SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA
CONTRATAÇÃO DIRETA – SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Contratação de assistência técnica institucional para avaliação imobiliária no âmbito do produto "Caixa Políticas Públicas"**,** conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento;

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	CONTRATAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, NO ÂMBITO DO PRODUTO "CAIXA POLÍTICAS PÚBLICAS"	17566	SERVIÇO	1	R$47.110,34	R$47.110,34

1.2. O prazo de vigência do contrato será de até 12 (doze) meses, contados da assinatura, podendo encerrar-se antes, com a conclusão e o recebimento definitivo dos serviços, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA NECESSIDADE

2.1. A Administração Municipal necessita realizar avaliações técnicas de imóveis urbanos para fins de instrução de processos administrativos, regularização patrimonial, planejamento de investimentos públicos e suporte à tomada de decisões quanto à aquisição, alienação e gestão de bens imóveis;

2.2. A contratação dos serviços de Assistência Técnica em Avaliação de Imóveis Urbanos junto à Caixa Econômica Federal atende à necessidade do Município de Caçador/SC de contar com subsídios técnicos especializados para apoiar a formulação, a execução e o acompanhamento de políticas públicas municipais. Por meio do produto CAIXA Políticas Públicas (CPP), a instituição

oferece suporte técnico qualificado e imparcial, com a emissão de laudos de avaliação elaborados conforme os critérios estabelecidos pela NBR 14653-1, assegurando conformidade normativa e contribuindo para uma gestão mais eficiente do patrimônio público, além de um planejamento urbano e territorial mais adequado;

2.3. Considerando a complexidade e a responsabilidade técnica envolvidas na elaboração de laudos de avaliação imobiliária, apresenta-se como solução a contratação de instituição pública com reconhecida capacidade técnica, metodologia padronizada e fé pública, de modo a garantir a confiabilidade, imparcialidade e precisão dos valores apurados;

2.4. Nesse contexto, a contratação da CAIXA, por meio do programa CAIXA Políticas Públicas (CPP), mostra-se adequada, tendo em vista sua notória especialização na prestação de serviços técnicos de engenharia e avaliação imobiliária para entes públicos, bem como sua experiência na execução de políticas públicas e apoio técnico à administração;

2.5. A presente contratação encontra respaldo jurídico no Art. 74, inciso III, alínea C, da lei nº 14.133, de abril de 2021.

3. DA EXECUÇÃO DO SERVIÇO

3.1. A execução dos serviços deve iniciar após a emissão da ordem de serviço, e nota de empenho, devendo a contratada prestar o serviço de assistência técnica na elaboração dos Laudos de Avaliação Técnica para os seguintes imóveis, que constituem a demanda imediata da Administração:

- **Matrícula nº 20.047:** Imóvel de instalação do Arquivo Público Municipal;
- **Matrícula nº 14.536:** Terreno de 551 m²;
- **Matrícula nº 1.818:** Terreno de 321,50 m² (para aquisição visando construção de ponte);
- **Matrícula nº 4.437:** Terreno de 14.400 m² (área lindeira ao Parque José R. Adami);
- **Matrícula nº 7.139:** Terreno de 2.884 m² (área lindeira ao Parque José R. Adami).

3.2. Os laudos deverão ser conclusivos, elaborados em estrita conformidade com a norma ABNT NBR 14.653 e entregues em meio digital, contendo a devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

3.3. O prazo para a conclusão e entrega da totalidade dos serviços é de **até 60 (sessenta) dias úteis**, contados a partir da ordem de início dos serviços.

3.3. Ao final da execução, a contratada deverá apresentar:

I. realização de vistoria técnica in loco, quando necessária;
II. levantamento de dados de mercado;
III. aplicação de metodologia compatível com a natureza do imóvel;
IV. emissão de laudo técnico conclusivo, com responsabilidade técnica;
V. entrega dos laudos em meio digital e/ou físico, conforme definido pela Administração.

3.4. Aplica-se, adicionalmente, a garantia legal prevista no Código de Defesa do Consumidor para serviços e peças fornecidos.

4. DA FISCALIZAÇÃO

4.1. A execução será acompanhada por fiscal designado nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

Fiscal designado: servidora Taise Teodózio - Matrícula nº 58.

4.2. Compete ao fiscal:

I. acompanhar a execução dos serviços;
II. verificar a conformidade dos laudos com as normas técnicas;
III. solicitar ajustes ou complementações, quando necessário;
IV. atestar o recebimento dos serviços para fins de pagamento;
V. registrar ocorrências e comunicar à autoridade competente.

4.3. As comunicações ocorrerão preferencialmente por meio eletrônico institucional, com registro nos autos do processo;

4.4. A contratada responderá por danos decorrentes de falha na execução ou aplicação de peças inadequadas, podendo sofrer as sanções previstas nos arts. 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021.

5. DO RECEBIMENTO E PAGAMENTO

5.1. O recebimento dos serviços ocorrerá em duas etapas:

5.1.1. Recebimento provisório: após a entrega dos laudos, mediante verificação preliminar pela fiscalização;

5.1.2. Recebimento definitivo: após a análise técnica e validação dos produtos entregues, confirmando o atendimento integral das exigências contratuais.

5.2. O pagamento será efetuado pela Administração Municipal à contratada após o recebimento definitivo dos laudos, mediante:

I. apresentação de nota fiscal/fatura;
II. atesto do fiscal do contrato;
III. observância das condições contratuais e da legislação vigente.

5.3. O pagamento será realizado em parcela única, em até 30 (trinta) dias após a liquidação da despesa.

5.4. Não haverá medição por etapas.

5.5. Não será admitida antecipação de pagamento.

6. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor total estimado para a contratação é de **R$ 47.110,34 (quarenta e sete mil cento e dez reais e trinta e quatro centavos)**, conforme detalhamento abaixo:

Matrícula do imóvel	Descrição do imóvel	Valor da avaliação	Valor total
20.047	Arquivo Público Municipal	R$8.208,25	R$47.110,34
14.536	Terreno – 551 m²	R$8.208,25	
1.818	Terreno – 321,50 m²	R$8.208,25	
4.437	Terreno – 14.400 m²	R$11.942,44	
7.139	Terreno – 2.884 m²	R$10.543,15	

O valor da contratação será definido com base no orçamento apresentado pela Caixa Econômica Federal e pesquisa realizada em municípios vizinhos que executaram o mesmo objeto conforme consta nos ANEXO I e II.

7. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

7.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da Prefeitura Municipal de Caçador.

7.2. A despesa decorrente da aquisição objeto do presente certame correrão a conta da **Dotação do Orçamento** do exercício de **2026:**

- **Número:** 97533
- **Unidade Gestora:** 1 - Prefeitura Municipal de Caçador
- **Órgão Orçamentário:** 2000 - CHEFIA DO EXECUTIVO
- **Unidade Orçamentária:** 2002 - SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
- **Função:** 4 - Administração

- **Subfunção:** 122 - Administração Geral
- **Programa:** 104 - GESTÃO ADMINISTRATIVA MUNICIPAL
- **Ação:** 2.12 - MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
- **Despesa:** 47 - 3.3.90.00.00 - Aplicações Diretas
- **Fonte de recurso:** 1100 - Recursos não Vinculados de Impostos

Caçador, 24 de março de 2026.

gov.br
Documento assinado digitalmente
SILVANA SCHMIDT
Data: 24/03/2026 15:33:35-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Silvana Schmidt

Gerente de Planejamento e Contratações Unificadas