

**MUNICÍPIO DE ITAJAÍ**

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação

**TERMO DE REFERÊNCIA - TR**

*Contratação de empresa especializada em Avaliação de Imóveis e Terrenos para fins de desapropriação*

**JANEIRO DE 2026**

## 1. OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a contratação de empresa especializada para a prestação de serviços técnicos de avaliação de bens imóveis urbanos e rurais, edificados ou não, consistentes na elaboração de laudos técnicos de avaliação para fins de desapropriação, negociação administrativa prévia, estimativa de custos e instrução de processos administrativos e judiciais, em conformidade com a ABNT NBR 14.653 (partes aplicáveis), ABNT NBR 12.721 (quando aplicável), legislação urbanística municipal e demais normas pertinentes.

Trata-se de serviço de engenharia com metodologia normatizada e entregáveis verificáveis, permitindo julgamento objetivo pelo menor preço, com controle por fiscalização, glosa e rejeição dos produtos entregues.

A execução dos serviços ocorrerá sob demanda, mediante emissão de Ordens de Serviço (OS), em regime de empreitada por preço unitário, não havendo pagamento por disponibilidade de equipe, mas exclusivamente por laudos efetivamente entregues, aceitos e medidos.

### 1.1 ESPECIFICAÇÕES E QUANTIDADES

Os serviços serão executados sob demanda, mediante emissão de Ordens de Serviço (OS), em regime de empreitada por preço unitário, com medição por laudo efetivamente entregue e aceito, conforme critérios deste Termo de Referência.

As avaliações deverão observar rigorosamente a ABNT NBR 14.653 (Partes 1 a 6), bem como a ABNT NBR 12.721, quando aplicável, e demais normas técnicas e diretrizes reconhecidas.

A demanda estimada é de até 240 (duzentos e quarenta) laudos de avaliação durante a vigência contratual, em caráter meramente estimativo e não vinculante, para fins de planejamento orçamentário.

#### 1.1.1 ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DOS SERVIÇOS

Os serviços técnicos de avaliação imobiliária deverão ser executados em conformidade com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, especialmente:

- ABNT NBR 14.653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
- ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos;
- ABNT NBR 14.653-3 – Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais;
- ABNT NBR 14.653-4 – Avaliação de bens – Parte 4: Empreendimentos;
- ABNT NBR 12.721, quando aplicável.

As avaliações deverão apresentar, de forma discriminada, o valor do terreno, das edificações e das benfeitorias.

Os serviços serão executados sob demanda, conforme demandas específicas e Ordens de Serviço emitidas pela Administração, observadas as especificações deste Termo de Referência.

### 1.1.2 FASES TÉCNICAS DA EXECUÇÃO

Fase 0 – Alinhamento e dados de entrada (obrigatória em toda OS)

Antes do início da execução, a Contratante disponibilizará os dados e documentos de referência indicados na OS (cadastros, plantas, projetos, matrícula/indicações, croquis e demais informações disponíveis). A Contratada deverá realizar reunião técnica de alinhamento quando solicitada pela Fiscalização, consolidando checklist de dados de entrada e eventuais necessidades complementares, sem prejuízo dos prazos pactuados na OS.

Fase 1 – Levantamento Cadastral e Topográfico (quando aplicável)

Quando exigido pela Ordem de Serviço, a Contratada deverá realizar levantamento cadastral e topográfico dos imóveis, por profissional legalmente habilitado no CREA/SC ou CAU/SC, com:

- Georreferenciamento no DATUM SIRGAS 2000;
- Sistema de coordenadas UTM, Meridiano Central 51° W;
- Representação em desenho técnico compatível com a avaliação.

O levantamento topográfico poderá ser subcontratado, permanecendo a Contratada integralmente responsável pela qualidade técnica e compatibilidade das informações.

Deverá ser elaborada:

- Planta individual por imóvel; e
- Arquivo georreferenciado consolidado da área avaliada.

Os memoriais descritivos deverão ser assinados pelo responsável técnico.

Para fins de subsidiar a definição administrativa quanto à desapropriação integral ou parcial, a Contratada deverá analisar a viabilidade de aproveitamento do remanescente à luz da legislação urbanística vigente (inclusive parâmetros mínimos do lote, quando aplicáveis), da existência de eventuais faixas non aedificandi e das condições de acesso e uso, observando a diretriz expressa na Ordem de Serviço e as orientações da Fiscalização. A decisão final quanto ao alcance (integral/parcial) caberá à Administração.

Quando houver, na área a ser desapropriada, uma única edificação com mais de um método construtivo (ex.: madeira e alvenaria), o levantamento topográfico e a avaliação deverão distinguir cada uma das áreas separadamente, para fins de avaliação na Fase 2, quando aplicável.

Havendo diferenças entre a área do levantamento topográfico e a área constante da matrícula ou cadastros fornecidos, deverá a Contratada submeter a divergência à Fiscalização para definição da área a ser adotada para fins de avaliação.

