

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

Setor Requisitante: Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Responsável pela Demanda: Olnear Ortis Ceccatto

Demanda: Contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025, localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, no Município de Balneário Camboriú/SC.

1. DEMANDA (Qual é a necessidade?)

O Município de Balneário Camboriú declarou de utilidade pública, por meio do Decreto Municipal nº 12.898/2025, área localizada no Bairro Praia dos Amores, destinada à implantação de estrutura integrante do Projeto Complexo Morro do Careca. Para viabilizar a instrução do procedimento administrativo de desapropriação, torna-se necessária a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica do imóvel, com a finalidade de determinar seu valor de mercado de forma objetiva, fundamentada e compatível com as normas técnicas aplicáveis. A avaliação deverá ser realizada por profissional legalmente habilitado, mediante aplicação de metodologia técnica reconhecida e observância das normas ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2, produzindo laudo técnico apto a subsidiar as negociações administrativas e, se necessário, eventual utilização em procedimentos judiciais relacionados à desapropriação. Dessa forma, a solução que melhor atende à necessidade da Administração consiste na contratação de empresa especializada em engenharia de avaliações para realização de vistoria técnica, pesquisas mercadológicas, tratamento dos dados coletados e elaboração do respectivo laudo de avaliação imobiliária.

2. JUSTIFICATIVA

A elaboração do laudo técnico de avaliação mercadológica constitui etapa indispensável para a instrução do procedimento administrativo de desapropriação, uma vez que permitirá à Administração Pública dispor de elementos técnicos confiáveis para a determinação do valor de mercado do imóvel declarado de utilidade pública. A inexistência de avaliação técnica adequada pode comprometer a segurança jurídica do

procedimento, dificultar a condução das negociações com os proprietários e gerar questionamentos administrativos ou judiciais acerca dos valores apurados, ocasionando atrasos e potenciais prejuízos ao interesse público. A contratação visa assegurar que a definição do valor indenizatório seja realizada com base em critérios técnicos reconhecidos, observando os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, transparência e motivação dos atos administrativos. A realização dos serviços por empresa especializada justifica-se pela natureza técnica e específica da atividade, que exige conhecimentos especializados em engenharia de avaliações, domínio das metodologias previstas nas normas técnicas aplicáveis, experiência na análise do mercado imobiliário e habilitação profissional específica para emissão de laudos técnicos com responsabilidade técnica formalmente registrada. Além disso, o Município não dispõe, em seu quadro permanente, de equipe técnica especializada e estrutura operacional destinada à execução de avaliações mercadológicas dessa natureza, tornando necessária a contratação de empresa externa para atendimento da demanda. A medida encontra respaldo na Lei Federal nº 14.133/2021, que prevê a adequada instrução dos processos de contratação pública e a necessidade de obtenção de elementos técnicos suficientes para fundamentar as decisões administrativas relacionadas à gestão do patrimônio público e aos procedimentos de desapropriação.

3. VANTAGENS PARA A ADMINISTRAÇÃO E RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação dos serviços de avaliação mercadológica, pretende-se obter diagnóstico técnico confiável e fundamentado acerca do valor de mercado do imóvel objeto da desapropriação, assegurando maior segurança jurídica e técnica ao procedimento administrativo. Os principais resultados pretendidos com a contratação são:

1. Elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica completo, contendo vistoria in loco, levantamento de dados mercadológicos, caracterização do imóvel, registros fotográficos, metodologia aplicada, memória de cálculo e conclusão técnica acerca do valor de mercado do bem avaliado, conforme a ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2.
2. Produção de documentação técnica compatível com as exigências legais, normativas e administrativas aplicáveis aos processos de desapropriação amigável ou judicial, assegurando adequada instrução processual junto aos órgãos competentes, conforme o Decreto Municipal nº 12.898/2025.
3. Determinação de valor indenizatório fundamentado em critérios técnicos objetivos e metodologias reconhecidas pela engenharia de avaliações, conferindo maior transparência, confiabilidade e legitimidade ao procedimento expropriatório.
4. Mitigação de riscos de questionamentos administrativos e judiciais relacionados ao valor atribuído ao imóvel, por meio da adoção de metodologia técnica adequada, levantamento de dados consistentes e fundamentação técnica detalhada.
5. Fornecimento de subsídios técnicos consistentes para embasar a tomada de decisões da Administração Pública quanto à condução do processo de desapropriação, especialmente no que se refere à negociação amigável, eventual judicialização e planejamento orçamentário.
6. Atendimento integral às normas técnicas aplicáveis à avaliação de bens, em especial à ABNT NBR 14.653 e demais regulamentações pertinentes à engenharia de avaliações.
7. Garantia de maior segurança

jurídica, eficiência administrativa e confiabilidade técnica ao processo de desapropriação, assegurando que os atos administrativos sejam praticados com adequada motivação e fundamentação técnica. Assim, a contratação contribuirá para fortalecer a capacidade técnica e administrativa do Município na condução do procedimento expropriatório, proporcionando maior precisão na definição do valor do imóvel, redução de riscos processuais e observância aos princípios da legalidade, eficiência, transparência e atendimento ao interesse público.

Nome do responsável: Olnear Ortis Ceccatto

Cargo: Diretor da Divisão de Outorgas

Matrícula/portaria: 56.219

Chefe Imediato: Carlos Humberto Silva

Cargo: Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Matrícula/portaria: 56.120

Balneário Camboriú, 01 de Junho de 2026

Processo Dispensa de licitação em razão de pequeno valor - 174/2026

De: Lucas L. - SPU - DDU - DPU - ADM

Para: SPU - DDU - DPU - ADM - Administrativo DPU ADM

Data: 01/06/2026 às 14:30:15

Setores envolvidos:

SECC - DPL, SECC, SPU, SPU - DDO, SPU - DDU - DPU - ENG, SPU - DDU, SPU - DDU - DPU, SPU - DDU - DPU - ADM

Dispensa de Licitação - Contratação de empresa especializada para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653, para imóvel localizado na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, Balneário Camboriú/SC.

Responsável pela Demanda*:

Olnear Ortis Ceccatto

Setor Requisitante*:

Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Objeto*:

Contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025, localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, no Município de Balneário Camboriú/SC.

1. DEMANDA*:

O Município de Balneário Camboriú declarou de utilidade pública, por meio do Decreto Municipal nº 12.898/2025, área localizada no Bairro Praia dos Amores, destinada à implantação de estrutura integrante do Projeto Complexo Morro do Careca.

Para viabilizar a instrução do procedimento administrativo de desapropriação, torna-se necessária a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica do imóvel, com a finalidade de determinar seu valor de mercado de forma objetiva, fundamentada e compatível com as normas técnicas aplicáveis.

A avaliação deverá ser realizada por profissional legalmente habilitado, mediante aplicação de metodologia técnica reconhecida e observância das normas ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2, produzindo laudo técnico apto a subsidiar as negociações administrativas e, se necessário, eventual utilização em procedimentos judiciais relacionados à desapropriação.

Dessa forma, a solução que melhor atende à necessidade da Administração consiste na contratação de empresa especializada em engenharia de avaliações para realização de vistoria técnica, pesquisas mercadológicas, tratamento dos dados coletados e elaboração do respectivo laudo de avaliação imobiliária.

2. JUSTIFICATIVA*:

A elaboração do laudo técnico de avaliação mercadológica constitui etapa indispensável para a instrução do procedimento administrativo de desapropriação, uma vez que permitirá à Administração Pública dispor de elementos técnicos confiáveis para a determinação do valor de mercado do imóvel declarado de utilidade pública.

A inexistência de avaliação técnica adequada pode comprometer a segurança jurídica do procedimento, dificultar a condução das negociações com os proprietários e gerar questionamentos administrativos ou judiciais acerca dos valores apurados, ocasionando atrasos e potenciais prejuízos ao interesse público.

A contratação visa assegurar que a definição do valor indenizatório seja realizada com base em critérios técnicos reconhecidos, observando os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, transparência e motivação dos atos administrativos.

A realização dos serviços por empresa especializada justifica-se pela natureza técnica e específica da atividade, que exige conhecimentos especializados em engenharia de avaliações, domínio das metodologias previstas nas normas técnicas aplicáveis, experiência na análise do mercado imobiliário e habilitação profissional específica para emissão de laudos técnicos com responsabilidade técnica formalmente registrada.

Além disso, o Município não dispõe, em seu quadro permanente, de equipe técnica especializada e estrutura operacional destinada à execução de avaliações mercadológicas dessa natureza, tornando necessária a contratação de empresa externa para atendimento da demanda.

A medida encontra respaldo na Lei Federal nº 14.133/2021, que prevê a adequada instrução dos processos de contratação pública e a necessidade de obtenção de elementos técnicos suficientes para fundamentar as decisões administrativas relacionadas à gestão do patrimônio público e aos procedimentos de desapropriação.

2.1 JUSTIFICATIVA PARA ESCOLHA DO FORNECEDOR*:

Para a formação do valor estimado da contratação, foram realizadas pesquisas de preços junto a 03 (três) empresas especializadas na prestação de serviços de avaliação imobiliária, observando-se as disposições do art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Os fornecedores consultados foram selecionados em razão de sua atuação no segmento de engenharia de avaliações e elaboração de laudos técnicos imobiliários, possuindo qualificação compatível com o objeto pretendido e capacidade técnica para execução dos serviços.

A escolha do fornecedor vencedor decorrerá da análise das propostas apresentadas, observando-se o critério de julgamento estabelecido no instrumento convocatório, menor preço global, bem como a compatibilidade da proposta com as especificações técnicas exigidas e com os preços praticados no mercado.

Considerando que o valor estimado da contratação se enquadra nos limites previstos no art. 75, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, a contratação poderá ser realizada por dispensa de licitação, desde que atendidos todos os requisitos legais aplicáveis.

A seleção da proposta mais vantajosa observará os princípios da economicidade, eficiência, isonomia e interesse público, garantindo a adequada relação entre qualidade técnica e custo para a Administração Municipal.

3. VANTAGENS PARA A ADMINISTRAÇÃO E RESULTADOS PRETENDIDOS*:

Com a contratação dos serviços de avaliação mercadológica, pretende-se obter diagnóstico técnico confiável e fundamentado acerca do valor de mercado do imóvel objeto da desapropriação, assegurando maior segurança jurídica e técnica ao procedimento administrativo.

Os principais resultados pretendidos com a contratação são:

1. Elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica completo, contendo vistoria in loco, levantamento de dados mercadológicos, caracterização do imóvel, registros fotográficos, metodologia aplicada, memória de cálculo e conclusão técnica acerca do valor de mercado do bem avaliado, conforme a ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2.
2. Produção de documentação técnica compatível com as exigências legais, normativas e administrativas aplicáveis aos processos de desapropriação amigável ou judicial, assegurando adequada instrução processual junto aos órgãos competentes, conforme o Decreto Municipal nº 12.898/2025.
3. Determinação de valor indenizatório fundamentado em critérios técnicos objetivos e metodologias reconhecidas pela engenharia de avaliações, conferindo maior transparência, confiabilidade e legitimidade ao procedimento expropriatório.
4. Mitigação de riscos de questionamentos administrativos e judiciais relacionados ao valor atribuído ao imóvel, por meio da adoção de metodologia técnica adequada, levantamento de dados consistentes e fundamentação técnica detalhada.

5. Fornecimento de subsídios técnicos consistentes para embasar a tomada de decisões da Administração Pública quanto à condução do processo de desapropriação, especialmente no que se refere à negociação amigável, eventual judicialização e planejamento orçamentário.
 6. Atendimento integral às normas técnicas aplicáveis à avaliação de bens, em especial à ABNT NBR 14.653 e demais regulamentações pertinentes à engenharia de avaliações.
 7. Garantia de maior segurança jurídica, eficiência administrativa e confiabilidade técnica ao processo de desapropriação, assegurando que os atos administrativos sejam praticados com adequada motivação e fundamentação técnica.
- Assim, a contratação contribuirá para fortalecer a capacidade técnica e administrativa do Município na condução do procedimento expropriatório, proporcionando maior precisão na definição do valor do imóvel, redução de riscos processuais e observância aos princípios da legalidade, eficiência, transparência e atendimento ao interesse público.

Nome do responsável*:

Olinear Ortis Ceccatto

Cargo*:

Diretor da Divisão de Outorgas

Matricula/Portaria*:

56.219

Chefe Imediato*:

Carlos Humberto Silva

Cargo*:

Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Matricula/Portaria*:

56.120

Prezados,

Segue o processo para elaboração de Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência.

Sem mais para o momento,

Atenciosamente,

—

Lucas Mario Lonheski
Analista Administrativo II
Matricula 54.782

Assinado digitalmente (emissão) por:

Assinante	Data	Assinatura	
Lucas de Martini Weber	01/06/2026 16:40:29	1Doc	LUCAS DE MARTINI WEBER CPF 013.XXX.XXX-29
Olnear Ortis Ceccatto	01/06/2026 16:43:59	1Doc	OLNEAR ORTIS CECCATTO CPF 017.XXX.XXX-08
Marcelo Freitas	02/06/2026 07:56:39	1Doc	MARCELO FREITAS CPF 920.XXX.XXX-68
Claudinei Triches	02/06/2026 08:14:43	1Doc	CLAUDINEI TRICHES CPF 823.XXX.XXX-20

Para verificar as assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **CA55-C459-7191-B45A**

\$assunto.campo_adicional.tpl\$
Nº 934/2026

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 - Descrição da necessidade
Fundamentação: Conforme anexo.
2 – Levantamento de mercado
Fundamentação: Conforme anexo.
3 - Descrição da solução como um todo
Fundamentação: Conforme anexo.
4 – Requisitos da contratação
Fundamentação: Conforme anexo.
5 – Estimativa das quantidades
Fundamentação: Conforme anexo.
6 – Estimativa do preço da contratação
Fundamentação: Conforme anexo.
7 – Justificativa para o parcelamento ou não da solução
Fundamentação: Conforme anexo.
8 – Contratações correlatas/interdependentes
Fundamentação: Conforme anexo.
9 - Previsão no plano de contratações anual
Fundamentação: Conforme anexo.
10 – Demonstrativo dos resultados pretendidos
Fundamentação: Conforme anexo.
11 – Providências prévias ao contrato
Fundamentação: Conforme anexo.

12 – Impactos ambientais

Fundamentação: Conforme anexo.

13 – Viabilidade da contratação

Fundamentação: Conforme anexo.

Responsáveis pela Elaboração

Nome do responsável: Lucas Mario Lonheski Cargo: Analista Administrativo II Matricula/Portaria: 54.782	Responsáveis: Cargo: : Matricula/Portaria:	Responsáveis: Cargo: : Matricula/Portaria:
Responsáveis: Cargo: : Matricula/Portaria:	Responsáveis: Cargo: : Matricula/Portaria:	Responsáveis: Cargo: : Matricula/Portaria:

Responsável pela Ratificação

Nome do responsável: : Marcelo Freitas
Cargo: Secretário Interino de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Matricula/Portaria : Portaria nº 34.203/2026

Balneário Camboriú, 01 de Junho de 2026



Área desapropriada

De	Para	Coord. N(Y)	Coord. E(X)	Azimute	Distância	Desenv.	Raio
1	2	7.015.538.094	735.342.325	284°26'39"	65,94 m		
2	3	7.015.554.542	735.278.469	196°06'05"	15,90 m		
3	4	7.015.559.264	735.274.059	174°41'29"	15,19 m	15,32 m	32,97 m
4	5	7.015.524.143	735.275.464	130°50'40"	20,30 m	20,56 m	37,19 m
5	6	7.015.510.866	735.290.822	112°41'42"	15,44 m	15,46 m	89,11 m
6	7	7.015.504.909	735.305.065	109°15'06"	22,34 m		
7	8	7.015.497.543	735.326.156	110°27'31"	20,22 m		
8	9	7.015.490.475	735.345.102	130°24'59"	13,44 m	13,55 m	30,93 m
9	10	7.015.481.761	735.355.335	151°00'38"	9,23 m		
10	11	7.015.473.690	735.359.807	62°13'00"	4,70 m		
11	12	7.015.475.883	735.363.967	331°16'49"	10,09 m		
12	13	7.015.484.733	735.359.118	351°19'12"	1,43 m		
13	14	7.015.486.147	735.358.902	332°57'52"	5,60 m		
14	15	7.015.491.134	735.356.357	342°03'02"	2,88 m		
15	16	7.015.493.877	735.355.469	344°27'06"	5,80 m		
16	17	7.015.499.464	735.353.914	330°52'20"	7,03 m	7,08 m	16,83 m
17	18	7.015.505.601	735.350.494	291°55'18"	4,86 m		
18	19	7.015.507.415	735.345.989	316°53'36"	11,05 m		
19	20	7.015.515.482	735.338.438	0°36'11"	8,23 m		
20	21	7.015.523.712	735.338.524	11°02'06"	11,29 m	11,38 m	27,11 m
21	1	7.015.534.795	735.340.686	26°25'08"	3,68 m		


Área: 3.055,64 m²

3055,64M²

7015500

735300

ÁREA DESAPROPRIAÇÃO
escala 1/200



Rua 2000, 835, sala 03 – Centro
Balneário Camboriú – SC
Contato (047)3311-6547 / (047)3263-1000
alfaplan.projetos@gmail.com

BC MORRO DO CARECA SPE LTDA

Proprietário (s)
BC MORRO DO CARECA SPE LTDA
CNPJ: 07.487.104/0001-44

Responsável técnico
RICARDO RODRIGUES NETTO
Assinado de forma digital por RICARDO RODRIGUES NETTO:71608893987
NETTO:71608893987
Dados: 2025.12.03 09:00:54 -03'00'
RICARDO RODRIGUES NETTO
CREA-SC: 116.236-0

Conteúdo	Área Terreno	INDICADA
LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO	Área Constr.	
Descrição	Data	02/12/2025
ÁREA DE DESAPROPRIAÇÃO	Prancho	T-01
TABELA DE COORDENADAS	Revisão	DE 01
		R-01

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objeto a contratação de serviço técnico especializado de engenharia e/ou arquitetura para elaboração de laudo de avaliação mercadológica de imóvel, destinado a subsidiar o processo de desapropriação amigável ou judicial de área situada no Bairro Praia dos Amores, no Município de Balneário Camboriú/SC, declarada de utilidade pública por meio do Decreto Municipal nº 12.898/2025.

1.2. A necessidade da contratação decorre da obrigatoriedade de instrução técnica adequada do processo administrativo de desapropriação, tendo em vista que a Administração Pública necessita de avaliação imobiliária elaborada por profissional legalmente habilitado, com emissão de ART/RRT, observando rigorosamente os critérios, métodos e procedimentos previstos na ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2.

1.3. O laudo técnico de avaliação constitui documento indispensável para a formalização do procedimento expropriatório, devendo subsidiar a definição do valor justo da indenização, assegurando maior segurança jurídica, transparência, motivação dos atos administrativos e observância aos princípios da legalidade, eficiência e atendimento ao interesse público.

1.4. Os serviços a serem contratados compreendem a realização de vistoria *in loco*, levantamento de dados mercadológicos, análise técnica das características físicas, urbanísticas e econômicas do imóvel, aplicação de metodologia avaliatória compatível com a natureza do bem, bem como a elaboração de caderno/laudo técnico conclusivo, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis.

1.5. A área objeto da avaliação corresponde a parte do imóvel matriculado sob nº 27.606, DIC nº 20.424, com área de 3.055,64 m², parte da área total de 214.691,64 m²,

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, destinada à implantação de estacionamento integrante do projeto Complexo Morro do Careca e estrutura de acessibilidade para acesso de visitantes ao topo do morro, conforme disposto no Decreto Municipal nº 12.898/2025.

1.6. A contratação pretendida visa proporcionar maior confiabilidade técnica ao processo de desapropriação, mitigando riscos de questionamentos administrativos e judiciais relacionados ao valor indenizatório, bem como assegurando que a Administração Pública disponha de elementos técnicos consistentes para a condução do procedimento.

1.7. Nesse contexto, a contratação de profissional ou empresa especializada mostra-se necessária para assegurar maior precisão técnica, imparcialidade e confiabilidade ao processo administrativo de desapropriação amigável ou judicial.

1.8. Os serviços descritos neste Estudo Técnico Preliminar caracterizam-se como serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, envolvendo atividade de engenharia e/ou arquitetura voltada à avaliação imobiliária, exigindo conhecimento técnico específico, qualificação profissional e observância às normas técnicas pertinentes. O presente Estudo Técnico Preliminar tem como finalidade analisar a solução mais adequada para atendimento da necessidade administrativa, assegurando uma contratação eficiente, transparente e alinhada aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021.

2. LEVANTAMENTO DE MERCADO

2.1. Considerando a necessidade de elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica para instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025, foram analisadas as soluções disponíveis no mercado para atendimento da demanda, observando critérios de capacidade técnica, conformidade normativa, economicidade, segurança jurídica,

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

disponibilidade de profissionais habilitados e adequação metodológica às normas da ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2.

2.2. O objetivo da contratação consiste na obtenção de avaliação imobiliária tecnicamente fundamentada, apta a subsidiar a definição do valor indenizatório da área objeto do procedimento administrativo, garantindo segurança técnica, confiabilidade metodológica e suporte documental adequado para eventual utilização em processo judicial. Para tanto, foram avaliadas diferentes alternativas de atendimento disponíveis no mercado e no âmbito da própria Administração Pública.

2.3. Existem diferentes formas de atendimento da necessidade administrativa relacionada à elaboração de avaliações imobiliárias para fins de desapropriação, cujas características variam conforme a estrutura operacional disponível, a complexidade do imóvel avaliado, o nível de detalhamento técnico exigido e a metodologia empregada na apuração do valor de mercado.

2.4. Opção 01: Elaboração da avaliação pela Comissão Municipal de Valores (COMUNVAL).

2.4.1. Foi analisada a possibilidade de realização da avaliação imobiliária por meio da Comissão Municipal de Valores (COMUNVAL), responsável pela elaboração de avaliações imobiliárias em determinadas demandas administrativas do Município. Contudo, verificou-se que a presente demanda possui elevado grau de especificidade técnica, envolvendo metodologia avaliatória complexa, modelagem econômica, estudo mercadológico e aplicação dos critérios previstos nas normas técnicas aplicáveis, exigindo estrutura técnica especializada e dedicação operacional incompatível com a atuação ordinária da comissão.

2.4.2. Além disso, a avaliação pretendida demanda elaboração de laudo técnico robusto, fundamentado e estruturado em formato compatível com eventual utilização judicial, incluindo emissão de ART/RRT e estudos técnicos específicos relacionados à viabilidade econômica da área e ao empreendimento público pretendido. Dessa forma, conclui-se que a

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

execução integral dos serviços pela COMUNVAL não se mostra a alternativa mais adequada para atendimento da presente demanda.

2.5. Opção 02: Aproveitamento do quadro técnico próprio da Administração Municipal (engenheiros e arquitetos).

2.5.1. A análise da possibilidade de execução dos serviços por servidores efetivos ou comissionados do quadro técnico da Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú foi realizada. Constatou-se que, embora o corpo técnico municipal possua qualificação profissional compatível com atividades de engenharia e arquitetura, a presente demanda caracteriza-se por elevado grau de especificidade técnica e necessidade de dedicação operacional direcionada, envolvendo estudos mercadológicos, análise de potencial construtivo, modelagem econômica e aplicação das metodologias previstas nas normas técnicas pertinentes.

2.5.2. Verificou-se, ainda, que a execução integral dos serviços pela equipe atualmente disponível impactaria diretamente as atividades ordinárias desempenhadas pelos setores técnicos da Administração Municipal, especialmente aquelas relacionadas ao planejamento urbano, análise de projetos, fiscalização e gestão administrativa, podendo ocasionar prejuízos à rotina operacional e comprometimento dos prazos institucionais.

2.5.3. Dessa forma, considerando a simultaneidade das demandas atualmente existentes, a limitação operacional da estrutura técnica disponível e a necessidade de elaboração de laudo técnico robusto e compatível com eventual utilização judicial, conclui-se que a utilização exclusiva do quadro técnico próprio da Administração Municipal não se mostra a alternativa mais adequada para atendimento da presente demanda.

2.6. Contratação de empresa especializada de engenharia e/ou arquitetura.

2.6.1. A contratação de empresa especializada de engenharia e/ou arquitetura para avaliações mostra-se a alternativa mais adequada para atendimento da necessidade

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

administrativa, considerando a complexidade técnica do objeto, a necessidade de observância rigorosa às normas técnicas aplicáveis e a importância da obtenção de avaliação mercadológica tecnicamente fundamentada e juridicamente consistente.

2.6.2. Essa alternativa possibilita a atuação de equipe técnica qualificada, realização de estudos mercadológicos aprofundados, análise do potencial construtivo da área, modelagem econômica por fluxo de caixa descontado e elaboração de laudo técnico completo, compatível com eventual utilização em processo judicial.

2.6.3. A contratação especializada também proporciona maior segurança técnica e jurídica à Administração Pública, reduzindo riscos de inconsistências metodológicas, fragilidades na fundamentação do valor apurado e questionamentos administrativos ou judiciais relacionados à desapropriação.

2.7. A partir da análise das alternativas disponíveis, conclui-se que a contratação de empresa especializada representa a solução mais vantajosa para a Administração Pública, por reunir capacidade técnica, especialização profissional, segurança metodológica e confiabilidade na elaboração da avaliação imobiliária pretendida.

2.8. A solução adotada mostra-se compatível com os princípios da eficiência, economicidade, planejamento, motivação e interesse público previstos na Lei Federal nº 14.133/2021, garantindo que a Administração Municipal disponha de documentação técnica adequada, fundamentada e compatível com a relevância do procedimento administrativo correspondente.

2.9. A estimativa de preços foi elaborada com base em orçamentos obtidos junto a empresas e/ou profissionais especializados em engenharia para avaliações, considerando o escopo técnico dos serviços, a complexidade da metodologia aplicável e os valores praticados no mercado para serviços similares:

ORÇAMENTO	EMPRESA	VALOR
1	WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA (23.853.635/0001-37)	R\$ 7.500,00
2	SEAP – SERVIÇOS DE ENGENHARIA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA (10.652.003/0001-63)	R\$ 9.893,76
3	A.V. ENGENHARIA, PERÍCIAS E CONSULTORIA LTDA (34.685.757/0001-88)	R\$ 12.200,00

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A solução proposta para atendimento da necessidade administrativa consiste na contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025, localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, no Município de Balneário Camboriú/SC.

3.2. Após análise das alternativas disponíveis e das necessidades técnicas da Administração Pública, concluiu-se que a contratação de serviço técnico especializado representa a solução mais adequada para assegurar a correta apuração do valor mercadológico do imóvel, mediante aplicação de metodologia avaliatória reconhecida, observância das normas técnicas vigentes e emissão de laudo técnico apto à utilização em processos administrativos e judiciais.

3.3. A solução adotada compreende a execução integral dos serviços técnicos necessários à caracterização, análise e avaliação mercadológica da área objeto da desapropriação, incluindo levantamentos de campo, pesquisas mercadológicas, análises urbanísticas, tratamento técnico dos dados e elaboração de laudo conclusivo com emissão da respectiva ART/RRT.

3.4. O escopo mínimo dos serviços compreende:

3.4.1. Realização de vistoria técnica e levantamento das características físicas, urbanísticas, econômicas e legais da área e de seu entorno;

3.4.2. Produção de documentação fotográfica e levantamento de elementos técnicos necessários à caracterização do imóvel;

3.4.3. Levantamento, tratamento e análise de dados mercadológicos compatíveis com a metodologia avaliatória adotada;

3.4.4. Determinação do valor de mercado do imóvel, mediante aplicação de metodologia técnica compatível com as normas ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2;

3.4.5. Elaboração de laudo técnico conclusivo contendo fundamentação metodológica, memória de cálculo, identificação das amostras, justificativas técnicas e conclusão devidamente motivada;

3.4.6. Estruturação do laudo técnico em formato compatível com eventual utilização em processo judicial;

3.4.7. Entrega do laudo técnico em formato digital PDF e demais arquivos eventualmente exigidos pela Administração;

3.4.8. Emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

3.5. A metodologia avaliatória deverá observar, no mínimo, as seguintes diretrizes:

3.5.1. Atendimento integral às disposições das normas ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2;

3.5.2. Utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (preferencialmente);

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

3.5.3. Aplicação de tratamento científico por inferência estatística, quando tecnicamente aplicável;

3.5.4. Utilização de regressão linear, sempre que houver quantidade e qualidade amostral suficiente;

3.5.5. Apresentação de justificativa técnica fundamentada caso seja adotada metodologia diversa;

3.5.6. Observância de grau mínimo de fundamentação III, conforme critérios estabelecidos pelas normas técnicas aplicáveis.

3.6. A avaliação deverá considerar obrigatoriamente as características atuais do imóvel e as condições urbanísticas da área, especialmente sua destinação para implantação de estacionamento integrante do projeto Complexo Morro do Careca e estrutura de acessibilidade destinada ao transporte de visitantes até o topo do morro, observando-se, ainda, eventual aplicação de fator de redução do valor apurado em razão da finalidade pública da desapropriação, quando tecnicamente cabível.

3.7. Todos os custos necessários à completa execução dos serviços deverão estar contemplados na proposta da contratada, incluindo deslocamentos, levantamentos de campo, estudos mercadológicos, coleta e tratamento de dados, registros fotográficos, modelagens econômicas, emissão de ART/RRT, elaboração do laudo técnico e demais despesas diretas e indiretas necessárias ao pleno atendimento do objeto.

3.8. DAS ETAPAS PARA ENTREGAS E PRAZOS

3.8.1. Será realizada uma reunião inicial obrigatória para fins de alinhamento do escopo, necessidades, condições locais e demais disposições prévias à elaboração da referida avaliação, com participação do fiscal técnico e do fiscal administrativo da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, designados pela comissão de fiscalização, bem como com os fiscais designados pela CONTRATADA.

3.8.2. Após a reunião inicial, poderão ser promovidas reuniões técnicas de acompanhamento intermediárias, com participação obrigatória dos fiscais supracitados, sempre que solicitadas pela CONTRATANTE ou pela CONTRATADA. Tais reuniões terão por finalidade verificar o andamento das etapas de elaboração, analisar o andamento da execução do objeto, além de promover o alinhamento necessário antes da apresentação da versão final dos produtos técnicos.

3.8.3. Os produtos técnicos elaborados deverão possibilitar, de forma inequívoca, a adequada instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública. Persistindo qualquer pendência técnica ou documental, a CONTRATADA será obrigada a realizar todas as correções e complementações solicitadas pela CONTRATANTE, sem ônus adicional para a Administração.

3.8.4. Incumbe à CONTRATADA o gerenciamento técnico das informações produzidas durante a execução dos serviços de avaliação imobiliária, devendo garantir que todos os documentos, levantamentos, registros fotográficos, memórias de cálculo, estudos mercadológicos, planilhas, arquivos digitais e versões atualizadas do laudo técnico permaneçam organizados, padronizados e devidamente identificados, contendo controle de revisões, histórico de alterações e rastreabilidade metodológica, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis e com as diretrizes estabelecidas pela CONTRATANTE.

3.8.5. O prazo de vigência do contrato decorrente deste certame será de 60 (sessenta) dias corridos. Entretanto, o prazo para execução e entrega dos serviços será de até 10 (dez) dias úteis, contados imediatamente após o recebimento da Ordem de Serviço (OS) emitida pela Administração, considerando a necessidade de atendimento célere da demanda administrativa e o caráter urgente da instrução do procedimento de desapropriação.

3.8.6. A vigência contratual observará as disposições dos arts. 105 a 114 da Lei Federal nº 14.133/2021, abrangendo período suficiente para análise, fiscalização, eventuais correções, complementações técnicas e recebimento definitivo dos produtos entregues.

3.9. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

3.9.1. Constatadas pendências técnicas, falhas de execução ou descumprimento das condições estabelecidas, a CONTRATADA deverá adotar, às suas expensas e dentro do prazo fixado pela CONTRATANTE, todas as medidas corretivas necessárias à regularização dos serviços, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

3.9.2. O Departamento Técnico da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (SPU) poderá emitir parecer técnico acerca dos produtos técnicos apresentados, bem como de toda a documentação correlata.

3.9.3. Persistindo pendências técnicas ou documentais após a eventual emissão do parecer, a CONTRATADA deverá proceder às correções e complementações necessárias, em prazo a ser definido pela CONTRATANTE, compatível com a natureza e a complexidade das adequações requeridas.

3.9.4. A FISCALIZAÇÃO realizará o acompanhamento técnico e administrativo da execução dos serviços, podendo emitir orientações, registros de não conformidade, solicitações de ajustes ou determinações corretivas sempre que verificada a necessidade de adequação às especificações técnicas, às normas de segurança ou às disposições contratuais.

3.9.5. Conforme art. 75, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, a contratação de serviços de engenharia de pequeno valor pode ser realizada por dispensa de licitação. Conforme atualização de valores presente no Decreto nº 12.807/2025, o limite para dispensa é de R\$ 130.984,20 (cento e trinta mil novecentos e oitenta e quatro reais e vinte centavos).

3.9.6. A contratação direta por dispensa de licitação mostra-se adequada sob os aspectos técnico, administrativo e econômico, considerando a natureza especializada do objeto, a necessidade de obtenção célere de avaliação técnica para instrução do procedimento administrativo de desapropriação, bem como a compatibilidade do valor estimado da contratação com os limites previstos na Lei Federal nº 14.133/2021

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

3.10. DAS CERTIFICAÇÕES TÉCNICAS

3.10.1. A licitante deverá apresentar os respectivos registros de responsabilidade técnica, por meio de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme o conselho profissional competente, devidamente registrados e vinculados aos profissionais responsáveis pela execução dos serviços objeto da contratação.

3.10.2. Os profissionais indicados deverão possuir habilitação técnica compatível com as atribuições que lhes forem designadas, bem como registro profissional ativo e regular junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), apresentando comprovação documental sempre que solicitado pela FISCALIZAÇÃO.

3.10.3. A comprovação da regularidade profissional e das respectivas responsabilidades técnicas deverá ser apresentada sempre que solicitada pela FISCALIZAÇÃO, podendo ser exigida antes do início dos serviços e ao longo da execução contratual.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. A presente contratação visa atender aos requisitos técnicos, legais e operacionais necessários à elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica de imóvel urbano, destinado a subsidiar o procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública por meio do Decreto Municipal nº 12.898/2025.

4.2. Os serviços deverão ser executados em estrita observância às normas técnicas aplicáveis, bem como às demais legislações, regulamentações e diretrizes pertinentes à avaliação de bens imóveis urbanos.

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

4.3. A contratação deverá assegurar a obtenção de avaliação técnica consistente, fundamentada, imparcial e apta a subsidiar eventual procedimento administrativo ou judicial relacionado à desapropriação da área.

4.4. REQUISITOS TÉCNICOS DOS SERVIÇOS

4.4.1. Os serviços técnicos deverão compreender, no mínimo, a realização de vistoria técnica e levantamento das características físicas, urbanísticas, econômicas e legais da área objeto da avaliação e de seu entorno; produção de documentação fotográfica e levantamento de elementos técnicos necessários à caracterização do imóvel; levantamento, tratamento e análise de dados mercadológicos compatíveis com a metodologia avaliatória adotada; determinação do valor de mercado do imóvel mediante aplicação de metodologia técnica compatível com as normas ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2; elaboração de laudo técnico conclusivo contendo fundamentação metodológica, memória de cálculo, identificação das amostras, justificativas técnicas e conclusão devidamente motivada; estruturação do laudo técnico em formato compatível com eventual utilização em processo judicial; entrega do laudo técnico em formato digital PDF e demais arquivos eventualmente exigidos pela Administração; bem como emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme disposições do Decreto Municipal nº 12.898/2025 e do respectivo Projeto de Lei relacionado à desapropriação da área.

4.4.2. A avaliação imobiliária deverá ser elaborada em conformidade com as normas ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2, observando metodologia avaliatória tecnicamente reconhecida, com adequada fundamentação técnica, rastreabilidade metodológica e compatibilidade com eventual utilização em procedimentos administrativos e judiciais.

4.4.3. O laudo técnico deverá conter, no mínimo, identificação completa do imóvel e de seu entorno, caracterização urbanística e econômica da área, descrição da metodologia adotada, memória de cálculo, identificação e tratamento das amostras utilizadas, registros

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

fotográficos, estudos mercadológicos, justificativas técnicas, conclusões fundamentadas e demais elementos necessários à adequada compreensão dos critérios utilizados para determinação do valor mercadológico do imóvel.

4.4.4. Os documentos técnicos deverão ser entregues em formato digital editável e não editável, incluindo obrigatoriamente versão em PDF, devidamente organizados, identificados e compatíveis com os padrões e exigências estabelecidos pela Administração Pública, podendo ser exigida também a apresentação em meio físico, conforme solicitação da CONTRATANTE.

4.4.5. Cada entrega deverá ser acompanhada da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente emitidos junto ao CREA ou CAU, conforme a natureza dos serviços executados e as atribuições profissionais aplicáveis.

4.5. DOS PADRÕES DE QUALIDADE E CONFIABILIDADE TÉCNICA

4.5.1. O caderno de avaliação deverá ser elaborado com rigor metodológico, clareza técnica, coerência lógica e fundamentação compatível com as normas técnicas aplicáveis, garantindo confiabilidade, rastreabilidade dos dados e adequada justificativa dos critérios adotados.

4.5.2. Os levantamentos, análises mercadológicas, memórias de cálculo, estudos econômicos e demais elementos técnicos deverão refletir as condições efetivamente verificadas no imóvel e no mercado imobiliário local, assegurando consistência entre os dados coletados, a metodologia aplicada e a conclusão avaliatória apresentada.

4.5.3. O laudo deverá apresentar identificação completa das amostras utilizadas, tratamento técnico dos dados, justificativa dos fatores de homogeneização eventualmente adotados, demonstração dos cálculos realizados e indicação expressa do grau de fundamentação atingido, conforme critérios das normas técnicas aplicáveis.

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

4.5.4. Os produtos técnicos deverão ser apresentados em conformidade com os padrões documentais, organizacionais e de rastreabilidade definidos pela CONTRATANTE.

4.5.5. A CONTRATADA deverá promover, sem ônus adicional à Administração, as adequações, esclarecimentos, complementações ou ajustes técnicos eventualmente solicitados pela CONTRATANTE ou por órgãos competentes, quando relacionados ao objeto contratado e decorrentes de inconsistências, insuficiência de fundamentação ou necessidade de complementação técnica.

4.6. REQUISITOS LEGAIS E OPERACIONAIS DA CONTRATADA

4.6.1. A CONTRATADA deverá possuir registro ativo e regular junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), conforme a natureza dos serviços executados.

4.6.2. A execução dos serviços deverá ocorrer sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado, com emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), nos termos da legislação profissional aplicável.

4.6.3. A CONTRATADA deverá comprovar experiência compatível com o objeto da contratação, mediante apresentação de atestados de capacidade técnica relativos à elaboração de avaliações imobiliárias urbanas ou serviços técnicos equivalentes.

4.6.4. A CONTRATADA deverá dispor de estrutura técnica, operacional e metodológica compatível com a complexidade dos serviços, garantindo a adequada execução das vistorias, levantamentos, pesquisas mercadológicas, análises técnicas e elaboração do laudo avaliatório.

