóveis públicos de grande porte ou outros empreendimentos especiais, compreendendo inventário das	R$ 3.800,00	R$ 38.000,00

			benfeitorias, levantamento técnico completo, pesquisa mercadológica específica, memória de cálculo detalhada e elaboração do Laudo Técnico de Avaliação conforme ABNT NBR 14.653.		

5. PRAZO DE EXECUÇÃO

Cada Ordem de Serviço deverá ser concluída em até **30 (trinta) dias** , contados do recebimento da autorização de execução.

Em situações urgentes poderá ser estabelecido prazo inferior.

6. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

Considerando a natureza eminentemente técnica do objeto, os interessados deverão demonstrar capacidade operacional e profissional suficiente para execução dos serviços, mediante apresentação dos seguintes documentos:

6.1 Registro Profissional

O responsável técnico deverá possuir registro ativo e regular junto ao respectivo Conselho Profissional competente, conforme sua habilitação legal:

- CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;
- CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo;
- CRECI/CNAI – quando se tratar exclusivamente de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, observado o disposto na legislação profissional.

No caso de pessoa jurídica, deverá ser apresentado:

- Registro da empresa no respectivo Conselho;
- Certidão de Regularidade da Pessoa Jurídica;
- Indicação formal do responsável técnico.

6.2 Responsável Técnico

A empresa deverá possuir em seu quadro permanente ou manter vínculo contratual com profissional habilitado responsável pela emissão dos laudos.

Será aceita comprovação mediante:

- Contrato Social;
- Contrato de Prestação de Serviços;
- Contrato de Trabalho;
- Contrato de Associação;
- outro documento legal que demonstre vínculo.

6.3 Atestado de Capacidade Técnica

Apresentação de **no mínimo 01 (um) Atestado de Capacidade Técnica**, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando a execução satisfatória de serviços compatíveis com o objeto da contratação.

O atestado deverá comprovar experiência em:

- Avaliação imobiliária;
- Elaboração de laudos técnicos;
- Avaliação mercadológica.

O Município poderá realizar diligências para confirmação das informações constantes nos atestados.

6.4 Acervo Técnico

Para profissionais registrados no CREA ou CAU será exigida comprovação de experiência técnica mediante apresentação de um dos seguintes documentos:

- Certidão de Acervo Técnico – CAT;
- ARTs ou RRTs devidamente registradas;
- Outros documentos aceitos pelo respectivo Conselho Profissional.

6.5 Formação Profissional

O responsável técnico deverá possuir formação compatível com o objeto, tais como:

- Engenharia Civil;
- Engenharia Ambiental (quando compatível com suas atribuições legais);
- Arquitetura e Urbanismo;
- Corretor de Imóveis inscrito no CNAI, quando atuar exclusivamente na elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

7. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

Compete à Contratada:

- Executar pessoalmente os serviços;
- Realizar vistoria presencial;
- Cumprir integralmente a ABNT NBR 14.653;
- Manter sigilo das informações;
- Responder tecnicamente pelos laudos;
- Emitir ART/RRT quando cabível;
- Entregar os serviços dentro do prazo;
- Manter regularidade perante os Conselhos Profissionais.

8. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

- Fornece documentação disponível;
- Disponibilizar acesso aos imóveis;
- Fiscalizar os serviços;
- Efetuar os pagamentos.

9. CRITÉRIO DE MEDIÇÃO

Será considerada concluída a avaliação somente após:

- Entrega do laudo;
- **Aprovação pelo fiscal do contrato;**
- Emissão do termo de recebimento.

10. PAGAMENTO

O pagamento será realizado por avaliação efetivamente executada e aceita pela Administração, em até 30 (trinta) dias após a apresentação da Nota Fiscal.

11. FISCALIZAÇÃO

A fiscalização será exercida por servidor designado pela Administração Municipal, competindo-lhe acompanhar a execução dos serviços, verificar a conformidade dos laudos emitidos e atestar a execução para fins de pagamento.

FISCAL DO CONTRATO: Leonei José Martins

Catanduvas (SC), 13 de agosto de 2026.

CELESTINO CARMELITO TORTELLI VIERA:03582117944

Assinado de forma digital por CELESTINO CARMELITO TORTELLI VIERA:03582117944
Dados: 2026.08.17 13:30:02 -03'00'

Celestino Carmelito Tortelli Viêira

Secretário Municipal de Administração