Eventuais divergências apuradas (para mais ou para menos) entre as áreas/quantitativos preliminares e os efetivamente verificados em campo serão tratadas no âmbito da respectiva Ordem de Serviço, desde que mantidos o escopo territorial, a tipologia e o quantitativo máximo previstos na OS. Caso a verificação implique ampliação de escopo além dos limites da OS, a Contratante deverá promover a adequação mediante emissão de nova OS e/ou ajuste formal cabível, observados os limites contratuais e orçamentários.

A Fase 1 – Levantamento Cadastral e Topográfico, quando aplicável, constitui atividade acessória e instrumental à elaboração do laudo de avaliação, não configurando item autônomo para fins de medição ou pagamento. O preço unitário de cada laudo contempla, de forma global, todos os custos diretos e indiretos necessários à sua elaboração, inclusive aqueles relativos à eventual execução da Fase 1, independentemente de sua efetiva ocorrência em cada Ordem de Serviço

#### Fase 2 – Avaliação Técnica Imobiliária

A Fase 2 corresponde à avaliação propriamente dita, vedada a subcontratação.

Os laudos deverão atender, no mínimo:

- Grau II de Fundamentação;
- Grau III de Precisão, conforme ABNT NBR 14.653.

Metodologias mínimas:

- Terrenos: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com inferência estatística, memória de cálculo auditável, tratamento de outliers e apresentação de modelo estatístico ( $R^2$ , erro padrão e IC 95%);
- Edificações: Método do Custo de Reprodução, com referência ao CUB/SINAPI ou SINDUSCON, considerando padrão construtivo e depreciação pelo método Ross-Heidecke, quando aplicável.

Considerando que no levantamento topográfico poderá ser encontrada área diferente da matriculada no Registro de Imóveis, para efeitos de avaliação deverá ser sempre consultada a Fiscalização quanto à área a ser adotada.

De igual maneira à Fase 1, eventuais divergências apuradas (para mais ou para menos) entre as áreas/quantitativos preliminares e os efetivamente verificados em campo serão tratadas no âmbito da respectiva Ordem de Serviço, desde que mantidos o escopo territorial, a tipologia e o quantitativo máximo previstos na OS. Caso a verificação implique ampliação de escopo além dos limites da OS, a Contratante deverá promover a adequação mediante emissão de nova OS e/ou ajuste formal cabível, observados os limites contratuais e orçamentários.

#### 1.1.3 CONTEÚDO MÍNIMO DOS LAUDOS

Os laudos deverão conter, no mínimo:

- Caracterização da região (aspectos econômicos, físicos e urbanísticos);

- Vistoria detalhada do imóvel;
- Identificação do proprietário/possuidor (nome completo, CPF e RG, quando disponível), bem como endereço do imóvel e do proprietário/possuidor, quando aplicável;
- Planta cadastral individualizada, com área atingida e área remanescente, quando aplicável;
- Análise da legislação urbanística incidente;
- Apresentação do título de propriedade por certidão de matrícula atualizada emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. Em caso de impossibilidade justificável, comprovação mínima de 2 (duas) buscas no registro, além de documentos de posse disponíveis (contas de concessionárias, carnê de IPTU, etc.). Custas e emolumentos cartorários serão de responsabilidade da Contratante quando houver pagamento, mediante solicitação e autorização prévia, ou incluso no preço se a Contratada optar por realizar por meios próprios, sem reembolso;
- Metodologia adotada e justificativas;
- Amostra útil com tratamento de outliers;
- Modelagem estatística (modelo,  $R^2$ , erro padrão, IC 95%), quando tecnicamente aplicável e houver amostra suficiente, devendo eventual impossibilidade ser devidamente justificada no laudo, com anuência da Fiscalização;
- Memórias de cálculo completas e auditáveis, com planilhas identificadas;
- Mapa de localização dos dados amostrais em imagem aérea (ex.: Google Earth) e arquivo .kmz/.kml;
- Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou RRT.
- Tratamento de dados pessoais: quando houver necessidade de inclusão de dados pessoais (ex.: CPF, RG, endereços), a Contratada deverá observar a Lei nº 13.709/2018 (LGPD), com minimização, segurança da informação e controle de acesso, vedada a divulgação indevida; em documentos destinados à publicidade externa, deverão ser adotadas medidas de mascaramento de dados sensíveis, quando aplicável e orientado pela Contratante.

Os laudos deverão ser entregues:

- Em formato digital, com PDF/A assinado e arquivos editáveis (.doc/.docx, .xls/.xlsx e demais formatos pertinentes, incluindo .kmz/.kml e .dwg quando aplicável);
- Em 2 (duas) vias impressas, encadernadas e a cores, somente quando solicitado, devendo essa exigência constar expressamente na respectiva OS.

