TERMO DE REFERÊNCIA

1. Do Objeto da Contratação

1.1. **OBJETO: CONTRATAÇÃO DE PESSOAS JURÍDICAS E/OU FÍSICAS ESPECIALIZADAS, MEDIANTE CREDENCIAMENTO, PARA O FORNECIMENTO DE SERVIÇOS TÉCNICOS PROFISSIONAIS DE AVALIAÇÃO E EMISSÃO DE PARECERES SOBRE LOTES DE NATUREZA URBANA E RURAL, SITUADOS NA ÁREA GEOGRÁFICA DO MUNICÍPIO DE SALTINHO, SANTA CATARINA, COM A INCLUSÃO OBRIGATÓRIA DE DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA GEORREFERENCIADA NOS PARECERES E LAUDOS TÉCNICOS RESULTANTES.**

1.2. Natureza dos Serviços: Os serviços são classificados como Serviços Comuns de corretor de imóveis, de natureza não continuada, a serem prestados de forma pontual e sob demanda, em conformidade com as necessidades da Administração Municipal.

(Fundamentação Legal: Art. 6º, Incisos VII e XIX, e Art. 40 da Lei nº 14.133/2021)

2. Da Justificativa da Contratação e do Interesse Público

A contratação desses serviços é crucial e justifica-se plenamente pelo interesse público multifacetado do Município de Saltinho. A precisão nas avaliações imobiliárias poderão ser utilizadas para a justa arrecadação de tributos (IPTU, ITBI, ITR), garantindo recursos para investimentos em saúde, educação, infraestrutura e segurança.

As finalidades específicas que reforçam essa necessidade incluem:

- Avaliações para o Programa de Habitação: Identificação e valoração de terrenos urbanos para futuras instalações de casas do programa municipal de habitação, garantindo a justa aquisição de imóveis e a celeridade na oferta de moradias dignas.
- Locação de Imóveis para Setores Municipais: Avaliação de salas e outros espaços para locação, visando a expansão ou adequação das instalações de secretarias e departamentos, assegurando a prestação de serviços públicos em locais apropriados e com valores de aluguel compatíveis com o mercado.
- Exploração de Recursos Naturais: Avaliações de áreas rurais para a exploração de cascalho, subsidiando o planejamento e a execução de obras de infraestrutura rural e garantindo a justa remuneração e a sustentabilidade ambiental na gestão desses recursos.

A disponibilidade de dados imobiliários precisos e atualizados é um pilar para o planejamento urbano e rural, subsidiando o Plano Diretor e o zoneamento. A transparência e segurança jurídica em ações que envolvem propriedades (desapropriações, aquisições, doações, locações, exploração

de recursos) são garantidas por avaliações técnicas independentes e imparciais. A documentação fotográfica georreferenciada minimiza litígios e economiza recursos públicos.

Em suma, este é um investimento estratégico que otimiza a arrecadação, qualifica a gestão pública, fundamenta o planejamento territorial e assegura a legalidade e a transparência, beneficiando diretamente toda a comunidade de Saltinho.

(Fundamentação Legal: Art. 18, § 1º, Inciso I da Lei nº 14.133/2021)

3. Da Abrangência dos Serviços

Os serviços a serem executados compreendem, mas não se limitam a:

3.1. Vistoria técnica nos imóveis (lotes urbanos e/ou rurais) objeto da avaliação. 3.2. Coleta de dados e informações relevantes sobre o imóvel e seu entorno (características físicas, benfeitorias, infraestrutura, acessibilidade, uso e ocupação do solo). 3.3. Pesquisa de mercado para coleta de dados comparativos de imóveis similares na região. 3.4. Análise e processamento dos dados coletados, utilizando metodologia científica e as normas técnicas aplicáveis. 3.5. Elaboração de Parecer Técnico de Avaliação ou Laudo de Avaliação, conforme as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em especial a NBR 14.653 (Avaliação de Bens). 3.6. Inclusão obrigatória, nos pareceres e laudos, de documentação fotográfica com a indicação precisa das coordenadas geográficas (latitude e longitude) de cada registro fotográfico.