4.6.5. O responsável técnico da CONTRATADA deverá participar das reuniões, diligências, vistorias e demais atividades técnicas eventualmente solicitadas pela CONTRATANTE durante a execução contratual, sem ônus adicional para a Administração.

4.6.6. A CONTRATADA deverá garantir disponibilidade técnica e operacional compatível com os prazos e exigências estabelecidos pela CONTRATANTE durante toda a execução contratual.

4.7. ATENDIMENTO A NORMAS TÉCNICAS E RESPONSABILIDADES OPERACIONAIS

4.7.1. A CONTRATADA deverá executar os serviços em estrita conformidade com as normas técnicas aplicáveis, bem como demais legislações, regulamentos profissionais e diretrizes técnicas pertinentes ao objeto da contratação.

4.7.2. A CONTRATADA será integralmente responsável pela execução técnica, operacional e administrativa dos serviços contratados, incluindo a realização de vistorias, levantamentos de campo, pesquisas mercadológicas, tratamento de dados, elaboração do laudo técnico, emissão de ART/RRT, deslocamentos, utilização de equipamentos e demais providências necessárias ao pleno atendimento do objeto, sem qualquer ônus adicional à CONTRATANTE.

4.7.3. Caberá à CONTRATADA assegurar a veracidade, confiabilidade e rastreabilidade das informações técnicas produzidas, responsabilizando-se pela consistência metodológica do laudo avaliatório e pela adequada fundamentação dos valores apurados.

4.8. CANAL DE COMUNICAÇÃO E ATENDIMENTO CONTRATUAL

4.8.1. A CONTRATADA deverá indicar formalmente o responsável técnico e o responsável administrativo pelo acompanhamento da execução contratual, informando nome completo, telefone, endereço eletrônico e demais dados necessários para contato institucional.

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

4.8.2. Os representantes indicados atuarão como interlocutores junto à fiscalização da CONTRATANTE, competindo-lhes o recebimento de demandas, solicitações, notificações, orientações técnicas e demais comunicações relacionadas à execução do objeto contratual.

4.8.3. As comunicações oficiais entre a CONTRATADA e a CONTRATANTE deverão ocorrer preferencialmente por meio do sistema de Protocolo Eletrônico do Município (1Doc), nos termos do Decreto Municipal nº 9.689/2019, ou por outro meio formal admitido pela Administração.

4.8.4. A CONTRATADA deverá responder às solicitações da fiscalização dentro dos prazos estabelecidos pela CONTRATANTE ou, na ausência de definição específica, em até 3 (três) dias úteis contados do recebimento da comunicação, salvo justificativa técnica devidamente fundamentada e aceita pela fiscalização.

4.8.5. A CONTRATADA deverá manter permanentemente atualizados os dados de contato dos profissionais indicados, comunicando formalmente qualquer alteração à fiscalização no prazo máximo de 3 (três) dias úteis.

4.9. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

4.9.1. A CONTRATADA deverá executar integralmente os serviços objeto da contratação em conformidade com a Ordem de Serviço, com o edital, com o Termo de Referência, com a legislação vigente e com as normas técnicas aplicáveis, responsabilizando-se pela qualidade, consistência e adequação técnica dos produtos entregues.

4.9.2. Identificadas falhas, inadequações, execução irregular, descumprimento de normas técnicas, ambientais ou de segurança, ou qualquer desconformidade na execução dos serviços, a CONTRATADA ficará obrigada a promover, às suas expensas e sem prejuízo das sanções cabíveis, a imediata correção, complementação ou refazimento dos serviços, no prazo estabelecido pela FISCALIZAÇÃO, não gerando qualquer ônus adicional à Administração

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

Pública.

4.9.3. A CONTRATADA deverá atender integralmente às orientações, determinações e solicitações da FISCALIZAÇÃO designada pela CONTRATANTE, submetendo-se ao acompanhamento, supervisão e controle técnico e administrativo, disponibilizando informações, documentos, registros e esclarecimentos sempre que solicitados, com o objetivo de assegurar o exato e regular cumprimento das obrigações pactuadas.

4.9.4. Caberá à CONTRATADA arcar com todos os custos necessários à execução do objeto, salvo disposição expressa em contrário prevista pela CONTRATANTE.

4.9.5. A CONTRATADA deverá manter, durante toda a vigência do contrato que vier a ser celebrado, todas as condições de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista, técnica e econômico-financeira exigidas no processo licitatório, comunicando imediatamente qualquer alteração que possa comprometer sua qualificação.

4.9.6. A CONTRATADA responderá integralmente por eventuais penalidades, multas, infrações administrativas ou descumprimento de obrigações legais decorrentes da execução do objeto contratual, bem como por todos os prejuízos que vier a causar à Administração, sem prejuízo das responsabilidades civis, administrativas e penais aplicáveis.

4.9.7. A CONTRATADA deverá observar todas as obrigações decorrentes da Lei Federal nº 14.133/2021, do edital, do contrato e das demais legislações pertinentes, sujeitando-se às sanções previstas em caso de descumprimento, incluídas penalidades contratuais e demais responsabilidades legais.

4.9.8. A CONTRATADA deverá assegurar condições de trabalho que garantam a saúde, segurança e bem-estar da sua equipe técnica, observando as normas aplicáveis de segurança e medicina do trabalho, bem como providenciar treinamentos e medidas que minimizem riscos à integridade física e à qualidade dos serviços.

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

Assinado por 4 pessoas: OLNEAR ORTIS CECCATTO, LUCAS DE MARTINI WEBER, MARCELO FREITAS e CLAUDINEI TRICHES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/13D1-554E-2A58-E186> e informe o código 13D1-554E-2A58-E186

4.9.9. A CONTRATADA deverá suspender imediatamente qualquer atividade técnica que estiver em desacordo com as normas técnicas, com as diretrizes da CONTRATANTE ou que ponha em risco a qualidade técnica dos produtos contratados, comunicando imediatamente os fatos à CONTRATANTE para as deliberações cabíveis.

4.9.10. A CONTRATADA deverá planejar, organizar, coordenar e manter efetiva supervisão técnica e administrativa de todas as etapas dos serviços, de forma a assegurar a entrega dos produtos completos, em conformidade com os prazos estabelecidos e com as exigências técnicas e normativas aplicáveis.

4.9.11. Qualquer alteração nos métodos, processos, procedimentos técnicos ou cronogramas originalmente apresentados na proposta deverá ser submetida à CONTRATANTE, por escrito, antes de sua implementação, com justificativa técnica e, quando aplicável, com recalibração de prazos e impactos, permanecendo essas alterações sujeitas à aprovação prévia pela CONTRATANTE.

4.9.12. Fica vedada a utilização de trabalho infantil ou condições proibidas por lei, além de deverem ser observadas as normas sobre reserva legal de cargos para pessoas com deficiência e demais regras de acessibilidade.

4.9.13. A CONTRATADA deverá manter sigilo sobre todas as informações relacionadas ao contrato às quais tiver acesso em razão de sua execução, sendo vedada sua divulgação ou utilização para fins diversos dos estritamente necessários ao cumprimento das obrigações contratuais, salvo mediante autorização expressa da CONTRATANTE ou por determinação legal.

4.9.14. A CONTRATADA deverá cumprir todas as normas de segurança da informação da CONTRATANTE e as boas práticas de proteção de dados, incluindo o uso e armazenamento seguro de documentos, arquivos, sistemas e quaisquer meios eletrônicos utilizados durante a prestação dos serviços, preservando a confidencialidade e integridade das informações a que tiver acesso.

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

4.10 DOS DIREITOS DA CONTRATANTE

4.10.1. A CONTRATANTE deterá a propriedade e os direitos de utilização de todos os produtos elaborados no âmbito do contrato, incluindo eventuais adequações, revisões ou complementações, sendo vedada sua utilização, reprodução ou divulgação pela CONTRATADA sem prévia e expressa autorização da CONTRATANTE.

4.10.2. A CONTRATANTE poderá exigir da CONTRATADA a apresentação de esclarecimentos técnicos, documentos complementares, memórias de cálculo, estudos auxiliares, registros de pesquisa e demais informações relacionadas à metodologia adotada e aos valores apurados, sempre que necessário à adequada instrução do procedimento administrativo ou eventual demanda judicial.

4.10.3. A CONTRATANTE poderá solicitar adequações, revisões, complementações ou correções dos produtos técnicos entregues, quando constatadas inconsistências, insuficiência de fundamentação, divergências metodológicas ou necessidade de ajustes relacionados ao objeto contratado.

4.10.4. A CONTRATANTE poderá acompanhar a execução dos serviços, realizar diligências, solicitar reuniões técnicas, promover verificações documentais e fiscalizar todas as etapas da contratação, com a finalidade de assegurar o adequado cumprimento das obrigações contratuais.

4.10.5. A CONTRATANTE poderá exigir a participação do responsável técnico da CONTRATADA em reuniões, apresentações técnicas, esclarecimentos perante órgãos públicos ou demais atos relacionados ao objeto contratado, sem ônus adicional para a Administração Pública.

4.10.6. A CONTRATANTE poderá utilizar os produtos técnicos elaborados no âmbito da contratação para instrução de procedimentos administrativos, judiciais ou

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

extrajudiciais relacionados à desapropriação da área declarada de utilidade pública, independentemente de autorização adicional da CONTRATADA.

4.10.7. A CONTRATANTE poderá exigir que os documentos e arquivos digitais sejam entregues de forma organizada, identificada, padronizada e compatível com os sistemas e diretrizes administrativas adotadas pelo Município.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

5.1. Para fins de estimativa das quantidades da presente contratação, considerou-se a área objeto de desapropriação declarada de utilidade pública por meio do Decreto Municipal nº 12.898/2025, correspondente a 3.055,64 m², parte do imóvel matriculado sob nº 27.606, DIC nº 20.424, localizado na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, conforme levantamento topográfico integrante do referido Decreto.

5.2. A estimativa contemplou a execução integral dos serviços técnicos necessários à elaboração do laudo de avaliação mercadológica do imóvel, observando os critérios, métodos e procedimentos estabelecidos nas normas técnicas aplicáveis.

5.3. As quantidades estimadas foram definidas com base nas características da área a ser desapropriada, na complexidade técnica dos serviços necessários e nas exigências técnicas e documentais inerentes ao procedimento de desapropriação, conforme detalhamento constante na planilha orçamentária e no Termo de Referência.

6. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

6.1. A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base em pesquisa de preços junto a empresas especializadas na prestação de serviços técnicos de avaliação imobiliária, mediante a obtenção de 03 (três) orçamentos distintos, observando-se as especificações técnicas, critérios metodológicos e condições de execução estabelecidos neste Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência.

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

6.2. A estimativa de preço total da contratação corresponde ao valor de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), conforme planilha orçamentária. A formação da referida planilha foi baseada em pesquisas diretamente com fornecedores, onde foi possível encontrar as cotações necessárias para uma estimativa de menor preço global compatível à realidade do mercado.

7. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

7.1. Não se aplica o parcelamento da solução na presente contratação, considerando que o objeto consiste na prestação de serviço técnico especializado de avaliação imobiliária, cuja execução demanda atuação integrada, uniforme e coordenada por um único profissional ou empresa responsável.

7.2. O eventual fracionamento da contratação poderia comprometer a padronização metodológica, a coerência técnica dos levantamentos realizados e a responsabilização pela avaliação produzida, especialmente em razão da necessidade de observância aos critérios e procedimentos estabelecidos pelas normas técnicas aplicáveis.

7.3. Além disso, a execução integral do objeto por uma única contratada proporciona maior eficiência administrativa, melhor acompanhamento contratual e adequada responsabilização técnica pela elaboração do laudo avaliatório, incluindo a emissão de ART/RRT e a fundamentação técnica do valor apurado.

7.4. Dessa forma, conclui-se que a contratação em item único mostra-se a solução mais adequada sob os aspectos técnico, operacional e administrativo, não sendo recomendável o parcelamento do objeto, nos termos do artigo 40, §3º, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021.

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

8.1. A presente contratação possui relação direta com o procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025, uma vez que o laudo técnico de avaliação constitui documento indispensável para a adequada instrução do processo administrativo correspondente.

8.2. Embora não haja, até o momento, contratações correlatas e/ou interdependentes que interfiram diretamente na presente demanda, os serviços pretendidos poderão subsidiar etapas administrativas subsequentes, especialmente aquelas relacionadas à formalização da desapropriação amigável, eventual procedimento judicial e demais atos administrativos vinculados à incorporação da área ao patrimônio público municipal. Destaca-se que a qualidade, precisão e fundamentação técnica da avaliação imobiliária serão essenciais para o adequado andamento do procedimento administrativo, contribuindo para maior segurança jurídica, definição adequada do valor indenizatório e mitigação de questionamentos administrativos e judiciais.

9. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

9.1. O município não possui Plano de Contratações Anual para o exercício de 2026.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1. Com a contratação de serviço técnico especializado de engenharia e/ou arquitetura para elaboração de laudo de avaliação mercadológica do imóvel objeto da desapropriação, pretende-se assegurar a produção de documentação técnica completa, fundamentada e compatível com as exigências legais e normativas aplicáveis, fornecendo suporte técnico adequado à instrução do processo administrativo de desapropriação amigável ou judicial da área situada no Bairro Praia dos Amores, em Balneário Camboriú/SC.

10.2. A contratação tem como objetivo garantir que a Administração Pública disponha de avaliação imobiliária elaborada por profissional legalmente habilitado, com emissão de ART/RRT e observância rigorosa aos critérios, métodos e procedimentos

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

estabelecidos pelas normas técnicas aplicáveis, proporcionando maior segurança técnica e jurídica à definição do valor indenizatório do imóvel.

10.3. Os principais resultados pretendidos com a contratação são:

10.3.1. Elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica completo, contendo vistoria in loco, levantamento de dados mercadológicos, caracterização do imóvel, registros fotográficos, metodologia aplicada, memória de cálculo e conclusão técnica acerca do valor de mercado do bem avaliado, conforme a ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2.

10.3.2. Produção de documentação técnica compatível com as exigências legais, normativas e administrativas aplicáveis aos processos de desapropriação amigável ou judicial, assegurando adequada instrução processual junto aos órgãos competentes, conforme o Decreto Municipal nº 12.898/2025.

10.3.3. Determinação de valor indenizatório fundamentado em critérios técnicos objetivos e metodologias reconhecidas pela engenharia de avaliações, conferindo maior transparência, confiabilidade e legitimidade ao procedimento expropriatório.

10.3.4. Mitigação de riscos de questionamentos administrativos e judiciais relacionados ao valor atribuído ao imóvel, por meio da adoção de metodologia técnica adequada, levantamento de dados consistentes e fundamentação técnica detalhada.

10.3.5. Fornecimento de subsídios técnicos consistentes para embasar a tomada de decisões da Administração Pública quanto à condução do processo de desapropriação, especialmente no que se refere à negociação amigável, eventual judicialização e planejamento orçamentário.

10.3.6. Atendimento integral às normas técnicas aplicáveis à avaliação de bens, em especial à ABNT NBR 14.653 e demais regulamentações pertinentes à engenharia de avaliações.

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

10.3.7. Garantia de maior segurança jurídica, eficiência administrativa e confiabilidade técnica ao processo de desapropriação, assegurando que os atos administrativos sejam praticados com adequada motivação e fundamentação técnica.

10.4. Assim, a contratação contribuirá para fortalecer a capacidade técnica e administrativa do Município na condução do procedimento expropriatório, proporcionando maior precisão na definição do valor do imóvel, redução de riscos processuais e observância aos princípios da legalidade, eficiência, transparência e atendimento ao interesse público.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

11.1. Para viabilizar a formalização do contrato referente à contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de caderno de avaliação para desapropriação, a Administração adotará as seguintes providências antes da celebração do instrumento contratual:

11.1.1. Homologação do resultado da licitação, com a devida publicação do extrato do julgamento no Diário Oficial e/ou Portal da Transparência, conforme legislação vigente.

11.1.2. Convocação da empresa vencedora para assinatura do CONTRATO, observando o prazo legal previsto na Lei Federal nº 14.133/2021, com apresentação de toda a documentação exigida para a contratação.

11.1.3. Verificação da regularidade fiscal, trabalhista, jurídica, previdenciária e técnica da CONTRATADA, incluindo certidões negativas junto à Receita Federal, FGTS, Justiça do Trabalho e demais órgãos competentes, conforme exigências da legislação pertinente e do processo de contratação direta por dispensa de licitação;

11.1.4. Atualização e validação da documentação técnica apresentada na proposta, garantindo conformidade com os critérios estabelecidos no edital e com os elementos necessários à perfeita execução dos projetos.

11.1.5. Designação da Comissão de Fiscalização, composta pelo GESTOR, FISCAL TÉCNICO e FISCAL ADMINISTRATIVO, conforme determinações da legislação aplicável, assegurando acompanhamento adequado da execução contratual.

11.1.6. Garantia de dotação orçamentária suficiente e empenho dos recursos necessários à execução do contrato, conforme disposto no item específico deste documento;

11.1.7. Realização de reunião de alinhamento técnico inicial entre a CONTRATADA e a equipe da Administração, para esclarecimentos sobre o escopo, prazos, forma de entrega, exigências normativas e condições específicas da elaboração dos projetos.

11.1.8. Assinatura do CONTRATO administrativo, com as devidas garantias legais, se exigidas, e publicação do extrato conforme previsto na legislação.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1. Considerando que o objeto da presente contratação consiste exclusivamente na elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica de imóvel para fins de desapropriação, verifica-se que os serviços possuem natureza predominantemente intelectual e administrativa, não envolvendo execução de obras, intervenções físicas, movimentação de terra, supressão vegetal ou qualquer atividade potencialmente causadora de impacto ambiental significativo.

12.2. A execução contratual limitar-se-á à realização de vistoria técnica in loco, levantamento de informações, registros fotográficos, coleta de dados mercadológicos e elaboração de documentação técnica, atividades estas que não ocasionam alterações ao meio ambiente, ao solo, aos recursos hídricos, à fauna, à flora ou à paisagem urbana.

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

12.3. Dessa forma, conclui-se que a presente contratação não acarretará impactos ambientais relevantes, diretos ou indiretos, sendo dispensável a adoção de medidas mitigadoras específicas, sem prejuízo da observância, pela CONTRATADA, das boas práticas de sustentabilidade, racionalização de recursos e destinação adequada de resíduos eventualmente gerados nas atividades administrativas.

12.4. Ainda assim, deverão ser priorizados, sempre que possível, procedimentos administrativos digitalizados, redução de impressões e otimização de deslocamentos técnicos, em observância aos princípios da eficiência administrativa e sustentabilidade.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

13.1. Diante das informações apresentadas neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a presente contratação mostra-se tecnicamente e administrativamente viável, considerando a necessidade de obtenção de avaliação imobiliária especializada para adequada instrução do procedimento administrativo correspondente.

13.2. A viabilidade técnica da contratação decorre da necessidade de obtenção de avaliação imobiliária elaborada por profissional legalmente habilitado, com emissão de ART/RRT e observância rigorosa aos critérios, métodos e procedimentos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, garantindo maior precisão técnica, fundamentação adequada do valor indenizatório e segurança jurídica ao procedimento expropriatório.

13.3. A solução mostra-se adequada ao atendimento da necessidade administrativa, uma vez que a elaboração do laudo técnico constitui documento indispensável para instrução do processo de desapropriação, subsidiando a definição do valor de mercado do imóvel e fornecendo elementos técnicos consistentes para a tomada de decisão pela Administração Pública.

**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E
DESENVOLVIMENTO URBANO**



13.4. Verifica-se, ainda, a viabilidade operacional da contratação, considerando que os serviços possuem escopo claramente definido, compreendendo vistoria *in loco*, levantamento de dados mercadológicos, análise técnica do imóvel e elaboração de documentação técnica conclusiva, possibilitando adequada fiscalização e acompanhamento da execução contratual.

13.5. Sob o aspecto econômico, a contratação apresenta-se viável, uma vez que será realizada por Dispensa de Licitação, com julgamento pelo critério de menor preço global, em razão do pequeno valor. Esse modelo possibilita a obtenção de preços compatíveis com o mercado e permite o controle adequado do custo total da contratação, observando-se os princípios da economicidade, razoabilidade e eficiência administrativa.

13.6. Portanto, considerando que a solução atende à necessidade pública de forma eficiente, que os requisitos técnicos garantem a qualidade do objeto e que o modelo de licitação promove a economicidade, nos termos do artigo 18, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021, declara-se a presente contratação **VIÁVEL**.

MARCELO FREITAS

Secretário Interino de Planejamento e Desenvolvimento
Urbano
Portaria nº 34.203/2026

LUCAS DE MARTINI WEBER

Diretor da Divisão Administrativa e Financeira
Matrícula nº 56.357

OLNEAR ORTIS CECCATTO

Diretor da Divisão de Outorgas
Matrícula nº 56.219

CLAUDINEI TRICHES

Engenheiro Civil - CREA/SC 029863-0
Matrícula nº 21.818

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07



JUSTIFICATIVA DE PESQUISA DE MERCADO

Objeto: Contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025, localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, no Município de Balneário Camboriú/SC.

Tendo em vista a necessidade de aquisição do objeto em questão, em observância ao que estabelece o Decreto Municipal nº 11.209/2023, que dispõe sobre o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para a aquisição de bens e contratação de serviços em geral, no âmbito da Administração Pública Municipal, informamos que a pesquisa de mercado foi realizada por meio de consulta a 03 (três) fornecedores especializados.

Ressalta-se que os orçamentos obtidos diretamente com fornecedores seguiram o modelo de requerimento formal estipulado pelo Art. 14 do Decreto Municipal nº 11.209/2023 e Art. 5º, § 2º, da IN SEGES/ME 65/2021:

§ 1º Deverão ser priorizados os parâmetros estabelecidos nos incisos I e II, devendo, em caso de impossibilidade, apresentar justificativa nos autos.

§ 2º Quando a pesquisa de preços for realizada com fornecedores, nos termos do inciso IV, deverá ser observado:

I - prazo de resposta conferido ao fornecedor compatível com a complexidade do objeto a ser licitado;

II - obtenção de propostas formais, contendo, no mínimo:

a) descrição do objeto, valor unitário e total;

b) número do Cadastro de Pessoa Física - CPF ou do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ do proponente;

c) endereços físico e eletrônico e telefone de contato;

d) data de emissão; e

e) nome completo e identificação do responsável.

III - informação aos fornecedores das características da contratação contidas no art. 4º, com vistas à melhor caracterização das condições comerciais praticadas para o objeto a ser contratado; e

IV - registro, nos autos do processo da contratação correspondente, da relação de fornecedores que foram consultados e não enviaram propostas como resposta à solicitação de que trata o inciso IV do caput.

Para essa aquisição, foram obtidas as cotações de 03 (três) fornecedores, em atendimento com o preconizado pelo Art. 23, inciso IV da Lei 14.133/21:

Art. 23. O valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

IV - pesquisa direta com no mínimo 3 (três) fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, desde que seja apresentada justificativa da escolha desses fornecedores e que não tenham sido obtidos os orçamentos com mais de 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação;

A escolha desses fornecedores justifica-se ao considerar que são empresas especializadas no fornecimento dos serviços solicitados, possuindo uma sólida experiência e reputação no mercado. Ademais, foi analisada a capacidade dessas empresas de fornecer preços competitivos em relação à qualidade dos serviços oferecidos, sendo realizados comparativos de preços para garantir que as propostas recebidas estejam alinhadas à realidade do mercado e sejam financeiramente vantajosas para a Administração Pública.

Outro fator relevante foi a especificidade do serviço do objeto da aquisição, o qual demanda caracterização detalhada por parte dos prestadores, indicando que possuem conhecimento sólido desses requisitos para um processo de contratação mais eficiente e eficaz, garantindo que o serviço solicitado atenda plenamente às necessidades operacionais do setor responsável.

Conforme analisado, procedeu-se à aquisição por meio de dispensa de licitação, após avaliação criteriosa dos preços das cotações concorrentes e verificação de suas conformidades com o Termo de Referência, de acordo com o Art. 75, inciso I da Lei 14.133/21, atualizado de acordo com o Decreto nº 12.807, de 2025.

Foram obtidos orçamentos de 03 (três) empresas:

1. WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA (23.853.635/0001-37);
2. SEAP – SERVIÇOS DE ENGENHARIA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA (10.652.003/0001-63);
3. A.V. ENGENHARIA, PERÍCIAS E CONSULTORIA LTDA (34.685.757/0001-88).

A escolha desses fornecedores levou em consideração os critérios de experiência e reputação no mercado, onde fornecedores com atuação consolidada no setor e histórico comprovado de qualidade foram preferidos.

Também foi analisado o preço competitivo, onde priorizamos o melhor custo-benefício. Selecionamos fornecedores capazes de oferecer valores competitivos sem comprometer o padrão exigido. Realizamos comparativos de mercado para assegurar propostas justas.

Ademais, verificamos se os fornecedores atendiam aos requisitos técnicos em questão, como certificações, normas de qualidade e conformidade com as especificações, para garantir compatibilidade e eficiência nos produtos.

**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E
DESENVOLVIMENTO URBANO**



Consideramos a proximidade dos fornecedores, prezando por empresas de cidades próximas, o que garante um atendimento eficiente e evita possíveis atrasos e aumento de custos decorrentes do deslocamento. Portanto, as empresas estão todas localizadas no município de Balneário Camboriú.

Desta forma, após a análise dos orçamentos apresentados pelas empresas mencionadas, verificou-se que a WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA (23.853.635/0001-37) ofertou o menor valor para o fornecimento dos serviços solicitados, no valor de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), conforme pode se observar nos orçamentos constantes no processo. Assim, considerando os critérios previamente estabelecidos, bem como a necessidade de otimizar os recursos disponíveis e garantir a melhor relação custo-benefício, esse valor foi selecionado como o mais vantajoso para o objeto da dispensa licitatória.

Assim, a escolha do fornecedor está devidamente fundamentada na adequação da proposta às exigências técnicas e operacionais do objeto, observando o princípio da proposta mais vantajosa; tal fundamentação encontra respaldo na estimativa de valor prevista no art. 23 da Lei nº 14.133/2021 e na instrução do processo de contratação direta (art. 72), em especial na razão da escolha do contratado (inc. VI) e na justificativa de preço (inc. VII).

Visando às boas práticas, cumpre salientar que a equipe técnica realizou uma análise crítica dos orçamentos obtidos, os quais foram utilizados como base para a formação do valor estimado para a aquisição, assegurando que o processo fosse conduzido de maneira transparente e conforme as normativas vigentes.

Balneário Camboriú, 01 de junho de 2026.

MARCELO FREITAS
Secretário Interino de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Portaria nº 34.203/2026

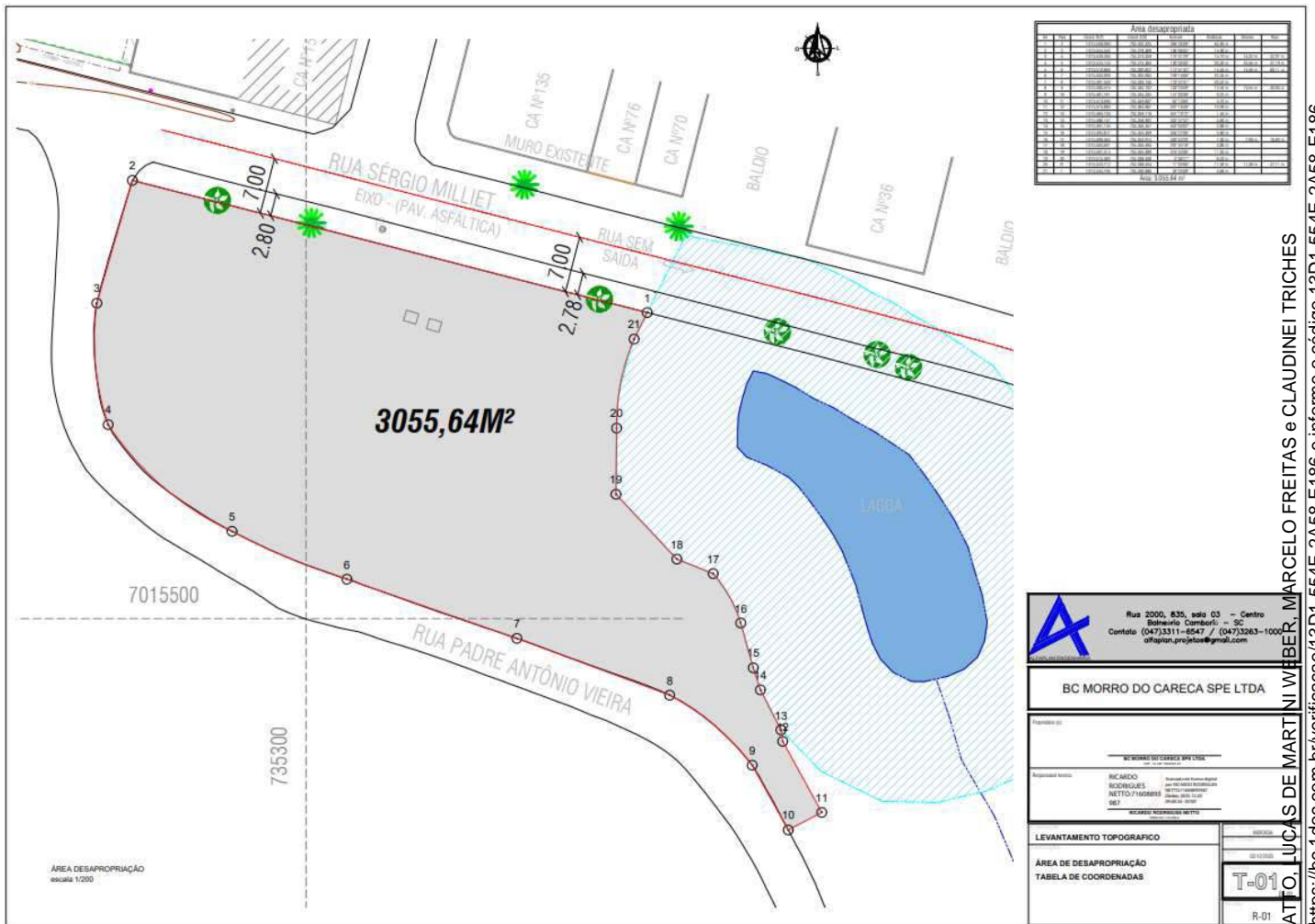
Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07



ESTIMATIVA DE QUANTITATIVO - MEMORIAL DE CÁLCULO

A estimativa dos quantitativos necessários para a elaboração do laudo técnico de avaliação mercadológica foi definida com base no levantamento topográfico da área objeto da desapropriação, constante dos anexos do Decreto Municipal nº 12.898/2025. A delimitação da área avaliada, bem como a caracterização de suas dimensões e confrontações, foi realizada a partir dos elementos técnicos contidos nesse levantamento, os quais serviram de referência para o dimensionamento dos serviços e para a definição do escopo da avaliação imobiliária. Eventuais ajustes decorrentes de informações complementares obtidas durante a vistoria técnica ou da necessidade de melhor caracterização do imóvel poderão ser analisados pela fiscalização da CONTRATANTE, desde que não impliquem alteração do objeto da contratação.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID. MEDIDA	QTD
1	ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, CONFORME ABNT NBR 14.653-1 E NBR 14653-2, DESTINADO À INSTRUÇÃO DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE DESAPROPRIAÇÃO DA ÁREA DECLARADA DE UTILIDADE PÚBLICA PELO DECRETO MUNICIPAL Nº 12.898/2025, LOCALIZADA NA RUA SÉRGIO MILLET, BAIRRO PRAIA DOS AMORES, NO MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC.	M²	3.055,64



Assinado por 4 pessoas: OLNEAR ORTIS CECATTI, LUCAS DE MARTIN, MARCELO FREITAS e CLAUDINEI TRICHES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/13D1-554E-2A58-E186> e informe o código 13D1-554E-2A58-E186

PLANILHA DE CONSOLIDAÇÃO DE VALORES

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID. MEDIDA	QTD	WERT ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA (23.853.635/0001-37)	SEAP – SERVIÇOS DE ENGENHARIA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA (10.652.003/0001-63)	A.V. ENGENHARIA, PERÍCIAS E CONSULTORIA LTDA (34.685.757/0001-88)	MENOR VALOR	VALOR MÉDIO	MEDIANA	PROPOSTA VANTAJOSA
1	ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, CONFORME ABNT NBR 14.653-1 E NBR 14653-2, DESTINADO À INSTRUÇÃO DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE DESAPROPRIAÇÃO DA ÁREA DECLARADA DE UTILIDADE PÚBLICA PELO DECRETO MUNICIPAL Nº 12.898/2025, LOCALIZADA NA RUA SÉRGIO MILLET, BAIRRO PRAIA DOS AMORES, NO MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC.	M²	3.055,64	R\$ 7.500,00	R\$ 9.893,76	R\$ 12.200,00	R\$ 7.500,00	R\$ 9.864,59	R\$ 9.893,76	R\$ 7.500,00
ACRÉSCIMOS (TOTALIZADORES, FRETES, IMPOSTOS, ENTRE OUTROS)										
DESCONTOS										
TOTAL				R\$ 7.500,00	R\$ 9.893,76	R\$ 12.200,00	R\$ 7.500,00			

Balneário Camboriú – Capital Catarinense do Turismo - CNPJ 83.102.285/0001-07

Assinado por 4 pessoas: OLNEAR ORTIS CECCATTO, LUCAS DE MARTINI WEBER, MARCELO FREITAS e CARLA DINI TRICHES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/13D1-554E-2A58-E186> e informe o código 13D1-554E-2A58-E186



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO
CAMBORIÚ
CNPJ: 83.102.285/0001-07.

CONTRATO PARTICULAR DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
PROFISSIONAIS DE ENGENHARIA

Pelo presente instrumento particular de prestação de serviços profissionais de engenharia e avaliação imobiliária, de um lado, na qualidade de **CONTRATADA, ALINE VEDANA**, brasileira, inscrita no CPF sob nº 955.217.040-00, Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho, devidamente registrada no **CREA/SC sob o nº 093623-5**, Corretora e Perita Avaliadora Imobiliária inscrita no **CRECI/SC sob o nº 46.207-F** e no **CNAI sob o nº 26.835**, sócia do **IBAPE-SC nº 364**, Perita Forense, representante legal da empresa **A.V. ENGENHARIA, PERÍCIAS E CONSULTORIA LTDA**, inscrita no **CNPJ sob o nº 34.685.757/0001-88**, com sede na Rua Noruega, nº 270, Bairro das Nações, CEP 88338-195, Balneário Camboriú/SC, registrada no **CREA/SC sob o nº 175418-4**, telefone **(47) 99988-6002**, e-mail avengenhariaepericias@gmail.com; e, de outro lado, na qualidade de **CONTRATANTE, PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no **CNPJ sob o nº 83.102.285/0001-07**, com sede na Rua Dinamarca, nº 320, Bairro das Nações, Balneário Camboriú/SC, CEP 88338-900, neste ato representada por seu representante legal, têm entre si justo e contratado o que segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente contrato tem por objeto a prestação de serviços técnicos especializados de **vistoria, análise, estudo mercadológico e elaboração de Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária do imóvel urbano pertencente à matrícula nº 27.606 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, consistente em área de terras com 3.055,64 m² localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, Município de Balneário Camboriú/SC.**

Os serviços serão executados em conformidade com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, especialmente ABNT NBR 14653, bem como demais normas aplicáveis à engenharia de avaliações e às exigências técnicas do contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Matrícula nº 27.606 – 1º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC.

Descrição do imóvel:

- Tipo: Terreno Urbano;


- Área superficial: 3.055,64 m²;
- Localização: Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, Balneário Camboriú/SC.

REGULAMENTO DE HONORÁRIOS: AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS / SANTA CATARINA

2.1 – Avaliação do valor do imóvel

Natureza da ação ou espécie de perícia realizada (sugestão)	Nº mínimo de horas técnicas
2.1 – Laudo de Avaliação do Imóveis segundo as Normas ABNT - 14653 -1, 2 e 3	20 horas

Que esse valor foi feito segundo a tabela do Inspeção do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias do Estado de Santa Catarina, prevê para tais serviços um montante, SENDO QUE REQUER: pois tive várias medições e buscas a fazer com a vistoria do local e a busca de dados de comparação, levantamentos em geral, análise dos documentos para a realização dos trabalhos periciais, com a **AVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL URBANO, conforme Programa TS – SISREG**

 Planilha de Formação de Preço de Serviço por Tempo Despendido					
CLIENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ CNPJ: 83.102.285/0001-07.			SERVIÇO: Laudo de Avaliação de Imóveis segundo as Normas ABNT 14653 – 1, 2 e 3.		
Local: Matrícula nº 27.606, área de terra com 3.055,64 m ² , localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, Balneário Camboriú/SC		Prazo Execução 30 dias	Validade Proposta 30 dias	Data 29/05/2026	
1. HORAS TÉCNICAS POR ATIVIDADE DESENVOLVIDA					
Atividade	Qualificação Profissional	Horas	Custo/Hora (R\$)	Custo Total (R\$)	
a) Estudo e Análise da Documentação	Engenheiro Civil	2,00	R\$ 560,00	R\$ 1.120,00	
b) Trabalhos Externos / Reuniões	Engenheiro Civil	2,00	R\$ 560,00	R\$ 1.120,00	
c) Levantamento da Documentação – Composição do Histórico	Engenheiro Civil	2,00	R\$ 560,00	R\$ 1.120,00	
d) Vistoria, consignando fotografias externas e internas, caracterização do local, do terreno.	Engenheiro Civil	2,00	R\$ 560,00	R\$ 1.120,00	
e) Pesquisas em Campo dos Dados Amostrais	Engenheiro Civil	2,00	R\$ 560,00	R\$ 1.120,00	
f) Planejamento do Trabalho e Escolha da Metodologia	Engenheiro Civil	2,00	R\$ 560,00	R\$ 1.120,00	
g) Processamento dos Dados	Engenheiro Civil	2,00	R\$ 560,00	R\$ 1.120,00	
h) Elaboração do Laudo	Engenheiro Civil	6,00	R\$ 560,00	R\$ 3.360,00	
TOTAL	Horas	20 horas			
TOTAL DA MÃO OBRA:				R\$ 11.200,00	

2. DESLOCAMENTO / CUSTO MATERIAL / SERVIÇOS TERCEIROS					
	Item	Unidade	Quantidade	Custo Unitário (R\$)	CUSTO (R\$)
	Deslocamento (ida e volta)	Km			
	Copias, Fotos, Encardenação	verba			
	Levantamento Topografico	verba			
	ART / RTT / outros	Unitário	1	286,00	286,00
	Estadia, alimentação	verba			
	Imposto taxas e encargos	verba	1	806,40	806,40
2.	ART, IMPOSTOS, TAXAS e ENCARGOS				R\$ 1.092,40
1.	TOTAL DA MÃO OBRA:				R\$ 11.200,00
3.	PREÇO FINAL DO SERVIÇO 1+ 2. (arredondando)				R\$ 12.200,00

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS HONORÁRIOS PROFISSIONAIS

Pelos serviços descritos neste contrato, a CONTRATANTE pagará à CONTRATADA o valor total de **R\$ 12.200,00 (doze mil e duzentos reais)**, referente à execução dos serviços técnicos de análise, estudo e elaboração de Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária do imóvel objeto do contrato de matrícula nº 27.606.