## 1.2 DA NATUREZA DO OBJETO

O objeto caracteriza-se como serviço comum de engenharia, com padrões de desempenho e qualidade objetivamente definidos neste TR, metodologia normatizada (ABNT NBR 14.653) e entregáveis verificáveis, sem disputa de solução técnica, permitindo julgamento objetivo pelo menor preço, nos termos do art. 6º, XXV, e art. 28 da Lei nº 14.133/2021.

### **1.3 CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO QUANTO AO MODELO DE EXECUÇÃO**

A execução ocorrerá sob regime de empreitada por preço unitário, com prestação de serviços sob demanda, mediante emissão de Ordens de Serviço individualizadas.

Tipo de objeto: (x) Serviço comum de engenharia, nos termos do art. 6º, inciso XXV, da Lei nº 14.133/2021, por possuir padrões de desempenho e qualidade objetivamente definidos, com metodologia normatizada e julgamento exclusivamente pelo menor preço.

## **2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO**

A contratação é necessária para assegurar a tempestiva elaboração de laudos de avaliação imobiliária aptos a subsidiar negociações administrativas prévias, estimativas de custo e instrução de processos judiciais de desapropriação, indispensáveis à implantação de obras públicas estruturantes previstas no Plano de Mobilidade Urbana, no Banco de Projetos e no Plano de Obras do Município.

O Município não dispõe de equipe técnica própria em quantitativo suficiente para atender, de forma simultânea e em prazo hábil, o volume e a complexidade das avaliações necessárias, o que compromete cronogramas de obras, previsibilidade orçamentária e eficiência administrativa.

A contratação centralizada sob demanda apresenta a melhor relação custo-benefício, permitindo padronização metodológica, previsibilidade de custos, mitigação de riscos de judicialização e racionalização administrativa.

## **3. DO TRATAMENTO FAVORECIDO ÀS ME/EPP**

Aplicam-se os benefícios previstos na Lei Complementar nº 123/2006, especialmente quanto ao empate ficto e à regularização fiscal tardia. Não se mostra tecnicamente viável a reserva de cota ou exclusividade para ME/EPP, em razão da necessidade de unidade técnica e padronização metodológica.

## **4. DA SUBCONTRATAÇÃO EM FAVOR DE ME/EPP**

É vedada a subcontratação do núcleo técnico da avaliação imobiliária (Fase 2). A vedação fundamenta-se no art. 122, §1º, da Lei nº 14.133/2021, por se tratar da parcela de maior relevância técnica (avaliação imobiliária – Fase 2).

Admite-se subcontratação parcial, limitada a serviços acessórios, como levantamentos topográficos e cadastrais (Fase 1), desde que previamente autorizada pela Administração e devidamente comprovada a capacidade técnica da subcontratada, permanecendo a Contratada integralmente responsável pela qualidade e compatibilidade dos produtos.

### **4.1 DAS VEDAÇÕES**



Ainda que admitida a subcontratação nos termos do item anterior, ficam expressamente vedadas as hipóteses a seguir, de modo a preservar a unidade técnica do objeto e a legalidade do processo.

- A subcontratação das parcelas de maior relevância técnica, em especial a avaliação técnica imobiliária (Fase 2);
- A subcontratação total do objeto;
- A subcontratação de ME/EPP que esteja participando desta mesma licitação, que possua sócios em comum com a contratada, ou que não mantenha regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária durante a vigência do contrato.

A inobservância destas vedações poderá ensejar a rescisão contratual e a aplicação das sanções previstas na Lei nº 14.133/2021 e no edital.

## **5. DOS PARÂMETROS DA LICITAÇÃO**

A contratação será realizada por Pregão Eletrônico, com critério de julgamento pelo menor preço por item, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

A adoção da modalidade Pregão Eletrônico fundamenta-se no fato de que o objeto caracteriza-se como serviço comum de engenharia, cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos neste Termo de Referência, com metodologia integralmente normatizada (ABNT NBR 14.653) e entregáveis verificáveis.

Não há disputa de solução técnica ou julgamento subjetivo entre propostas, sendo a técnica tratada como requisito mínimo de habilitação e condição de conformidade do produto, permitindo julgamento objetivo exclusivamente pelo menor preço, nos termos dos arts. 6º, inciso XXV, e 28 da Lei nº 14.133/2021.

## **6. DOS CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DA PROPOSTA**

### **6.1 CRITÉRIO DE ACEITABILIDADE DE PREÇOS:**

Para fins de aceitabilidade, considerar-se-á:

- Valor global estimado como referência de vantajosidade; e
- Preços unitários máximos por unidade de serviço, conforme planilha orçamentária do Anexo II, vedada a superação dos limites ali estabelecidos, ressalvadas correções aritméticas e ajustes formais previstos no edital.

### **6.2 SERÃO EXIGIDOS DOCUMENTOS ADICIONAIS NA FASE DE PROPOSTA TÉCNICA (PARA ANÁLISE DA EQUIPE TÉCNICA NA FASE DE JULGAMENTO TÉCNICO):**

( x ) Não  
( ) Sim

### **6.3 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  
( x ) Sim

É OBRIGATÓRIA a apresentação da PLANILHA ORÇAMENTÁRIA proposta, preenchendo os preços unitários por unidade de medição e o preço global, conforme modelo fornecido pela Contratante (Anexo II).