4. Dos Requisitos Essenciais da Contratação

Os prestadores de serviço interessados em se credenciar deverão atender aos seguintes requisitos mínimos de qualificação e habilitação, conforme a natureza da avaliação a ser demandada:

4.1. HABILITAÇÃO JURÍDICA

I – Ato constitutivo ou **contrato social vigente**, via original ou autenticado, quando emitido através do site da Junta Comercial ficam dispensados de autenticação e serão aceitos se emitidos com data inferior a 60 (sessenta) dias;

II – Comprovação da inscrição e de situação cadastral de pessoa jurídica;

4.2. HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

I – Prova de regularidade perante a Fazenda **Federal**;

II – Prova de regularidade perante a Fazenda **Estadual**;

III – Prova de regularidade perante a Fazenda **Municipal** sede da empresa.

IV – Prova de regularidade perante o **FGTS(exceto pessoa física**;
IV – Prova de regularidade perante a **Justiça do Trabalho**.
V – Apresentação de certidão de regularidade **junto ao CRECI, válida.**

4.3. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

A empresa ou o profissional deve comprovar habilitação legal para exercer a atividade de avaliação de imóveis. Isso significa:

a) Se for corretor de imóveis (pessoa física):

- Registro ativo no CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis).
- Cópia de documentação com foto – CNH ou RG

b) Se for empresa (pessoa jurídica):

• Registro da empresa junto ao CRECI, como pessoa jurídica apta à intermediação e avaliação de imóveis.
• Responsável técnico com registro no CRECI e habilitado.
• Contrato social da empresa onde conste a prestação de serviços de avaliação imobiliária como atividade.

• Caso a empresa seja composta por engenheiros ou arquitetos:
• Registro no CREA ou CAU.
• Profissional com atribuição técnica para avaliação (com curso específico e habilitação conforme NBR 14.653).

4.4. QUANTO À QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

I - Certidão negativa de Pedido de Falência ou Concordata, expedida(s) até 60 (sessenta) dias antes da data limite para apresentação das propostas ou dentro da validade se estiver expressamente definida na certidão.

5. Da Estimativa das Quantidades e do Valor da Contratação

5.1. Quantidade Estimada: Estima-se a necessidade de até 50 (cinquenta) pareceres/avaliações de lotes urbanos e rurais. Esta quantidade é uma projeção para o período de vigência do credenciamento, baseada em demandas históricas e futuras expectativas relacionadas a processos de regularização fundiária, tributação, desapropriações, implementação de programas habitacionais, locações de espaços e exploração de recursos naturais. As demandas serão atendidas conforme a necessidade do Município, sem vinculação a quantitativos mínimos ou máximos por credenciado.

5.2. Valor Estimado: O valor total estimado para a contratação, para o período de vigência do credenciamento e com base na quantidade estimada, é de R$ 42.500,00 (Quarenta e dois mil reais). Este valor é uma estimativa global. A remuneração dos serviços será feita com base em uma Tabela de Preços Unitários previamente definida pelo Município, anexa ao Edital de Credenciamento, garantindo a justa remuneração e a transparência.

(Fundamentação Legal: Art. 18, § 1º, Inciso IV da Lei nº 14.133/2021)

6. Do Tempo de Execução dos Serviços

O prazo para execução de cada serviço de avaliação será definido no momento da emissão da Ordem de Serviço pelo Município, considerando a complexidade e urgência da demanda. A Ordem de Serviço detalhará o lote a ser avaliado e o prazo específico para a entrega do laudo/parecer. A natureza do credenciamento permite essa flexibilidade, com os serviços sendo acionados e executados conforme a necessidade da Administração.

(Fundamentação Legal: Art. 18, § 1º, Inciso V da Lei nº 14.133/2021)

7. Da Forma de Pagamento

O pagamento será realizado por serviço efetivamente prestado e atestado pelo fiscal do contrato, mediante apresentação de nota fiscal ou recibo, após a entrega do laudo técnico e parecer correspondente, devidamente aprovados e em conformidade com as exigências contratuais. A remuneração ocorrerá com base na tabela de preços unitários que será parte integrante do edital de credenciamento. As despesas correrão por conta da dotação orçamentária indicada.

Dotação Orçamentária:

- Unidade Orçamentária: 04.122.0004.2.008 - Manutenção das Atividades do Departamento de Adm. Licitações e Contratos.
- Natureza da Despesa: 3.3.90.00.00.00.00.00 - Aplicações Diretas.
- Fonte de Recursos: 2.500.0000.0000.00 - S.f. - Receitas de Impostos e de Transferência de Impostos.

(Fundamentação Legal: Art. 18, § 1º, Inciso V da Lei nº 14.133/2021)

8. Das Obrigações do Credenciado

O credenciado deverá apresentar ao final dos serviços prestados:

• Objetivo da avaliação;

• Caracterização do imóvel;

• Fundamentação de valores com base em dados reais;

• Metodologia utilizada;

• Conclusão e assinatura do responsável técnico.