Os valores deverão ser depositados na seguinte conta bancária:

A.V. ENGENHARIA, PERÍCIAS E CONSULTORIA LTDA

CNPJ: 34.685.757/0001-88

Banco Sicredi – Agência: 2606

Conta Corrente: 63152-6

PIX: avengenhariaepericias@gmail.com

CLÁUSULA QUARTA – DA FORMA DE PAGAMENTO

Parágrafo Primeiro: A título de sinal e início dos trabalhos técnicos, a CONTRATANTE efetuará o pagamento correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor total contratado equivalente a **R\$ 6.100,00 (seis mil e cem reais)**, mediante aceite da proposta e emissão da respectiva nota fiscal.

Parágrafo Segundo: O saldo remanescente, correspondente a 50% (cinquenta por cento) dos honorários, no valor de **R\$ 6.100,00 (seis mil e cem reais)**, deverá ser quitado até a data da entrega definitiva do laudo técnico.

Parágrafo Terceiro: A CONTRATADA emitirá nota fiscal eletrônica correspondente a cada pagamento realizado.

CLÁUSULA QUINTA – DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

A vistoria técnica presencial será realizada mediante prévio agendamento entre as partes.

Os trabalhos técnicos compreenderão:

- vistoria presencial do imóvel;
- levantamento fotográfico e técnico;
- análise documental;
- pesquisa mercadológica de dados de mercado semelhantes;
- tratamento técnico dos dados coletados;
- elaboração do laudo técnico conclusivo conforme normas da ABNT NBR 14.653.

CLÁUSULA SEXTA – DO PRAZO

O prazo para conclusão e entrega do Laudo Técnico será de até **15 (quinze) dias úteis**, contados da data da realização da vistoria presencial no imóvel, desde que toda a documentação necessária seja disponibilizada pela CONTRATANTE.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA INADIMPLÊNCIA

O inadimplemento de quaisquer valores nos prazos estipulados implicará:

- multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido;
- juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês;
- correção monetária pelo índice legal aplicável.

O atraso no pagamento autoriza a suspensão imediata dos serviços e/ou retenção da entrega do laudo técnico até a regularização financeira.

CLÁUSULA OITAVA – DA EXTINÇÃO ANTECIPADA

A eventual desistência, cancelamento ou interrupção dos serviços por iniciativa da CONTRATANTE, após o início dos trabalhos técnicos, não eximirá o pagamento integral dos honorários contratados, em razão da mobilização técnica, operacional e profissional já realizada.

CLÁUSULA NONA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

O presente contrato obriga as partes e seus sucessores, sendo firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se as partes ao fiel cumprimento de todas as cláusulas ora pactuadas.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO FORO

Fica eleito o foro da Comarca de Balneário Camboriú/SC para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste contrato, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas.

CONTRATADA: Aline Vedana CPF: 955.217.040-00
Assinado de forma digital por
Aline Vedana CPF: 955.217.040-00
Dados: 2026.05.29 16:39:28 -03'00'
ALINE VEDANA CPF: 955.217.040-00

CONTRATANTE: JULIANA PAVAN VON BORSTEL - Prefeita Municipal

TESTEMUNHAS: _____

TESTEMUNHAS: SOLANGE SANTOR VEDANA CPF: 678.454.440-49

Balneário Camboriú/SC, 29 de maio de 2026

DADOS DO AVALIADOR:

UNIVERSIDADE COMUNITÁRIA REGIONAL DE CHAPECÓ
Renovado o Credenciamento, com base no Parecer nº 222 e Resolução 058/CEE/SC, de 21/08/2007 e homologado pelo Decreto nº 659, publicado no DO/SC, em 25/09/2007



O Reitor da Universidade Comunitária Regional de Chapecó - UNOCHAPECÓ, no uso de suas atribuições, considerando o termo de colação de grau, em 06 de fevereiro de 2009, confere o grau acadêmico de **BACHAREL EM ENGENHARIA CIVIL** a

Aline Vedana

Carteira de Identidade 1060405527/SSP/RS, nascida em 05 de março de 1980, natural do Rio Grande do Sul, nacionalidade Brasileira.

concluinte do Curso de Engenharia Civil, no segundo semestre de 2008 e outorga-lhe o presente Diploma, a fim de que possa gozar de todos os direitos e prerrogativas legais.

Chapecó (SC), 09 de fevereiro de 2009.


MARIA LUIZA DE SOUZA LAJÚS
Vice-Reitora de Graduação


Aline Vedana
Diplomada


ODILON LUIZ POLI
Reitor da UNOCHAPECÓ

ENGENHARIA CIVIL

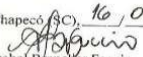
Reconhecimento Renovado com base no Parecer 025 e Resolução nº 009/CEE/SC, de 26/02/2008 e Homologado pelo Decreto nº 1.297, publicado no DO/SC, em 22/04/2008


UNIVERSIDADE COMUNITÁRIA REGIONAL DE CHAPECÓ
SETOR DE CERTIFICAÇÃO E REGISTRO DE DIPLOMA

Diploma Registrado sob nº 06789

Livro 018 Folhas 195 Processo 670/2009, nos termos do Art. 48 da Lei 9.394 de 20/12/1996 e com base no Parecer nº 222 e Resolução 058/CEE/SC, de 21/08/2007 e homologado pelo Decreto nº 659, publicado no DO/SC, em 25/09/2007.

Chapecó (SC), 10 / 02 / 2009


Nadir Isabel Brancher Faccio
Responsável pelo SGRD/UNOCHAPECÓ
 Delegação do Reitor - Portaria Nº 015/REITORIA/2002



Assinado por 4 pessoas: OLNEAR ORTIS CECCATTO, LUCAS DE MARTINI WEBER, MARCELO FREITAS e CLAUDINEI TRICHES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/13D1-554E-2A58-E186> e informe o código 13D1-554E-2A58-E186

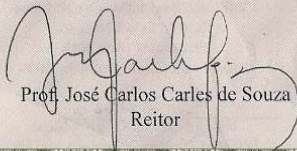


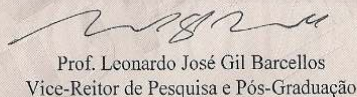


CERTIFICADO

Certificamos que **Aline Vedana**, natural do estado do Rio Grande do Sul, nascida no dia 5 de março de 1980, portadora da cédula de identidade nº 1060405527, expedida pela Secretaria da Segurança Pública/RS, concluiu o curso de pós-graduação – *lato sensu*, em nível de especialização em **Engenharia de Segurança do Trabalho**, com duração total de 720 horas-aula, realizado na Universidade de Passo Fundo, no período de 9 de abril de 2012 a 5 de abril de 2014, e aprovado pelo Conselho Universitário, Ata nº 470, de 8 de novembro de 2011.

Passo Fundo - RS, 24 de junho de 2014.


Prof. José Carlos Carles de Souza
Reitor


Prof. Leonardo José Gil Barcellos
Vice-Reitor de Pesquisa e Pós-Graduação

HISTÓRICO

Nome: **Aline Vedana**

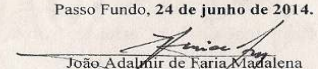
Curso de Pós-Graduação *Lato Sensu* Especialização em Engenharia de Segurança do Trabalho

DISCIPLINA	CARGA HORÁRIA	NOTA	PROFESSORES	TITULAÇÃO
Metodologia da Pesquisa	30 h/a	9,0	Adalberto Pandolfo Juliana Kurek	Doutor Mestra
Introdução à Engenharia de Segurança do Trabalho	30 h/a	9,0	Vanderlei Borowski	Especialista
Psicologia na Engenharia de Segurança, Comunicação e Treinamento I	30 h/a	7,5	Maria Aparecida Tagliari Estacia	Doutora
Psicologia na Engenharia de Segurança, Comunicação e Treinamento II	30 h/a	7,5	Rosani Sgari Szilagyi	Doutora
Administração Aplicada à Engenharia de Segurança	30 h/a	8,0	Marcelo Fabiano Costella	Doutor
Ergonomia	30 h/a	9,2	Fabiano Lopes Chiesa	Mestre
Legislação e Normas Técnicas	30 h/a	8,5	Valdecir Sbardelini	Mestre
Proteção ao Meio Ambiente	45 h/a	9,3	Evanisa Fátima Reginato Quevedo Melo	Doutora
Segurança do Trabalho no Meio Rural	30 h/a	9,0	Moisés Souza Soares	Especialista
Gerência de Riscos	60 h/a	8,5	Luciana Londero Brandli Juliana Kurek	Doutora Mestra
Proteção Contra Incêndios e Explosões	60 h/a	7,0	Valdecir Sbardelini	Mestre
O Ambiente e as Doenças do Trabalho	60 h/a	7,9	Sabine Braga Chedid	Especialista
Prevenção e Controle de Riscos em Máquinas, Equipamentos e Instalações	90 h/a	8,3	José Eurides Alves de Moraes Sérgio Bordignon	Especialista Mestre
Higiene do Trabalho	150 h/a	7,3	Betty Rose Menegol Bassani José Eurides Alves de Moraes José Luis Nicolás Marcos Milton Serpa Menezes Sabine Braga Chedid	Especialista Especialista Mestre Mestre Especialista
Monografia	15 h/a	8,1	Sérgio Bordignon	Mestre

A aluna realizou a defesa presencial da monografia intitulada *Segurança na Construção de Linhas de Transmissão de Energia Elétrica*, tendo sido aprovada com nota 8,1.
O curso obedeceu às disposições contidas na Lei nº 7.410, de 27/11/85, Parecer 19/87 CESU/MEC, Resolução 14/2002 do Consun/UPF e Resolução 01/2007 do CNE.
A avaliação foi feita através de provas, trabalhos e seminários.

Passo Fundo, 24 de junho de 2014.

Universidade de Passo Fundo
Secretaria Geral dos Cursos
Certificado Registrado sob o nº 17004
fls. 6 do livro 10-Espec.
Processo nº 5960/2014
Passo Fundo, 24 de junho de 2014.


João Adalmar de Faria Madalena
Setor de Certificação e Diplomação/UPF



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
CETER - CENTRO DE EDUCAÇÃO TECNOLÓGICA REPÚBLICA



O Diretor do Centro de Educação Tecnológica República, localizado na BR 101, km 202, nº 303, autorizado através dos Pareceres do CEE-SC nº 001/2004, nº 304/2008, nº 251/2009 e nº 356/2014, certifica que

Diploma

Aline Vedana

Brasileiro(a), natural de Marau - RS, portador(a) do CPF nº 955.217.040-00, nascido(a) em 05 de março de 1980, concluiu em junho de 2018 o curso de

Habilitação Técnica de Nível Médio em Transações Imobiliárias

São José/SC, 05 de Julho de 2018

Ademar
Ademar Rodrigues Meireles
Diretor Acadêmico

Aline Vedana
Aline Vedana

Gabriel
Gabriel Medeiros Batista
Secretário Escolar

CETER - CENTRO DE EDUCAÇÃO TECNOLÓGICA REPÚBLICA

CURSO TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

<p>PERFIL PROFISSIONAL</p> <p>Habilitado e capacitado a executar negócios imobiliários de acordo com a Lei Nº 6.530 e decreto 81.871/78, atuando na compra e venda de imóveis, auxiliando nos serviços da administração de bens imóveis e condomínios, podendo atuar como incorporador imobiliário, nos termos da legislação vigente.</p> <p>COMPETÊNCIAS</p> <ul style="list-style-type: none"> Compreender as noções básicas do Direito Imobiliário e reconhecer a legislação que regula as funções do Corretor de Imóveis; Compreender os conceitos básicos, os fundamentos e as características da administração mercadológica e do gerenciamento da comercialização de imóveis; Compreender as estratégias de vendas e marketing aplicadas aos negócios imobiliários; Reconhecer a simbologia e as normas utilizadas nos projetos arquitetônicos e na construção civil; Reconhecer a documentação utilizada na comercialização e no Registro de Imóveis; Compreender e aplicar os princípios que regem a Lei do Inquilinato; Compreender o Sistema de Financiamento de Imóveis Interpretar o Código de Ética do Corretor de Imóveis, aplicando-o no exercício da profissão. 	<p>MATRIZ CURRICULAR</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Disciplinas</th> <th>Total</th> <th>Conceito</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Comunicação e Expressão em Língua Portuguesa</td> <td>100 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Direito e Legislação</td> <td>100 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Marketing Imobiliário</td> <td>50 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Operações Imobiliárias</td> <td>120 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Desenho Arquitetônico e Noções de Construção</td> <td>100 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Relações Humanas, Ética e Cidadania</td> <td>50 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Economia e Mercado</td> <td>100 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Organizações e Técnicas Comerciais</td> <td>60 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Matemática Financeira</td> <td>100 horas</td> <td>S</td> </tr> </tbody> </table> <p>Estágio Supervisionado</p> <p>O aluno cumpriu o Estágio Supervisionado de 160 horas</p> <p>Carga Horária Total</p> <p>960 horas</p> <p>NOME DO ALUNO(A): Aline Vedana CPF: 955.217.040-00</p> <p>CONCEITOS: (S) Suficiente (I) Insuficiente</p>	Disciplinas	Total	Conceito	Comunicação e Expressão em Língua Portuguesa	100 horas	S	Direito e Legislação	100 horas	S	Marketing Imobiliário	50 horas	S	Operações Imobiliárias	120 horas	S	Desenho Arquitetônico e Noções de Construção	100 horas	S	Relações Humanas, Ética e Cidadania	50 horas	S	Economia e Mercado	100 horas	S	Organizações e Técnicas Comerciais	60 horas	S	Matemática Financeira	100 horas	S	<p>CURSO ANTERIOR:</p> <p>Ensino Superior</p> <p>ESTABELECIMENTO:</p> <p>Universidade de Passo Fundo Passo Fundo - Rio Grande do Sul - 2014</p> <p>OBSERVAÇÕES:</p> <p>CÓDIGO VALIDADOR SISTEC/MEC:</p> <p>36180/72967728CM</p> <p>REGISTROS:</p> <p>Curso autorizado através dos pareceres do CEE-SC nº 001/2001, nº 304/2008, nº 251/2009 e 356/2014, todos publicados no Diário Oficial de Santa Catarina.</p> <p>Diploma Registrado nas fls. 05, Livro nº 0021307-4 São José (SC), 06/07/2018.</p> <p>ÓRGÃO PROFISSIONAL</p> <p><i>Mariane</i> MARIANE SIMON MARTINS COSTA DIRETORA 1.ª SECRETARIA CRECI/RS</p>
Disciplinas	Total	Conceito																														
Comunicação e Expressão em Língua Portuguesa	100 horas	S																														
Direito e Legislação	100 horas	S																														
Marketing Imobiliário	50 horas	S																														
Operações Imobiliárias	120 horas	S																														
Desenho Arquitetônico e Noções de Construção	100 horas	S																														
Relações Humanas, Ética e Cidadania	50 horas	S																														
Economia e Mercado	100 horas	S																														
Organizações e Técnicas Comerciais	60 horas	S																														
Matemática Financeira	100 horas	S																														



UNIMÓVEIS-RS - UNIVERSIDADE CORPORATIVA DO SINDIMÓVEIS-RS

CERTIFICADO

O Presidente do Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado do Rio Grande do Sul - Sindimóveis-RS no uso de suas atribuições, confere o presente certificado a

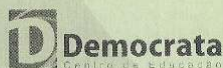
ALINE VEDANA

por ter concluído o curso Avaliação de Imóveis com o conteúdo programático constante no verso deste, realizado nos dias 3 e 4 de Agosto de 2018, na cidade de Curitiba/PR, de acordo com a Resolução-COFECI nº 1.066/2007.

Curitiba, 4 de Agosto de 2018.

Jocleber Lincoln Procópio
Professor Ministrante

Carlos Lammel
Presidente do Sindimóveis-RS



CONTEÚDO PROGRAMÁTICO DO CURSO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

DISCIPLINAS

- Histórico da Avaliação de Imóveis no Brasil
- Normas da ABNT da série 14653
- O Corretor de Imóveis e a Ética Profissional
- Como iniciar uma avaliação
- Definições
- A metodologia de avaliação e valor de mercado
- Imóveis urbanos e rurais – Pesquisa
- Métodos de Avaliações
- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
- Método Evolutivo
- Roteiro, conteúdo mínimo e apresentação do parecer técnico de avaliação mercadológica (PTAM)
- O PTAM em perícia nos processos judiciais
- Honorários do Corretor de Imóveis para emissão do PTAM
- Trabalhos dirigidos, com a elaboração de PTAM de, no mínimo, quatro tipos de imóveis diferentes

Carga Horária Total: 24h/aula

Certificado reconhecido pela Portaria COFECI nº 057/2012 para fins de inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, conforme Resolução nº 1.066/2007.

REGISTRO

Nº: 3647 Folha: 199 Livro: A8 Data: 05/10/2018



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que a Corretora de Imóveis **Nº 26835**

Aline Vedana

inscrita em 15/01/2019 no CRECI 3ª Região/RS sob o nº 59.506 está registrada no **CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS** e habilitada, na forma da Resolução **COFECI nº 1.066/2007** e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação Expedido por:
UNIMÓVEIS/RS

Brasília (DF), 27 de fevereiro de 2019.

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

Aline Vedana
Assinatura do Avaliador

SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.
Chave de Autenticação: b7d71745576a16e5b8b10f72bc2d7c56b65b44a9

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
SISTEMA COFECI-CRECI
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL

ALINE VEDANA
Corretora de Imóveis

CRECI-SC 46207
CNAI 26835

Validade: **15/04/2027**

Assinatura do Portador

APÓS VENCIDO, VÁLIDO SÓ COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206/75)

Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 11ª Região/SC

Filiação: SOLANGE SANTOR VEDANA
ODOLIR VEDANA

Naturalidade: MARAU - RS
IDENTIDADE: 95521704000 SSP/SC

Data de nascimento: 05/03/1980
CPF: 955.217.040-00
Data de inscrição no CRECI: 06/12/2021
Data de expedição: 21/05/2026

Formação Específica:
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

MARCELO FARIA BROGNOLI
Presidente do CRECI

ROGERIO ISNAR PATRICIO
Diretor Secretário

IDENTIDADE CIVIL VÁLIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI 6.206, 07/05/1975)



Certificado

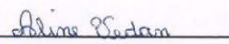
O CETER - Centro de Educação Tecnológica República, certifica que:

Aline Vedana

Brasileiro(a), natural de Marau - RS, portador(a) do CPF nº 955.217.040-00, nascido(a) em 05 de março de 1980, concluiu em junho de 2018 o Curso de Qualificação Profissional de Contratos e Direito Imobiliário para Corretores de Imóveis.

São José, 06 de julho de 2018


 Ademar Rodrigues Meireles
 Diretor Acadêmico


 Aluno


 Gabriel Medeiros Batista
 Secretário Escolar

CONTEÚDO PROGRAMÁTICO DO CURSO DE DIREITO IMOBILIÁRIO

Empreendedorismo e Liderança	7 horas
Contratos Imobiliários	18 horas
Avaliação de Imóveis	14 horas
Fatores de Valorização de Desvalorização Imobiliária	18 horas
O Código de Defesa do Consumidor Aplicado às Transações Imobiliárias	9 horas
Direito Registral Imobiliário	10 horas
Documentação para Venda de Imóveis	15 horas
Avaliação Presencial	4 horas
Total de horas: 95	





CRECI - 3ª REGIÃO

Serviço Público Federal

Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado do Rio Grande do Sul

CERTIFICADO

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Rio Grande do Sul - 3ª Região concede o presente certificado a

ALINE VEDANA

por ter concluído o Curso de Perito Judicial, dentro das prerrogativas legais, tendo finalizado os exercícios de fixação satisfatoriamente e cumprido toda a programação das 8 (oito) aulas do curso com início em 12/08/2019 e término em 29/08/2019, com carga horária total de 4 (quatro) horas, contemplando em seu conteúdo programático as Habilidades do Perito, Perícia e as responsabilidades do Perito, Elementos do Processo Jurídico, Princípios Processuais, o Corretor de Imóveis enquanto Perito Judicial e o PTAM, Como ser Perito, Os prazos para respeitar, a Legislação vigente (CPC - Lei nº 13.105/2015), o Fluxo Operacional da atividade do Perito e as Petições para diversas situações e ocorrências na atividade do Perito Judicial.

Porto Alegre, 30 de Agosto de 2019

Márcio Ferreira Bins Ely
Presidente

Verifique a autenticidade do certificado em
ead.creci.org.br/validar com o código:
4B86-8EE8-5AAF-CC41-AA81

CERTIFICADO

DE

CONCLUSÃO DE CURSO

certifica que

ALINE VEDANA

concluiu com êxito o Curso de Formação para Perito Judicial com ênfase em Avaliação de Imóveis 2.0, no período de 12/12/2019 a 02/06/2020, com carga horária de 30 horas aulas através da Plataforma EAD fernandosarian.eadplataforma.com



Diretor(a)
Academia do Perito Judicial





000491



REGISTRO DE CONCLUSÃO DE CURSO

ALUNO	CURSO	CÓDIGO
ALINE VEDANA	Formação para Perito Judicial com ênfase em Avaliação de Imóveis 2.0	000491

INÍCIO	CONCLUSÃO	CARGA HORÁRIA	FREQUÊNCIA	MÉDIA FINAL
12/12/2019	02/06/2020	30 horas	100%	8.40

CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

1. Aula Inaugural
2. Introdução
3. Do Perito e Assistente Técnico
4. Quem pode atuar na profissão
5. Áreas de Atuação
6. Por que atuar na área?
7. Das Legislações - Constituição Federal e N.C.P.C.
8. Normas Técnicas - 14.653-1 e 2, 12.721
9. Da Prática do Perito Judicial nos Tribunais de Justiça
10. Cases Diversos
11. Jurisprudências dos Tribunais de Justiça
12. Bibliografia
13. Bônus 1 - Turbinando o seu Currículo
14. Bônus 2 - Elevator Pitch
15. Bônus 3 - Posicionamento On-line
16. Bônus 4 - Estratégias de Relacionamento
17. Bônus 5 - Aceleração de Honorários

REGISTRO



Diretor(a)
Academia do Perito Judicial



fernandosarian.eadplataforma.com



Certificado

Concedido a **ALINE VEDANA**

por ter participado do **Curso: ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - INFERÊNCIA ESTATÍSTICA - MÓDULO I - BÁSICO**

Do dia 23 de março a 22 de abril de 2021, com carga horária de 25:00 horas. Composto de 21 horas "on-line" e quatro horas por "videoconferência"

Florianópolis, 22 de abril de 2021.

Eng.º Civil Sérgio Alberto Pires da Silva
Ministrante

Eng.º Civil Léo Saraiva Caldas
Presidente do IBAPE/SC

Assinado por 4 pessoas: OLNEAR ORTIS CECCATTO, LUCAS DE MARTINI WEBER, MARCELO FREITAS e CLAUDINEI TRICHES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/13D1-554E-2A58-E186> e informe o código 13D1-554E-2A58-E186

CONTEÚDO PROGRAMÁTICO:

01. MEDIDAS DE TENDÊNCIA CENTRAL E VARIABILIDADE;
02. JUSTIFICATIVA DA VARIABILIDADE COM USO DE METODOLOGIA CIENTÍFICA;
03. REGRESSÕES SIMPLES E MÚLTIPLAS;
04. MODELAGENS ESTATÍSTICAS, ESCALAS DE MEDIDA E EFICIÊNCIA DE MODELOS;
05. ANÁLISE DA VARIÂNCIA. SIGNIFICÂNCIA DOS REGRESSORES E DO MODELO;
06. NORMALIDADE, AUTO-REGRESSÃO, COLINEARIDADE. HOMOCEDESTICIDADE;
07. ESTUDO DA DISTRIBUIÇÃO DE VALORES EM TORNO DA MÉDIA LINEAR E NÃO LINEAR;
08. INTERVALO DE CONFIANÇA E DE PREDIÇÃO, PONTOS INFLUENCIANTES;
09. USO DE DICOTOMIAS, VARIÁVEIS DE INTERAÇÃO E PONTOS DE MÁXIMO;
10. NORMAS DA ABNT: NBR 14653 E AVALIAÇÃO INTERVALAR;
11. LAUDO DE AVALIAÇÕES: ELABORAÇÃO. TÓPICOS BÁSICOS;
12. EXEMPLOS PRÁTICOS DE AVALIAÇÃO COM USO DE MODELOS COMPUTACIONAIS (IS-SISREG).

bssp.edu.br

/bsspcentroeducacional

▶▶▶ Certificado

Certifico que

Aline Vedana

Participou do Evento " Minicurso: Peritos e Avaliadores de Imóveis"
nos dias 13, 14 e 15 de Outubro de 2021, com carga horária de 6
horas.

BSSP CENTRO EDUCACIONAL
CNPJ: 27.911.962/000159

BSSP
CENTRO EDUCACIONAL

Quem planta a Boa Sorte com Sabedoria colhe Prosperidade

Assinado por 4 pessoas: OLNEAR ORTIS CECCATTO, LUCAS DE MARTINI WEBER, MARCELO FREITAS e CLAUDINEI TRICHES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/13D1-554E-2A58-E186> e informe o código 13D1-554E-2A58-E186



IBAPE-SC

INSTITUTO CATARINENSE
DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES
E PERÍCIAS



IBAPE-SC

**SEMINÁRIO
SUL AMERICANO
DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
DE ENGENHARIA**

Certificado

Concedido a **ALINE VEDANA**

Por ter participado do:

III SEMINÁRIO SUL AMERICANO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- PAINÉIS:**
- Perspectivas Econômicas da América do Sul
 - Avaliação de Áreas Ambientais
 - Inspeção Predial – Acessibilidade
 - Terrenos de Marinha e Caminhos de Sirga
 - Avaliações Especiais
 - Inspeção Predial e Evolução das Normas de Avaliações na América do Sul

Ocorrido nos dias 30 e 31 de março de 2023, com carga horária de 12 horas, em Balneário Camboriú (SC).

Florianópolis, 06 de abril de 2023.


Engenheira Civil Sandra Francisco Machado
Coordenadora do Seminário


Engenheiro Civil Léo Saraiva Caldas
Presidente do IBAPE-SC

CONTEÚDO PROGRAMÁTICO:

- 1º Painel - Perspectivas Econômicas da América do Sul**
 - Perspectivas Econômicas 2023
- 2º Painel - Avaliação de Áreas Ambientais**
 - Valor de Mercado de Áreas com Restrições Ambientais
 - Avaliação de Ativos Ambientais
- 3º Painel - Inspeção Predial – Acessibilidade**
- 4º Painel - Terrenos de Marinha e Caminhos de Sirga**
- 5º Painel - Avaliações Especiais**
 - Comparativo Inteligência Artific./Convencional
 - Análise Qualitativa de Dados de Mercado
- 6º Painel - Inspeção Predial**
- 7º Painel - Avaliações Especiais**
 - Modelo VETA para la Estimación de los Daños Extrapatrimoniales
 - Aplicación práctica del Método AHP Difuso
- 8º Painel - Evolução das Normas de Avaliações na América do Sul**
 - Evolución de las Normas Técnicas de Valuación en Paraguay
 - Evolução das Normas Técnicas em Avaliação na América Latina
 - Valoración de Zonas Portuárias

PATROCÍNIOS:



CREA-SC
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Santa Catarina



CONFEA
Conselho Federal de Engenharia
e Agronomia



mutua SC



CREDCREA 5
COOPERATIVA AILOS





Certificamos que

ALINE VEDANA

participou como **Congressista** no **XXII COBREAP - Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias**, realizado em São Paulo - SP, de 13 a 15 de setembro de 2023. Carga horária de 24 horas

São Paulo - SP, 15 de setembro de 2023.



Cod. verificador: a0e0ca2fb5eb4715594287738972104



Assinado por 4 pessoas: OLNEIR, ORTIS CECCATTO, LUCAS DE MARTINI WEBER, MARCELO FREITAS e CLAUDINEI TRICHES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/13D1-554E-2A58-E186> e informe o código 13D1-554E-2A58-E186



Assinado por 4 pessoas: OLNEAR ORTIS CECCATTO, LUCAS DE MARTINI WEBER, MARCELO FREITAS e CLAUDINEI TRICHES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/13D1-554E-2A58-E186> e informe o código 13D1-554E-2A58-E186



CREA summit ²⁰₂₆

O Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina certifica que

Aline Vedana

participou do Crea Summit 2026, com carga horária de 20 horas,
realizado de 26 a 28 de março no Expocentro Balneário Camboriú.

Balneário Camboriú, 28 de março de 2026.

Eng. Carlos Alberto Kita Xavier
Presidente do CREA-SC

CONFEA **CREA-SC** **mútua**

Assinado por 4 pessoas: OLNEAR ORTIS CECCATTO, LUCAS DE MARTINI WEBER, MARCELO FREITAS e CLAUDINEI TRICHES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/13D1-554E-2A58-E186> e informe o código 13D1-554E-2A58-E186

SEAP – SERVIÇOS DE ENGENHARIA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

CNPJ nº 10.652.003/0001-63 | CREA/SC 129129-0
Avenida Brasil, nº 955, Sala 02, Centro – Balneário Camboriú/SC – CEP 88.330-045
Tel/WhatsApp: (47) 3056-5656 | contato@seap.eng.br | www.seap.eng.br

PROPOSTA COMERCIAL Nº 41/2026

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica de Área Urbana
Destinado à Instrução de Procedimento Administrativo de Desapropriação
Bairro Praia dos Amores – Balneário Camboriú/SC

A/C: Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Balneário Camboriú, 29 de maio de 2026.

1. ESCOPO DO SERVIÇO

Por solicitação da Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú, a **SEAP – Serviços de Engenharia Avaliações e Perícias Ltda**, inscrita no CNPJ nº 10.652.003/0001-63, CREA/SC 129129-0, com sede na Avenida Brasil, nº 955, Sala 02, Centro, Balneário Camboriú/SC, CEP 88.330-045, representada por Helena Regina Battistotti Dos Santos, inscrita no CPF 038.632.769-65, CNAI nº 026065, apresenta proposta técnico-comercial para a prestação de serviços de engenharia legal consistentes na elaboração de **Laudo Técnico** de Avaliação Mercadológica de Área Urbana.

O laudo destina-se à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898, de 17 de dezembro de 2025, e prevista no Projeto de Lei Ordinária nº 50/2026, conforme descrição a seguir:

Localização	Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, Balneário Camboriú/SC
Área objeto de avaliação	3.055,64 m ² (parte do imóvel de matrícula nº 27.606)
Matrícula / DIC	Matrícula nº 27.606 – 1º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC DIC nº 20.424
Base legal	Decreto Municipal nº 12.898/2025 e Projeto de Lei Ordinária nº 50/2026
Finalidade da desapropriação	Implantação de estacionamento integrante do Complexo Turístico Morro do Careca (Lei Municipal nº 4.633/2022)

2. BASE NORMATIVA E METODOLÓGICA

O Laudo de Avaliação será elaborado em estrita conformidade com as normas técnicas e referenciais indicados a seguir, atendendo integralmente aos requisitos estabelecidos pelo Município de Balneário Camboriú na solicitação de orçamento:

- ABNT NBR 14.653-1:2001 – Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais;
- ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos;
- Regulamento de Honorários para Perícias e Avaliações de Engenharia do IBAPE/SC (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Santa Catarina);
- Decreto-Lei Federal nº 3.365/1941 – Lei Geral das Desapropriações;
- Lei Municipal de Balneário Camboriú nº 933/1990 (Lei Orgânica);
- Lei Municipal nº 4.633/2022 – Complexo Turístico Morro do Careca;
- Levantamento topográfico anexo ao Decreto Municipal nº 12.898/2025, elaborado pela Alfaplan Engenharia (CREA/SC 116.236-0), datado de 02/12/2025.

3. COMPOSIÇÃO DO SERVIÇO

O Caderno de Avaliação para Desapropriação conterà, no mínimo, os seguintes elementos exigidos pela ABNT NBR 14.653-2:2011 e pelas boas práticas avaliativas:

- ✓ Identificação das partes envolvidas (Município de Balneário Camboriú e Embraed Setai Participações LTDA);
- ✓ Objetivo, finalidade e data de referência da avaliação;
- ✓ Caracterização do bem avaliado: localização, dimensões, confrontações, levantamento topográfico, zoneamento urbano, acessibilidades, melhoramentos públicos e contexto imobiliário;
- ✓ Diagnóstico de mercado: pesquisa junto a imobiliárias, portais eletrônicos devidamente identificados, IPTU e índice fiscal do Município; tendências, flutuações e fator de comercialização;
- ✓ Indicação do método avaliativo utilizado (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado) e tratamento estatístico das amostras coletadas, com homogeneização de fatores;
- ✓ Grau de fundamentação e precisão do laudo, conforme exigências da NBR 14.653-2;
- ✓ Levantamento fotográfico do imóvel e da região;
- ✓ Resultado da avaliação com indicação do valor de mercado unitário (R\$/m²) e total;
- ✓ Data de elaboração, assinatura do responsável técnico e emissão de ART/RRT junto ao CREA/SC ou CAU/SC.

4. DOS HONORÁRIOS

Os honorários para elaboração do Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica para fins de desapropriação são calculados com base no Regulamento de Honorários do IBAPE/SC – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Santa Catarina, considerando o valor referencial de R\$ 510,00 (quinhentos e dez reais) por hora técnica.

Entretanto, para fins de parceria institucional e intenção de prestação contínua dos serviços junto à Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú, será aplicado o equivalente a **70% do valor da**

hora técnica de referência do IBAPE/SC, correspondendo ao valor de R\$ 357,00 (trezentos e cinquenta e sete reais) por hora técnica.

TRABALHO DESENVOLVIDO	HORAS	VALOR/HORA - 70% valor hora técnica IBAPE	SUBTOTAL
Análise de documentos, projetos e legislação aplicável	3	R\$ 357,00	R\$ 1.071,00
Visitas in loco (vistoria da área de desapropriação)	3	R\$ 357,00	R\$ 1.071,00
Levantamento fotográfico da área com drone	3	R\$ 357,00	R\$ 1.071,00
Pesquisa de amostras de imóveis semelhantes	2	R\$ 357,00	R\$ 714,00
Tratamento e homogeneização de dados	4	R\$ 357,00	R\$ 1.428,00
Elaboração do caderno de avaliação / laudo	7	R\$ 357,00	R\$ 2.499,00
Revisão, formatação e entrega do laudo	2	R\$ 357,00	R\$ 714,00
SUB TOTAL	24	R\$ 357,00	R\$ 8.568,00
Emissão de ART/RRT			R\$ 108,39
Tributos			R\$ 1.217,37
TOTAL			R\$ 9.893,76

* Honorários estimados conforme o Regulamento de Honorários para Perícias e Avaliações de Engenharia do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Santa Catarina (IBAPE/SC), a razão de R\$ 510,00 por hora técnica.

VALOR TOTAL DA PROPOSTA: R\$ 9.893,76 (nove mil oitocentos e noventa e três reais e setenta e seis centavos)

5. DA FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento deverá ser efetuado em até 15 (quinze) dias corridos após a entrega do laudo concluído e emissão da nota fiscal de serviço, mediante transferência bancária ou PIX.

Dados bancários: CNPJ: 10.652.003/0001-63 – Banco Cooperativo do Brasil S.A. (756) – Agência: 3326 – Conta: 10652-6

PIX CNPJ: 10.652.003/0001-63



6. DO PRAZO DE ENTREGA

O prazo para entrega do Laudo de Avaliação é de 30 (trinta) dias úteis a contar da assinatura do contrato ou emissão de ordem de serviço, **podendo ser reduzido mediante entendimento prévio** com o solicitante em casos de urgência devidamente justificada.

7. DO INÍCIO DOS TRABALHOS

Os trabalhos terão início imediatamente após a assinatura do instrumento contratual por ambas as partes e recebimento dos documentos necessários ao desenvolvimento dos serviços (matrícula, planta topográfica, Decreto de utilidade pública e demais documentos pertinentes ao procedimento expropriatório).

8. DA VALIDADE DA PROPOSTA

A presente proposta tem validade de **30 (trinta) dias** a contar da data de sua emissão, atendendo ao prazo mínimo exigido pelo Município para garantia dos preços durante a tramitação interna do processo de compra.

9. DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome	Cláudio Blochtein CREA/SC 94496-5
CPF	367.524.280-34
Empresa / CREA	SEAP – Serviços de Engenharia Avaliações e Perícias Ltda – CREA/SC 129129-0
Contato	contato@seap.eng.br (47) 9.9969-8833

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais e aguardamos o aceite desta proposta para dar início às providências contratuais.

Balneário Camboriú/SC, 29 de maio de 2026.

SEAP SERVICOS DE
ENGENHARIA AVALIACOES
E
PERICIAS:10652003000163

Assinado de forma digital por
SEAP SERVICOS DE ENGENHARIA
AVALIACOES E
PERICIAS:10652003000163
Dados: 2026.05.29 16:11:51 -03'00'

SEAP – Serviços de Engenharia Avaliações e Perícias Ltda
CREA/SC 129129-0
Helena Regina Battistotti dos Santos – CPF 038.632.769-65





Proposta Técnica e Comercial #1092

Prezado(a) Sr. (a) **Suellen Favaro, Município de Balneário Camboriu**

CNPJ: 83.102.285/0001-07

Data: 28/05/2026

Submetemos à Vossa Senhoria nossa proposta de prestação de serviços, conforme sua solicitação.

Desde já agradecemos pela oportunidade, e nos colocamos à disposição para esclarecimentos, se necessário.

QUALIFICAÇÃO EMPRESA

Empresa: WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA

CNPJ: 23.853.635/0001-37

Empresa/Porte: EPP – Simples Nacional

Fundação: 16 de Dezembro de 2015

CREA PJ: 159.778-2

Responsável Técnico e Diretor: Engenheiro Civil Cristian Calvi

E-mail: contato@wertengenharia.com.br

Site: <https://wertengenharia.com.br>

Telefone: 47 2033-9000 | 11 97678-8074

Abrangência de Atendimento: Nacional

Dados Bancários: Banco: 461 - Asaas I.P S.A Agência: 0001 Conta: 3805364-1

Aspectos Éticos e Legais: Laudos executados por Engenheiros e Arquitetos, atendendo assim, as disposições contidas na Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício junto às Resoluções do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, nº 218/73 que discrimina as atividades das diferentes modalidades profissionais e nº 345/90 que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos.

Compliance: Conformidade com leis e normas brasileiras e internacionais, elevando o nível dos serviços prestados com base nos valores de ética, transparência e aprimoramento contínuo.

Envio do Laudo: Digital com assinatura eletrônica ICP Brasil.

BEM A SER AVALIADO

Tipos de Serviço: Avaliação de Bens (Imóveis)

Objeto da Avaliação: Fração de terras de 3055,64m²

Observação: Finalidade específica: Indenização por desapropriação.