Poderá ser solicitada, para fins de aceitabilidade e exequibilidade, a apresentação de memória de composição de preços unitários (CPU) e justificativas técnicas/mercadológicas para itens relevantes.

As planilhas deverão ser preenchidas e assinadas pelo representante legal da licitante ou por procurador com poderes para tanto.

A responsabilidade técnica pela execução do objeto e pela emissão das ART/RRT aplicáveis recairá sobre os responsáveis técnicos indicados na fase de habilitação e na execução contratual, nos termos deste TR.

**6.4 SERÁ EXIGIDO AMOSTRA DO(S) PRODUTO(S)/DEMONSTRAÇÃO DO(S) SERVIÇO(S):**

- ( ☒ ) Não  
( ☐ ) Sim

Não se aplica.

**6.5 SERÁ EXIGIDA PROVA DE CONCEITO?**

- ( ☒ ) Não  
( ☐ ) Sim

Não se aplica.

**6.6 SERÁ EXIGIDA CARTA DE SOLIDARIEDADE?**

- ( ☒ ) Não  
( ☐ ) Sim

Não se aplica.

**6.7 SERÁ EXIGIDA GARANTIA DE PROPOSTA?**

- ( ☒ ) Não  
( ☐ ) Sim

Não se aplica.

**7. DOS CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO**

Para fins de habilitação, deverá o licitante apresentar documentação que demonstre sua qualificação técnica e econômico-financeira necessárias para a execução dos serviços deste presente Termo de Referência. Serão exigidos documentos específicos, que incluem:

**7.1 QUALIFICAÇÃO TÉCNICA:**

- a) Certificado de Registro da empresa (pessoa jurídica): a empresa proponente deverá comprovar registro no Conselho Competente (CREA/CAU/CFT ou outro competente) da região da sede da empresa;



- b) Capacidade Técnica Operacional (pessoa jurídica): a empresa proponente deverá comprovar, por intermédio de documento (certidão, declaração ou atestado) fornecido por pessoa(s) jurídica(s) de direito público ou privado, ter executado serviços compatíveis com o objeto do presente edital e ter executado os itens do quadro abaixo:

ESPECIFICAÇÃO DAS OBRAS/SERVIÇOS DE RELEVÂNCIA TÉCNICA	COMPROVAÇÃO QUANTITATIVA MÍNIMA
Avaliação imobiliária para fins indenizatórios, administrativos ou judiciais, com emissão de laudos técnicos conforme ABNT NBR 14.653 (mínimo Parte 1 e Parte 2 e/ou Parte 3, conforme o caso).	Apresentar atestado(s) que comprove(m) a execução de no <b>mínimo 50 (cinquenta)</b> laudos de avaliação imobiliária (urbanos e/ou rurais), admitido somatório.
Levantamento cadastral/topográfico georreferenciado de imóveis (quando aplicável ao escopo), com planta e memorial descritivo.	Apresentar atestado(s) que comprove(m) levantamento de no <b>mínimo 30 (trinta)</b> imóveis ou área equivalente, admitido somatório.  Caso a licitante declare que a Fase 1 será executada por subcontratada (quando acionada em OS), a comprovação poderá ser apresentada pela subcontratada indicada, mantendo-se a responsabilidade integral da contratada e observada a autorização prévia da Administração.
Aplicação de inferência estatística no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (modelagem, tratamento amostral/outliers e memória de cálculo).	Comprovação por atestado(s) de execução de avaliações com uso de modelagem estatística, em quantitativo compatível com o objeto (pode estar contemplado no item 1).

Admite-se a comprovação por somatório de atestados e por serviços tecnicamente equivalentes, não se exigindo identidade absoluta de escopo, desde que demonstrada compatibilidade em natureza, complexidade e finalidade, observados os princípios da razoabilidade e competitividade. A aceitação de comprovação por subcontratada restringe-se exclusivamente às parcelas acessórias da Fase 1, não se aplicando à comprovação de capacidade técnica operacional/profissional relativa à Fase 2.

As comprovações quantitativas mínimas serão interpretadas de forma proporcional e não restritiva, admitindo-se somatório de atestados, execução por períodos distintos e comprovação por serviços tecnicamente equivalentes, desde que demonstrada compatibilidade de complexidade e finalidade, vedada a exigência de identidade absoluta de escopo.

- Deverão ser observadas as seguintes informações básicas na apresentação dos certidão(ões) e/ou atestado(s): 1) Nome do contratado e do contratante; 2) Identificação do objeto do contrato; 3) Localização e data da realização dos serviços; 4) Serviços executados.

- c) Certificado de Registro do Profissional Responsável Técnico (pessoa física): apresentar registro e/ou certidão de inscrição junto ao Conselho competente

(CREA/CAU/CFT ou outro competente) do profissional que será o responsável técnico pelos serviços.