Deve a empresa se responsabilizar por todas as etapas que contemplam a prestação dos serviços avaliativos imobiliários e, ainda, manter, em caráter permanente e de forma ininterrupta, Central de atendimento, por mensagem, e-mail e/ou telefone, com funcionamento durante 24 horas por dia, 7 dias por semana, incluindo feriados.

9. Das Obrigações do Município

O Município de Saltinho deverá:

9.1. Disponibilizar ao credenciado as informações e documentos necessários para a execução dos serviços.

9.2. Emitir as Ordens de Serviço detalhando a demanda de avaliação.

9.3. Acompanhar e fiscalizar a execução dos serviços, por meio do fiscal do contrato.

9.4. Realizar a medição e atestar a execução dos serviços conforme as Ordens de Serviço.

9.5. Efetuar o pagamento pelos serviços prestados e aprovados, de acordo com as condições estabelecidas neste Termo de Referência e na tabela de preços.

9.6. Promover a transparência do processo de credenciamento e das contratações dele decorrentes.

10. Do Orçamento Detalhado

O orçamento detalhado dos serviços será formalizado por meio de uma Tabela de Preços Unitários, que será parte integrante do Edital de Credenciamento. Esta tabela expressará a composição dos custos dos diferentes tipos de avaliações (por exemplo, valor por lote urbano, por hectare de área rural, por tipo de benfeitoria), com base em pesquisa de mercado e referências de valores praticados por entidades de classe e órgãos públicos, garantindo a economicidade e a compatibilidade com o valor estimado total de R$ 85.000,00.

(Fundamentação Legal: Art. 18, § 1º, Inciso VI da Lei nº 14.133/2021)

11. Dos Critérios de Aceitação do Objeto

Os serviços serão considerados aceitos após:

A apresentação de toda documentação citada no item acima 8 das obrigações da contratada.

12. Da Gestão e Fiscalização do Contrato

A gestão e fiscalização da execução dos serviços e do credenciamento ficarão a cargo do servidor LUIZ FERNANDO PACASSA, ou outro formalmente designado. O fiscal do contrato será responsável por:

- Acompanhar a execução dos serviços, verificando a conformidade com as Ordens de Serviço e os requisitos deste TR.
- Atestar a conclusão dos serviços para fins de pagamento.
- Dirimir dúvidas e solicitar esclarecimentos aos credenciados.
- Registrar ocorrências e comunicar à autoridade superior sobre eventuais inconformidades.
- Monitorar a manutenção das condições de habilitação dos credenciados.

(Fundamentação Legal: Art. 18, § 1º, Inciso VIII, e Art. 117 da Lei nº 14.133/2021)

13. Da Vigência do Credenciamento

O credenciamento terá vigência por um período de 12 (doze) meses, a contar da data de sua publicação, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, limitada a 60 (sessenta) meses, conforme a necessidade da Administração Pública e a conveniência dos credenciados, observadas as condições da Lei nº 14.133/2021.

14. Da Contratação por Credenciamento

A presente contratação será realizada por meio de Credenciamento, modalidade de contratação direta prevista no Art. 79, inciso IV da Lei nº 14.133/2021, que se justifica pela:

- Inviabilidade de competição: dada a natureza peculiar do serviço, que demanda múltiplos executantes aptos a serem contratados sob demanda e com preço previamente estabelecido, não se configurando a competição tradicional entre propostas. A competitividade ocorre na habilitação dos interessados em integrar o rol de credenciados.
- Possibilidade de contratação simultânea de múltiplos executantes: permitindo que o Município tenha um banco de profissionais/empresas aptos a serem acionados, garantindo agilidade e expertise para diferentes tipos de avaliações.
- Condições padronizadas: o Edital de Credenciamento estabelecerá regras, requisitos de habilitação e a tabela de preços unitários de forma uniforme para todos os interessados.

O credenciamento será aberto por meio de edital público, convidando todos os interessados que preencham os requisitos para se habilitarem e integrarem o rol de credenciados do Município de Saltinho, permitindo que a contratação dos serviços ocorra de forma ágil, transparente e eficiente, conforme a real necessidade da Administração.

(Fundamentação Legal: Art. 79, inciso IV da Lei nº 14.133/2021)

Saltinho, 09 de junho de 2025.

LUIZ FERNANDO PACASSA
Responsável pela Demanda / Fiscal do Contrato (Nome e Matrícula)