Proponente: A presente proposição tem por finalidade conferir segurança jurídica e autorização legislativa ao Termo de Compromisso e Obrigações Recíprocas celebrado entre o Município de Balneário Camboriú e a empresa



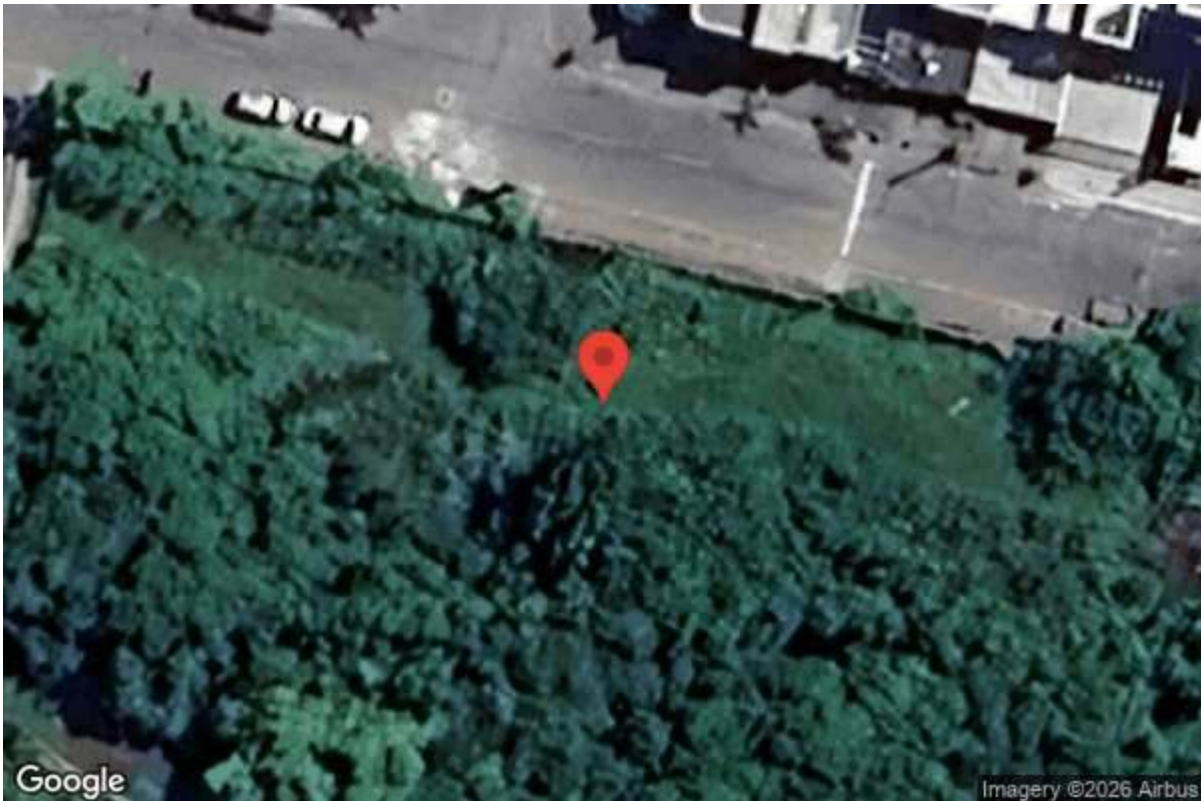
Embraed Setai Participações LTDA, cujo objeto consiste na definição das condições para a transferência ao Município de uma área de terra de 3.055,64 m² localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores.

Art. 1º Fica declarada de utilidade pública para fins de desapropriação amigável ou judicial, uma área de terra medindo 3.055,64 m², parte do imóvel com área total de 214.691,64 m², localizado a Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, matrícula nº 27.606, DIC nº 20.424, conforme levantamento topográfico anexo ao presente Decreto.

Objetivo: Valor de mercado de compra e venda

Finalidade: Outras

Endereço: Rua Sérgio Milliet, 6, Praia dos Amores, Balneário Camboriú - SC, CEP: 88331-465.



Principais Métodos de Avaliação: Comparativo Direto de Dados de Mercado MCDM, Capitalização da renda, Quantificação de custo e Evolutivo.

Solução: Elaborar Laudo Técnico de Avaliação de Mercado na modalidade completa.

PRAZOS

Prazo de entrega: **15** dias úteis após a vistoria. O envio dos documentos solicitados é essencial para o desenvolvimento do(s) Laudo(s) dentro do prazo, assim como a agilidade no agendamento das vistorias.

Prazo de validade desta proposta: **30** dias.

VALORES E FORMAS DE PAGAMENTO

Honorários: Importam na quantia total de R\$ 7.500,00. O valor engloba todos os custos inerentes (despesas gerais diretas e indiretas) a este trabalho.

Forma de pagamento: á vista.

Data de vencimento da 1ª ou única parcela: 15 de Junho de 2026.

Sistema seguro **ASAAS** com a escolha por:

PIX e/ou Boleto sem juros; ou Cartão de Crédito com juros:

Caso não esteja visível o link acima, o Serviço poderá ser quitado através das opções:

TED: (Banco: 461 - Asaas I.P S.A Agência: 0001 Conta: 3805364-1);

ou

PIX: cristian@wertengenharia.com.br

Qualquer dúvida, entre em contato com nossa equipe no [Whatsapp](#).

Nota.

- a. *Liberação de Laudo (s) mediante comprovantes.*
- b. *Caso não for quitado na data acordada incidirão multas e juros mensais.*
- c. *Os recebimentos não estão atrelados às entregas.*

PÓS-CONTRATAÇÃO - SISTEMÁTICA

1. Envio de Nota Fiscal
2. Planejamento Escopo
3. Agendamento Inspeção (vistoria interna e externa)
4. Análise documental (plantas, matrículas, IPTU, ITR)
5. Vistoria por engenheiros/arquitetos
6. Armazenamento das imagens em nosso servidor (prazo de 2 anos)
7. Elaboração de Laudo
8. ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)
9. Envio do Laudo via e-mail e via google drive quando exceder 20MB.

MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado MCDM – Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método Evolutivo – Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (terreno+edificação e benfeitorias)*fator de comercialização. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Método Involutivo – Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto. **Obs> Caso for adotado este método será enviada nova proposta técnica e comercial!**

DOCUMENTAÇÃO



Documentação técnica necessária para Elaboração do(s) Laudo(s):

A entrega da documentação na data do aceite é de suma importância para entrega dentro do prazo estipulado. A contratante fica responsável, na medida do possível, de fornecer à contratada os seguintes documentos:

SE FOR IMÓVEL URBANO:

- ⇒ Espelho de IPTU;
- ⇒ Projetos arquitetônicos;
- ⇒ Matrícula(s) (RGI);

LAUDO - COMPOSIÇÃO

O Laudo de avaliação em modalidade completa conterà os seguintes itens:

1. Identificação do solicitante;
2. Finalidade do laudo e objetivo da avaliação;
3. Documentação técnica e demais ilustrações (croquis e fotografias);
4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes
5. Identificação e caracterização (**características intrínsecas e extrínsecas de todos os objetos da avaliação (caracterização da região, sua infraestrutura, regularidade do terreno, zoneamento, padrão construtivo, conservação, etc)**);
6. Diagnóstico do mercado;
7. Indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s);
8. Especificação da avaliação - indicando a especificação atingida, com relação aos graus de fundamentação e precisão;
9. Planilha dos dados utilizados;
10. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, descrição das variáveis do modelo, com a definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais. A escala utilizada para definir as diferenças qualitativas será especificada de modo a fundamentar o correto agrupamento dos dados de mercado;
11. Fontes de informação e pesquisas de mercado;
12. Tratamento dos dados e identificação do resultado - os cálculos efetuados estarão explicitados. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, será apresentado juntamente aos demais gráficos, o gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme 8.2.1.4.1;
13. Resultado da avaliação e sua data de referência;
14. Qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação (engenheiros e arquitetos);
15. ART (anotação de responsabilidade técnica)

SE FOR IMÓVEL RURAL:

- ⇒ Matrícula(s) (RGI);
- ⇒ CCIR - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural;
- ⇒ CAR - Cadastro Ambiental Rural;
- ⇒ Projetos arquitetônicos.

LAUDO - COMPOSIÇÃO

Os laudos de avaliação em modalidade completa conterão os seguintes itens:

1. Identificação do (s) solicitante (s) e do(s) proprietário(s) do imóvel;
2. Objetivo da avaliação;
3. Objeto da avaliação;
4. Qualificação do imóvel, com todas as informações necessárias, incluindo endereço, metragens, número de Matrícula/Cartório e dados do IPTU (ou do Cadastro Rural, se for o caso), etc.;
5. Características intrínsecas e extrínsecas do imóvel, incluindo, se for o caso, regularidade/topografia do terreno, presença de áreas de vegetação protegidas por lei, padrão de acabamento, estado de conservação, edificações averbadas/não averbadas na matrícula, etc., além de informações sobre a região onde o imóvel está localizado (infraestrutura do entorno, zoneamento, etc.);
6. Especificação da avaliação realizada, indicando os métodos e procedimentos utilizados, assim como pressupostos, ressalvas e fatores limitantes, atendendo ao disposto pelas normas oficiais vigentes;
7. Valores do imóvel, conforme a seguir: (i) valor de mercado; (ii) valor de “liquidação forçada” (ou seja, valor na hipótese de uma venda em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado);
8. Documentação técnica e demais ilustrações, como croquis, imagens, vídeos, etc., além de planilha informando os dados utilizados;
9. Tratamento dos dados e identificação do resultado - Os cálculos efetuados estarão explicitados. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, será apresentado juntamente aos demais gráficos, o gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme 8.2.1.4.1;
10. Fontes/referências utilizadas para a elaboração do Laudo;
11. Resultado da avaliação e sua data de referência;
12. Qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação (engenheiros e arquitetos);
13. ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)

CONCEITOS

Conceitos Engenharia de Avaliações

Valor de Mercado Quantia mais provável pela qual se negocia com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. A identificação do valor deve ser efetuada segundo a metodologia que melhor se aplique ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado.

Avaliação de Bem Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

Valor de Liquidação Forçada Valor de liquidez forçada corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea. A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

Definições do CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis)



Valor Justo é o valor pelo qual um ativo pode ser negociado entre partes interessadas, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória”

Valor Residual: Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil. Para as edificações o valor residual é nulo ou zero.

Vida Remanescente: Vida útil que resta a um bem.

LEIS E REFERÊNCIAS NORMATIVAS

- Lei nº 5.194/66 - Regulamenta o exercício da profissão de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-agrônomo
- Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano
- Decreto Federal nº 81.621/78, que aprova o Quadro Geral de Unidades de Medida
- Decreto-Lei nº 9760/46, que dispõe sobre os terrenos de marinha e acrescidos de marinha
- NBR 12.721/06 - Avaliação de custos unitários
- NBR 13.752/96 - Perícias de engenharia na construção civil
- NBR 14.653-1/19 - Avaliação de bens: Procedimentos gerais
- NBR 14.653-2/11 - Imóveis Urbanos
- NBR 14.653-3/19 - Imóveis Rurais
- NBR 14653-4/02 - Empreendimentos
- NBR 14653-5/06 - Máquinas e Equipamentos
- Lei 11.638/07 - Demonstrações contábeis
- Leis e Normas Internacionais de Contabilidade. IASB (International Accounting Standards Board) e IFRS (International Financial Reporting Standards).
- CPC 01 - Redução ao valor recuperável de ativos
- CPC 27 - Ativo Imobilizado

INSTITUIÇÕES que norteiam os nossos serviços:

- IBCG - <https://www.ibgc.org.br/>
- ABNT - <https://www.abnt.org.br/>
- FIPECAFI - <https://fipecafi.org/>
- FGV - IBRE - <https://portalibre.fgv.br/>
- APPRAISER ASSOCIATION - <https://www.appraisersassociation.org/>
- CPC - PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS - <http://www.cpc.org.br/CPC>
- IBRACON - <https://site.ibracon.org.br/>
- IBAPE NACIONAL - <https://ibape-nacional.com.br/site/>
- BACEN - <https://www.bcb.gov.br/>

INSTITUCIONAL

A **WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA** é representada pelos seus diretores e responsável técnico, e conta com a experiência de profissionais com mais de **30** anos de atuação no mercado. Nossa missão é exercer Consultoria Patrimonial com excelência e qualidade, adaptando os

serviços prestados de acordo com cada necessidade, a fim de garantir a satisfação e confiança dos nossos clientes. Em nosso dia a dia acreditamos que segurança no desempenho da função e dedicação são valores essenciais e indispensáveis para entregar ao cliente o melhor trabalho.

Nosso corpo técnico é composto por equipe multidisciplinar de consultores especializados que buscam qualificação contínua, através de cursos e treinamentos. Atendemos as seguintes áreas: **engenharia civil, engenharia agrônoma, engenharia mecânica, arquitetura, contabilidade, economia e administração.**

Criamos relacionamentos e políticas de governança baseadas em valores de ética e aprimoramento contínuo, o que nos permite criar sólidas bases como uma das empresas líderes no segmento. Assim, edificamos nossa história, sempre buscando as melhores soluções para nossos clientes e exercendo nossas funções com foco em inovação, excelência e melhoria ininterrupta. Seriedade, credibilidade, cumprimento de prazos e dedicação fazem parte do nosso dia a dia.

Compromisso

Somos uma empresa signatária e alinhada às práticas sustentáveis nacionais e internacionais da Organização das Nações Unidas (ONU), e conforme aos 17 Objetivos Globais (ODS 2030), que buscam de forma geral: reduzir a pobreza e erradicar a fome; reduzir impactos ambientais, desigualdade social e violência; promover igualdade de gênero, paz e justiça; melhorar infraestrutura através de cidades sustentáveis com fonte energéticas menos poluentes; promover colaboração interdependente entre as nações; capacitação educacional; geração de emprego e maiores rendas; inovação e tecnologia; otimizar gestão de recursos; promover ações contra mudanças climáticas através de limpeza dos rios e oceanos, redução da pesca predatória e renovação de matriz energética.

Neste compasso constante nos dedicamos às boas práticas ambientais, de compliance, de proteção de dados, de governança e de responsabilidade social.

PRINCIPAIS CLIENTES



RESPONSÁVEL TÉCNICO E PELO ORÇAMENTO

Engenheiro Civil Cristian Calvi

Engenheiro Civil com 16 anos de experiência profissional, pós-graduado em estruturas de concreto armado pelo Instituto Brasileiro de Educação Continuada (INBEC), pós-graduação lato sensu (MBA) em Gestão Empresarial

e Financeira pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) através de matérias como: Valuation, Auditoria, Análise Contábil, Controladoria, Gestão de Custos e Tributos, Estratégia Corporativa e de Marketing, Transformação Digital, Economia dos Negócios, Finanças, Governança Corporativa e Gestão Socioambiental, além de diversos cursos complementares em Avaliação de Bens Corpóreos e Incorpóreos e Engenharia Diagnóstica pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) e (INBEC). Possui ampla experiência em projetos estruturais, perícias estruturais, inspeções prediais, vistorias cautelares, gestão patrimonial, estratégia corporativa e avaliação de bens de toda natureza. CV Lattes: <http://lattes.cnpq.br/9720525853079961>

CONFIDENCIALIDADE

Por este termo de confidencialidade e sigilo comprometemo-nos:

- i. A não utilizar as informações confidenciais a que tiver acesso, para gerar benefício próprio exclusivo e/ou unilateral, presente ou futuro, ou para o uso de terceiros;
- ii. A não efetuar nenhuma gravação ou cópia da documentação confidencial a que tiver acesso;
- iii. A não se apropriar para si ou para outrem de material confidencial e/ou sigiloso da tecnologia que venha a ser disponível;
- iv. A não repassar o conhecimento das informações confidenciais, responsabilizando-se por todas as pessoas que vierem a ter acesso às informações, por seu intermédio, e obrigando-se, assim, a ressarcir a ocorrência de qualquer dano e / ou prejuízo oriundo de uma eventual quebra de sigilo das informações fornecidas.

Nestes Termos, as seguintes expressões serão assim definidas:
Informação Confidencial significará toda informação revelada através da apresentação da tecnologia, a respeito de, ou, associada com a Avaliação, sob a forma escrita, verbal ou por quaisquer outros meios.

CONTRATO

Obrigações da Contratante

- Cumprir e fazer cumprir as obrigações contratuais assumidas, bem como as especificações contidas no presente instrumento;
- Efetuar os pagamentos devidos, de acordo com o estabelecido nos termos contratuais;
- Prestar à contratada todos os esclarecimentos, e fornecer todas as informações e documentos necessários à boa execução do objeto deste termo;
- Após o aceite, em caso de cancelamento dos serviços antes da realização da vistoria técnica, será devido 50% do valor proposto, sendo o cancelamento após a realização da vistoria será devido o valor integral da proposta. Uma vez que dado o aceite iniciaremos o projeto de forma administrativa e técnica, questões estas que oneram nossa prática.
- Orientar, coordenar e supervisionar a implantação das ações objeto deste termo.



Obrigações da Contratada

- Manter e cumprir o objeto contratado nos termos e condições constantes do Contrato, do Edital e seus Anexos;
- Responsabilizar-se legal, administrativa e tecnicamente pela execução deste termo;
- Corrigir, remover, reparar e substituir, às suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificar vícios, defeitos ou incorreções, conforme previsto no art. 69 da lei 8.666/93;
- As despesas com transportes, hospedagem e alimentação da sua equipe serão por conta da contratada, bem como as despesas relativas aos deslocamentos dos seus profissionais, ficando a Companhia isenta da responsabilidade;
- Quanto ao sigilo profissional serão consideradas confidenciais todas as informações recebidas durante os trabalhos, os quais constarão exclusivamente dos arquivos e dos relatórios que vierem a ser emitidos, garantindo a fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados;
- Fornecer aos seus funcionários todo o ferramental, equipamentos e acessórios adequados e necessários para a execução do contrato;
- Zelar pela disciplina e organização no ambiente de trabalho, cumprindo e fazendo cumprir, irrestritamente, os regulamentos, inclusive os horários estabelecidos, bem como o trânsito de seus empregados nas dependências da Companhia;
- Dar ciência imediata à autoridade competente das anormalidades ocorridas durante a execução do contrato
- Preservar o nome da Instituição, para a qual foi contratada, responsabilizando-se pelo seu uso indevido;
- Arcar com todos os encargos fiscais, trabalhistas, previdenciários e eventuais despesas de alimentação e transporte de seus funcionários, encarregados da prestação dos serviços, profissionais estes que não terão qualquer vínculo empregatício direto.

ACEITE

Após o de acordo na proposta, ela deverá ser subscrita pelo representante e restituída à empresa contratada para início da realização dos trabalhos. A proposta será considerada aceita e formalizada por esta via, e-mail ou por aplicativos de mensagem.

Declaro, para todos os fins de direito, que procedi a leitura dos termos desta Proposta Técnica e Comercial, concordando integralmente com os termos e condições.

Restituída à contratada, a presente proposta adquire forma de contrato, nos moldes da legislação civil em vigor.

De acordo,

Município de Balneario Camboriu



CNPJ: 83.102.285/0001-07

Data: 28/05/2026

Cordialmente,

WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA

CNPJ: 23.853.635/0001-37

Assinado por 4 pessoas: OLNEAR ORTIS CECCATTO, LUCAS DE MARTINI WEBER, MARCELO FREITAS e CLAUDINEI TRICHES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/13D1-554E-2A58-E186> e informe o código 13D1-554E-2A58-E186





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 13D1-554E-2A58-E186

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

- ✓ **OLNEAR ORTIS CECCATTO** (CPF 017.XXX.XXX-08) em 01/06/2026 16:41:57 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

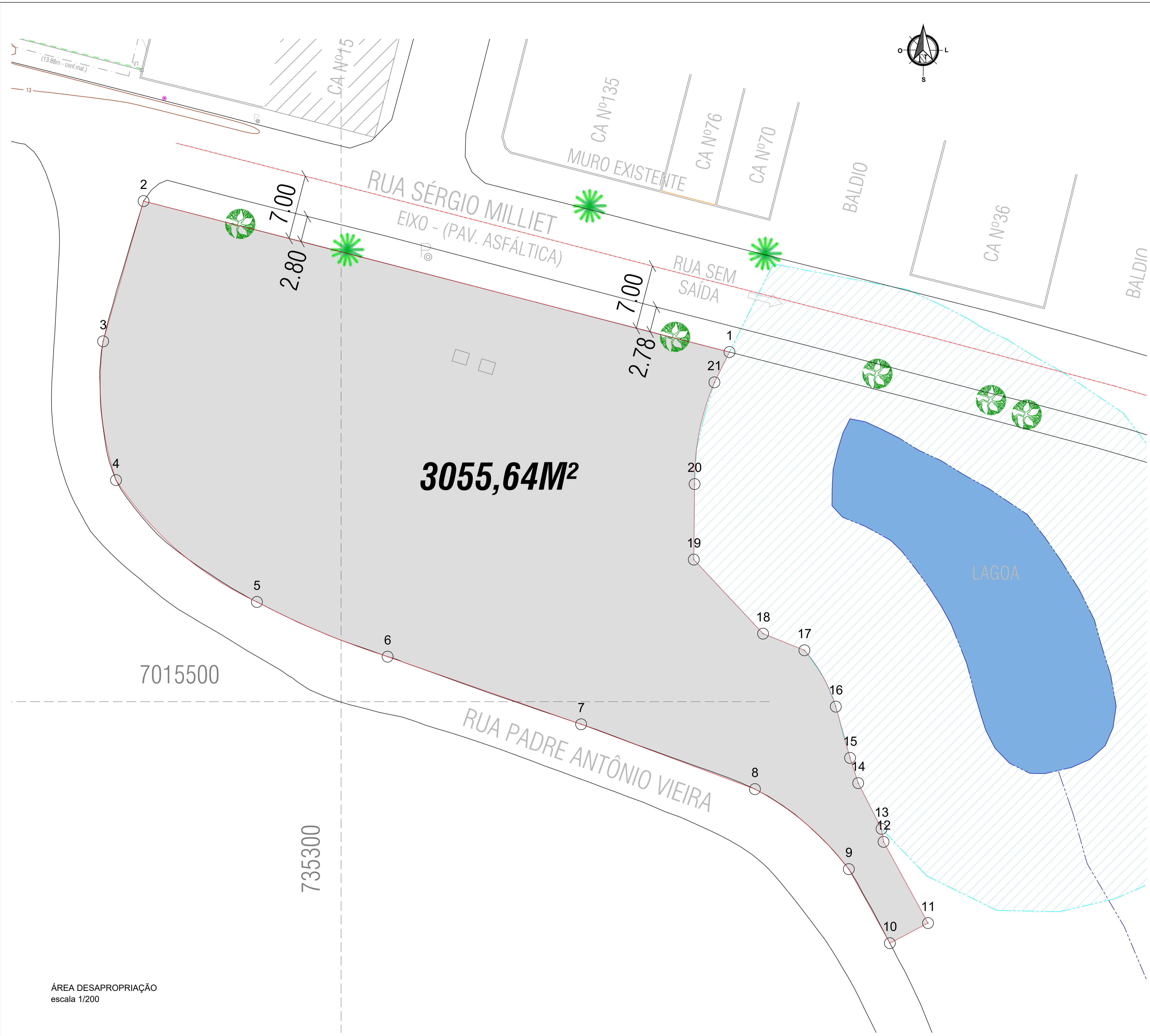
- ✓ **LUCAS DE MARTINI WEBER** (CPF 013.XXX.XXX-29) em 01/06/2026 16:42:38 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ **MARCELO FREITAS** (CPF 920.XXX.XXX-68) em 02/06/2026 07:59:18 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ **CLAUDINEI TRICHES** (CPF 823.XXX.XXX-20) em 02/06/2026 08:21:30 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://bc.1doc.com.br/verificacao/13D1-554E-2A58-E186>



Área desapropriada

De	Para	Coord. N(Y)	Coord. E(X)	Azimute	Distância	Desenv.	Raio
1	2	7.015.538.094	735.342.325	284°26'39"	65.94 m		
2	3	7.015.554.542	735.278.469	196°06'05"	15.90 m		
3	4	7.015.559.264	735.274.059	174°41'29"	15.19 m	15.32 m	32.97 m
4	5	7.015.524.143	735.275.464	130°50'40"	20.30 m	20.56 m	37.19 m
5	6	7.015.510.866	735.290.822	112°41'42"	15.44 m	15.46 m	89.11 m
6	7	7.015.504.909	735.305.065	109°15'06"	22.34 m		
7	8	7.015.497.543	735.326.156	110°27'31"	20.22 m		
8	9	7.015.490.475	735.345.102	130°24'59"	13.44 m	13.55 m	30.93 m
9	10	7.015.481.761	735.355.335	151°00'38"	9.23 m		
10	11	7.015.473.690	735.359.807	62°13'00"	4.70 m		
11	12	7.015.475.883	735.363.967	331°16'49"	10.09 m		
12	13	7.015.484.733	735.359.118	351°19'12"	1.43 m		
13	14	7.015.486.147	735.358.902	332°57'52"	5.60 m		
14	15	7.015.491.134	735.356.357	342°03'02"	2.88 m		
15	16	7.015.493.877	735.355.469	344°27'06"	5.80 m		
16	17	7.015.499.464	735.353.914	330°52'20"	7.03 m	7.08 m	16.83 m
17	18	7.015.505.601	735.350.494	291°55'18"	4.86 m		
18	19	7.015.507.415	735.345.989	316°53'36"	11.05 m		
19	20	7.015.515.482	735.338.438	0°36'11"	8.23 m		
20	21	7.015.523.712	735.338.524	11°02'06"	11.29 m	11.38 m	27.11 m
21	1	7.015.534.795	735.340.686	26°25'08"	3.68 m		


Área: 3.055,64 m²

3055,64M²

7015500

735300

ÁREA DESAPROPRIAÇÃO
escala 1/200



Rua 2000, 835, sala 03 – Centro
Balneário Camboriú – SC
Contato (047)3311-6547 / (047)3263-1000
alfaplan.projetos@gmail.com

BC MORRO DO CARECA SPE LTDA

Proprietário (s)

BC MORRO DO CARECA SPE LTDA
CNPJ: 07.487.104/0001-44

Responsável técnico

RICARDO RODRIGUES
NETTO: 71608893987
987

Assinado de forma digital por RICARDO RODRIGUES NETTO: 71608893987
Dados: 2025.12.03 09:00:54 -03'00'

RICARDO RODRIGUES NETTO
CREA-SC: 116.236-0

Conteúdo	Área Terreno
LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO	INDICADA
Descrição	Área Constr.
ÁREA DE DESAPROPRIAÇÃO	Data 02/12/2025
TABELA DE COORDENADAS	Prancho
	T-01
	DE 01
	Revisão
	R-01

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objeto a contratação de serviço técnico especializado de engenharia e/ou arquitetura para elaboração de laudo de avaliação mercadológica de imóvel, destinado a subsidiar o processo de desapropriação amigável ou judicial de área situada no Bairro Praia dos Amores, no Município de Balneário Camboriú/SC, declarada de utilidade pública por meio do Decreto Municipal nº 12.898/2025.

1.2. A necessidade da contratação decorre da obrigatoriedade de instrução técnica adequada do processo administrativo de desapropriação, tendo em vista que a Administração Pública necessita de avaliação imobiliária elaborada por profissional legalmente habilitado, com emissão de ART/RRT, observando rigorosamente os critérios, métodos e procedimentos previstos na ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2.

1.3. O laudo técnico de avaliação constitui documento indispensável para a formalização do procedimento expropriatório, devendo subsidiar a definição do valor justo da indenização, assegurando maior segurança jurídica, transparência, motivação dos atos administrativos e observância aos princípios da legalidade, eficiência e atendimento ao interesse público.

1.4. Os serviços a serem contratados compreendem a realização de vistoria *in loco*, levantamento de dados mercadológicos, análise técnica das características físicas, urbanísticas e econômicas do imóvel, aplicação de metodologia avaliatória compatível com a natureza do bem, bem como a elaboração de caderno/laudo técnico conclusivo, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis.

1.5. A área objeto da avaliação corresponde a parte do imóvel matriculado sob nº 27.606, DIC nº 20.424, com área de 3.055,64 m², parte da área total de 214.691,64 m²,

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, destinada à implantação de estacionamento integrante do projeto Complexo Morro do Careca e estrutura de acessibilidade para acesso de visitantes ao topo do morro, conforme disposto no Decreto Municipal nº 12.898/2025.

1.6. A contratação pretendida visa proporcionar maior confiabilidade técnica ao processo de desapropriação, mitigando riscos de questionamentos administrativos e judiciais relacionados ao valor indenizatório, bem como assegurando que a Administração Pública disponha de elementos técnicos consistentes para a condução do procedimento.

1.7. Nesse contexto, a contratação de profissional ou empresa especializada mostra-se necessária para assegurar maior precisão técnica, imparcialidade e confiabilidade ao processo administrativo de desapropriação amigável ou judicial.

1.8. Os serviços descritos neste Estudo Técnico Preliminar caracterizam-se como serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, envolvendo atividade de engenharia e/ou arquitetura voltada à avaliação imobiliária, exigindo conhecimento técnico específico, qualificação profissional e observância às normas técnicas pertinentes. O presente Estudo Técnico Preliminar tem como finalidade analisar a solução mais adequada para atendimento da necessidade administrativa, assegurando uma contratação eficiente, transparente e alinhada aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021.

2. LEVANTAMENTO DE MERCADO

2.1. Considerando a necessidade de elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica para instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025, foram analisadas as soluções disponíveis no mercado para atendimento da demanda, observando critérios de capacidade técnica, conformidade normativa, economicidade, segurança jurídica,

disponibilidade de profissionais habilitados e adequação metodológica às normas da ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2.

2.2. O objetivo da contratação consiste na obtenção de avaliação imobiliária tecnicamente fundamentada, apta a subsidiar a definição do valor indenizatório da área objeto do procedimento administrativo, garantindo segurança técnica, confiabilidade metodológica e suporte documental adequado para eventual utilização em processo judicial. Para tanto, foram avaliadas diferentes alternativas de atendimento disponíveis no mercado e no âmbito da própria Administração Pública.

2.3. Existem diferentes formas de atendimento da necessidade administrativa relacionada à elaboração de avaliações imobiliárias para fins de desapropriação, cujas características variam conforme a estrutura operacional disponível, a complexidade do imóvel avaliado, o nível de detalhamento técnico exigido e a metodologia empregada na apuração do valor de mercado.

2.4. Opção 01: Elaboração da avaliação pela Comissão Municipal de Valores (COMUNVAL).

2.4.1. Foi analisada a possibilidade de realização da avaliação imobiliária por meio da Comissão Municipal de Valores (COMUNVAL), responsável pela elaboração de avaliações imobiliárias em determinadas demandas administrativas do Município. Contudo, verificou-se que a presente demanda possui elevado grau de especificidade técnica, envolvendo metodologia avaliatória complexa, modelagem econômica, estudo mercadológico e aplicação dos critérios previstos nas normas técnicas aplicáveis, exigindo estrutura técnica especializada e dedicação operacional incompatível com a atuação ordinária da comissão.

2.4.2. Além disso, a avaliação pretendida demanda elaboração de laudo técnico robusto, fundamentado e estruturado em formato compatível com eventual utilização judicial, incluindo emissão de ART/RRT e estudos técnicos específicos relacionados à viabilidade econômica da área e ao empreendimento público pretendido. Dessa forma, conclui-se que a

execução integral dos serviços pela COMUNVAL não se mostra a alternativa mais adequada para atendimento da presente demanda.

2.5. Opção 02: Aproveitamento do quadro técnico próprio da Administração Municipal (engenheiros e arquitetos).

2.5.1. A análise da possibilidade de execução dos serviços por servidores efetivos ou comissionados do quadro técnico da Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú foi realizada. Constatou-se que, embora o corpo técnico municipal possua qualificação profissional compatível com atividades de engenharia e arquitetura, a presente demanda caracteriza-se por elevado grau de especificidade técnica e necessidade de dedicação operacional direcionada, envolvendo estudos mercadológicos, análise de potencial construtivo, modelagem econômica e aplicação das metodologias previstas nas normas técnicas pertinentes.

2.5.2. Verificou-se, ainda, que a execução integral dos serviços pela equipe atualmente disponível impactaria diretamente as atividades ordinárias desempenhadas pelos setores técnicos da Administração Municipal, especialmente aquelas relacionadas ao planejamento urbano, análise de projetos, fiscalização e gestão administrativa, podendo ocasionar prejuízos à rotina operacional e comprometimento dos prazos institucionais.

2.5.3. Dessa forma, considerando a simultaneidade das demandas atualmente existentes, a limitação operacional da estrutura técnica disponível e a necessidade de elaboração de laudo técnico robusto e compatível com eventual utilização judicial, conclui-se que a utilização exclusiva do quadro técnico próprio da Administração Municipal não se mostra a alternativa mais adequada para atendimento da presente demanda.

2.6. Contratação de empresa especializada de engenharia e/ou arquitetura.

2.6.1. A contratação de empresa especializada de engenharia e/ou arquitetura para avaliações mostra-se a alternativa mais adequada para atendimento da necessidade

administrativa, considerando a complexidade técnica do objeto, a necessidade de observância rigorosa às normas técnicas aplicáveis e a importância da obtenção de avaliação mercadológica tecnicamente fundamentada e juridicamente consistente.

2.6.2. Essa alternativa possibilita a atuação de equipe técnica qualificada, realização de estudos mercadológicos aprofundados, análise do potencial construtivo da área, modelagem econômica por fluxo de caixa descontado e elaboração de laudo técnico completo, compatível com eventual utilização em processo judicial.

2.6.3. A contratação especializada também proporciona maior segurança técnica e jurídica à Administração Pública, reduzindo riscos de inconsistências metodológicas, fragilidades na fundamentação do valor apurado e questionamentos administrativos ou judiciais relacionados à desapropriação.

2.7. A partir da análise das alternativas disponíveis, conclui-se que a contratação de empresa especializada representa a solução mais vantajosa para a Administração Pública, por reunir capacidade técnica, especialização profissional, segurança metodológica e confiabilidade na elaboração da avaliação imobiliária pretendida.

2.8. A solução adotada mostra-se compatível com os princípios da eficiência, economicidade, planejamento, motivação e interesse público previstos na Lei Federal nº 14.133/2021, garantindo que a Administração Municipal disponha de documentação técnica adequada, fundamentada e compatível com a relevância do procedimento administrativo correspondente.

2.9. A estimativa de preços foi elaborada com base em orçamentos obtidos junto a empresas e/ou profissionais especializados em engenharia para avaliações, considerando o escopo técnico dos serviços, a complexidade da metodologia aplicável e os valores praticados no mercado para serviços similares:

ORÇAMENTO	EMPRESA	VALOR
1	WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA (23.853.635/0001-37)	R\$ 7.500,00
2	SEAP – SERVIÇOS DE ENGENHARIA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA (10.652.003/0001-63)	R\$ 9.893,76
3	A.V. ENGENHARIA, PERÍCIAS E CONSULTORIA LTDA (34.685.757/0001-88)	R\$ 12.200,00

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A solução proposta para atendimento da necessidade administrativa consiste na contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025, localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, no Município de Balneário Camboriú/SC.

3.2. Após análise das alternativas disponíveis e das necessidades técnicas da Administração Pública, concluiu-se que a contratação de serviço técnico especializado representa a solução mais adequada para assegurar a correta apuração do valor mercadológico do imóvel, mediante aplicação de metodologia avaliatória reconhecida, observância das normas técnicas vigentes e emissão de laudo técnico apto à utilização em processos administrativos e judiciais.

3.3. A solução adotada compreende a execução integral dos serviços técnicos necessários à caracterização, análise e avaliação mercadológica da área objeto da desapropriação, incluindo levantamentos de campo, pesquisas mercadológicas, análises urbanísticas, tratamento técnico dos dados e elaboração de laudo conclusivo com emissão da respectiva ART/RRT.

3.4. O escopo mínimo dos serviços compreende:

3.4.1. Realização de vistoria técnica e levantamento das características físicas, urbanísticas, econômicas e legais da área e de seu entorno;

3.4.2. Produção de documentação fotográfica e levantamento de elementos técnicos necessários à caracterização do imóvel;

3.4.3. Levantamento, tratamento e análise de dados mercadológicos compatíveis com a metodologia avaliatória adotada;

3.4.4. Determinação do valor de mercado do imóvel, mediante aplicação de metodologia técnica compatível com as normas ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2;

3.4.5. Elaboração de laudo técnico conclusivo contendo fundamentação metodológica, memória de cálculo, identificação das amostras, justificativas técnicas e conclusão devidamente motivada;

3.4.6. Estruturação do laudo técnico em formato compatível com eventual utilização em processo judicial;

3.4.7. Entrega do laudo técnico em formato digital PDF e demais arquivos eventualmente exigidos pela Administração;

3.4.8. Emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

3.5. A metodologia avaliatória deverá observar, no mínimo, as seguintes diretrizes:

3.5.1. Atendimento integral às disposições das normas ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2;

3.5.2. Utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (preferencialmente);

3.5.3. Aplicação de tratamento científico por inferência estatística, quando tecnicamente aplicável;

3.5.4. Utilização de regressão linear, sempre que houver quantidade e qualidade amostral suficiente;

3.5.5. Apresentação de justificativa técnica fundamentada caso seja adotada metodologia diversa;

3.5.6. Observância de grau mínimo de fundamentação III, conforme critérios estabelecidos pelas normas técnicas aplicáveis.

3.6. A avaliação deverá considerar obrigatoriamente as características atuais do imóvel e as condições urbanísticas da área, especialmente sua destinação para implantação de estacionamento integrante do projeto Complexo Morro do Careca e estrutura de acessibilidade destinada ao transporte de visitantes até o topo do morro, observando-se, ainda, eventual aplicação de fator de redução do valor apurado em razão da finalidade pública da desapropriação, quando tecnicamente cabível.

3.7. Todos os custos necessários à completa execução dos serviços deverão estar contemplados na proposta da contratada, incluindo deslocamentos, levantamentos de campo, estudos mercadológicos, coleta e tratamento de dados, registros fotográficos, modelagens econômicas, emissão de ART/RRT, elaboração do laudo técnico e demais despesas diretas e indiretas necessárias ao pleno atendimento do objeto.

3.8. DAS ETAPAS PARA ENTREGAS E PRAZOS

3.8.1. Será realizada uma reunião inicial obrigatória para fins de alinhamento do escopo, necessidades, condições locais e demais disposições prévias à elaboração da referida avaliação, com participação do fiscal técnico e do fiscal administrativo da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, designados pela comissão de fiscalização, bem como com os fiscais designados pela CONTRATADA.

3.8.2. Após a reunião inicial, poderão ser promovidas reuniões técnicas de acompanhamento intermediárias, com participação obrigatória dos fiscais supracitados, sempre que solicitadas pela CONTRATANTE ou pela CONTRATADA. Tais reuniões terão por finalidade verificar o andamento das etapas de elaboração, analisar o andamento da execução do objeto, além de promover o alinhamento necessário antes da apresentação da versão final dos produtos técnicos.

3.8.3. Os produtos técnicos elaborados deverão possibilitar, de forma inequívoca, a adequada instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública. Persistindo qualquer pendência técnica ou documental, a CONTRATADA será obrigada a realizar todas as correções e complementações solicitadas pela CONTRATANTE, sem ônus adicional para a Administração.

3.8.4. Incumbe à CONTRATADA o gerenciamento técnico das informações produzidas durante a execução dos serviços de avaliação imobiliária, devendo garantir que todos os documentos, levantamentos, registros fotográficos, memórias de cálculo, estudos mercadológicos, planilhas, arquivos digitais e versões atualizadas do laudo técnico permaneçam organizados, padronizados e devidamente identificados, contendo controle de revisões, histórico de alterações e rastreabilidade metodológica, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis e com as diretrizes estabelecidas pela CONTRATANTE.