- d)** Capacidade Técnica Profissional (pessoa física): o responsável técnico (pessoa física) deverá comprovar, por intermédio de documento (certidão, declaração ou atestado) fornecido por pessoa(s) jurídica(s) de direito público ou privado, e acompanhado pelas respectivas CAT – Certidão de Acervo Técnico do conselho profissional (CREA/CAU/CFT ou outro competente), experiência na execução de objeto compatível em características com os serviços do presente edital.

A licitante deverá indicar, no mínimo, os seguintes profissionais-chave:

- a. Responsável Técnico pela Avaliação (engenheiro/arquiteto com atribuição compatível), com registro ativo no CREA/CAU e CAT compatível;
- b. Responsável Técnico pelo Levantamento Topográfico (quando acionado em OS), com atribuição compatível e registro ativo no CREA/CAU, admitida subcontratação apenas desta parcela, quando autorizada.

Cada profissional indicado deverá comprovar capacidade técnico-profissional mediante apresentação de Certidão(ões) de Acervo Técnico – CAT emitida(s) pelo respectivo Conselho Profissional, vinculada(s) a atestado(s) de desempenho anterior, demonstrando experiência em objeto compatível com a função que exercerá neste contrato.

As exigências de CAT e quantitativos mínimos deverão ser formuladas de modo proporcional ao vulto e à complexidade da contratação, de forma a assegurar a qualificação adequada da futura contratada, sem restringir de maneira indevida o caráter competitivo do certame, em observância aos princípios da razoabilidade, da isonomia e da seleção da proposta mais vantajosa.

As exigências de quantitativos mínimos e de comprovação por CAT deverão ser interpretadas de forma conjunta e proporcional ao porte e à complexidade do objeto, admitindo-se experiências equivalentes, tecnicamente compatíveis e devidamente comprovadas, não se exigindo identidade absoluta de escopo, nos termos da jurisprudência consolidada do Tribunal de Contas da União.

## **7.2 QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA:**

- a) Balanço patrimonial e demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais, já exigíveis e apresentados na forma da lei, compreendendo os respectivos termos de abertura e encerramento do livro diário, registrado na junta comercial; que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios; podendo ser atualizado, por índices oficiais, quando encerrados a mais de 03 (três) meses da data de apresentação da proposta.
- b) No caso de a pessoa jurídica ter sido constituída há menos de 2 (dois) anos, o balanço patrimonial e demonstrações contábeis limitar-se-ão ao último exercício. As empresas com menos de 01 (um) ano de existência, que ainda não tenham Balanço de encerramento do exercício, deverão apresentar Demonstrações Contábeis, consolidando seus direitos, obrigações e patrimônio líquido, relativos ao período de sua existência, e o balanço de abertura registrado na Junta Comercial.

c) A boa situação financeira da licitante será avaliada pelos Índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC), maiores que 01 (um), resultantes da aplicação das fórmulas abaixo, com os valores extraídos de seu balanço patrimonial:

I. Índice de Liquidez Geral (LG) acima de 1,0 (um inteiro), obtido pela fórmula:

$$LG = \frac{AC + RLP}{PC + ELP} \geq 1,0$$

II. Índice de Liquidez Corrente (LC) acima de 1,0 (um inteiro), obtido pela fórmula:

$$LC = \frac{AC}{PC} \geq 1,0$$

III. Índice de Solvência Geral (SG) acima de 1,0 (um inteiro), obtido pela fórmula:

$$SG = \frac{AT}{PC + ELP} \geq 1,0$$

IV. Índice de Endividamento Geral (EG) menor ou igual a 1,0 (um inteiro), obtido pela fórmula:

$$EG = \frac{PC + ELP}{AT} \leq 1,0$$

Notas:

AC = Ativo Circulante

PC = Passivo Circulante

RLP = Realizável a Longo Prazo

ELP = Exigível a Longo Prazo

AT = Ativo Total

d) Certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede do licitante, conforme inciso II, do artigo 69, da Lei 14.133/2021.

e) Comprovação de capital mínimo ou de patrimônio líquido mínimo correspondente a 10% (dez por cento) do valor do orçamento estimado, por meio do balanço patrimonial e demonstrações contábeis exigidos neste item.

## 8. DA EXECUÇÃO DO OBJETO

### 8.1 PRAZO DE ENTREGA/EXECUÇÃO

O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da data de sua assinatura, prorrogável na forma da Lei nº 14.133/2021.

Os prazos de execução de cada avaliação/laudo serão definidos em cada Ordem de Serviço (OS), de forma compatível com a complexidade do caso e com as necessidades do Município.

### 8.2 LOCAL, HORÁRIO E ENDEREÇO DE ENTREGA

Os produtos (laudo, plantas, relatórios, memoriais, planilhas etc.) deverão ser entregues por meio eletrônico, conforme especificado nas Ordens de Serviço, observados os formatos e requisitos deste Termo de Referência.