3.8.5. O prazo de vigência do contrato decorrente deste certame será de 60 (sessenta) dias corridos. Entretanto, o prazo para execução e entrega dos serviços será de até 10 (dez) dias úteis, contados imediatamente após o recebimento da Ordem de Serviço (OS) emitida pela Administração, considerando a necessidade de atendimento célere da demanda administrativa e o caráter urgente da instrução do procedimento de desapropriação.

3.8.6. A vigência contratual observará as disposições dos arts. 105 a 114 da Lei Federal nº 14.133/2021, abrangendo período suficiente para análise, fiscalização, eventuais correções, complementações técnicas e recebimento definitivo dos produtos entregues.

3.9. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

3.9.1. Constatadas pendências técnicas, falhas de execução ou descumprimento das condições estabelecidas, a CONTRATADA deverá adotar, às suas expensas e dentro do prazo fixado pela CONTRATANTE, todas as medidas corretivas necessárias à regularização dos serviços, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

3.9.2. O Departamento Técnico da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (SPU) poderá emitir parecer técnico acerca dos produtos técnicos apresentados, bem como de toda a documentação correlata.

3.9.3. Persistindo pendências técnicas ou documentais após a eventual emissão do parecer, a CONTRATADA deverá proceder às correções e complementações necessárias, em prazo a ser definido pela CONTRATANTE, compatível com a natureza e a complexidade das adequações requeridas.

3.9.4. A FISCALIZAÇÃO realizará o acompanhamento técnico e administrativo da execução dos serviços, podendo emitir orientações, registros de não conformidade, solicitações de ajustes ou determinações corretivas sempre que verificada a necessidade de adequação às especificações técnicas, às normas de segurança ou às disposições contratuais.

3.9.5. Conforme art. 75, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, a contratação de serviços de engenharia de pequeno valor pode ser realizada por dispensa de licitação. Conforme atualização de valores presente no Decreto nº 12.807/2025, o limite para dispensa é de R\$ 130.984,20 (cento e trinta mil novecentos e oitenta e quatro reais e vinte centavos).

3.9.6. A contratação direta por dispensa de licitação mostra-se adequada sob os aspectos técnico, administrativo e econômico, considerando a natureza especializada do objeto, a necessidade de obtenção célere de avaliação técnica para instrução do procedimento administrativo de desapropriação, bem como a compatibilidade do valor estimado da contratação com os limites previstos na Lei Federal nº 14.133/2021

3.10. DAS CERTIFICAÇÕES TÉCNICAS

3.10.1. A licitante deverá apresentar os respectivos registros de responsabilidade técnica, por meio de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme o conselho profissional competente, devidamente registrados e vinculados aos profissionais responsáveis pela execução dos serviços objeto da contratação.

3.10.2. Os profissionais indicados deverão possuir habilitação técnica compatível com as atribuições que lhes forem designadas, bem como registro profissional ativo e regular junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), apresentando comprovação documental sempre que solicitado pela FISCALIZAÇÃO.

3.10.3. A comprovação da regularidade profissional e das respectivas responsabilidades técnicas deverá ser apresentada sempre que solicitada pela FISCALIZAÇÃO, podendo ser exigida antes do início dos serviços e ao longo da execução contratual.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. A presente contratação visa atender aos requisitos técnicos, legais e operacionais necessários à elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica de imóvel urbano, destinado a subsidiar o procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública por meio do Decreto Municipal nº 12.898/2025.

4.2. Os serviços deverão ser executados em estrita observância às normas técnicas aplicáveis, bem como às demais legislações, regulamentações e diretrizes pertinentes à avaliação de bens imóveis urbanos.

4.3. A contratação deverá assegurar a obtenção de avaliação técnica consistente, fundamentada, imparcial e apta a subsidiar eventual procedimento administrativo ou judicial relacionado à desapropriação da área.

4.4. REQUISITOS TÉCNICOS DOS SERVIÇOS

4.4.1. Os serviços técnicos deverão compreender, no mínimo, a realização de vistoria técnica e levantamento das características físicas, urbanísticas, econômicas e legais da área objeto da avaliação e de seu entorno; produção de documentação fotográfica e levantamento de elementos técnicos necessários à caracterização do imóvel; levantamento, tratamento e análise de dados mercadológicos compatíveis com a metodologia avaliatória adotada; determinação do valor de mercado do imóvel mediante aplicação de metodologia técnica compatível com as normas ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2; elaboração de laudo técnico conclusivo contendo fundamentação metodológica, memória de cálculo, identificação das amostras, justificativas técnicas e conclusão devidamente motivada; estruturação do laudo técnico em formato compatível com eventual utilização em processo judicial; entrega do laudo técnico em formato digital PDF e demais arquivos eventualmente exigidos pela Administração; bem como emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme disposições do Decreto Municipal nº 12.898/2025 e do respectivo Projeto de Lei relacionado à desapropriação da área.

4.4.2. A avaliação imobiliária deverá ser elaborada em conformidade com as normas ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2, observando metodologia avaliatória tecnicamente reconhecida, com adequada fundamentação técnica, rastreabilidade metodológica e compatibilidade com eventual utilização em procedimentos administrativos e judiciais.

4.4.3. O laudo técnico deverá conter, no mínimo, identificação completa do imóvel e de seu entorno, caracterização urbanística e econômica da área, descrição da metodologia adotada, memória de cálculo, identificação e tratamento das amostras utilizadas, registros

fotográficos, estudos mercadológicos, justificativas técnicas, conclusões fundamentadas e demais elementos necessários à adequada compreensão dos critérios utilizados para determinação do valor mercadológico do imóvel.

4.4.4. Os documentos técnicos deverão ser entregues em formato digital editável e não editável, incluindo obrigatoriamente versão em PDF, devidamente organizados, identificados e compatíveis com os padrões e exigências estabelecidos pela Administração Pública, podendo ser exigida também a apresentação em meio físico, conforme solicitação da CONTRATANTE.

4.4.5. Cada entrega deverá ser acompanhada da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente emitidos junto ao CREA ou CAU, conforme a natureza dos serviços executados e as atribuições profissionais aplicáveis.

4.5. DOS PADRÕES DE QUALIDADE E CONFIABILIDADE TÉCNICA

4.5.1. O caderno de avaliação deverá ser elaborado com rigor metodológico, clareza técnica, coerência lógica e fundamentação compatível com as normas técnicas aplicáveis, garantindo confiabilidade, rastreabilidade dos dados e adequada justificativa dos critérios adotados.

4.5.2. Os levantamentos, análises mercadológicas, memórias de cálculo, estudos econômicos e demais elementos técnicos deverão refletir as condições efetivamente verificadas no imóvel e no mercado imobiliário local, assegurando consistência entre os dados coletados, a metodologia aplicada e a conclusão avaliatória apresentada.

4.5.3. O laudo deverá apresentar identificação completa das amostras utilizadas, tratamento técnico dos dados, justificativa dos fatores de homogeneização eventualmente adotados, demonstração dos cálculos realizados e indicação expressa do grau de fundamentação atingido, conforme critérios das normas técnicas aplicáveis.

4.5.4. Os produtos técnicos deverão ser apresentados em conformidade com os padrões documentais, organizacionais e de rastreabilidade definidos pela CONTRATANTE.

4.5.5. A CONTRATADA deverá promover, sem ônus adicional à Administração, as adequações, esclarecimentos, complementações ou ajustes técnicos eventualmente solicitados pela CONTRATANTE ou por órgãos competentes, quando relacionados ao objeto contratado e decorrentes de inconsistências, insuficiência de fundamentação ou necessidade de complementação técnica.

4.6. REQUISITOS LEGAIS E OPERACIONAIS DA CONTRATADA

4.6.1. A CONTRATADA deverá possuir registro ativo e regular junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), conforme a natureza dos serviços executados.

4.6.2. A execução dos serviços deverá ocorrer sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado, com emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), nos termos da legislação profissional aplicável.

4.6.3. A CONTRATADA deverá comprovar experiência compatível com o objeto da contratação, mediante apresentação de atestados de capacidade técnica relativos à elaboração de avaliações imobiliárias urbanas ou serviços técnicos equivalentes.

4.6.4. A CONTRATADA deverá dispor de estrutura técnica, operacional e metodológica compatível com a complexidade dos serviços, garantindo a adequada execução das vistorias, levantamentos, pesquisas mercadológicas, análises técnicas e elaboração do laudo avaliatório.

4.6.5. O responsável técnico da CONTRATADA deverá participar das reuniões, diligências, vistorias e demais atividades técnicas eventualmente solicitadas pela CONTRATANTE durante a execução contratual, sem ônus adicional para a Administração.

4.6.6. A CONTRATADA deverá garantir disponibilidade técnica e operacional compatível com os prazos e exigências estabelecidos pela CONTRATANTE durante toda a execução contratual.

4.7. ATENDIMENTO A NORMAS TÉCNICAS E RESPONSABILIDADES OPERACIONAIS

4.7.1. A CONTRATADA deverá executar os serviços em estrita conformidade com as normas técnicas aplicáveis, bem como demais legislações, regulamentos profissionais e diretrizes técnicas pertinentes ao objeto da contratação.

4.7.2. A CONTRATADA será integralmente responsável pela execução técnica, operacional e administrativa dos serviços contratados, incluindo a realização de vistorias, levantamentos de campo, pesquisas mercadológicas, tratamento de dados, elaboração do laudo técnico, emissão de ART/RRT, deslocamentos, utilização de equipamentos e demais providências necessárias ao pleno atendimento do objeto, sem qualquer ônus adicional à CONTRATANTE.

4.7.3. Caberá à CONTRATADA assegurar a veracidade, confiabilidade e rastreabilidade das informações técnicas produzidas, responsabilizando-se pela consistência metodológica do laudo avaliatório e pela adequada fundamentação dos valores apurados.

4.8. CANAL DE COMUNICAÇÃO E ATENDIMENTO CONTRATUAL

4.8.1. A CONTRATADA deverá indicar formalmente o responsável técnico e o responsável administrativo pelo acompanhamento da execução contratual, informando nome completo, telefone, endereço eletrônico e demais dados necessários para contato institucional.

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

4.8.2. Os representantes indicados atuarão como interlocutores junto à fiscalização da CONTRATANTE, competindo-lhes o recebimento de demandas, solicitações, notificações, orientações técnicas e demais comunicações relacionadas à execução do objeto contratual.

4.8.3. As comunicações oficiais entre a CONTRATADA e a CONTRATANTE deverão ocorrer preferencialmente por meio do sistema de Protocolo Eletrônico do Município (1Doc), nos termos do Decreto Municipal nº 9.689/2019, ou por outro meio formal admitido pela Administração.

4.8.4. A CONTRATADA deverá responder às solicitações da fiscalização dentro dos prazos estabelecidos pela CONTRATANTE ou, na ausência de definição específica, em até 3 (três) dias úteis contados do recebimento da comunicação, salvo justificativa técnica devidamente fundamentada e aceita pela fiscalização.

4.8.5. A CONTRATADA deverá manter permanentemente atualizados os dados de contato dos profissionais indicados, comunicando formalmente qualquer alteração à fiscalização no prazo máximo de 3 (três) dias úteis.

4.9. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

4.9.1. A CONTRATADA deverá executar integralmente os serviços objeto da contratação em conformidade com a Ordem de Serviço, com o edital, com o Termo de Referência, com a legislação vigente e com as normas técnicas aplicáveis, responsabilizando-se pela qualidade, consistência e adequação técnica dos produtos entregues.

4.9.2. Identificadas falhas, inadequações, execução irregular, descumprimento de normas técnicas, ambientais ou de segurança, ou qualquer desconformidade na execução dos serviços, a CONTRATADA ficará obrigada a promover, às suas expensas e sem prejuízo das sanções cabíveis, a imediata correção, complementação ou refazimento dos serviços, no prazo estabelecido pela FISCALIZAÇÃO, não gerando qualquer ônus adicional à Administração

Pública.

4.9.3. A CONTRATADA deverá atender integralmente às orientações, determinações e solicitações da FISCALIZAÇÃO designada pela CONTRATANTE, submetendo-se ao acompanhamento, supervisão e controle técnico e administrativo, disponibilizando informações, documentos, registros e esclarecimentos sempre que solicitados, com o objetivo de assegurar o exato e regular cumprimento das obrigações pactuadas.

4.9.4. Caberá à CONTRATADA arcar com todos os custos necessários à execução do objeto, salvo disposição expressa em contrário prevista pela CONTRATANTE.

4.9.5. A CONTRATADA deverá manter, durante toda a vigência do contrato que vier a ser celebrado, todas as condições de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista, técnica e econômico-financeira exigidas no processo licitatório, comunicando imediatamente qualquer alteração que possa comprometer sua qualificação.

4.9.6. A CONTRATADA responderá integralmente por eventuais penalidades, multas, infrações administrativas ou descumprimento de obrigações legais decorrentes da execução do objeto contratual, bem como por todos os prejuízos que vier a causar à Administração, sem prejuízo das responsabilidades civis, administrativas e penais aplicáveis.

4.9.7. A CONTRATADA deverá observar todas as obrigações decorrentes da Lei Federal nº 14.133/2021, do edital, do contrato e das demais legislações pertinentes, sujeitando-se às sanções previstas em caso de descumprimento, incluídas penalidades contratuais e demais responsabilidades legais.

4.9.8. A CONTRATADA deverá assegurar condições de trabalho que garantam a saúde, segurança e bem-estar da sua equipe técnica, observando as normas aplicáveis de segurança e medicina do trabalho, bem como providenciar treinamentos e medidas que minimizem riscos à integridade física e à qualidade dos serviços.

4.9.9. A CONTRATADA deverá suspender imediatamente qualquer atividade técnica que estiver em desacordo com as normas técnicas, com as diretrizes da CONTRATANTE ou que ponha em risco a qualidade técnica dos produtos contratados, comunicando imediatamente os fatos à CONTRATANTE para as deliberações cabíveis.

4.9.10. A CONTRATADA deverá planejar, organizar, coordenar e manter efetiva supervisão técnica e administrativa de todas as etapas dos serviços, de forma a assegurar a entrega dos produtos completos, em conformidade com os prazos estabelecidos e com as exigências técnicas e normativas aplicáveis.

4.9.11. Qualquer alteração nos métodos, processos, procedimentos técnicos ou cronogramas originalmente apresentados na proposta deverá ser submetida à CONTRATANTE, por escrito, antes de sua implementação, com justificativa técnica e, quando aplicável, com recalibração de prazos e impactos, permanecendo essas alterações sujeitas à aprovação prévia pela CONTRATANTE.

4.9.12. Fica vedada a utilização de trabalho infantil ou condições proibidas por lei, além de deverem ser observadas as normas sobre reserva legal de cargos para pessoas com deficiência e demais regras de acessibilidade.

4.9.13. A CONTRATADA deverá manter sigilo sobre todas as informações relacionadas ao contrato às quais tiver acesso em razão de sua execução, sendo vedada sua divulgação ou utilização para fins diversos dos estritamente necessários ao cumprimento das obrigações contratuais, salvo mediante autorização expressa da CONTRATANTE ou por determinação legal.

4.9.14. A CONTRATADA deverá cumprir todas as normas de segurança da informação da CONTRATANTE e as boas práticas de proteção de dados, incluindo o uso e armazenamento seguro de documentos, arquivos, sistemas e quaisquer meios eletrônicos utilizados durante a prestação dos serviços, preservando a confidencialidade e integridade das informações a que tiver acesso.

4.10 DOS DIREITOS DA CONTRATANTE

4.10.1. A CONTRATANTE deterá a propriedade e os direitos de utilização de todos os produtos elaborados no âmbito do contrato, incluindo eventuais adequações, revisões ou complementações, sendo vedada sua utilização, reprodução ou divulgação pela CONTRATADA sem prévia e expressa autorização da CONTRATANTE.

4.10.2. A CONTRATANTE poderá exigir da CONTRATADA a apresentação de esclarecimentos técnicos, documentos complementares, memórias de cálculo, estudos auxiliares, registros de pesquisa e demais informações relacionadas à metodologia adotada e aos valores apurados, sempre que necessário à adequada instrução do procedimento administrativo ou eventual demanda judicial.

4.10.3. A CONTRATANTE poderá solicitar adequações, revisões, complementações ou correções dos produtos técnicos entregues, quando constatadas inconsistências, insuficiência de fundamentação, divergências metodológicas ou necessidade de ajustes relacionados ao objeto contratado.

4.10.4. A CONTRATANTE poderá acompanhar a execução dos serviços, realizar diligências, solicitar reuniões técnicas, promover verificações documentais e fiscalizar todas as etapas da contratação, com a finalidade de assegurar o adequado cumprimento das obrigações contratuais.

4.10.5. A CONTRATANTE poderá exigir a participação do responsável técnico da CONTRATADA em reuniões, apresentações técnicas, esclarecimentos perante órgãos públicos ou demais atos relacionados ao objeto contratado, sem ônus adicional para a Administração Pública.

4.10.6. A CONTRATANTE poderá utilizar os produtos técnicos elaborados no âmbito da contratação para instrução de procedimentos administrativos, judiciais ou

extrajudiciais relacionados à desapropriação da área declarada de utilidade pública, independentemente de autorização adicional da CONTRATADA.

4.10.7. A CONTRATANTE poderá exigir que os documentos e arquivos digitais sejam entregues de forma organizada, identificada, padronizada e compatível com os sistemas e diretrizes administrativas adotadas pelo Município.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

5.1. Para fins de estimativa das quantidades da presente contratação, considerou-se a área objeto de desapropriação declarada de utilidade pública por meio do Decreto Municipal nº 12.898/2025, correspondente a 3.055,64 m², parte do imóvel matriculado sob nº 27.606, DIC nº 20.424, localizado na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, conforme levantamento topográfico integrante do referido Decreto.

5.2. A estimativa contemplou a execução integral dos serviços técnicos necessários à elaboração do laudo de avaliação mercadológica do imóvel, observando os critérios, métodos e procedimentos estabelecidos nas normas técnicas aplicáveis.

5.3. As quantidades estimadas foram definidas com base nas características da área a ser desapropriada, na complexidade técnica dos serviços necessários e nas exigências técnicas e documentais inerentes ao procedimento de desapropriação, conforme detalhamento constante na planilha orçamentária e no Termo de Referência.

6. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

6.1. A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base em pesquisa de preços junto a empresas especializadas na prestação de serviços técnicos de avaliação imobiliária, mediante a obtenção de 03 (três) orçamentos distintos, observando-se as especificações técnicas, critérios metodológicos e condições de execução estabelecidos neste Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência.

6.2. A estimativa de preço total da contratação corresponde ao valor de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), conforme planilha orçamentária. A formação da referida planilha foi baseada em pesquisas diretamente com fornecedores, onde foi possível encontrar as cotações necessárias para uma estimativa de menor preço global compatível à realidade do mercado.

7. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

7.1. Não se aplica o parcelamento da solução na presente contratação, considerando que o objeto consiste na prestação de serviço técnico especializado de avaliação imobiliária, cuja execução demanda atuação integrada, uniforme e coordenada por um único profissional ou empresa responsável.

7.2. O eventual fracionamento da contratação poderia comprometer a padronização metodológica, a coerência técnica dos levantamentos realizados e a responsabilização pela avaliação produzida, especialmente em razão da necessidade de observância aos critérios e procedimentos estabelecidos pelas normas técnicas aplicáveis.

7.3. Além disso, a execução integral do objeto por uma única contratada proporciona maior eficiência administrativa, melhor acompanhamento contratual e adequada responsabilização técnica pela elaboração do laudo avaliatório, incluindo a emissão de ART/RRT e a fundamentação técnica do valor apurado.

7.4. Dessa forma, conclui-se que a contratação em item único mostra-se a solução mais adequada sob os aspectos técnico, operacional e administrativo, não sendo recomendável o parcelamento do objeto, nos termos do artigo 40, §3º, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021.

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

8.1. A presente contratação possui relação direta com o procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025, uma vez que o laudo técnico de avaliação constitui documento indispensável para a adequada instrução do processo administrativo correspondente.

8.2. Embora não haja, até o momento, contratações correlatas e/ou interdependentes que interfiram diretamente na presente demanda, os serviços pretendidos poderão subsidiar etapas administrativas subsequentes, especialmente aquelas relacionadas à formalização da desapropriação amigável, eventual procedimento judicial e demais atos administrativos vinculados à incorporação da área ao patrimônio público municipal. Destaca-se que a qualidade, precisão e fundamentação técnica da avaliação imobiliária serão essenciais para o adequado andamento do procedimento administrativo, contribuindo para maior segurança jurídica, definição adequada do valor indenizatório e mitigação de questionamentos administrativos e judiciais.

9. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

9.1. O município não possui Plano de Contratações Anual para o exercício de 2026.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1. Com a contratação de serviço técnico especializado de engenharia e/ou arquitetura para elaboração de laudo de avaliação mercadológica do imóvel objeto da desapropriação, pretende-se assegurar a produção de documentação técnica completa, fundamentada e compatível com as exigências legais e normativas aplicáveis, fornecendo suporte técnico adequado à instrução do processo administrativo de desapropriação amigável ou judicial da área situada no Bairro Praia dos Amores, em Balneário Camboriú/SC.

10.2. A contratação tem como objetivo garantir que a Administração Pública disponha de avaliação imobiliária elaborada por profissional legalmente habilitado, com emissão de ART/RRT e observância rigorosa aos critérios, métodos e procedimentos

estabelecidos pelas normas técnicas aplicáveis, proporcionando maior segurança técnica e jurídica à definição do valor indenizatório do imóvel.

10.3. Os principais resultados pretendidos com a contratação são:

10.3.1. Elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica completo, contendo vistoria in loco, levantamento de dados mercadológicos, caracterização do imóvel, registros fotográficos, metodologia aplicada, memória de cálculo e conclusão técnica acerca do valor de mercado do bem avaliado, conforme a ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2.

10.3.2. Produção de documentação técnica compatível com as exigências legais, normativas e administrativas aplicáveis aos processos de desapropriação amigável ou judicial, assegurando adequada instrução processual junto aos órgãos competentes, conforme o Decreto Municipal nº 12.898/2025.

10.3.3. Determinação de valor indenizatório fundamentado em critérios técnicos objetivos e metodologias reconhecidas pela engenharia de avaliações, conferindo maior transparência, confiabilidade e legitimidade ao procedimento expropriatório.

10.3.4. Mitigação de riscos de questionamentos administrativos e judiciais relacionados ao valor atribuído ao imóvel, por meio da adoção de metodologia técnica adequada, levantamento de dados consistentes e fundamentação técnica detalhada.

10.3.5. Fornecimento de subsídios técnicos consistentes para embasar a tomada de decisões da Administração Pública quanto à condução do processo de desapropriação, especialmente no que se refere à negociação amigável, eventual judicialização e planejamento orçamentário.

10.3.6. Atendimento integral às normas técnicas aplicáveis à avaliação de bens, em especial à ABNT NBR 14.653 e demais regulamentações pertinentes à engenharia de avaliações.

10.3.7. Garantia de maior segurança jurídica, eficiência administrativa e confiabilidade técnica ao processo de desapropriação, assegurando que os atos administrativos sejam praticados com adequada motivação e fundamentação técnica.

10.4. Assim, a contratação contribuirá para fortalecer a capacidade técnica e administrativa do Município na condução do procedimento expropriatório, proporcionando maior precisão na definição do valor do imóvel, redução de riscos processuais e observância aos princípios da legalidade, eficiência, transparência e atendimento ao interesse público.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

11.1. Para viabilizar a formalização do contrato referente à contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de caderno de avaliação para desapropriação, a Administração adotará as seguintes providências antes da celebração do instrumento contratual:

11.1.1. Homologação do resultado da licitação, com a devida publicação do extrato do julgamento no Diário Oficial e/ou Portal da Transparência, conforme legislação vigente.

11.1.2. Convocação da empresa vencedora para assinatura do CONTRATO, observando o prazo legal previsto na Lei Federal nº 14.133/2021, com apresentação de toda a documentação exigida para a contratação.

11.1.3. Verificação da regularidade fiscal, trabalhista, jurídica, previdenciária e técnica da CONTRATADA, incluindo certidões negativas junto à Receita Federal, FGTS, Justiça do Trabalho e demais órgãos competentes, conforme exigências da legislação pertinente e do processo de contratação direta por dispensa de licitação;

11.1.4. Atualização e validação da documentação técnica apresentada na proposta, garantindo conformidade com os critérios estabelecidos no edital e com os elementos necessários à perfeita execução dos projetos.

11.1.5. Designação da Comissão de Fiscalização, composta pelo GESTOR, FISCAL TÉCNICO e FISCAL ADMINISTRATIVO, conforme determinações da legislação aplicável, assegurando acompanhamento adequado da execução contratual.

11.1.6. Garantia de dotação orçamentária suficiente e empenho dos recursos necessários à execução do contrato, conforme disposto no item específico deste documento;

11.1.7. Realização de reunião de alinhamento técnico inicial entre a CONTRATADA e a equipe da Administração, para esclarecimentos sobre o escopo, prazos, forma de entrega, exigências normativas e condições específicas da elaboração dos projetos.

11.1.8. Assinatura do CONTRATO administrativo, com as devidas garantias legais, se exigidas, e publicação do extrato conforme previsto na legislação.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1. Considerando que o objeto da presente contratação consiste exclusivamente na elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica de imóvel para fins de desapropriação, verifica-se que os serviços possuem natureza predominantemente intelectual e administrativa, não envolvendo execução de obras, intervenções físicas, movimentação de terra, supressão vegetal ou qualquer atividade potencialmente causadora de impacto ambiental significativo.

12.2. A execução contratual limitar-se-á à realização de vistoria técnica in loco, levantamento de informações, registros fotográficos, coleta de dados mercadológicos e elaboração de documentação técnica, atividades estas que não ocasionam alterações ao meio ambiente, ao solo, aos recursos hídricos, à fauna, à flora ou à paisagem urbana.

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

12.3. Dessa forma, conclui-se que a presente contratação não acarretará impactos ambientais relevantes, diretos ou indiretos, sendo dispensável a adoção de medidas mitigadoras específicas, sem prejuízo da observância, pela CONTRATADA, das boas práticas de sustentabilidade, racionalização de recursos e destinação adequada de resíduos eventualmente gerados nas atividades administrativas.

12.4. Ainda assim, deverão ser priorizados, sempre que possível, procedimentos administrativos digitalizados, redução de impressões e otimização de deslocamentos técnicos, em observância aos princípios da eficiência administrativa e sustentabilidade.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

13.1. Diante das informações apresentadas neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a presente contratação mostra-se tecnicamente e administrativamente viável, considerando a necessidade de obtenção de avaliação imobiliária especializada para adequada instrução do procedimento administrativo correspondente.

13.2. A viabilidade técnica da contratação decorre da necessidade de obtenção de avaliação imobiliária elaborada por profissional legalmente habilitado, com emissão de ART/RRT e observância rigorosa aos critérios, métodos e procedimentos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, garantindo maior precisão técnica, fundamentação adequada do valor indenizatório e segurança jurídica ao procedimento expropriatório.

13.3. A solução mostra-se adequada ao atendimento da necessidade administrativa, uma vez que a elaboração do laudo técnico constitui documento indispensável para instrução do processo de desapropriação, subsidiando a definição do valor de mercado do imóvel e fornecendo elementos técnicos consistentes para a tomada de decisão pela Administração Pública.

**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E
DESENVOLVIMENTO URBANO**



13.4. Verifica-se, ainda, a viabilidade operacional da contratação, considerando que os serviços possuem escopo claramente definido, compreendendo vistoria *in loco*, levantamento de dados mercadológicos, análise técnica do imóvel e elaboração de documentação técnica conclusiva, possibilitando adequada fiscalização e acompanhamento da execução contratual.

13.5. Sob o aspecto econômico, a contratação apresenta-se viável, uma vez que será realizada por Dispensa de Licitação, com julgamento pelo critério de menor preço global, em razão do pequeno valor. Esse modelo possibilita a obtenção de preços compatíveis com o mercado e permite o controle adequado do custo total da contratação, observando-se os princípios da economicidade, razoabilidade e eficiência administrativa.

13.6. Portanto, considerando que a solução atende à necessidade pública de forma eficiente, que os requisitos técnicos garantem a qualidade do objeto e que o modelo de licitação promove a economicidade, nos termos do artigo 18, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021, declara-se a presente contratação VIÁVEL.

MARCELO FREITAS

Secretário Interino de Planejamento e Desenvolvimento
Urbano
Portaria nº 34.203/2026

LUCAS DE MARTINI WEBER

Diretor da Divisão Administrativa e Financeira
Matrícula nº 56.357

OLNEAR ORTIS CECCATTO

Diretor da Divisão de Outorgas
Matrícula nº 56.219

CLAUDINEI TRICHES

Engenheiro Civil - CREA/SC 029863-0
Matrícula nº 21.818

JUSTIFICATIVA DE PESQUISA DE MERCADO

Objeto: Contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025, localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, no Município de Balneário Camboriú/SC.

Tendo em vista a necessidade de aquisição do objeto em questão, em observância ao que estabelece o Decreto Municipal nº 11.209/2023, que dispõe sobre o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para a aquisição de bens e contratação de serviços em geral, no âmbito da Administração Pública Municipal, informamos que a pesquisa de mercado foi realizada por meio de consulta a 03 (três) fornecedores especializados.

Ressalta-se que os orçamentos obtidos diretamente com fornecedores seguiram o modelo de requerimento formal estipulado pelo Art. 14 do Decreto Municipal nº 11.209/2023 e Art. 5º, § 2º, da IN SEGES/ME 65/2021:

§ 1º Deverão ser priorizados os parâmetros estabelecidos nos incisos I e II, devendo, em caso de impossibilidade, apresentar justificativa nos autos.

§ 2º Quando a pesquisa de preços for realizada com fornecedores, nos termos do inciso IV, deverá ser observado:

I - prazo de resposta conferido ao fornecedor compatível com a complexidade do objeto a ser licitado;

II - obtenção de propostas formais, contendo, no mínimo:

a) descrição do objeto, valor unitário e total;

b) número do Cadastro de Pessoa Física - CPF ou do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ do proponente;

c) endereços físico e eletrônico e telefone de contato;

d) data de emissão; e

e) nome completo e identificação do responsável.

III - informação aos fornecedores das características da contratação contidas no art. 4º, com vistas à melhor caracterização das condições comerciais praticadas para o objeto a ser contratado; e

IV - registro, nos autos do processo da contratação correspondente, da relação de fornecedores que foram consultados e não enviaram propostas como resposta à solicitação de que trata o inciso IV do caput.

Para essa aquisição, foram obtidas as cotações de 03 (três) fornecedores, em atendimento com o preconizado pelo Art. 23, inciso IV da Lei 14.133/21:

Art. 23. O valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

IV - pesquisa direta com no mínimo 3 (três) fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, desde que seja apresentada justificativa da escolha desses fornecedores e que não tenham sido obtidos os orçamentos com mais de 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação;

A escolha desses fornecedores justifica-se ao considerar que são empresas especializadas no fornecimento dos serviços solicitados, possuindo uma sólida experiência e reputação no mercado. Ademais, foi analisada a capacidade dessas empresas de fornecer preços competitivos em relação à qualidade dos serviços oferecidos, sendo realizados comparativos de preços para garantir que as propostas recebidas estejam alinhadas à realidade do mercado e sejam financeiramente vantajosas para a Administração Pública.

Outro fator relevante foi a especificidade do serviço do objeto da aquisição, o qual demanda caracterização detalhada por parte dos prestadores, indicando que possuem conhecimento sólido desses requisitos para um processo de contratação mais eficiente e eficaz, garantindo que o serviço solicitado atenda plenamente às necessidades operacionais do setor responsável.

Conforme analisado, procedeu-se à aquisição por meio de dispensa de licitação, após avaliação criteriosa dos preços das cotações concorrentes e verificação de suas conformidades com o Termo de Referência, de acordo com o Art. 75, inciso I da Lei 14.133/21, atualizado de acordo com o Decreto nº 12.807, de 2025.

Foram obtidos orçamentos de 03 (três) empresas:

1. WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA (23.853.635/0001-37);
2. SEAP – SERVIÇOS DE ENGENHARIA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA (10.652.003/0001-63);
3. A.V. ENGENHARIA, PERÍCIAS E CONSULTORIA LTDA (34.685.757/0001-88).

A escolha desses fornecedores levou em consideração os critérios de experiência e reputação no mercado, onde fornecedores com atuação consolidada no setor e histórico comprovado de qualidade foram preferidos.

Também foi analisado o preço competitivo, onde priorizamos o melhor custo-benefício. Selecionamos fornecedores capazes de oferecer valores competitivos sem comprometer o padrão exigido. Realizamos comparativos de mercado para assegurar propostas justas.

Ademais, verificamos se os fornecedores atendiam aos requisitos técnicos em questão, como certificações, normas de qualidade e conformidade com as especificações, para garantir compatibilidade e eficiência nos produtos.

**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E
DESENVOLVIMENTO URBANO**



Consideramos a proximidade dos fornecedores, prezando por empresas de cidades próximas, o que garante um atendimento eficiente e evita possíveis atrasos e aumento de custos decorrentes do deslocamento. Portanto, as empresas estão todas localizadas no município de Balneário Camboriú.

Desta forma, após a análise dos orçamentos apresentados pelas empresas mencionadas, verificou-se que a WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA (23.853.635/0001-37) ofertou o menor valor para o fornecimento dos serviços solicitados, no valor de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), conforme pode se observar nos orçamentos constantes no processo. Assim, considerando os critérios previamente estabelecidos, bem como a necessidade de otimizar os recursos disponíveis e garantir a melhor relação custo-benefício, esse valor foi selecionado como o mais vantajoso para o objeto da dispensa licitatória.

Assim, a escolha do fornecedor está devidamente fundamentada na adequação da proposta às exigências técnicas e operacionais do objeto, observando o princípio da proposta mais vantajosa; tal fundamentação encontra respaldo na estimativa de valor prevista no art. 23 da Lei nº 14.133/2021 e na instrução do processo de contratação direta (art. 72), em especial na razão da escolha do contratado (inc. VI) e na justificativa de preço (inc. VII).

Visando às boas práticas, cumpre salientar que a equipe técnica realizou uma análise crítica dos orçamentos obtidos, os quais foram utilizados como base para a formação do valor estimado para a aquisição, assegurando que o processo fosse conduzido de maneira transparente e conforme as normativas vigentes.

Balneário Camboriú, 01 de junho de 2026.

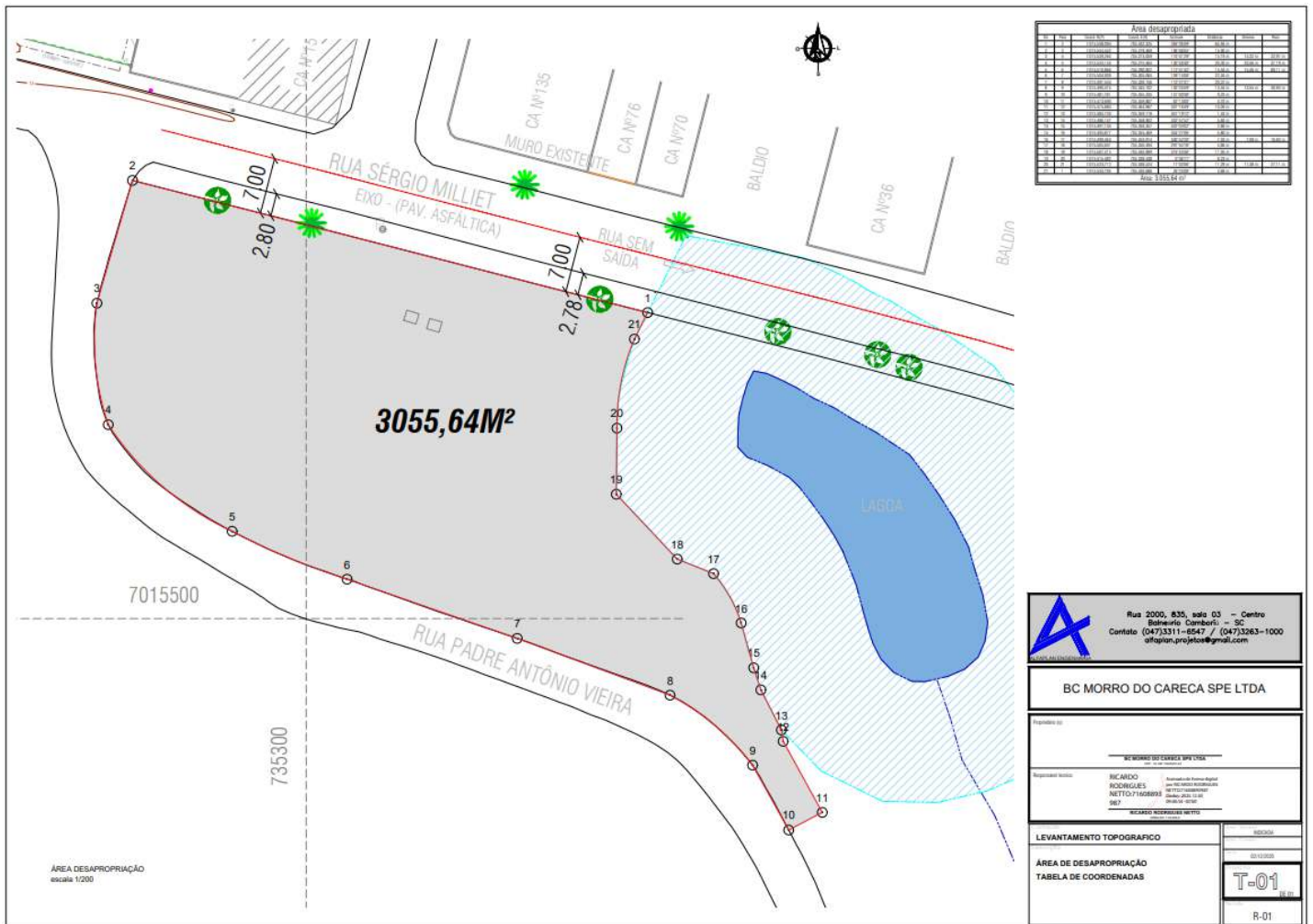
MARCELO FREITAS
Secretário Interino de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Portaria nº 34.203/2026

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

ESTIMATIVA DE QUANTITATIVO - MEMORIAL DE CÁLCULO

A estimativa dos quantitativos necessários para a elaboração do laudo técnico de avaliação mercadológica foi definida com base no levantamento topográfico da área objeto da desapropriação, constante dos anexos do Decreto Municipal nº 12.898/2025. A delimitação da área avaliada, bem como a caracterização de suas dimensões e confrontações, foi realizada a partir dos elementos técnicos contidos nesse levantamento, os quais serviram de referência para o dimensionamento dos serviços e para a definição do escopo da avaliação imobiliária. Eventuais ajustes decorrentes de informações complementares obtidas durante a vistoria técnica ou da necessidade de melhor caracterização do imóvel poderão ser analisados pela fiscalização da CONTRATANTE, desde que não impliquem alteração do objeto da contratação.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID. MEDIDA	QTD
1	ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, CONFORME ABNT NBR 14.653-1 E NBR 14653-2, DESTINADO À INSTRUÇÃO DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE DESAPROPRIAÇÃO DA ÁREA DECLARADA DE UTILIDADE PÚBLICA PELO DECRETO MUNICIPAL Nº 12.898/2025, LOCALIZADA NA RUA SÉRGIO MILLET, BAIRRO PRAIA DOS AMORES, NO MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC.	M²	3.055,64



PLANILHA DE CONSOLIDAÇÃO DE VALORES

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID. MEDIDA	QTD	WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA (23.853.635/0001-37)	SEAP – SERVIÇOS DE ENGENHARIA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA (10.652.003/0001-63)	A.V. ENGENHARIA, PERÍCIAS E CONSULTORIA LTDA (34.685.757/0001-88)	MENOR VALOR	VALOR MÉDIO	MEDIANA	PROPOSTA MAIS VANTAJOSA
1	ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, CONFORME ABNT NBR 14.653-1 E NBR 14653-2, DESTINADO À INSTRUÇÃO DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE DESAPROPRIAÇÃO DA ÁREA DECLARADA DE UTILIDADE PÚBLICA PELO DECRETO MUNICIPAL Nº 12.898/2025, LOCALIZADA NA RUA SÉRGIO MILLET, BAIRRO PRAIA DOS AMORES, NO MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC.	M²	3.055,64	R\$ 7.500,00	R\$ 9.893,76	R\$ 12.200,00	R\$ 7.500,00	R\$ 9.864,59	R\$ 9.893,76	R\$ 7.500,00
ACRÉSCIMOS (TOTALIZADORES, FRETES, IMPOSTOS, ENTRE OUTROS)										
DESCONTOS										
TOTAL				R\$ 7.500,00	R\$ 9.893,76	R\$ 12.200,00	R\$ 7.500,00			

Balneário Camboriú – Capital Catarinense do Turismo - CNPJ 83.102.285/0001-07

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO
CAMBORIÚ
CNPJ: 83.102.285/0001-07.

CONTRATO PARTICULAR DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
PROFISSIONAIS DE ENGENHARIA

Pelo presente instrumento particular de prestação de serviços profissionais de engenharia e avaliação imobiliária, de um lado, na qualidade de **CONTRATADA, ALINE VEDANA**, brasileira, inscrita no CPF sob nº 955.217.040-00, Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho, devidamente registrada no **CREA/SC sob o nº 093623-5**, Corretora e Perita Avaliadora Imobiliária inscrita no **CRECI/SC sob o nº 46.207-F** e no **CNAI sob o nº 26.835**, sócia do **IBAPE-SC nº 364**, Perita Forense, representante legal da empresa **A.V. ENGENHARIA, PERÍCIAS E CONSULTORIA LTDA**, inscrita no **CNPJ sob o nº 34.685.757/0001-88**, com sede na Rua Noruega, nº 270, Bairro das Nações, CEP 88338-195, Balneário Camboriú/SC, registrada no **CREA/SC sob o nº 175418-4**, telefone **(47) 99988-6002**, e-mail: avengenhariaepericias@gmail.com; e, de outro lado, na qualidade de **CONTRATANTE, PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no **CNPJ sob o nº 83.102.285/0001-07**, com sede na Rua Dinamarca, nº 320, Bairro das Nações, Balneário Camboriú/SC, CEP 88338-900, neste ato representada por sua representante legal, têm entre si justo e contratado o que segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente contrato tem por objeto a prestação de serviços técnicos especializados de **vistoria, análise, estudo mercadológico e elaboração de Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária do imóvel urbano pertencente à matrícula nº 27.606 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, consistente em área de terras com 3.055,64 m², localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, Município de Balneário Camboriú/SC.**

Os serviços serão executados em conformidade com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, especialmente ABNT NBR 14653, bem como demais normas aplicáveis à engenharia de avaliações e às exigências técnicas do contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Matrícula nº 27.606 – 1º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC.

Descrição do imóvel:

- Tipo: Terreno Urbano;


- Área superficial: 3.055,64 m²;
- Localização: Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, Balneário Camboriú/SC.

REGULAMENTO DE HONORÁRIOS: AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS / SANTA CATARINA

2.1 – Avaliação do valor do imóvel

Natureza da ação ou espécie de perícia realizada (sugestão)	Nº mínimo de horas técnicas
2.1 – Laudo de Avaliação do Imóveis segundo as Normas ABNT - 14653 -1, 2 e 3	20 horas

Que esse valor foi feito segundo a tabela do Inspeção do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias do Estado de Santa Catarina, prevê para tais serviços um montante, SENDO QUE REQUER: pois tive várias medições e buscas a fazer com a vistoria do local e a busca de dados de comparação, levantamentos em geral, análise dos documentos para a realização dos trabalhos periciais, com a **AVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL URBANO, conforme Programa TS – SISREG**

 Planilha de Formação de Preço de Serviço por Tempo Despendido					
CLIENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ CNPJ: 83.102.285/0001-07.			SERVIÇO: Laudo de Avaliação de Imóveis segundo as Normas ABNT 14653 – 1, 2 e 3.		
Local: Matrícula nº 27.606, área de terra com 3.055,64 m ² , localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, Balneário Camboriú/SC		Prazo Execução	Validade Proposta	Data	
		30 dias	30 dias	29/05/2026	
1. HORAS TÉCNICAS POR ATIVIDADE DESENVOLVIDA					
Atividade	Qualificação Profissional	Horas	Custo/Hora (R\$)	Custo Total (R\$)	
a) Estudo e Análise da Documentação	Engenheiro Civil	2,00	R\$ 560,00	R\$ 1.120,00	
b) Trabalhos Externos / Reuniões	Engenheiro Civil	2,00	R\$ 560,00	R\$ 1.120,00	
c) Levantamento da Documentação – Composição do Histórico	Engenheiro Civil	2,00	R\$ 560,00	R\$ 1.120,00	
d) Vistoria, consignando fotografias externas e internas, caracterização do local, do terreno.	Engenheiro Civil	2,00	R\$ 560,00	R\$ 1.120,00	
e) Pesquisas em Campo dos Dados Amostrais	Engenheiro Civil	2,00	R\$ 560,00	R\$ 1.120,00	
f) Planejamento do Trabalho e Escolha da Metodologia	Engenheiro Civil	2,00	R\$ 560,00	R\$ 1.120,00	
g) Processamento dos Dados	Engenheiro Civil	2,00	R\$ 560,00	R\$ 1.120,00	
h) Elaboração do Laudo	Engenheiro Civil	6,00	R\$ 560,00	R\$ 3.360,00	
TOTAL	Horas	20 horas			
TOTAL DA MÃO OBRA:				R\$ 11.200,00	

2. DESLOCAMENTO / CUSTO MATERIAL / SERVIÇOS TERCEIROS					
	Item	Unidade	Quantidade	Custo Unitario (R\$)	CUSTO (R\$)
	Deslocamento (ida e volta)	Km			
	Copias, Fotos, Encardenação	verba			
	Levantamento Topografico	verba			
	ART / RTT / outros	Unitário	1	286,00	286,00
	Estadia, alimentação	verba			
	Imposto taxas e encargos	verba	1	806,40	806,40
2.	ART, IMPOSTOS, TAXAS e ENCARGOS				R\$ 1.092,40
1.	TOTAL DA MÃO OBRA:				R\$ 11.200,00
3.	PREÇO FINAL DO SERVIÇO 1+ 2. (arredondando)				R\$ 12.200,00

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS HONORÁRIOS PROFISSIONAIS

Pelos serviços descritos neste contrato, a CONTRATANTE pagará à CONTRATADA o valor total de **R\$ 12.200,00 (doze mil e duzentos reais)**, referente à execução dos serviços técnicos de análise, estudo e elaboração de Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária do imóvel objeto da matrícula nº 27.606.

Os valores deverão ser depositados na seguinte conta bancária:

A.V. ENGENHARIA, PERÍCIAS E CONSULTORIA LTDA

CNPJ: 34.685.757/0001-88

Banco Sicredi – Agência: 2606

Conta Corrente: 63152-6

PIX: avengenhariaepericias@gmail.com

CLÁUSULA QUARTA – DA FORMA DE PAGAMENTO

Parágrafo Primeiro: A título de sinal e início dos trabalhos técnicos, a CONTRATANTE efetuará o pagamento correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor total contratado, equivalente a **R\$ 6.100,00 (seis mil e cem reais)**, mediante aceite da proposta e emissão da respectiva nota fiscal.

Parágrafo Segundo: O saldo remanescente, correspondente a 50% (cinquenta por cento) dos honorários, no valor de **R\$ 6.100,00 (seis mil e cem reais)**, deverá ser quitado até a data da entrega definitiva do laudo técnico.

Parágrafo Terceiro: A CONTRATADA emitirá nota fiscal eletrônica correspondente a cada pagamento realizado.

CLÁUSULA QUINTA – DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

A vistoria técnica presencial será realizada mediante prévio agendamento entre as partes.

Os trabalhos técnicos compreenderão:

- vistoria presencial do imóvel;
- levantamento fotográfico e técnico;
- análise documental;
- pesquisa mercadológica de dados de mercado semelhantes;
- tratamento técnico dos dados coletados;
- elaboração do laudo técnico conclusivo conforme normas da ABNT NBR 14.653.

CLÁUSULA SEXTA – DO PRAZO

O prazo para conclusão e entrega do Laudo Técnico será de até **15 (quinze) dias úteis**, contados da data da realização da vistoria presencial no imóvel, desde que toda a documentação necessária seja disponibilizada pela CONTRATANTE.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA INADIMPLÊNCIA

O inadimplemento de quaisquer valores nos prazos estipulados implicará:

- multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido;
- juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês;
- correção monetária pelo índice legal aplicável.

O atraso no pagamento autoriza a suspensão imediata dos serviços e/ou retenção da entrega do laudo técnico até a regularização financeira.

CLÁUSULA OITAVA – DA EXTINÇÃO ANTECIPADA

A eventual desistência, cancelamento ou interrupção dos serviços por iniciativa da CONTRATANTE, após o início dos trabalhos técnicos, não eximirá o pagamento integral dos honorários contratados, em razão da mobilização técnica, operacional e profissional já realizada.

CLÁUSULA NONA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

O presente contrato obriga as partes e seus sucessores, sendo firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se as partes ao fiel cumprimento de todas as cláusulas ora pactuadas.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO FORO

DADOS DO AVALIADOR:

UNIVERSIDADE COMUNITÁRIA REGIONAL DE CHAPECÓ
Renovado o Credenciamento, com base no Parecer nº 222 e Resolução 058/CEE/SC, de 21/08/2007 e homologado pelo Decreto nº 659, publicado no DO/SC, em 25/09/2007

UNOCHAPECÓ

O Reitor da Universidade Comunitária Regional de Chapecó - UNOCHAPECÓ, no uso de suas atribuições, considerando o termo de colação de grau, em 06 de fevereiro de 2009, confere o grau acadêmico de **BACHAREL EM ENGENHARIA CIVIL** a

Aline Vedana

Carreira de Identidade 106040527/SSP/RS, nascida em 05 de março de 1980, natural do Rio Grande do Sul, nacionalidade Brasileira.

concluinte do Curso de Engenharia Civil, no segundo semestre de 2008 e outorga-lhe o presente Diploma, a fim de que possa gozar de todos os direitos e prerrogativas legais.

Chapecó (SC), 09 de fevereiro de 2009.

MARIA LUIZA DE SOUZA LAJÚS
Vice Reitora de Graduação

Aline Vedana
Diplomada

Odilon Luiz Poli
ODILON LUIZ POLI
Reitor da UNOCHAPECÓ

ENGENHARIA CIVIL
Reconhecimento Renovado com base no Parecer 025 e Resolução nº 009/CEE/SC, de 26/02/2008 e Homologado pelo Decreto nº 1.297, publicado no DO/SC, em 22/04/2008

UNIVERSIDADE COMUNITÁRIA REGIONAL DE CHAPECÓ
SETOR DE CERTIFICAÇÃO E REGISTRO DE DIPLOMA

Diploma Registrado sob nº 06789
Livro 018 Folhas 195 Processo 670/2009, nos termos do Art. 48 da Lei 9.394 de 20/12/1996 e com base no Parecer nº 222 e Resolução 058/CEE/SC, de 21/08/2007 e homologado pelo Decreto nº 659, publicado no DO/SC, em 25/09/2007.

Chapecó (SC), 10 / 02 / 2009
Nadir Isabel Brancher Faccio
Nadir Isabel Brancher Faccio
Responsável pelo SGRD/UNOCHAPECÓ
Delegação do Reitor - Portaria Nº 015/REITORIA/2002



HISTÓRICO

Nome: **Aline Vedana**

Curso de Pós-Graduação *Lato Sensu* Especialização em Engenharia de Segurança do Trabalho

DISCIPLINA	CARGA HORÁRIA	NOTA	PROFESSORES	TITULAÇÃO
Metodologia da Pesquisa	30 h/a	9,0	Adalberto Pandolfo Juliana Kurek	Doutor Mestra
Introdução à Engenharia de Segurança do Trabalho	30 h/a	9,0	Vanderlei Borowski	Especialista
Psicologia na Engenharia de Segurança, Comunicação e Treinamento I	30 h/a	7,5	Maria Aparecida Tagliari Estacia	Doutora
Psicologia na Engenharia de Segurança, Comunicação e Treinamento II	30 h/a	7,5	Rosani Sgari Szilagyi	Doutora
Administração Aplicada à Engenharia de Segurança	30 h/a	8,0	Marcelo Fabiano Costella	Doutor
Ergonomia	30 h/a	9,2	Fabiano Lopes Chiesa	Mestre
Legislação e Normas Técnicas	30 h/a	8,5	Valdecir Sbardelini	Mestre
Proteção ao Meio Ambiente	45 h/a	9,3	Evanisa Fátima Reginato Quevedo Melo	Doutora
Segurança do Trabalho no Meio Rural	30 h/a	9,0	Moisés Souza Soares	Especialista
Gerência de Riscos	60 h/a	8,5	Luciana Londero Brandli Juliana Kurek	Doutora Mestra
Proteção Contra Incêndios e Explosões	60 h/a	7,0	Valdecir Sbardelini	Mestre
O Ambiente e as Doenças do Trabalho	60 h/a	7,9	Sabine Braga Chedid	Especialista
Prevenção e Controle de Riscos em Máquinas, Equipamentos e Instalações	90 h/a	8,3	José Eurides Alves de Moraes Sérgio Bordignon	Especialista Mestre
Higiene do Trabalho	150 h/a	7,3	Betty Rose Menegol Bassani José Eurides Alves de Moraes José Luis Nicolás Marcos Milton Serpa Menezes Sabine Braga Chedid	Especialista Especialista Mestre Mestre Especialista
Monografia	15 h/a	8,1	Sérgio Bordignon	Mestre

A aluna realizou a defesa presencial da monografia intitulada *Segurança na Construção de Linhas de Transmissão de Energia Elétrica*, tendo sido aprovada com nota 8,1.
O curso obedeceu às disposições contidas na Lei nº 7.410, de 27/11/85, Parecer 19/87 CESU/MEC, Resolução 14/2002 do Consun/UPF e Resolução 01/2007 do CNE.
A avaliação foi feita através de provas, trabalhos e seminários.

Passo Fundo, 24 de junho de 2014.

Universidade de Passo Fundo
Secretaria Geral dos Cursos
Certificado Registrado sob o nº 17004
fls. 6 do livro 10-Espec.
Processo nº 5960/2014
Passo Fundo, 24 de junho de 2014.

João Adalmir de Faria Madalena
Setor de Certificação e Diplomação/UPF



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
CETER - CENTRO DE EDUCAÇÃO TECNOLÓGICA REPÚBLICA



O Diretor do Centro de Educação Tecnológica República, localizado na BR 101, km 202, nº 303, autorizado através dos Pareceres do CEE-SC nº 001/2004, nº 304/2008, nº 251/2009 e nº 356/2014, certifica que

Diploma

Aline Vedana

Brasileiro(a), natural de Marau - RS, portador(a) do CPF nº 955.217.040-00, nascido(a) em 05 de março de 1980, concluiu em junho de 2018 o curso de

Habilitação Técnica de Nível Médio em Transações Imobiliárias

Ademar
Ademar Rodrigues Meireles
Diretor Acadêmico

Aline Vedana
Aline Vedana

Gabriel
Gabriel Medeiros Batista
Secretário Escolar

São José/SC, 05 de Julho de 2018

CETER - CENTRO DE EDUCAÇÃO TECNOLÓGICA REPÚBLICA

CURSO TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

<p>PERFIL PROFISSIONAL</p> <p>Habilitado e capacitado a executar negócios imobiliários de acordo com a Lei Nº 6.530 e decreto 81.871/78, atuando na compra e venda de imóveis, auxiliando nos serviços da administração de bens imóveis e condomínios, podendo atuar como incorporador imobiliário, nos termos da legislação vigente.</p> <p>COMPETÊNCIAS</p> <ul style="list-style-type: none"> Compreender as noções básicas do Direito Imobiliário e reconhecer a legislação que regula as funções do Corretor de Imóveis; Compreender os conceitos básicos, os fundamentos e as características da administração mercadológica e do gerenciamento da comercialização de imóveis; Compreender as estratégias de vendas e marketing aplicadas aos negócios imobiliários; Reconhecer a simbologia e as normas utilizadas nos projetos arquitetônicos e na construção civil; Reconhecer a documentação utilizada na comercialização e no Registro de Imóveis; Compreender e aplicar os princípios que regem a Lei do Inquilinato; Compreender o Sistema de Financiamento de Imóveis Interpretar o Código de Ética do Corretor de Imóveis, aplicando-o no exercício da profissão. 	<p>MATRIZ CURRICULAR</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Disciplinas</th> <th>Total</th> <th>Conceito</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Comunicação e Expressão em Língua Portuguesa</td> <td>100 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Direito e Legislação</td> <td>100 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Marketing Imobiliário</td> <td>50 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Operações Imobiliárias</td> <td>120 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Desenho Arquitetônico e Noções de Construção</td> <td>100 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Relações Humanas, Ética e Cidadania</td> <td>50 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Economia e Mercado</td> <td>100 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Organizações e Técnicas Comerciais</td> <td>60 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Matemática Financeira</td> <td>100 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Estágio Supervisionado</td> <td>160 horas</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">O aluno cumpriu o Estágio Supervisionado de</td> </tr> <tr> <td>Carga Horária Total</td> <td>960 horas</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>NOME DO ALUNO(A): Aline Vedana CPF: 955.217.040-00</p> <p>CONCEITOS: (S) Suficiente (I) Insuficiente</p>	Disciplinas	Total	Conceito	Comunicação e Expressão em Língua Portuguesa	100 horas	S	Direito e Legislação	100 horas	S	Marketing Imobiliário	50 horas	S	Operações Imobiliárias	120 horas	S	Desenho Arquitetônico e Noções de Construção	100 horas	S	Relações Humanas, Ética e Cidadania	50 horas	S	Economia e Mercado	100 horas	S	Organizações e Técnicas Comerciais	60 horas	S	Matemática Financeira	100 horas	S	Estágio Supervisionado	160 horas		O aluno cumpriu o Estágio Supervisionado de			Carga Horária Total	960 horas		<p>CURSO ANTERIOR: Ensino Superior</p> <p>ESTABELECIMENTO: Universidade de Passo Fundo Passo Fundo - Rio Grande do Sul - 2014</p> <p>OBSERVAÇÕES:</p> <p>CÓDIGO VALIDADOR SISTEC/MEC: 36180/72967728CM</p> <p>REGISTROS: Curso autorizado através dos pareceres do CEE-SC nº 001/2001, nº 304/2008, nº 251/2009 e 356/2014, todos publicados no Diário Oficial de Santa Catarina. Diploma Registrado nas fis. 05, Livro nº 0021207-4 São José (SC), 06/07/2018.</p> <p>ÓRGÃO PROFISSIONAL <i>Wiviane</i> WIVIANE SIMON MARTINS COSTA DIRETORA 1.ª SECRETARIA CRECI/RS</p>
Disciplinas	Total	Conceito																																							
Comunicação e Expressão em Língua Portuguesa	100 horas	S																																							
Direito e Legislação	100 horas	S																																							
Marketing Imobiliário	50 horas	S																																							
Operações Imobiliárias	120 horas	S																																							
Desenho Arquitetônico e Noções de Construção	100 horas	S																																							
Relações Humanas, Ética e Cidadania	50 horas	S																																							
Economia e Mercado	100 horas	S																																							
Organizações e Técnicas Comerciais	60 horas	S																																							
Matemática Financeira	100 horas	S																																							
Estágio Supervisionado	160 horas																																								
O aluno cumpriu o Estágio Supervisionado de																																									
Carga Horária Total	960 horas																																								



UNIMÓVEIS-RS - UNIVERSIDADE CORPORATIVA DO SINDIMÓVEIS-RS


CERTIFICADO

O Presidente do Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado do Rio Grande do Sul - Sindimóveis-RS no uso de suas atribuições, confere o presente certificado a

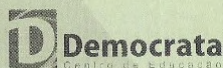
ALINE VEDANA

por ter concluído o curso Avaliação de Imóveis com o conteúdo programático constante no verso deste, realizado nos dias 3 e 4 de Agosto de 2018, na cidade de Curitiba/PR, de acordo com a Resolução-COFECI nº 1.066/2007.

Curitiba, 4 de Agosto de 2018.


Jocleber Lincoln Procópio
Professor Ministrante


Carlos Lammel
Presidente do Sindimóveis-RS



CONTEÚDO PROGRAMÁTICO DO CURSO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

DISCIPLINAS

- Histórico da Avaliação de Imóveis no Brasil
- Normas da ABNT da série 14653
- O Corretor de Imóveis e a Ética Profissional
- Como iniciar uma avaliação
- Definições
- A metodologia de avaliação e valor de mercado
- Imóveis urbanos e rurais – Pesquisa
- Métodos de Avaliações
- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
- Método Evolutivo
- Roteiro, conteúdo mínimo e apresentação do parecer técnico de avaliação mercadológica (PTAM)
- O PTAM em perícia nos processos judiciais
- Honorários do Corretor de Imóveis para emissão do PTAM
- Trabalhos dirigidos, com a elaboração de PTAM de, no mínimo, quatro tipos de imóveis diferentes

Carga Horária Total: 24h/aula

Certificado reconhecido pela Portaria COFECI nº 057/2012 para fins de inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, conforme Resolução nº 1.066/2007.

REGISTRO

Nº: 3647 Folha: 199 Livro: A8 Data: 05/10/2018



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que a Corretora de Imóveis **Nº 26835**

Aline Vedana

inscrita em 15/01/2019 no CRECI 3ª Região/RS sob o nº 59.506 está registrada no **CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS** e habilitada, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação Expedido por:
UNIMÓVEIS/RS

Brasília (DF), 27 de fevereiro de 2019.

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

Aline Vedana
Assinatura do Avaliador

SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.
Chave de Autenticação: b7d71745576a16e5b8b10f72bc2d7c56b65b44a9

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
SISTEMA COFECI-CRECI
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL

ALINE VEDANA
Corretora de Imóveis

CRECI-SC 46207
CNAI 26835

Validade:
15/04/2027

Assinatura do Portador
APÓS VENCIDO, VÁLIDO SÓ COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206/75)

Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 11ª Região/SC

Filiação: SOLANGE SANTOR VEDANA
ODOLIR VEDANA

Naturalidade: MARAU - RS

IDENTIDADE: 95521704000 SSP/SC

Formação Específica:
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Data de nascimento: 05/03/1980

CPF: 955.217.040-00

Data de inscrição no CRECI: 06/12/2021

Data de expedição: 21/05/2026

MARCELO FARIA BROGNOLI
Presidente do CRECI

ROGERIO ISNAR PATRÍCIO
Diretor Secretário

IDENTIDADE CIVIL VÁLIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI 6.206, 07/05/1975)



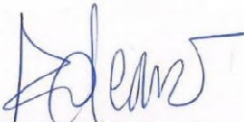
Certificado

O CETER - Centro de Educação Tecnológica República, certifica que:

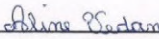
Aline Vedana

Brasileiro(a), natural de Marau - RS, portador(a) do CPF nº 955.217.040-00, nascido(a) em 05 de março de 1980, concluiu em junho de 2018 o Curso de Qualificação Profissional de Contratos e Direito Imobiliário para Corretores de Imóveis.

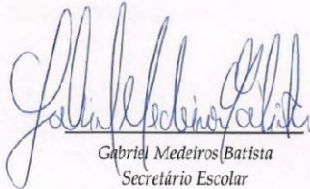
São José, 06 de julho de 2018



Ademar Rodrigues Meireles
Diretor Acadêmico



Aline Vedana
Aluno



Gabriel Medeiros Batista
Secretário Escolar

CONTEÚDO PROGRAMÁTICO DO CURSO DE DIREITO IMOBILIÁRIO

✦ Empreendedorismo e Liderança	7 horas
✦ Contratos Imobiliários	18 horas
✦ Avaliação de Imóveis	14 horas
✦ Fatores de Valorização de Desvalorização Imobiliária	18 horas
✦ O Código de Defesa do Consumidor Aplicado às Transações Imobiliárias	9 horas
✦ Direito Registral Imobiliário	10 horas
✦ Documentação para Venda de Imóveis	15 horas
✦ Avaliação Presencial	4 horas
Total de horas: 95	





CRECI - 3ª REGIÃO

Serviço Público Federal

Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado do Rio Grande do Sul

CERTIFICADO

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Rio Grande do Sul - 3ª Região concede o presente certificado a

ALINE VEDANA

por ter concluído o Curso de Perito Judicial, dentro das prerrogativas legais, tendo finalizado os exercícios de fixação satisfatoriamente e cumprido toda a programação das 8 (oito) aulas do curso com início em 12/08/2019 e término em 29/08/2019, com carga horária total de 4 (quatro) horas, contemplando em seu conteúdo programático as Habilidades do Perito, Perícia e as responsabilidades do Perito, Elementos do Processo Jurídico, Princípios Processuais, o Corretor de Imóveis enquanto Perito Judicial e o PTAM, Como ser Perito, Os prazos para respeitar, a Legislação vigente (CPC - Lei nº 13.105/2015), o Fluxo Operacional da atividade do Perito e as Petições para diversas situações e ocorrências na atividade do Perito Judicial.

Porto Alegre, 30 de Agosto de 2019

Márcio Ferreira Bins Ely
Presidente

Verifique a autenticidade do certificado em
ead.creci.org.br/validar com o código:
4B86-8EE8-5AAF-CC41-AA81

CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DE CURSO



000491

certifica que

ALINE VEDANA

concluiu com êxito o Curso de Formação para Perito Judicial com ênfase em Avaliação de Imóveis 2.0, no período de 12/12/2019 a 02/06/2020, com carga horária de 30 horas aulas através da Plataforma EAD fernandosarian.eadplataforma.com

Diretor(a)
, Academia do Perito Judicial



REGISTRO DE CONCLUSÃO DE CURSO

ALUNO	CURSO	CÓDIGO
ALINE VEDANA	Formação para Perito Judicial com ênfase em Avaliação de Imóveis 2.0	000491

INÍCIO	CONCLUSÃO	CARGA HORÁRIA	FREQUÊNCIA	MÉDIA FINAL
12/12/2019	02/06/2020	30 horas	100%	8.40

CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

1. Aula Inaugural
2. Introdução
3. Do Perito e Assistente Técnico
4. Quem pode atuar na profissão
5. Áreas de Atuação
6. Por que atuar na área?
7. Das Legislações - Constituição Federal e N.C.P.C.
8. Normas Técnicas - 14.653-1 e 2, 12.721
9. Da Prática do Perito Judicial nos Tribunais de Justiça
10. Cases Diversos
11. Jurisprudências dos Tribunais de Justiça
12. Bibliografia
13. Bônus 1 - Turbinando o seu Currículo
14. Bônus 2 - Elevator Pitch
15. Bônus 3 - Posicionamento On-line
16. Bônus 4 - Estratégias de Relacionamento
17. Bônus 5 - Aceleração de Honorários

REGISTRO



Diretor(a)
Academia do Perito Judicial



fernandosarian.eadplataforma.com



CONTEÚDO PROGRAMÁTICO:

01. MEDIDAS DE TENDÊNCIA CENTRAL E VARIABILIDADE;
02. JUSTIFICATIVA DA VARIABILIDADE COM USO DE METODOLOGIA CIENTÍFICA;
03. REGRESSÕES SIMPLES E MÚLTIPLAS;
04. MODELAGENS ESTATÍSTICAS, ESCALAS DE MEDIDA E EFICIÊNCIA DE MODELOS;
05. ANÁLISE DA VARIÂNCIA. SIGNIFICÂNCIA DOS REGRESSORES E DO MODELO;
06. NORMALIDADE, AUTO-REGRESSÃO, COLINEARIDADE. HOMOCEDESTICIDADE;
07. ESTUDO DA DISTRIBUIÇÃO DE VALORES EM TORNO DA MÉDIA LINEAR E NAO LINEAR;
08. INTERVALO DE CONFIANÇA E DE PREDIÇÃO, PONTOS INFLUENCIANTES;
09. USO DE DICOTOMIAS, VARIÁVEIS DE INTERAÇÃO E PONTOS DE MÁXIMO;
10. NORMAS DA ABNT: NBR 14653 E AVALIAÇÃO INTERVALAR;
11. LAUDO DE AVALIAÇÕES: ELABORAÇÃO. TOPICOS BASICOS;
12. EXEMPLOS PRÁTICOS DE AVALIAÇÃO COM USO DE MODELOS COMPUTACIONAIS (IS-SISREG).

bssp.edu.br

/bsspcentroeducacional



▶▶▶ Certificado

Certifico que

Aline Vedana

Participou do Evento " Minicurso: Peritos e Avaliadores de Imóveis"
nos dias 13, 14 e 15 de Outubro de 2021, com carga horária de 6
horas.


BSSP CENTRO EDUCACIONAL
CNPJ: 27.911.962/000159

BSSP
CENTRO EDUCACIONAL

Quem planta a Boa Sorte com Sabedoria colhe Prosperidade





IBAPE-SC

INSTITUTO CATARINENSE
DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES
E PERÍCIAS



IBAPE-SC

**SEMINÁRIO
SUL AMERICANO
DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
DE ENGENHARIA**

Certificado

Concedido a **ALINE VEDANA**

Por ter participado do:

III SEMINÁRIO SUL AMERICANO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- PAINÉIS:**
- Perspectivas Econômicas da América do Sul
 - Avaliação de Áreas Ambientais
 - Inspeção Predial – Acessibilidade
 - Terrenos de Marinha e Caminhos de Sirga
 - Avaliações Especiais
 - Inspeção Predial e Evolução das Normas de Avaliações na América do Sul

Ocorrido nos dias 30 e 31 de março de 2023, com carga horária de 12 horas, em Balneário Camboriú (SC).

Florianópolis, 06 de abril de 2023.


Engenheira Civil Sandra Francisco Machado
Coordenadora do Seminário


Engenheiro Civil Léo Saraiva Caldas
Presidente do IBAPE-SC

CONTEÚDO PROGRAMÁTICO:

- 1º Painel - Perspectivas Econômicas da América do Sul**
 - Perspectivas Econômicas 2023
- 2º Painel - Avaliação de Áreas Ambientais**
 - Valor de Mercado de Áreas com Restrições Ambientais
 - Avaliação de Ativos Ambientais
- 3º Painel - Inspeção Predial – Acessibilidade**
- 4º Painel - Terrenos de Marinha e Caminhos de Sirga**
- 5º Painel - Avaliações Especiais**
 - Comparativo Inteligência Artific./Convencional
 - Análise Qualitativa de Dados de Mercado
- 6º Painel - Inspeção Predial**
- 7º Painel - Avaliações Especiais**
 - Modelo VETA para la Estimación de los Daños Extrapatrimoniales
 - Aplicación práctica del Método AHP Difuso
- 8º Painel - Evolução das Normas de Avaliações na América do Sul**
 - Evolución de las Normas Técnicas de Valuación en Paraguay
 - Evolução das Normas Técnicas em Avaliação na América Latina
 - Valoración de Zonas Portuárias

PATROCÍNIOS:



CREA-SC
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Santa Catarina



CONFEA
Conselho Federal de Engenharia
e Agronomia



mutua SC



CREDCREA 5
COOPERATIVA AILOS





Certificamos que

ALINE VEDANA

participou como **Congressista** no **XXII COBREAP - Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias**, realizado em São Paulo - SP, de 13 a 15 de setembro de 2023. Carga horária de 24 horas

São Paulo - SP, 15 de setembro de 2023.



Cod. verificador: a0e0ca2fb5eb4715594287738972104





CREA summit ²⁰/₂₆

O Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina certifica que

Aline Vedana

participou do Crea Summit 2026, com carga horária de 20 horas,
realizado de 26 a 28 de março no Expocentro Balneário Camboriú.

Balneário Camboriú, 28 de março de 2026.

Eng. Carlos Alberto Kita Xavier
Presidente do CREA-SC

CONFEA **CREA-SC** **mútua**

SEAP – SERVIÇOS DE ENGENHARIA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

CNPJ nº 10.652.003/0001-63 | CREA/SC 129129-0
Avenida Brasil, nº 955, Sala 02, Centro – Balneário Camboriú/SC – CEP 88.330-045
Tel/WhatsApp: (47) 3056-5656 | contato@seap.eng.br | www.seap.eng.br

PROPOSTA COMERCIAL Nº 41/2026

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica de Área Urbana
Destinado à Instrução de Procedimento Administrativo de Desapropriação
Bairro Praia dos Amores – Balneário Camboriú/SC

A/C: Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Balneário Camboriú, 29 de maio de 2026.

1. ESCOPO DO SERVIÇO

Por solicitação da Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú, a **SEAP – Serviços de Engenharia Avaliações e Perícias Ltda**, inscrita no CNPJ nº 10.652.003/0001-63, CREA/SC 129129-0, com sede na Avenida Brasil, nº 955, Sala 02, Centro, Balneário Camboriú/SC, CEP 88.330-045, representada por Helena Regina Battistotti Dos Santos, inscrita no CPF 038.632.769-65, CNAI nº 026065, apresenta proposta técnico-comercial para a prestação de serviços de engenharia legal consistentes na elaboração de **Laudo Técnico** de Avaliação Mercadológica de Área Urbana.

O laudo destina-se à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898, de 17 de dezembro de 2025, e prevista no Projeto de Lei Ordinária nº 50/2026, conforme descrição a seguir:

Localização	Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, Balneário Camboriú/SC
Área objeto de avaliação	3.055,64 m ² (parte do imóvel de matrícula nº 27.606)
Matrícula / DIC	Matrícula nº 27.606 – 1º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC DIC nº 20.424
Base legal	Decreto Municipal nº 12.898/2025 e Projeto de Lei Ordinária nº 50/2026
Finalidade da desapropriação	Implantação de estacionamento integrante do Complexo Turístico Morro do Careca (Lei Municipal nº 4.633/2022)

2. BASE NORMATIVA E METODOLÓGICA

O Laudo de Avaliação será elaborado em estrita conformidade com as normas técnicas e referenciais indicados a seguir, atendendo integralmente aos requisitos estabelecidos pelo Município de Balneário Camboriú na solicitação de orçamento:

- ABNT NBR 14.653-1:2001 – Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais;
- ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos;
- Regulamento de Honorários para Perícias e Avaliações de Engenharia do IBAPE/SC (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Santa Catarina);
- Decreto-Lei Federal nº 3.365/1941 – Lei Geral das Desapropriações;
- Lei Municipal de Balneário Camboriú nº 933/1990 (Lei Orgânica);
- Lei Municipal nº 4.633/2022 – Complexo Turístico Morro do Careca;
- Levantamento topográfico anexo ao Decreto Municipal nº 12.898/2025, elaborado pela Alfaplan Engenharia (CREA/SC 116.236-0), datado de 02/12/2025.

3. COMPOSIÇÃO DO SERVIÇO

O Caderno de Avaliação para Desapropriação conterá, no mínimo, os seguintes elementos exigidos pela ABNT NBR 14.653-2:2011 e pelas boas práticas avaliativas:

- ✓ Identificação das partes envolvidas (Município de Balneário Camboriú e Embraed Setai Participações LTDA);
- ✓ Objetivo, finalidade e data de referência da avaliação;
- ✓ Caracterização do bem avaliado: localização, dimensões, confrontações, levantamento topográfico, zoneamento urbano, acessibilidades, melhoramentos públicos e contexto imobiliário;
- ✓ Diagnóstico de mercado: pesquisa junto a imobiliárias, portais eletrônicos devidamente identificados, IPTU e índice fiscal do Município; tendências, flutuações e fator de comercialização;
- ✓ Indicação do método avaliativo utilizado (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado) e tratamento estatístico das amostras coletadas, com homogeneização de fatores;
- ✓ Grau de fundamentação e precisão do laudo, conforme exigências da NBR 14.653-2;
- ✓ Levantamento fotográfico do imóvel e da região;
- ✓ Resultado da avaliação com indicação do valor de mercado unitário (R\$/m²) e total;
- ✓ Data de elaboração, assinatura do responsável técnico e emissão de ART/RRT junto ao CREA/SC ou CAU/SC.

4. DOS HONORÁRIOS

Os honorários para elaboração do Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica para fins de desapropriação são calculados com base no Regulamento de Honorários do IBAPE/SC – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Santa Catarina, considerando o valor referencial de R\$ 510,00 (quinhentos e dez reais) por hora técnica.

Entretanto, para fins de parceria institucional e intenção de prestação contínua dos serviços junto à Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú, será aplicado o equivalente a **70% do valor da**

hora técnica de referência do IBAPE/SC, correspondendo ao valor de R\$ 357,00 (trezentos e cinquenta e sete reais) por hora técnica.

TRABALHO DESENVOLVIDO	HORAS	VALOR/HORA - 70% valor hora técnica IBAPE	SUBTOTAL
Análise de documentos, projetos e legislação aplicável	3	R\$ 357,00	R\$ 1.071,00
Visitas in loco (vistoria da área de desapropriação)	3	R\$ 357,00	R\$ 1.071,00
Levantamento fotográfico da área com drone	3	R\$ 357,00	R\$ 1.071,00
Pesquisa de amostras de imóveis semelhantes	2	R\$ 357,00	R\$ 714,00
Tratamento e homogeneização de dados	4	R\$ 357,00	R\$ 1.428,00
Elaboração do caderno de avaliação / laudo	7	R\$ 357,00	R\$ 2.499,00
Revisão, formatação e entrega do laudo	2	R\$ 357,00	R\$ 714,00
SUB TOTAL	24	R\$ 357,00	R\$ 8.568,00
Emissão de ART/RRT			R\$ 108,39
Tributos			R\$ 1.217,37
TOTAL			R\$ 9.893,76

* Honorários estimados conforme o Regulamento de Honorários para Perícias e Avaliações de Engenharia do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Santa Catarina (IBAPE/SC), a razão de R\$ 510,00 por hora técnica.

VALOR TOTAL DA PROPOSTA: R\$ 9.893,76 (nove mil oitocentos e noventa e três reais e setenta e seis centavos)

5. DA FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento deverá ser efetuado em até 15 (quinze) dias corridos após a entrega do laudo concluído e emissão da nota fiscal de serviço, mediante transferência bancária ou PIX.

Dados bancários: CNPJ: 10.652.003/0001-63 – Banco Cooperativo do Brasil S.A. (756) – Agência: 3326 – Conta: 10652-6

PIX CNPJ: 10.652.003/0001-63

6. DO PRAZO DE ENTREGA

O prazo para entrega do Laudo de Avaliação é de 30 (trinta) dias úteis a contar da assinatura do contrato ou emissão de ordem de serviço, **podendo ser reduzido mediante entendimento prévio** com o solicitante em casos de urgência devidamente justificada.