### 8.3 BENS PERECÍVEIS

( x ) Não

( ) Sim

Não se aplica, por se tratar de prestação de serviços técnicos intelectuais, sem fornecimento de bens perecíveis.

#### **8.4 GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO**

( ) Não

( x ) Sim

Será exigida garantia de execução do contrato, nos termos dos arts. 96 a 102 da Lei nº 14.133/2021, no valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor inicial do contrato (valor global estimado/teto contratual), nos termos do edital e do contrato.

A exigência da garantia tem por finalidade assegurar o cumprimento integral das obrigações assumidas pelo contratado, proporcionando segurança jurídica à Administração, mitigando riscos de inadimplência e inexecução do contrato.

O percentual de 5% foi definido de forma proporcional ao valor e à complexidade do serviço, garantindo a proteção dos interesses públicos e a correta aplicação dos recursos do Município.

A garantia poderá ser prestada nas modalidades previstas em lei, tais como depósito em dinheiro, seguro-garantia ou fiança bancária.

A exigência de garantia de execução mostra-se adequada e proporcional diante da complexidade técnica, do valor estimado e da relevância estratégica dos produtos contratados, os quais impactam diretamente a regularidade, a economicidade e a segurança jurídica das futuras contratações de obras, não configurando ônus excessivo ou desnecessário ao mercado.

#### **8.5 GARANTIA DO PRODUTO/SERVIÇO, MANUTENÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA**

A Contratada responderá pela correção técnica dos laudos e produtos correlatos (plantas, memoriais, planilhas e memórias de cálculo) durante a vigência do contrato e por até 12 (doze) meses após o recebimento definitivo de cada OS, devendo:

- a. Corrigir, às suas expensas, inconsistências, omissões, erros materiais ou falhas metodológicas identificadas pela Fiscalização, desde que não decorrentes de alteração de premissas, escopo ou informações fornecidas pela Contratante após a emissão da OS;
- b. Prestar esclarecimentos técnicos formais (quando solicitado) para subsidiar negociações administrativas e instrução processual, inclusive judicial, limitados ao conteúdo do laudo e sem caracterizar nova avaliação, salvo mediante OS específica.

### **9. OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DAS PARTES**

#### **9.1 DA CONTRATADA**

Obriga-se a empresa vencedora a:

- a) Cumprir as normas técnicas, prazos e entregar laudos completos e auditáveis;
- b) Manter equipe multidisciplinar qualificada, com profissionais habilitados e registros ativos junto ao CREA/CAU;

- c) Manter sigilo sobre informações estratégicas do Município, quando assim classificadas.
- d) O pagamento de todos os impostos, taxas e demais obrigações fiscais incidentes ou que vierem a incidir sobre o objeto do contrato, até o Recebimento Definitivo dos serviços.
- e) Toda e qualquer responsabilidade civil, trabalhista previdenciária, de acidente de trabalho gerada por força de vínculo contratual de pessoal e acidentes, é de responsabilidade única e exclusiva da empresa vencedora, eximindo a contratante de qualquer ônus.
- f) A responsabilidade técnica engloba todas as normas estipuladas pelo órgão controlador da atividade profissional e demais legislações vigentes, portanto a empresa vencedora deverá providenciar junto ao CAU, CREA ou CFT as Anotações ou Registros de Responsabilidade Técnica - ART's, RRT's ou CRTs, referentes ao objeto do contrato e especialidades pertinentes, sob pena de retenção da medição.
- g) Cumprir o previsto nos Códigos, Leis, Decretos, Portarias e Normas Federais, Estaduais e Municipais, inclusive normas de concessionárias de serviços públicos.
- h) A empresa vencedora deverá contar com equipe tecnicamente qualificada e especializada, maquinário e equipamentos considerados essenciais para a boa execução dos serviços previstos na obra objeto deste TR, não sendo admitido alegar a impossibilidade de execução ou atraso pela falta ou indisponibilidade deste(s).
- i) Manter sempre em serviço um supervisor preparado para responder prontamente pela empresa junto à fiscalização.
- j) Deverão ser observadas pela empresa vencedora todas as condições de segurança e higiene, medicina e meio ambiente do trabalho, normas regulamentadas pelo Ministério do Trabalho, bem como outros dispositivos legais e normas específicas, necessárias à preservação da integridade de seus colaboradores, do patrimônio público e dos usuários.
- k) Refazer qualquer trabalho que não obedeça aos elementos do projeto e demais disposições contratuais, correndo por conta da contratada as despesas decorrentes desta correção/reparo.
- l) Manter endereço eletrônico (e-mail) válido para comunicação com a contratante durante todo o período de contratação, informando imediatamente qualquer alteração.