7. DO INÍCIO DOS TRABALHOS

Os trabalhos terão início imediatamente após a assinatura do instrumento contratual por ambas as partes e recebimento dos documentos necessários ao desenvolvimento dos serviços (matrícula, planta topográfica, Decreto de utilidade pública e demais documentos pertinentes ao procedimento expropriatório).

8. DA VALIDADE DA PROPOSTA

A presente proposta tem validade de **30 (trinta) dias** a contar da data de sua emissão, atendendo ao prazo mínimo exigido pelo Município para garantia dos preços durante a tramitação interna do processo de compra.

9. DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome	Cláudio Blochtein CREA/SC 94496-5
CPF	367.524.280-34
Empresa / CREA	SEAP – Serviços de Engenharia Avaliações e Perícias Ltda – CREA/SC 129129-0
Contato	contato@seap.eng.br (47) 9.9969-8833

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais e aguardamos o aceite desta proposta para dar início às providências contratuais.

Balneário Camboriú/SC, 29 de maio de 2026.

SEAP SERVICOS DE
ENGENHARIA AVALIACOES
E
PERICIAS:10652003000163

Assinado de forma digital por
SEAP SERVICOS DE ENGENHARIA
AVALIACOES E
PERICIAS:10652003000163
Dados: 2026.05.29 16:11:51 -03'00'

SEAP – Serviços de Engenharia Avaliações e Perícias Ltda

CREA/SC 129129-0

Helena Regina Battistotti dos Santos – CPF 038.632.769-65



Proposta Técnica e Comercial #1092

Prezado(a) Sr. (a) **Suellen Favaro, Município de Balneário Camboriu**

CNPJ: 83.102.285/0001-07

Data: 28/05/2026

Submetemos à Vossa Senhoria nossa proposta de prestação de serviços, conforme sua solicitação.

Desde já agradecemos pela oportunidade, e nos colocamos à disposição para esclarecimentos, se necessário.

QUALIFICAÇÃO EMPRESA

Empresa: WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA

CNPJ: 23.853.635/0001-37

Empresa/Porte: EPP – Simples Nacional

Fundação: 16 de Dezembro de 2015

CREA PJ: 159.778-2

Responsável Técnico e Diretor: Engenheiro Civil Cristian Calvi

E-mail: contato@wertengenharia.com.br

Site: <https://wertengenharia.com.br>

Telefone: 47 2033-9000 | 11 97678-8074

Abrangência de Atendimento: Nacional

Dados Bancários: Banco: 461 - Asaas I.P S.A Agência: 0001 Conta: 3805364-1

Aspectos Éticos e Legais: Laudos executados por Engenheiros e Arquitetos, atendendo assim, as disposições contidas na Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício junto às Resoluções do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, nº 218/73 que discrimina as atividades das diferentes modalidades profissionais e nº 345/90 que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos.

Compliance: Conformidade com leis e normas brasileiras e internacionais, elevando o nível dos serviços prestados com base nos valores de ética, transparência e aprimoramento contínuo.

Envio do Laudo: Digital com assinatura eletrônica ICP Brasil.

BEM A SER AVALIADO

Tipos de Serviço: Avaliação de Bens (Imóveis)

Objeto da Avaliação: Fração de terras de 3055,64m²

Observação: Finalidade específica: Indenização por desapropriação.

Proponente: A presente proposição tem por finalidade conferir segurança jurídica e autorização legislativa ao Termo de Compromisso e Obrigações Recíprocas celebrado entre o Município de Balneário Camboriú e a empresa

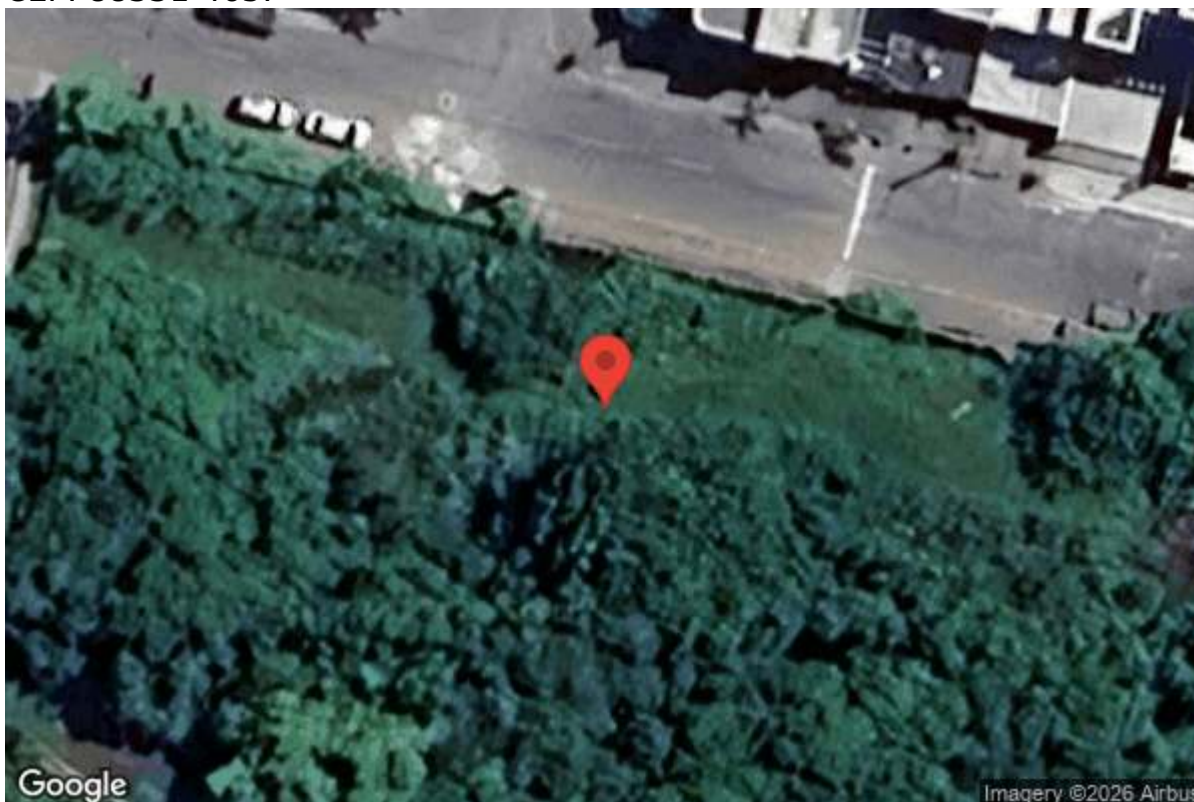
Embraed Setai Participações LTDA, cujo objeto consiste na definição das condições para a transferência ao Município de uma área de terra de 3.055,64 m² localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores.

Art. 1º Fica declarada de utilidade pública para fins de desapropriação amigável ou judicial, uma área de terra medindo 3.055,64 m², parte do imóvel com área total de 214.691,64 m², localizado a Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, matrícula nº 27.606, DIC nº 20.424, conforme levantamento topográfico anexo ao presente Decreto.

Objetivo: Valor de mercado de compra e venda

Finalidade: Outras

Endereço: Rua Sérgio Milliet, 6, Praia dos Amores, Balneário Camboriú - SC, CEP: 88331-465.



Principais Métodos de Avaliação: Comparativo Direto de Dados de Mercado MCDM, Capitalização da renda, Quantificação de custo e Evolutivo.

Solução: Elaborar Laudo Técnico de Avaliação de Mercado na modalidade completa.

PRAZOS

Prazo de entrega: **15** dias úteis após a vistoria. O envio dos documentos solicitados é essencial para o desenvolvimento do(s) Laudo(s) dentro do prazo, assim como a agilidade no agendamento das vistorias.

Prazo de validade desta proposta: **30** dias.

VALORES E FORMAS DE PAGAMENTO

Honorários: Importam na quantia total de R\$ 7.500,00. O valor engloba todos os custos inerentes (despesas gerais diretas e indiretas) a este trabalho.

Forma de pagamento: á vista.

Data de vencimento da 1ª ou única parcela: 15 de Junho de 2026.

Sistema seguro **ASAAS** com a escolha por:

PIX e/ou Boleto sem juros; ou Cartão de Crédito com juros:

Caso não esteja visível o link acima, o Serviço poderá ser quitado através das opções:

TED: (Banco: 461 - Asaas I.P S.A Agência: 0001 Conta: 3805364-1);

ou

PIX: cristian@wertengenharia.com.br

Qualquer dúvida, entre em contato com nossa equipe no [Whatsapp](#).

Nota.

- a. *Liberação de Laudo (s) mediante comprovantes.*
- b. *Caso não for quitado na data acordada incidirão multas e juros mensais.*
- c. *Os recebimentos não estão atrelados às entregas.*

PÓS-CONTRATAÇÃO - SISTEMÁTICA

1. Envio de Nota Fiscal
2. Planejamento Escopo
3. Agendamento Inspeção (vistoria interna e externa)
4. Análise documental (plantas, matrículas, IPTU, ITR)
5. Vistoria por engenheiros/arquitetos
6. Armazenamento das imagens em nosso servidor (prazo de 2 anos)
7. Elaboração de Laudo
8. ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)
9. Envio do Laudo via e-mail e via google drive quando exceder 20MB.

MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado MCDM – Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método Evolutivo – Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (terreno+edificação e benfeitorias)*fator de comercialização. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Método Involutivo – Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto. **Obs> Caso for adotado este método será enviada nova proposta técnica e comercial!**

DOCUMENTAÇÃO

Documentação técnica necessária para Elaboração do(s) Laudo(s):

A entrega da documentação na data do aceite é de suma importância para entrega dentro do prazo estipulado. A contratante fica responsável, na medida do possível, de fornecer à contratada os seguintes documentos:

SE FOR IMÓVEL URBANO:

- ⇒ Espelho de IPTU;
- ⇒ Projetos arquitetônicos;
- ⇒ Matrícula(s) (RGI);

LAUDO - COMPOSIÇÃO

O Laudo de avaliação em modalidade completa conterá os seguintes itens:

1. Identificação do solicitante;
2. Finalidade do laudo e objetivo da avaliação;
3. Documentação técnica e demais ilustrações (croquis e fotografias);
4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes
5. Identificação e caracterização (**características intrínsecas e extrínsecas de todos os objetos da avaliação (caracterização da região, sua infraestrutura, regularidade do terreno, zoneamento, padrão construtivo, conservação, etc)**);
6. Diagnóstico do mercado;
7. Indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s);
8. Especificação da avaliação - indicando a especificação atingida, com relação aos graus de fundamentação e precisão;
9. Planilha dos dados utilizados;
10. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, descrição das variáveis do modelo, com a definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais. A escala utilizada para definir as diferenças qualitativas será especificada de modo a fundamentar o correto agrupamento dos dados de mercado;
11. Fontes de informação e pesquisas de mercado;
12. Tratamento dos dados e identificação do resultado - os cálculos efetuados estarão explicitados. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, será apresentado juntamente aos demais gráficos, o gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme 8.2.1.4.1;
13. Resultado da avaliação e sua data de referência;
14. Qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação (engenheiros e arquitetos);
15. ART (anotação de responsabilidade técnica)

SE FOR IMÓVEL RURAL:

- ⇒ Matrícula(s) (RGI);
- ⇒ CCIR - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural;
- ⇒ CAR - Cadastro Ambiental Rural;
- ⇒ Projetos arquitetônicos.

LAUDO - COMPOSIÇÃO

Os laudos de avaliação em modalidade completa conterão os seguintes itens:

1. Identificação do (s) solicitante (s) e do(s) proprietário(s) do imóvel;
2. Objetivo da avaliação;
3. Objeto da avaliação;
4. Qualificação do imóvel, com todas as informações necessárias, incluindo endereço, metragens, número de Matrícula/Cartório e dados do IPTU (ou do Cadastro Rural, se for o caso), etc.;
5. Características intrínsecas e extrínsecas do imóvel, incluindo, se for o caso, regularidade/topografia do terreno, presença de áreas de vegetação protegidas por lei, padrão de acabamento, estado de conservação, edificações averbadas/não averbadas na matrícula, etc., além de informações sobre a região onde o imóvel está localizado (infraestrutura do entorno, zoneamento, etc.);
6. Especificação da avaliação realizada, indicando os métodos e procedimentos utilizados, assim como pressupostos, ressalvas e fatores limitantes, atendendo ao disposto pelas normas oficiais vigentes;
7. Valores do imóvel, conforme a seguir: (i) valor de mercado; (ii) valor de “liquidação forçada” (ou seja, valor na hipótese de uma venda em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado);
8. Documentação técnica e demais ilustrações, como croquis, imagens, vídeos, etc., além de planilha informando os dados utilizados;
9. Tratamento dos dados e identificação do resultado - Os cálculos efetuados estarão explicitados. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, será apresentado juntamente aos demais gráficos, o gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme 8.2.1.4.1;
10. Fontes/referências utilizadas para a elaboração do Laudo;
11. Resultado da avaliação e sua data de referência;
12. Qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação (engenheiros e arquitetos);
13. ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)

CONCEITOS

Conceitos Engenharia de Avaliações

Valor de Mercado Quantia mais provável pela qual se negocia com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. A identificação do valor deve ser efetuada segundo a metodologia que melhor se aplique ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado.

Avaliação de Bem Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

Valor de Liquidação Forçada Valor de liquidez forçada corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea. A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

Definições do CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis)

Valor Justo é o valor pelo qual um ativo pode ser negociado entre partes interessadas, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória”

Valor Residual: Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil. Para as edificações o valor residual é nulo ou zero.

Vida Remanescente: Vida útil que resta a um bem.

LEIS E REFERÊNCIAS NORMATIVAS

- Lei nº 5.194/66 - Regulamenta o exercício da profissão de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-agrônomo
- Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano
- Decreto Federal nº 81.621/78, que aprova o Quadro Geral de Unidades de Medida
- Decreto-Lei nº 9760/46, que dispõe sobre os terrenos de marinha e acrescidos de marinha
- NBR 12.721/06 - Avaliação de custos unitários
- NBR 13.752/96 - Perícias de engenharia na construção civil
- NBR 14.653-1/19 - Avaliação de bens: Procedimentos gerais
- NBR 14.653-2/11 - Imóveis Urbanos
- NBR 14.653-3/19 - Imóveis Rurais
- NBR 14653-4/02 - Empreendimentos
- NBR 14653-5/06 - Máquinas e Equipamentos
- Lei 11.638/07 - Demonstrações contábeis
- Leis e Normas Internacionais de Contabilidade. IASB (International Accounting Standards Board) e IFRS (International Financial Reporting Standards).
- CPC 01 - Redução ao valor recuperável de ativos
- CPC 27 - Ativo Imobilizado

INSTITUIÇÕES que norteiam os nossos serviços:

- IBCG - <https://www.ibgc.org.br/>
- ABNT - <https://www.abnt.org.br/>
- FIPECAFI - <https://fipecafi.org/>
- FGV - IBRE - <https://portalibre.fgv.br/>
- APPRAISER ASSOCIATION - <https://www.appraisersassociation.org/>
- CPC - PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS - <http://www.cpc.org.br/CPC>
- IBRACON - <https://site.ibracon.org.br/>
- IBAPE NACIONAL - <https://ibape-nacional.com.br/site/>
- BACEN - <https://www.bcb.gov.br/>

INSTITUCIONAL

A **WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA** é representada pelos seus diretores e responsável técnico, e conta com a experiência de profissionais com mais de **30** anos de atuação no mercado. Nossa missão é exercer Consultoria Patrimonial com excelência e qualidade, adaptando os

serviços prestados de acordo com cada necessidade, a fim de garantir a satisfação e confiança dos nossos clientes. Em nosso dia a dia acreditamos que segurança no desempenho da função e dedicação são valores essenciais e indispensáveis para entregar ao cliente o melhor trabalho.

Nosso corpo técnico é composto por equipe multidisciplinar de consultores especializados que buscam qualificação contínua, através de cursos e treinamentos. Atendemos as seguintes áreas: **engenharia civil, engenharia agrônoma, engenharia mecânica, arquitetura, contabilidade, economia e administração.**

Criamos relacionamentos e políticas de governança baseadas em valores de ética e aprimoramento contínuo, o que nos permite criar sólidas bases como uma das empresas líderes no segmento. Assim, edificamos nossa história, sempre buscando as melhores soluções para nossos clientes e exercendo nossas funções com foco em inovação, excelência e melhoria ininterrupta. Seriedade, credibilidade, cumprimento de prazos e dedicação fazem parte do nosso dia a dia.

Compromisso

Somos uma empresa signatária e alinhada às práticas sustentáveis nacionais e internacionais da Organização das Nações Unidas (ONU), e conforme aos 17 Objetivos Globais (ODS 2030), que buscam de forma geral: reduzir a pobreza e erradicar a fome; reduzir impactos ambientais, desigualdade social e violência; promover igualdade de gênero, paz e justiça; melhorar infraestrutura através de cidades sustentáveis com fonte energéticas menos poluentes; promover colaboração interdependente entre as nações; capacitação educacional; geração de emprego e maiores rendas; inovação e tecnologia; otimizar gestão de recursos; promover ações contra mudanças climáticas através de limpeza dos rios e oceanos, redução da pesca predatória e renovação de matriz energética.

Neste compasso constante nos dedicamos às boas práticas ambientais, de compliance, de proteção de dados, de governança e de responsabilidade social.

PRINCIPAIS CLIENTES



RESPONSÁVEL TÉCNICO E PELO ORÇAMENTO

Engenheiro Civil Cristian Calvi

Engenheiro Civil com 16 anos de experiência profissional, pós-graduado em estruturas de concreto armado pelo Instituto Brasileiro de Educação Continuada (INBEC), pós-graduação lato sensu (MBA) em Gestão Empresarial

e Financeira pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) através de matérias como: Valuation, Auditoria, Análise Contábil, Controladoria, Gestão de Custos e Tributos, Estratégia Corporativa e de Marketing, Transformação Digital, Economia dos Negócios, Finanças, Governança Corporativa e Gestão Socioambiental, além de diversos cursos complementares em Avaliação de Bens Corpóreos e Incorpóreos e Engenharia Diagnóstica pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) e (INBEC). Possui ampla experiência em projetos estruturais, perícias estruturais, inspeções prediais, vistorias cautelares, gestão patrimonial, estratégia corporativa e avaliação de bens de toda natureza. CV Lattes: <http://lattes.cnpq.br/9720525853079961>

CONFIDENCIALIDADE

Por este termo de confidencialidade e sigilo comprometemo-nos:

- i. A não utilizar as informações confidenciais a que tiver acesso, para gerar benefício próprio exclusivo e/ou unilateral, presente ou futuro, ou para o uso de terceiros;
- ii. A não efetuar nenhuma gravação ou cópia da documentação confidencial a que tiver acesso;
- iii. A não se apropriar para si ou para outrem de material confidencial e/ou sigiloso da tecnologia que venha a ser disponível;
- iv. A não repassar o conhecimento das informações confidenciais, responsabilizando-se por todas as pessoas que vierem a ter acesso às informações, por seu intermédio, e obrigando-se, assim, a ressarcir a ocorrência de qualquer dano e / ou prejuízo oriundo de uma eventual quebra de sigilo das informações fornecidas.

Nestes Termos, as seguintes expressões serão assim definidas:

Informação Confidencial significará toda informação revelada através da apresentação da tecnologia, a respeito de, ou, associada com a Avaliação, sob a forma escrita, verbal ou por quaisquer outros meios.

CONTRATO

Obrigações da Contratante

- Cumprir e fazer cumprir as obrigações contratuais assumidas, bem como as especificações contidas no presente instrumento;
- Efetuar os pagamentos devidos, de acordo com o estabelecido nos termos contratuais;
- Prestar à contratada todos os esclarecimentos, e fornecer todas as informações e documentos necessários à boa execução do objeto deste termo;
- Após o aceite, em caso de cancelamento dos serviços antes da realização da vistoria técnica, será devido 50% do valor proposto, sendo o cancelamento após a realização da vistoria será devido o valor integral da proposta. Uma vez que dado o aceite iniciaremos o projeto de forma administrativa e técnica, questões estas que oneram nossa prática.
- Orientar, coordenar e supervisionar a implantação das ações objeto deste termo.

Obrigações da Contratada

- Manter e cumprir o objeto contratado nos termos e condições constantes do Contrato, do Edital e seus Anexos;
- Responsabilizar-se legal, administrativa e tecnicamente pela execução deste termo;
- Corrigir, remover, reparar e substituir, às suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificar vícios, defeitos ou incorreções, conforme previsto no art. 69 da lei 8.666/93;
- As despesas com transportes, hospedagem e alimentação da sua equipe serão por conta da contratada, bem como as despesas relativas aos deslocamentos dos seus profissionais, ficando a Companhia isenta da responsabilidade;
- Quanto ao sigilo profissional serão consideradas confidenciais todas as informações recebidas durante os trabalhos, os quais constarão exclusivamente dos arquivos e dos relatórios que vierem a ser emitidos, garantindo a fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados;
- Fornecer aos seus funcionários todo o ferramental, equipamentos e acessórios adequados e necessários para a execução do contrato;
- Zelar pela disciplina e organização no ambiente de trabalho, cumprindo e fazendo cumprir, irrestritamente, os regulamentos, inclusive os horários estabelecidos, bem como o trânsito de seus empregados nas dependências da Companhia;
- Dar ciência imediata à autoridade competente das anormalidades ocorridas durante a execução do contrato
- Preservar o nome da Instituição, para a qual foi contratada, responsabilizando-se pelo seu uso indevido;
- Arcar com todos os encargos fiscais, trabalhistas, previdenciários e eventuais despesas de alimentação e transporte de seus funcionários, encarregados da prestação dos serviços, profissionais estes que não terão qualquer vínculo empregatício direto.

ACEITE

Após o de acordo na proposta, ela deverá ser subscrita pelo representante e restituída à empresa contratada para início da realização dos trabalhos. A proposta será considerada aceita e formalizada por esta via, e-mail ou por aplicativos de mensagem.

Declaro, para todos os fins de direito, que procedi a leitura dos termos desta Proposta Técnica e Comercial, concordando integralmente com os termos e condições.

Restituída à contratada, a presente proposta adquire forma de contrato, nos moldes da legislação civil em vigor.

De acordo,

Município de Balneario Camboriu

CNPJ: 83.102.285/0001-07

Data: 28/05/2026

Cordialmente,

WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA

CNPJ: 23.853.635/0001-37

De: Lucas L. - SPU - DDU - DPU - ADM

Para: SPU - DDU - DPU - Diretoria de Departamento de Planejamento e Urbanismo

Data: 01/06/2026 às 15:50:45

Prezados,

Segue para a fase de elaboração do Termo de Referência.

Atenciosamente,

—

Lucas Mario Lonheski
Analista Administrativo II
Matrícula 54.782

\$assunto.campo_adicional.tpl\$
N° 935/2026

TERMO DE REFERÊNCIA

Objetivo: Conter os elementos necessários e suficiente, com nível de precisão adequado, para caracterizar o objeto da licitação, cujo objeto é a contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025, localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, no Município de Balneário Camboriú/SC.

Unidade Requisitante: Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Área Técnica/Equipe de Planejamento/Agente responsável pela elaboração do ETP: Lucas Mario Lonheski, 54.782
Analista Administrativo II ,Divisão de Iluminação Pública - DIP (COSIP)

1. Definição do objeto

Fundamentação: Conforme anexo.

2. Fundamentação da contratação

Fundamentação: Conforme anexo.

3. Descrição da solução como um todo

Fundamentação: Conforme anexo.

4. Requisitos da contratação

Fundamentação: Conforme anexo.

5. Justificativa nos casos de licitações não exclusivas

Fundamentação: Conforme anexo.

6. Justificativa para permissão ou vedação de consórcios

Fundamentação: Conforme anexo.

7. Modelo de execução do objeto



Fundamentação: Conforme anexo.

Assinado por 5 pessoas: LUCAS DE MARTINI WEBER, OLNEAR ORTIS CECCATTO, CLAUDINEI TRICHES, LUCAS MARIO LONHESKI e MARCELO FREITAS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/F4E0-6467-230B-E0D8> e informe o código F4E0-6467-230B-E0D8



8. Modelo de gestão do contrato
Fundamentação: Conforme anexo.

9. Critérios de medição e de pagamento
Fundamentação: Conforme anexo.

10. Forma e critério de seleção do fornecedor
Fundamentação: Conforme anexo.

11. Estimativas do valor da contratação
Fundamentação: Conforme anexo.

12. Adequação orçamentária
Fundamentação: Conforme anexo.

Responsáveis pela Elaboração:

Nome do responsável: Lucas Mario Lonheski Cargo: Analista Administrativo II Matricula/Portaria: 54.782	Responsáveis: Cargo: : Matricula/Portaria:	Responsáveis: Cargo: : Matricula/Portaria:
Responsáveis: Cargo: : Matricula/Portaria:	Responsáveis: Cargo: : Matricula/Portaria:	Responsáveis: Cargo: : Matricula/Portaria:

Responsável pela Ratificação:

Nome do responsável: : Marcelo Freitas Cargo: Secretário Interino de Planejamento e Desenvolvimento Urbano Matricula/Portaria : Portaria nº 34.203/2026

Balneário Camboriú, 01 de Junho de 2026



Projeto de Lei Ordinária N.º _____ / _____

Aprova Termo de Compromisso e Obrigações Recíprocas firmado entre o Município de Balneário Camboriú e Embraed Setai Participações LTDA, e dá outras providências.

Art. 1º Fica aprovado o Termo de Compromisso e Obrigações Recíprocas firmado entre o Município de Balneário Camboriú e a Embraed Setai Participações LTDA, por intermédio da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, o qual passa a integrar a presente Lei na forma de anexo.

Art. 2º O Termo de Compromisso e Obrigações Recíprocas aprovado por esta Lei refere-se à área de terra com 3.055,64 m², localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, pertencente à matrícula nº 27.606 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, declarada de utilidade pública para fins de desapropriação, conforme Decreto Municipal nº 12.898, de 17 de dezembro de 2025.

§ 1º O valor da indenização pela área mencionada no caput foi fixado com base em avaliação realizada pela Comissão Municipal de Valores – COMUNVAL, conforme Ata nº 46/2025, no montante de R\$ 10.694.740,00 (dez milhões, seiscentos e noventa e quatro mil, setecentos e quarenta reais).

§ 2º O valor referido no parágrafo anterior corresponde a 3.554,44 CUB/SC, considerando o valor do CUB/SC referente ao mês de dezembro de 2025, nos termos estabelecidos no Termo de Compromisso.

Art. 3º Como forma de indenização pela área descrita no art. 2º desta Lei, fica reconhecido à Embraed Setai Participações LTDA o direito de compensação do valor equivalente a 3.554,44 CUB/SC com débitos decorrentes de outorga onerosa urbanística, atuais ou futuros, no âmbito do Município de Balneário Camboriú.

§ 1º A compensação poderá ocorrer com quaisquer modalidades de outorga onerosa urbanística previstas na legislação municipal, incluindo, mas não se limitando, a ICON, ICAD, Solo Criado ou outras que venham a ser instituídas, observadas as normas urbanísticas vigentes.

§ 2º O direito de compensação reconhecido nesta Lei não se subordina a prazo para exercício, podendo ser utilizado pela compromissária conforme a geração de débitos passíveis de compensação.

§ 3º O crédito decorrente da compensação poderá ser cedido total ou parcialmente, inclusive a terceiros que não integrem o grupo econômico da compromissária.

Art. 4º Com a assinatura do Termo de Compromisso e Obrigações Recíprocas, a Embraed Setai



Participações LTDA manifesta sua anuência à transferência da propriedade da área descrita nesta Lei ao Município de Balneário Camboriú, comprometendo-se a adotar os procedimentos administrativos e registrais necessários ao desmembramento e à transferência da propriedade, após a publicação da presente Lei.

Parágrafo único. O Município de Balneário Camboriú poderá ser imitado na posse da área, destinando-a à implantação de estacionamento integrante do projeto do Complexo Turístico Morro do Careca, nos termos da Lei Municipal nº 4.633, de 09 de maio de 2022.

Art. 5º Fica a Chefe do Poder Executivo Municipal autorizada a regulamentar a presente Lei por meio de Decreto Municipal.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JULIANA PAVAN VON BORSTEL
Prefeita Municipal



47 3263-7686
Av. Dona Amélia Cherem Pio, 675, Bairro dos Estados
88339-130 - Balneário Camboriú/SC
balneariocamboriu.sc.leg.br
Balneário Camboriú: Capital Catarinense do Turismo



MENSAGEM

Senhor Presidente,

Senhoras Vereadoras,

Senhores Vereadores,

Submeto à elevada apreciação dessa colenda Casa Legislativa o presente Projeto de Lei que “**Aprova Termo de Compromisso e Obrigações Recíprocas firmado entre o Município de Balneário Camboriú e Embraed Setai Participações LTDA, e dá outras providências.**”

A presente proposição tem por finalidade conferir segurança jurídica e autorização legislativa ao Termo de Compromisso e Obrigações Recíprocas celebrado entre o Município de Balneário Camboriú e a empresa Embraed Setai Participações LTDA, cujo objeto consiste na definição das condições para a transferência ao Município de uma área de terra de 3.055,64 m² localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores.

O imóvel foi declarado de utilidade pública para fins de desapropriação (Decreto Municipal nº 12.898, de 17 de dezembro de 2025) tendo em vista sua importância estratégica para a implantação de estacionamento integrante do projeto do Complexo Turístico Morro do Careca, equipamento público instituído pela Lei Municipal nº 4.633, de 09 de maio de 2022.

O valor da indenização foi apurado com base em avaliação técnica realizada pela Comissão Municipal de Valores – COMUNVAL, que fixou o valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) por metro quadrado, resultando no montante total de R\$ 10.694.740,00 (dez milhões, seiscentos e noventa e quatro mil, setecentos e quarenta reais).

Nos termos do acordo firmado, a indenização será operacionalizada por meio de compensação com débitos decorrentes de outorga onerosa urbanística, atuais ou futuros, devidamente atualizados pelo índice CUB/SC, que além de ser compatível com a legislação urbanística municipal, possibilita a aquisição da área sem impacto financeiro imediato aos cofres públicos.

Diante do exposto, submeto o presente Projeto de Lei a esse colendo Parlamento, **em regime de urgência**, a fim de materializarmos essa importante propositura, pleiteando-se pela sua apreciação e favorável deliberação.

JULIANA PAVAN VON BORSTEL
Prefeita Municipal



47 3263-7686
Av. Dona Amélia Cherem Pio, 675, Bairro dos Estados
88339-130 – Balneário Camboriú/SC
balneariocamboriu.sc.leg.br
Balneário Camboriú: Capital Catarinense do Turismo



Área desapropriada

De	Para	Coord. N(Y)	Coord. E(X)	Azimute	Distância	Desenv.	Raio
1	2	7.015.538.094	735.342.325	284°26'39"	65,94 m		
2	3	7.015.554.542	735.278.469	196°06'05"	15,90 m		
3	4	7.015.559.264	735.274.059	174°41'29"	15,19 m	15,32 m	32,97 m
4	5	7.015.524.143	735.275.464	130°50'40"	20,30 m	20,56 m	37,19 m
5	6	7.015.510.866	735.290.822	112°41'42"	15,44 m	15,46 m	89,11 m
6	7	7.015.504.909	735.305.065	109°15'06"	22,34 m		
7	8	7.015.497.543	735.326.156	110°27'31"	20,22 m		
8	9	7.015.490.475	735.345.102	130°24'59"	13,44 m	13,55 m	30,93 m
9	10	7.015.481.761	735.355.335	151°00'38"	9,23 m		
10	11	7.015.473.690	735.359.807	62°13'00"	4,70 m		
11	12	7.015.475.883	735.363.967	331°16'49"	10,09 m		
12	13	7.015.484.733	735.359.118	351°19'12"	1,43 m		
13	14	7.015.486.147	735.358.902	332°57'52"	5,60 m		
14	15	7.015.491.134	735.356.357	342°03'02"	2,88 m		
15	16	7.015.493.877	735.355.469	344°27'06"	5,80 m		
16	17	7.015.499.464	735.353.914	330°52'20"	7,03 m	7,08 m	16,83 m
17	18	7.015.505.601	735.350.494	291°55'18"	4,86 m		
18	19	7.015.507.415	735.345.989	316°53'36"	11,05 m		
19	20	7.015.515.482	735.338.438	0°36'11"	8,23 m		
20	21	7.015.523.712	735.338.524	11°02'06"	11,29 m	11,38 m	27,11 m
21	1	7.015.534.795	735.340.686	26°25'08"	3,68 m		


Área: 3.055,64 m²

3055,64M²

7015500

735300

ÁREA DESAPROPRIAÇÃO
escala 1/200



Rua 2000, 835, sala 03 – Centro
Balneário Camboriú – SC
Contato (047)3311-6547 / (047)3263-1000
alfaplan.projetos@gmail.com

BC MORRO DO CARECA SPE LTDA

Proprietário (s)

BC MORRO DO CARECA SPE LTDA
CNPJ: 07.487.104/0001-44

Responsável técnico

RICARDO RODRIGUES
NETTO:71608893
987

Assinado de forma digital
por RICARDO RODRIGUES
NETTO:71608893987
Dados: 2025.12.03
09:00:54 -03'00'

RICARDO RODRIGUES NETTO
CREA-SC: 116.236-0

Conteúdo	Área Terreno
LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO	INDICADA
Descrição	Área Constr.
ÁREA DE DESAPROPRIAÇÃO	Data 02/12/2025
TABELA DE COORDENADAS	Prancho
	T-01
	DE 01
	Revisão
	R-01



www.LeisMunicipais.com.br

DECRETO Nº 12.898, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2025.

"Declara de Utilidade Pública, para fins de desapropriação amigável ou judicial, a área que especifica no Bairro Praia dos Amores, e dá outras providências."

A Prefeita Municipal de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais, com fundamento no inciso VI do artigo 72, da Lei Orgânica do Município - Lei Municipal nº 933/1990, e considerando o interesse público, DECRETA:

Art. 1º Fica declarada de utilidade pública para fins de desapropriação amigável ou judicial, uma área de terra medindo 3.055,64 m², parte do imóvel com área total de 214.691,64 m², localizado a Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, matrícula nº 27.606, DIC nº 20.424, conforme levantamento topográfico anexo ao presente Decreto.

Parágrafo único. A desapropriação de que trata este Decreto, destinar-se-á a implantação do estacionamento parte integrante do projeto - Complexo Morro do Careca e estrutura de acessibilidade - que levará os visitantes do estacionamento até o topo do morro .

Art. 2º O expropriante, no exercício das prerrogativas que lhe são asseguradas por este Decreto, poderá proceder, se alegar urgência, para efeito na prévia imissão na posse, em conformidade com o artigo 15 do Decreto Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e com as alterações da Lei nº 2.786, de 21 de maio de 1956.

Art. 3º As despesas decorrentes com a execução deste Decreto, correrão por conta das Dotações Orçamentárias vigentes.

Art. 4º Fica revogado em seu inteiro teor o Decreto Municipal nº 12.487, de 16 de julho de 2025.

Art. 5º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Balneário Camboriú (SC), 17 de dezembro de 2025, 176º da Fundação, 61º da Emancipação.

JULIANA PAVAN VON BORSTEL

Prefeita Municipal

Download Anexo: Anexo

(www.leismunicipais.com<https://s3.amazonaws.com/municipais/anexos/balneario-camboriu-sc/2025/anexo-decreto-12898-2025-balneario-camboriu-sc-2025-12-17-2025.pdf>)

Publicação oficial

Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 18/12/2025

Valorizamos sua privacidade

Utilizamos cookies para aprimorar sua experiência neste Portal. Ao clicar em "Aceitar todos", você concorda com nossa [Política de Privacidade](#)

Personalizar

Rejeitar

Aceitar todos



Toda a legislação em um só lugar!



Federais



Estaduais



Leis.org



Municipais



Institucionais

Clique no link e conheça mais

Valorizamos sua privacidade

Utilizamos cookies para aprimorar sua experiência neste Portal. Ao clicar em "Aceitar todos", você concorda com nossa [Política de Privacidade](#)



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objeto a contratação de serviço técnico especializado de engenharia e/ou arquitetura para elaboração de laudo de avaliação mercadológica de imóvel, destinado a subsidiar o processo de desapropriação amigável ou judicial de área situada no Bairro Praia dos Amores, no Município de Balneário Camboriú/SC, declarada de utilidade pública por meio do Decreto Municipal nº 12.898/2025.

1.2. A necessidade da contratação decorre da obrigatoriedade de instrução técnica adequada do processo administrativo de desapropriação, tendo em vista que a Administração Pública necessita de avaliação imobiliária elaborada por profissional legalmente habilitado, com emissão de ART/RRT, observando rigorosamente os critérios, métodos e procedimentos previstos na ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2.

1.3. O laudo técnico de avaliação constitui documento indispensável para a formalização do procedimento expropriatório, devendo subsidiar a definição do valor justo da indenização, assegurando maior segurança jurídica, transparência, motivação dos atos administrativos e observância aos princípios da legalidade, eficiência e atendimento ao interesse público.

1.4. Os serviços a serem contratados compreendem a realização de vistoria *in loco*, levantamento de dados mercadológicos, análise técnica das características físicas, urbanísticas e econômicas do imóvel, aplicação de metodologia avaliatória compatível com a natureza do bem, bem como a elaboração de caderno/laudo técnico conclusivo, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis.

1.5. A área objeto da avaliação corresponde a parte do imóvel matriculado sob nº 27.606, DIC nº 20.424, com área de 3.055,64 m², parte da área total de 214.691,64 m²,

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, destinada à implantação de estacionamento integrante do projeto Complexo Morro do Careca e estrutura de acessibilidade para acesso de visitantes ao topo do morro, conforme disposto no Decreto Municipal nº 12.898/2025.

1.6. A contratação pretendida visa proporcionar maior confiabilidade técnica ao processo de desapropriação, mitigando riscos de questionamentos administrativos e judiciais relacionados ao valor indenizatório, bem como assegurando que a Administração Pública disponha de elementos técnicos consistentes para a condução do procedimento.

1.7. Nesse contexto, a contratação de profissional ou empresa especializada mostra-se necessária para assegurar maior precisão técnica, imparcialidade e confiabilidade ao processo administrativo de desapropriação amigável ou judicial.

1.8. Os serviços descritos neste Estudo Técnico Preliminar caracterizam-se como serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, envolvendo atividade de engenharia e/ou arquitetura voltada à avaliação imobiliária, exigindo conhecimento técnico específico, qualificação profissional e observância às normas técnicas pertinentes. O presente Estudo Técnico Preliminar tem como finalidade analisar a solução mais adequada para atendimento da necessidade administrativa, assegurando uma contratação eficiente, transparente e alinhada aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021.

2. LEVANTAMENTO DE MERCADO

2.1. Considerando a necessidade de elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica para instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025, foram analisadas as soluções disponíveis no mercado para atendimento da demanda, observando critérios de capacidade técnica, conformidade normativa, economicidade, segurança jurídica,

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

disponibilidade de profissionais habilitados e adequação metodológica às normas da ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2.