## **9.2 DA CONTRATANTE**

Obriga-se a Contratante, por meio da SEDUH:

- a) Disponibilizar informações técnicas, estudos anteriores, cadastros e demais documentos de que disponha para subsidiar os trabalhos.
- b) Emitir a Ordem de Serviço, para início do prazo de execução, sendo a execução acompanhada e fiscalizada por técnicos designados pelo Município.
- c) Analisar e manifestar-se, em prazo razoável, sobre os produtos apresentados.
- d) Convocar reuniões técnicas e facilitar o acesso da contratada aos locais de intervenção, quando necessário.
- e) Realizar a medição e o atesto dos serviços com base nos entregáveis definidos em cada Ordem de Serviço, verificando conformidade com este TR e com as normas



ABNT aplicáveis. A medição poderá ocorrer por período (mensal) ou por entrega, conforme cronograma e quantidade de laudos efetivamente entregues e aceitos.

- f) Os quantitativos de serviços efetivamente executados pela empresa vencedora serão medidos mensalmente pela Fiscalização do Município de Itajaí, lançados no Boletim de Medição, que depois de conferidos, serão assinados pelos: Responsável Técnico da empresa vencedora e pelo(s) Fiscal(is) devidamente designado(s) pela Contratante.
- g) Comunicar à contratada todas as ocorrências relacionadas aos objetos entregues.
- h) Efetuar o pagamento à contratada conforme estipulado na licitação e no contrato.
- i) Rejeitar, total ou parcialmente, o objeto entregue pela contratada fora das especificações do contrato.
- j) Observar que, durante a vigência da contratação, sejam cumpridas as obrigações assumidas pela contratada e mantidas todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.
- k) Aplicar sanções administrativas quando necessário.
- l) Prestar à contratada informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados, facilitando a execução do contrato.

## **10. DO CONTRATO**

### **10.1 INSTRUMENTO CONTRATUAL**

A formalização do instrumento contratual será realizada por meio da assinatura do contrato entre as partes, denominadas Contratante e Contratada, observando-se todas as condições e cláusulas estabelecidas no referido documento.

### **10.2 VIGÊNCIA**

O prazo de vigência do contrato será de **12 (doze) meses**, contados da data da assinatura, prorrogável na forma da legislação, mediante justificativa de interesse público e vantajosidade.

Justifica-se pela natureza do objeto sob demanda e pela necessidade de continuidade e padronização metodológica durante o ciclo anual de planejamento e execução das desapropriações, admitida prorrogação na forma da Lei nº 14.133/2021, mediante justificativa de interesse público e vantajosidade.

### **10.3 REAJUSTE**

Os preços serão reajustados após 12 (doze) meses, contados da data-base da proposta, pela variação do índice IPCA, conforme disciplina do edital e da minuta contratual, vedada periodicidade inferior a 12 meses. O reajuste será formalizado por apostilamento, nos termos da Lei nº 14.133/2021, quando cabível.

### **10.4 REPACTUAÇÃO**

Não se aplica, por não se tratar de serviços continuados com dedicação exclusiva de mão de obra ou com predominância de mão de obra, nos termos do art. 135 da Lei nº 14.133/2021.

## 10.1 DA MATRIZ DE RISCOS

A contratação observará matriz de riscos a ser elaborada e formalizada como anexo integrante do presente Termo de Referência, nos termos dos arts. 22 e 103 da Lei nº 14.133/2021, contemplando a identificação, a alocação e as estratégias de mitigação dos principais riscos técnicos, operacionais, jurídicos, ambientais, de prazo e de custo associados ao objeto.

A matriz de riscos será compatível com o regime de execução por empreitada por preço unitário, com prestação de serviços sob demanda, e será utilizada como instrumento de apoio à gestão, fiscalização e tomada de decisão ao longo da execução contratual, vedada a transferência à contratada de riscos típicos da Administração.

## 10.2 GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

A gestão do contrato caberá à SEDUH, por meio de Gestor designado, e a fiscalização técnica será exercida por servidores indicados por portaria, podendo haver apoio técnico eventual de outras unidades do Município, quando formalmente solicitado pela SEDUH, sem transferência do atesto e da responsabilidade do recebimento.

### GESTOR DO CONTRATO

Nome:	<b>Fabian Haack Zago</b>
Cargo:	Arquiteto
Matrícula:	1943701
E-mail:	<a href="mailto:zago@itajai.sc.gov.br">zago@itajai.sc.gov.br</a>

### FISCAL DO CONTRATO

Nome:	<b>Lidia Granemann Gemo</b>
Cargo:	Diretor de Planejamento Urbano
Matrícula:	2687802
E-mail:	<a href="mailto:lidia.gemo@itajai.sc.gov.br">lidia.gemo@itajai.sc.gov.br</a>

## 11. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

### 11.1 RECEBIMENTO DO OBJETO

O recebimento do objeto observará, no mínimo:

- Recebimento provisório, por ocasião da entrega de cada fase/etapa prevista na OS, mediante verificação sumária de conformidade pela Fiscalização;
- Recebimento definitivo, após análise técnica, correção de eventuais não conformidades e emissão de termo de recebimento pela Fiscalização.

Não conformidades e correções: identificadas inconsistências, omissões ou desconformidades metodológicas, a Fiscalização notificará a Contratada para correção, no



prazo definido na OS ou, na ausência, em até 10 (dez) dias úteis, sem ônus adicional. A Fiscalização analisará a reapresentação em prazo razoável, preferencialmente em até 10 (dez) dias úteis. Persistindo a desconformidade, o produto poderá ser rejeitado total ou parcialmente, com glosa proporcional, sem prejuízo da aplicação de sanções previstas no edital/contrato. O recebimento definitivo somente ocorrerá após a correção e validação técnica do produto.

## **11.2 DA FORMA DE PAGAMENTO**

O pagamento será efetuado:

- Com base nas medições mensais ou por etapa, de acordo com os itens efetivamente executados, conforme Boletim de Medição;
- Dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da apresentação da nota fiscal/fatura, devidamente atestada;

## **11.1 RETENÇÕES TRIBUTÁRIAS E SIMPLES NACIONAL**

Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

Independentemente do percentual de tributos eventualmente indicado nas planilhas, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

O contratado optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123/2006, não sofrerá retenção quanto aos tributos abrangidos por aquele regime, ficando o pagamento condicionado à apresentação de comprovação oficial de enquadramento e regularidade.

## **12. DA CONTRATAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

As despesas decorrentes da contratação objeto deste Termo de Referência correrão exclusivamente à conta da dotação orçamentária da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, observada a respectiva classificação orçamentária quanto à Unidade Orçamentária, Função, Programa, Ação e Natureza da Despesa.

Considerando que a execução ocorrerá sob demanda e mediante emissão de Ordens de Serviço – OS, cada OS deverá indicar expressamente a dotação orçamentária da SEDUH responsável pelo pagamento, vinculando o serviço executado ao respectivo empenho.

A emissão de Ordens de Serviço e a execução dos serviços ficam condicionadas à prévia existência de dotação orçamentária suficiente para o exercício vigente, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e da legislação orçamentária aplicável.

Para fins de planejamento orçamentário, considerou-se um horizonte global de execução dos serviços estimado em até 12 (doze) meses, correspondente à vigência contratual, adotando-se a apuração de valor médio mensal, obtido pela divisão do valor total estimado pelo referido período, sem prejuízo do caráter não vinculante das estimativas.

A necessidade de dotação orçamentária para o exercício de 2026 corresponderá à estimativa proporcional de execução contratual dentro do respectivo exercício, não

representando o valor total da contratação, mas apenas a parcela estimada para o exercício financeiro vigente, podendo a execução abranger exercício subsequente, a depender da data de assinatura e do início da vigência contratual.

As dotações orçamentárias serão afetas a cada exercício financeiro, observada a disponibilidade orçamentária e financeira, devendo os valores correspondentes aos exercícios subsequentes ser objeto de previsão nas respectivas leis orçamentárias anuais.

Na fase de execução contratual, cada Ordem de Serviço – OS deverá indicar expressamente a dotação orçamentária da SEDUH responsável pelo pagamento, incluindo a respectiva Ação e Natureza da Despesa, vinculando o serviço executado ao empenho correspondente.

Ação: 2.37 - Despesa: 406 - 4.4.90.00.00

### **13. DO VALOR ESTIMADO**

O valor total estimado da contratação é de R\$ 458.506,02 (quatrocentos e cinquenta e oito mil, quinhentos e seis reais e dois centavos), apurado com base na estimativa de quantitativos e nos preços de referência constantes da planilha orçamentária.

O referido valor tem caráter meramente estimativo, destinando-se ao planejamento orçamentário e à definição do limite máximo da contratação, não constituindo obrigação de execução integral por parte da Administração, tendo em vista que a prestação dos serviços ocorrerá sob demanda, mediante emissão de Ordens de Serviço (OS), em regime de empreitada por preço unitário.

O pagamento será devido exclusivamente pelos serviços efetivamente executados, medidos, atestados e aceitos pela Fiscalização, observado o preço unitário contratado e as regras de recebimento, medição e pagamento previstas no edital, no contrato e neste Termo de Referência.

A execução financeira e a apropriação orçamentária observarão o disposto no item “Da Contratação Orçamentária”, inclusive quanto ao princípio da anualidade e à eventual necessidade de empenhos em exercícios distintos, conforme a data de assinatura/início da vigência, a emissão de Ordens de Serviço e a disponibilidade orçamentária e financeira.

**Datado e assinado digitalmente (via SIPE).**

Itajaí/SC, 27 de fevereiro de 2026.

**João Paulo Kowalsky**  
*Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação*

Lidia Granemann Gemo  
Diretora de Planejamento Urbano  
*Matrícula 2687802*

Marcelo Schlickmann Souza  
Engenheiro  
*Matrícula 714104*

Keise de Oliveira Ribeiro  
Assessor II - Arquiteta  
*Matrícula 2716201*