2.2. O objetivo da contratação consiste na obtenção de avaliação imobiliária tecnicamente fundamentada, apta a subsidiar a definição do valor indenizatório da área objeto do procedimento administrativo, garantindo segurança técnica, confiabilidade metodológica e suporte documental adequado para eventual utilização em processo judicial. Para tanto, foram avaliadas diferentes alternativas de atendimento disponíveis no mercado e no âmbito da própria Administração Pública.

2.3. Existem diferentes formas de atendimento da necessidade administrativa relacionada à elaboração de avaliações imobiliárias para fins de desapropriação, cujas características variam conforme a estrutura operacional disponível, a complexidade do imóvel avaliado, o nível de detalhamento técnico exigido e a metodologia empregada na apuração do valor de mercado.

2.4. Opção 01: Elaboração da avaliação pela Comissão Municipal de Valores (COMUNVAL).

2.4.1. Foi analisada a possibilidade de realização da avaliação imobiliária por meio da Comissão Municipal de Valores (COMUNVAL), responsável pela elaboração de avaliações imobiliárias em determinadas demandas administrativas do Município. Contudo, verificou-se que a presente demanda possui elevado grau de especificidade técnica, envolvendo metodologia avaliatória complexa, modelagem econômica, estudo mercadológico e aplicação dos critérios previstos nas normas técnicas aplicáveis, exigindo estrutura técnica especializada e dedicação operacional incompatível com a atuação ordinária da comissão.

2.4.2. Além disso, a avaliação pretendida demanda elaboração de laudo técnico robusto, fundamentado e estruturado em formato compatível com eventual utilização judicial, incluindo emissão de ART/RRT e estudos técnicos específicos relacionados à viabilidade econômica da área e ao empreendimento público pretendido. Dessa forma, conclui-se que a

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

execução integral dos serviços pela COMUNVAL não se mostra a alternativa mais adequada para atendimento da presente demanda.

2.5. Opção 02: Aproveitamento do quadro técnico próprio da Administração Municipal (engenheiros e arquitetos).

2.5.1. A análise da possibilidade de execução dos serviços por servidores efetivos ou comissionados do quadro técnico da Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú foi realizada. Constatou-se que, embora o corpo técnico municipal possua qualificação profissional compatível com atividades de engenharia e arquitetura, a presente demanda caracteriza-se por elevado grau de especificidade técnica e necessidade de dedicação operacional direcionada, envolvendo estudos mercadológicos, análise de potencial construtivo, modelagem econômica e aplicação das metodologias previstas nas normas técnicas pertinentes.

2.5.2. Verificou-se, ainda, que a execução integral dos serviços pela equipe atualmente disponível impactaria diretamente as atividades ordinárias desempenhadas pelos setores técnicos da Administração Municipal, especialmente aquelas relacionadas ao planejamento urbano, análise de projetos, fiscalização e gestão administrativa, podendo ocasionar prejuízos à rotina operacional e comprometimento dos prazos institucionais.

2.5.3. Dessa forma, considerando a simultaneidade das demandas atualmente existentes, a limitação operacional da estrutura técnica disponível e a necessidade de elaboração de laudo técnico robusto e compatível com eventual utilização judicial, conclui-se que a utilização exclusiva do quadro técnico próprio da Administração Municipal não se mostra a alternativa mais adequada para atendimento da presente demanda.

2.6. Contratação de empresa especializada de engenharia e/ou arquitetura.

2.6.1. A contratação de empresa especializada de engenharia e/ou arquitetura para avaliações mostra-se a alternativa mais adequada para atendimento da necessidade

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

administrativa, considerando a complexidade técnica do objeto, a necessidade de observância rigorosa às normas técnicas aplicáveis e a importância da obtenção de avaliação mercadológica tecnicamente fundamentada e juridicamente consistente.

2.6.2. Essa alternativa possibilita a atuação de equipe técnica qualificada, realização de estudos mercadológicos aprofundados, análise do potencial construtivo da área, modelagem econômica por fluxo de caixa descontado e elaboração de laudo técnico completo, compatível com eventual utilização em processo judicial.

2.6.3. A contratação especializada também proporciona maior segurança técnica e jurídica à Administração Pública, reduzindo riscos de inconsistências metodológicas, fragilidades na fundamentação do valor apurado e questionamentos administrativos ou judiciais relacionados à desapropriação.

2.7. A partir da análise das alternativas disponíveis, conclui-se que a contratação de empresa especializada representa a solução mais vantajosa para a Administração Pública, por reunir capacidade técnica, especialização profissional, segurança metodológica e confiabilidade na elaboração da avaliação imobiliária pretendida.

2.8. A solução adotada mostra-se compatível com os princípios da eficiência, economicidade, planejamento, motivação e interesse público previstos na Lei Federal nº 14.133/2021, garantindo que a Administração Municipal disponha de documentação técnica adequada, fundamentada e compatível com a relevância do procedimento administrativo correspondente.

2.9. A estimativa de preços foi elaborada com base em orçamentos obtidos junto a empresas e/ou profissionais especializados em engenharia para avaliações, considerando o escopo técnico dos serviços, a complexidade da metodologia aplicável e os valores praticados no mercado para serviços similares:

ORÇAMENTO	EMPRESA	VALOR
1	WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA (23.853.635/0001-37)	R\$ 7.500,00
2	SEAP – SERVIÇOS DE ENGENHARIA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA (10.652.003/0001-63)	R\$ 9.893,76
3	A.V. ENGENHARIA, PERÍCIAS E CONSULTORIA LTDA (34.685.757/0001-88)	R\$ 12.200,00

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A solução proposta para atendimento da necessidade administrativa consiste na contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025, localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, no Município de Balneário Camboriú/SC.

3.2. Após análise das alternativas disponíveis e das necessidades técnicas da Administração Pública, concluiu-se que a contratação de serviço técnico especializado representa a solução mais adequada para assegurar a correta apuração do valor mercadológico do imóvel, mediante aplicação de metodologia avaliatória reconhecida, observância das normas técnicas vigentes e emissão de laudo técnico apto à utilização em processos administrativos e judiciais.

3.3. A solução adotada compreende a execução integral dos serviços técnicos necessários à caracterização, análise e avaliação mercadológica da área objeto da desapropriação, incluindo levantamentos de campo, pesquisas mercadológicas, análises urbanísticas, tratamento técnico dos dados e elaboração de laudo conclusivo com emissão da respectiva ART/RRT.

3.4. O escopo mínimo dos serviços compreende:

3.4.1. Realização de vistoria técnica e levantamento das características físicas, urbanísticas, econômicas e legais da área e de seu entorno;

3.4.2. Produção de documentação fotográfica e levantamento de elementos técnicos necessários à caracterização do imóvel;

3.4.3. Levantamento, tratamento e análise de dados mercadológicos compatíveis com a metodologia avaliatória adotada;

3.4.4. Determinação do valor de mercado do imóvel, mediante aplicação de metodologia técnica compatível com as normas ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2;

3.4.5. Elaboração de laudo técnico conclusivo contendo fundamentação metodológica, memória de cálculo, identificação das amostras, justificativas técnicas e conclusão devidamente motivada;

3.4.6. Estruturação do laudo técnico em formato compatível com eventual utilização em processo judicial;

3.4.7. Entrega do laudo técnico em formato digital PDF e demais arquivos eventualmente exigidos pela Administração;

3.4.8. Emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

3.5. A metodologia avaliatória deverá observar, no mínimo, as seguintes diretrizes:

3.5.1. Atendimento integral às disposições das normas ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2;

3.5.2. Utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (preferencialmente);

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

3.5.3. Aplicação de tratamento científico por inferência estatística, quando tecnicamente aplicável;

3.5.4. Utilização de regressão linear, sempre que houver quantidade e qualidade amostral suficiente;

3.5.5. Apresentação de justificativa técnica fundamentada caso seja adotada metodologia diversa;

3.5.6. Observância de grau mínimo de fundamentação III, conforme critérios estabelecidos pelas normas técnicas aplicáveis.

3.6. A avaliação deverá considerar obrigatoriamente as características atuais do imóvel e as condições urbanísticas da área, especialmente sua destinação para implantação de estacionamento integrante do projeto Complexo Morro do Careca e estrutura de acessibilidade destinada ao transporte de visitantes até o topo do morro, observando-se, ainda, eventual aplicação de fator de redução do valor apurado em razão da finalidade pública da desapropriação, quando tecnicamente cabível.

3.7. Todos os custos necessários à completa execução dos serviços deverão estar contemplados na proposta da contratada, incluindo deslocamentos, levantamentos de campo, estudos mercadológicos, coleta e tratamento de dados, registros fotográficos, modelagens econômicas, emissão de ART/RRT, elaboração do laudo técnico e demais despesas diretas e indiretas necessárias ao pleno atendimento do objeto.

3.8. DAS ETAPAS PARA ENTREGAS E PRAZOS

3.8.1. Será realizada uma reunião inicial obrigatória para fins de alinhamento do escopo, necessidades, condições locais e demais disposições prévias à elaboração da referida avaliação, com participação do fiscal técnico e do fiscal administrativo da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, designados pela comissão de fiscalização, bem como com os fiscais designados pela CONTRATADA.

3.8.2. Após a reunião inicial, poderão ser promovidas reuniões técnicas de acompanhamento intermediárias, com participação obrigatória dos fiscais supracitados, sempre que solicitadas pela CONTRATANTE ou pela CONTRATADA. Tais reuniões terão por finalidade verificar o andamento das etapas de elaboração, analisar o andamento da execução do objeto, além de promover o alinhamento necessário antes da apresentação da versão final dos produtos técnicos.

3.8.3. Os produtos técnicos elaborados deverão possibilitar, de forma inequívoca, a adequada instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública. Persistindo qualquer pendência técnica ou documental, a CONTRATADA será obrigada a realizar todas as correções e complementações solicitadas pela CONTRATANTE, sem ônus adicional para a Administração.

3.8.4. Incumbe à CONTRATADA o gerenciamento técnico das informações produzidas durante a execução dos serviços de avaliação imobiliária, devendo garantir que todos os documentos, levantamentos, registros fotográficos, memórias de cálculo, estudos mercadológicos, planilhas, arquivos digitais e versões atualizadas do laudo técnico permaneçam organizados, padronizados e devidamente identificados, contendo controle de revisões, histórico de alterações e rastreabilidade metodológica, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis e com as diretrizes estabelecidas pela CONTRATANTE.

3.8.5. O prazo de vigência do contrato decorrente deste certame será de 60 (sessenta) dias corridos. Entretanto, o prazo para execução e entrega dos serviços será de até 10 (dez) dias úteis, contados imediatamente após o recebimento da Ordem de Serviço (OS) emitida pela Administração, considerando a necessidade de atendimento célere da demanda administrativa e o caráter urgente da instrução do procedimento de desapropriação.

3.8.6. A vigência contratual observará as disposições dos arts. 105 a 114 da Lei Federal nº 14.133/2021, abrangendo período suficiente para análise, fiscalização, eventuais correções, complementações técnicas e recebimento definitivo dos produtos entregues.

3.9. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

3.9.1. Constatadas pendências técnicas, falhas de execução ou descumprimento das condições estabelecidas, a CONTRATADA deverá adotar, às suas expensas e dentro do prazo fixado pela CONTRATANTE, todas as medidas corretivas necessárias à regularização dos serviços, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

3.9.2. O Departamento Técnico da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (SPU) poderá emitir parecer técnico acerca dos produtos técnicos apresentados, bem como de toda a documentação correlata.

3.9.3. Persistindo pendências técnicas ou documentais após a eventual emissão do parecer, a CONTRATADA deverá proceder às correções e complementações necessárias, em prazo a ser definido pela CONTRATANTE, compatível com a natureza e a complexidade das adequações requeridas.

3.9.4. A FISCALIZAÇÃO realizará o acompanhamento técnico e administrativo da execução dos serviços, podendo emitir orientações, registros de não conformidade, solicitações de ajustes ou determinações corretivas sempre que verificada a necessidade de adequação às especificações técnicas, às normas de segurança ou às disposições contratuais.

3.9.5. Conforme art. 75, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, a contratação de serviços de engenharia de pequeno valor pode ser realizada por dispensa de licitação. Conforme atualização de valores presente no Decreto nº 12.807/2025, o limite para dispensa é de R\$ 130.984,20 (cento e trinta mil novecentos e oitenta e quatro reais e vinte centavos).

3.9.6. A contratação direta por dispensa de licitação mostra-se adequada sob os aspectos técnico, administrativo e econômico, considerando a natureza especializada do objeto, a necessidade de obtenção célere de avaliação técnica para instrução do procedimento administrativo de desapropriação, bem como a compatibilidade do valor estimado da contratação com os limites previstos na Lei Federal nº 14.133/2021

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

3.10. DAS CERTIFICAÇÕES TÉCNICAS

3.10.1. A licitante deverá apresentar os respectivos registros de responsabilidade técnica, por meio de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme o conselho profissional competente, devidamente registrados e vinculados aos profissionais responsáveis pela execução dos serviços objeto da contratação.

3.10.2. Os profissionais indicados deverão possuir habilitação técnica compatível com as atribuições que lhes forem designadas, bem como registro profissional ativo e regular junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), apresentando comprovação documental sempre que solicitado pela FISCALIZAÇÃO.

3.10.3. A comprovação da regularidade profissional e das respectivas responsabilidades técnicas deverá ser apresentada sempre que solicitada pela FISCALIZAÇÃO, podendo ser exigida antes do início dos serviços e ao longo da execução contratual.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. A presente contratação visa atender aos requisitos técnicos, legais e operacionais necessários à elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica de imóvel urbano, destinado a subsidiar o procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública por meio do Decreto Municipal nº 12.898/2025.

4.2. Os serviços deverão ser executados em estrita observância às normas técnicas aplicáveis, bem como às demais legislações, regulamentações e diretrizes pertinentes à avaliação de bens imóveis urbanos.

4.3. A contratação deverá assegurar a obtenção de avaliação técnica consistente, fundamentada, imparcial e apta a subsidiar eventual procedimento administrativo ou judicial relacionado à desapropriação da área.

4.4. REQUISITOS TÉCNICOS DOS SERVIÇOS

4.4.1. Os serviços técnicos deverão compreender, no mínimo, a realização de vistoria técnica e levantamento das características físicas, urbanísticas, econômicas e legais da área objeto da avaliação e de seu entorno; produção de documentação fotográfica e levantamento de elementos técnicos necessários à caracterização do imóvel; levantamento, tratamento e análise de dados mercadológicos compatíveis com a metodologia avaliatória adotada; determinação do valor de mercado do imóvel mediante aplicação de metodologia técnica compatível com as normas ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2; elaboração de laudo técnico conclusivo contendo fundamentação metodológica, memória de cálculo, identificação das amostras, justificativas técnicas e conclusão devidamente motivada; estruturação do laudo técnico em formato compatível com eventual utilização em processo judicial; entrega do laudo técnico em formato digital PDF e demais arquivos eventualmente exigidos pela Administração; bem como emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme disposições do Decreto Municipal nº 12.898/2025 e do respectivo Projeto de Lei relacionado à desapropriação da área.

4.4.2. A avaliação imobiliária deverá ser elaborada em conformidade com as normas ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2, observando metodologia avaliatória tecnicamente reconhecida, com adequada fundamentação técnica, rastreabilidade metodológica e compatibilidade com eventual utilização em procedimentos administrativos e judiciais.

4.4.3. O laudo técnico deverá conter, no mínimo, identificação completa do imóvel e de seu entorno, caracterização urbanística e econômica da área, descrição da metodologia adotada, memória de cálculo, identificação e tratamento das amostras utilizadas, registros

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

fotográficos, estudos mercadológicos, justificativas técnicas, conclusões fundamentadas e demais elementos necessários à adequada compreensão dos critérios utilizados para determinação do valor mercadológico do imóvel.

4.4.4. Os documentos técnicos deverão ser entregues em formato digital editável e não editável, incluindo obrigatoriamente versão em PDF, devidamente organizados, identificados e compatíveis com os padrões e exigências estabelecidos pela Administração Pública, podendo ser exigida também a apresentação em meio físico, conforme solicitação da CONTRATANTE.

4.4.5. Cada entrega deverá ser acompanhada da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente emitidos junto ao CREA ou CAU, conforme a natureza dos serviços executados e as atribuições profissionais aplicáveis.

4.5. DOS PADRÕES DE QUALIDADE E CONFIABILIDADE TÉCNICA

4.5.1. O caderno de avaliação deverá ser elaborado com rigor metodológico, clareza técnica, coerência lógica e fundamentação compatível com as normas técnicas aplicáveis, garantindo confiabilidade, rastreabilidade dos dados e adequada justificativa dos critérios adotados.

4.5.2. Os levantamentos, análises mercadológicas, memórias de cálculo, estudos econômicos e demais elementos técnicos deverão refletir as condições efetivamente verificadas no imóvel e no mercado imobiliário local, assegurando consistência entre os dados coletados, a metodologia aplicada e a conclusão avaliatória apresentada.

4.5.3. O laudo deverá apresentar identificação completa das amostras utilizadas, tratamento técnico dos dados, justificativa dos fatores de homogeneização eventualmente adotados, demonstração dos cálculos realizados e indicação expressa do grau de fundamentação atingido, conforme critérios das normas técnicas aplicáveis.

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

4.5.4. Os produtos técnicos deverão ser apresentados em conformidade com os padrões documentais, organizacionais e de rastreabilidade definidos pela CONTRATANTE.

4.5.5. A CONTRATADA deverá promover, sem ônus adicional à Administração, as adequações, esclarecimentos, complementações ou ajustes técnicos eventualmente solicitados pela CONTRATANTE ou por órgãos competentes, quando relacionados ao objeto contratado e decorrentes de inconsistências, insuficiência de fundamentação ou necessidade de complementação técnica.

4.6. REQUISITOS LEGAIS E OPERACIONAIS DA CONTRATADA

4.6.1. A CONTRATADA deverá possuir registro ativo e regular junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), conforme a natureza dos serviços executados.

4.6.2. A execução dos serviços deverá ocorrer sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado, com emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), nos termos da legislação profissional aplicável.

4.6.3. A CONTRATADA deverá comprovar experiência compatível com o objeto da contratação, mediante apresentação de atestados de capacidade técnica relativos à elaboração de avaliações imobiliárias urbanas ou serviços técnicos equivalentes.

4.6.4. A CONTRATADA deverá dispor de estrutura técnica, operacional e metodológica compatível com a complexidade dos serviços, garantindo a adequada execução das vistorias, levantamentos, pesquisas mercadológicas, análises técnicas e elaboração do laudo avaliatório.

4.6.5. O responsável técnico da CONTRATADA deverá participar das reuniões, diligências, vistorias e demais atividades técnicas eventualmente solicitadas pela CONTRATANTE durante a execução contratual, sem ônus adicional para a Administração.

4.6.6. A CONTRATADA deverá garantir disponibilidade técnica e operacional compatível com os prazos e exigências estabelecidos pela CONTRATANTE durante toda a execução contratual.

4.7. ATENDIMENTO A NORMAS TÉCNICAS E RESPONSABILIDADES OPERACIONAIS

4.7.1. A CONTRATADA deverá executar os serviços em estrita conformidade com as normas técnicas aplicáveis, bem como demais legislações, regulamentos profissionais e diretrizes técnicas pertinentes ao objeto da contratação.

4.7.2. A CONTRATADA será integralmente responsável pela execução técnica, operacional e administrativa dos serviços contratados, incluindo a realização de vistorias, levantamentos de campo, pesquisas mercadológicas, tratamento de dados, elaboração do laudo técnico, emissão de ART/RRT, deslocamentos, utilização de equipamentos e demais providências necessárias ao pleno atendimento do objeto, sem qualquer ônus adicional à CONTRATANTE.

4.7.3. Caberá à CONTRATADA assegurar a veracidade, confiabilidade e rastreabilidade das informações técnicas produzidas, responsabilizando-se pela consistência metodológica do laudo avaliatório e pela adequada fundamentação dos valores apurados.

4.8. CANAL DE COMUNICAÇÃO E ATENDIMENTO CONTRATUAL

4.8.1. A CONTRATADA deverá indicar formalmente o responsável técnico e o responsável administrativo pelo acompanhamento da execução contratual, informando nome completo, telefone, endereço eletrônico e demais dados necessários para contato institucional.

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

4.8.2. Os representantes indicados atuarão como interlocutores junto à fiscalização da CONTRATANTE, competindo-lhes o recebimento de demandas, solicitações, notificações, orientações técnicas e demais comunicações relacionadas à execução do objeto contratual.

4.8.3. As comunicações oficiais entre a CONTRATADA e a CONTRATANTE deverão ocorrer preferencialmente por meio do sistema de Protocolo Eletrônico do Município (1Doc), nos termos do Decreto Municipal nº 9.689/2019, ou por outro meio formal admitido pela Administração.

4.8.4. A CONTRATADA deverá responder às solicitações da fiscalização dentro dos prazos estabelecidos pela CONTRATANTE ou, na ausência de definição específica, em até 3 (três) dias úteis contados do recebimento da comunicação, salvo justificativa técnica devidamente fundamentada e aceita pela fiscalização.

4.8.5. A CONTRATADA deverá manter permanentemente atualizados os dados de contato dos profissionais indicados, comunicando formalmente qualquer alteração à fiscalização no prazo máximo de 3 (três) dias úteis.

4.9. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

4.9.1. A CONTRATADA deverá executar integralmente os serviços objeto da contratação em conformidade com a Ordem de Serviço, com o edital, com o Termo de Referência, com a legislação vigente e com as normas técnicas aplicáveis, responsabilizando-se pela qualidade, consistência e adequação técnica dos produtos entregues.

4.9.2. Identificadas falhas, inadequações, execução irregular, descumprimento de normas técnicas, ambientais ou de segurança, ou qualquer desconformidade na execução dos serviços, a CONTRATADA ficará obrigada a promover, às suas expensas e sem prejuízo das sanções cabíveis, a imediata correção, complementação ou refazimento dos serviços, no prazo estabelecido pela FISCALIZAÇÃO, não gerando qualquer ônus adicional à Administração

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

Pública.

4.9.3. A CONTRATADA deverá atender integralmente às orientações, determinações e solicitações da FISCALIZAÇÃO designada pela CONTRATANTE, submetendo-se ao acompanhamento, supervisão e controle técnico e administrativo, disponibilizando informações, documentos, registros e esclarecimentos sempre que solicitados, com o objetivo de assegurar o exato e regular cumprimento das obrigações pactuadas.

4.9.4. Caberá à CONTRATADA arcar com todos os custos necessários à execução do objeto, salvo disposição expressa em contrário prevista pela CONTRATANTE.

4.9.5. A CONTRATADA deverá manter, durante toda a vigência do contrato que vier a ser celebrado, todas as condições de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista, técnica e econômico-financeira exigidas no processo licitatório, comunicando imediatamente qualquer alteração que possa comprometer sua qualificação.

4.9.6. A CONTRATADA responderá integralmente por eventuais penalidades, multas, infrações administrativas ou descumprimento de obrigações legais decorrentes da execução do objeto contratual, bem como por todos os prejuízos que vier a causar à Administração, sem prejuízo das responsabilidades civis, administrativas e penais aplicáveis.

4.9.7. A CONTRATADA deverá observar todas as obrigações decorrentes da Lei Federal nº 14.133/2021, do edital, do contrato e das demais legislações pertinentes, sujeitando-se às sanções previstas em caso de descumprimento, incluídas penalidades contratuais e demais responsabilidades legais.

4.9.8. A CONTRATADA deverá assegurar condições de trabalho que garantam a saúde, segurança e bem-estar da sua equipe técnica, observando as normas aplicáveis de segurança e medicina do trabalho, bem como providenciar treinamentos e medidas que minimizem riscos à integridade física e à qualidade dos serviços.

4.9.9. A CONTRATADA deverá suspender imediatamente qualquer atividade técnica que estiver em desacordo com as normas técnicas, com as diretrizes da CONTRATANTE ou que ponha em risco a qualidade técnica dos produtos contratados, comunicando imediatamente os fatos à CONTRATANTE para as deliberações cabíveis.

4.9.10. A CONTRATADA deverá planejar, organizar, coordenar e manter efetiva supervisão técnica e administrativa de todas as etapas dos serviços, de forma a assegurar a entrega dos produtos completos, em conformidade com os prazos estabelecidos e com as exigências técnicas e normativas aplicáveis.

4.9.11. Qualquer alteração nos métodos, processos, procedimentos técnicos ou cronogramas originalmente apresentados na proposta deverá ser submetida à CONTRATANTE, por escrito, antes de sua implementação, com justificativa técnica e, quando aplicável, com recalibração de prazos e impactos, permanecendo essas alterações sujeitas à aprovação prévia pela CONTRATANTE.

4.9.12. Fica vedada a utilização de trabalho infantil ou condições proibidas por lei, além de deverem ser observadas as normas sobre reserva legal de cargos para pessoas com deficiência e demais regras de acessibilidade.

4.9.13. A CONTRATADA deverá manter sigilo sobre todas as informações relacionadas ao contrato às quais tiver acesso em razão de sua execução, sendo vedada sua divulgação ou utilização para fins diversos dos estritamente necessários ao cumprimento das obrigações contratuais, salvo mediante autorização expressa da CONTRATANTE ou por determinação legal.

4.9.14. A CONTRATADA deverá cumprir todas as normas de segurança da informação da CONTRATANTE e as boas práticas de proteção de dados, incluindo o uso e armazenamento seguro de documentos, arquivos, sistemas e quaisquer meios eletrônicos utilizados durante a prestação dos serviços, preservando a confidencialidade e integridade das informações a que tiver acesso.

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

4.10 DOS DIREITOS DA CONTRATANTE

4.10.1. A CONTRATANTE deterá a propriedade e os direitos de utilização de todos os produtos elaborados no âmbito do contrato, incluindo eventuais adequações, revisões ou complementações, sendo vedada sua utilização, reprodução ou divulgação pela CONTRATADA sem prévia e expressa autorização da CONTRATANTE.

4.10.2. A CONTRATANTE poderá exigir da CONTRATADA a apresentação de esclarecimentos técnicos, documentos complementares, memórias de cálculo, estudos auxiliares, registros de pesquisa e demais informações relacionadas à metodologia adotada e aos valores apurados, sempre que necessário à adequada instrução do procedimento administrativo ou eventual demanda judicial.

4.10.3. A CONTRATANTE poderá solicitar adequações, revisões, complementações ou correções dos produtos técnicos entregues, quando constatadas inconsistências, insuficiência de fundamentação, divergências metodológicas ou necessidade de ajustes relacionados ao objeto contratado.

4.10.4. A CONTRATANTE poderá acompanhar a execução dos serviços, realizar diligências, solicitar reuniões técnicas, promover verificações documentais e fiscalizar todas as etapas da contratação, com a finalidade de assegurar o adequado cumprimento das obrigações contratuais.

4.10.5. A CONTRATANTE poderá exigir a participação do responsável técnico da CONTRATADA em reuniões, apresentações técnicas, esclarecimentos perante órgãos públicos ou demais atos relacionados ao objeto contratado, sem ônus adicional para a Administração Pública.

4.10.6. A CONTRATANTE poderá utilizar os produtos técnicos elaborados no âmbito da contratação para instrução de procedimentos administrativos, judiciais ou

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

Assinado por 5 pessoas: LUCAS DE MARTINI WEBER, OLNEAR ORTIS CECCATTO, CLAUDINEI TRICHES, LUCAS MARIO LONHESKI e MARCELO FREITAS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/F4E0-6467-230B-E0D8> e informe o código F4E0-6467-230B-E0D8

extrajudiciais relacionados à desapropriação da área declarada de utilidade pública, independentemente de autorização adicional da CONTRATADA.

4.10.7. A CONTRATANTE poderá exigir que os documentos e arquivos digitais sejam entregues de forma organizada, identificada, padronizada e compatível com os sistemas e diretrizes administrativas adotadas pelo Município.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

5.1. Para fins de estimativa das quantidades da presente contratação, considerou-se a área objeto de desapropriação declarada de utilidade pública por meio do Decreto Municipal nº 12.898/2025, correspondente a 3.055,64 m², parte do imóvel matriculado sob nº 27.606, DIC nº 20.424, localizado na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, conforme levantamento topográfico integrante do referido Decreto.

5.2. A estimativa contemplou a execução integral dos serviços técnicos necessários à elaboração do laudo de avaliação mercadológica do imóvel, observando os critérios, métodos e procedimentos estabelecidos nas normas técnicas aplicáveis.

5.3. As quantidades estimadas foram definidas com base nas características da área a ser desapropriada, na complexidade técnica dos serviços necessários e nas exigências técnicas e documentais inerentes ao procedimento de desapropriação, conforme detalhamento constante na planilha orçamentária e no Termo de Referência.

6. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

6.1. A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base em pesquisa de preços junto a empresas especializadas na prestação de serviços técnicos de avaliação imobiliária, mediante a obtenção de 03 (três) orçamentos distintos, observando-se as especificações técnicas, critérios metodológicos e condições de execução estabelecidos neste Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência.

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

6.2. A estimativa de preço total da contratação corresponde ao valor de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), conforme planilha orçamentária. A formação da referida planilha foi baseada em pesquisas diretamente com fornecedores, onde foi possível encontrar as cotações necessárias para uma estimativa de menor preço global compatível à realidade do mercado.

7. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

7.1. Não se aplica o parcelamento da solução na presente contratação, considerando que o objeto consiste na prestação de serviço técnico especializado de avaliação imobiliária, cuja execução demanda atuação integrada, uniforme e coordenada por um único profissional ou empresa responsável.

7.2. O eventual fracionamento da contratação poderia comprometer a padronização metodológica, a coerência técnica dos levantamentos realizados e a responsabilização pela avaliação produzida, especialmente em razão da necessidade de observância aos critérios e procedimentos estabelecidos pelas normas técnicas aplicáveis.

7.3. Além disso, a execução integral do objeto por uma única contratada proporciona maior eficiência administrativa, melhor acompanhamento contratual e adequada responsabilização técnica pela elaboração do laudo avaliatório, incluindo a emissão de ART/RRT e a fundamentação técnica do valor apurado.

7.4. Dessa forma, conclui-se que a contratação em item único mostra-se a solução mais adequada sob os aspectos técnico, operacional e administrativo, não sendo recomendável o parcelamento do objeto, nos termos do artigo 40, §3º, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021.

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

8.1. A presente contratação possui relação direta com o procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025, uma vez que o laudo técnico de avaliação constitui documento indispensável para a adequada instrução do processo administrativo correspondente.

8.2. Embora não haja, até o momento, contratações correlatas e/ou interdependentes que interfiram diretamente na presente demanda, os serviços pretendidos poderão subsidiar etapas administrativas subsequentes, especialmente aquelas relacionadas à formalização da desapropriação amigável, eventual procedimento judicial e demais atos administrativos vinculados à incorporação da área ao patrimônio público municipal. Destaca-se que a qualidade, precisão e fundamentação técnica da avaliação imobiliária serão essenciais para o adequado andamento do procedimento administrativo, contribuindo para maior segurança jurídica, definição adequada do valor indenizatório e mitigação de questionamentos administrativos e judiciais.

9. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

9.1. O município não possui Plano de Contratações Anual para o exercício de 2026.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1. Com a contratação de serviço técnico especializado de engenharia e/ou arquitetura para elaboração de laudo de avaliação mercadológica do imóvel objeto da desapropriação, pretende-se assegurar a produção de documentação técnica completa, fundamentada e compatível com as exigências legais e normativas aplicáveis, fornecendo suporte técnico adequado à instrução do processo administrativo de desapropriação amigável ou judicial da área situada no Bairro Praia dos Amores, em Balneário Camboriú/SC.

10.2. A contratação tem como objetivo garantir que a Administração Pública disponha de avaliação imobiliária elaborada por profissional legalmente habilitado, com emissão de ART/RRT e observância rigorosa aos critérios, métodos e procedimentos

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

estabelecidos pelas normas técnicas aplicáveis, proporcionando maior segurança técnica e jurídica à definição do valor indenizatório do imóvel.

10.3. Os principais resultados pretendidos com a contratação são:

10.3.1. Elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica completo, contendo vistoria in loco, levantamento de dados mercadológicos, caracterização do imóvel, registros fotográficos, metodologia aplicada, memória de cálculo e conclusão técnica acerca do valor de mercado do bem avaliado, conforme a ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2.

10.3.2. Produção de documentação técnica compatível com as exigências legais, normativas e administrativas aplicáveis aos processos de desapropriação amigável ou judicial, assegurando adequada instrução processual junto aos órgãos competentes, conforme o Decreto Municipal nº 12.898/2025.

10.3.3. Determinação de valor indenizatório fundamentado em critérios técnicos objetivos e metodologias reconhecidas pela engenharia de avaliações, conferindo maior transparência, confiabilidade e legitimidade ao procedimento expropriatório.

10.3.4. Mitigação de riscos de questionamentos administrativos e judiciais relacionados ao valor atribuído ao imóvel, por meio da adoção de metodologia técnica adequada, levantamento de dados consistentes e fundamentação técnica detalhada.

10.3.5. Fornecimento de subsídios técnicos consistentes para embasar a tomada de decisões da Administração Pública quanto à condução do processo de desapropriação, especialmente no que se refere à negociação amigável, eventual judicialização e planejamento orçamentário.

10.3.6. Atendimento integral às normas técnicas aplicáveis à avaliação de bens, em especial à ABNT NBR 14.653 e demais regulamentações pertinentes à engenharia de avaliações.

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

10.3.7. Garantia de maior segurança jurídica, eficiência administrativa e confiabilidade técnica ao processo de desapropriação, assegurando que os atos administrativos sejam praticados com adequada motivação e fundamentação técnica.

10.4. Assim, a contratação contribuirá para fortalecer a capacidade técnica e administrativa do Município na condução do procedimento expropriatório, proporcionando maior precisão na definição do valor do imóvel, redução de riscos processuais e observância aos princípios da legalidade, eficiência, transparência e atendimento ao interesse público.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

11.1. Para viabilizar a formalização do contrato referente à contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de caderno de avaliação para desapropriação, a Administração adotará as seguintes providências antes da celebração do instrumento contratual:

11.1.1. Homologação do resultado da licitação, com a devida publicação do extrato do julgamento no Diário Oficial e/ou Portal da Transparência, conforme legislação vigente.

11.1.2. Convocação da empresa vencedora para assinatura do CONTRATO, observando o prazo legal previsto na Lei Federal nº 14.133/2021, com apresentação de toda a documentação exigida para a contratação.

11.1.3. Verificação da regularidade fiscal, trabalhista, jurídica, previdenciária e técnica da CONTRATADA, incluindo certidões negativas junto à Receita Federal, FGTS, Justiça do Trabalho e demais órgãos competentes, conforme exigências da legislação pertinente e do processo de contratação direta por dispensa de licitação;

11.1.4. Atualização e validação da documentação técnica apresentada na proposta, garantindo conformidade com os critérios estabelecidos no edital e com os elementos necessários à perfeita execução dos projetos.

11.1.5. Designação da Comissão de Fiscalização, composta pelo GESTOR, FISCAL TÉCNICO e FISCAL ADMINISTRATIVO, conforme determinações da legislação aplicável, assegurando acompanhamento adequado da execução contratual.

11.1.6. Garantia de dotação orçamentária suficiente e empenho dos recursos necessários à execução do contrato, conforme disposto no item específico deste documento;

11.1.7. Realização de reunião de alinhamento técnico inicial entre a CONTRATADA e a equipe da Administração, para esclarecimentos sobre o escopo, prazos, forma de entrega, exigências normativas e condições específicas da elaboração dos projetos.

11.1.8. Assinatura do CONTRATO administrativo, com as devidas garantias legais, se exigidas, e publicação do extrato conforme previsto na legislação.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1. Considerando que o objeto da presente contratação consiste exclusivamente na elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica de imóvel para fins de desapropriação, verifica-se que os serviços possuem natureza predominantemente intelectual e administrativa, não envolvendo execução de obras, intervenções físicas, movimentação de terra, supressão vegetal ou qualquer atividade potencialmente causadora de impacto ambiental significativo.

12.2. A execução contratual limitar-se-á à realização de vistoria técnica in loco, levantamento de informações, registros fotográficos, coleta de dados mercadológicos e elaboração de documentação técnica, atividades estas que não ocasionam alterações ao meio ambiente, ao solo, aos recursos hídricos, à fauna, à flora ou à paisagem urbana.

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

12.3. Dessa forma, conclui-se que a presente contratação não acarretará impactos ambientais relevantes, diretos ou indiretos, sendo dispensável a adoção de medidas mitigadoras específicas, sem prejuízo da observância, pela CONTRATADA, das boas práticas de sustentabilidade, racionalização de recursos e destinação adequada de resíduos eventualmente gerados nas atividades administrativas.

12.4. Ainda assim, deverão ser priorizados, sempre que possível, procedimentos administrativos digitalizados, redução de impressões e otimização de deslocamentos técnicos, em observância aos princípios da eficiência administrativa e sustentabilidade.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

13.1. Diante das informações apresentadas neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a presente contratação mostra-se tecnicamente e administrativamente viável, considerando a necessidade de obtenção de avaliação imobiliária especializada para adequada instrução do procedimento administrativo correspondente.

13.2. A viabilidade técnica da contratação decorre da necessidade de obtenção de avaliação imobiliária elaborada por profissional legalmente habilitado, com emissão de ART/RRT e observância rigorosa aos critérios, métodos e procedimentos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, garantindo maior precisão técnica, fundamentação adequada do valor indenizatório e segurança jurídica ao procedimento expropriatório.

13.3. A solução mostra-se adequada ao atendimento da necessidade administrativa, uma vez que a elaboração do laudo técnico constitui documento indispensável para instrução do processo de desapropriação, subsidiando a definição do valor de mercado do imóvel e fornecendo elementos técnicos consistentes para a tomada de decisão pela Administração Pública.

**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E
DESENVOLVIMENTO URBANO**



13.4. Verifica-se, ainda, a viabilidade operacional da contratação, considerando que os serviços possuem escopo claramente definido, compreendendo vistoria *in loco*, levantamento de dados mercadológicos, análise técnica do imóvel e elaboração de documentação técnica conclusiva, possibilitando adequada fiscalização e acompanhamento da execução contratual.

13.5. Sob o aspecto econômico, a contratação apresenta-se viável, uma vez que será realizada por Dispensa de Licitação, com julgamento pelo critério de menor preço global, em razão do pequeno valor. Esse modelo possibilita a obtenção de preços compatíveis com o mercado e permite o controle adequado do custo total da contratação, observando-se os princípios da economicidade, razoabilidade e eficiência administrativa.

13.6. Portanto, considerando que a solução atende à necessidade pública de forma eficiente, que os requisitos técnicos garantem a qualidade do objeto e que o modelo de licitação promove a economicidade, nos termos do artigo 18, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021, declara-se a presente contratação VIÁVEL.

MARCELO FREITAS

Secretário Interino de Planejamento e Desenvolvimento
Urbano
Portaria nº 34.203/2026

LUCAS DE MARTINI WEBER

Diretor da Divisão Administrativa e Financeira
Matrícula nº 56.357

OLNEAR ORTIS CECCATTO

Diretor da Divisão de Outorgas
Matrícula nº 56.219

CLAUDINEI TRICHES

Engenheiro Civil - CREA/SC 029863-0
Matrícula nº 21.818

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025, localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, no Município de Balneário Camboriú/SC.

1.2. Os serviços abrangidos por esta contratação destinam-se à obtenção de avaliação mercadológica tecnicamente fundamentada, imparcial e compatível com os requisitos legais, administrativos e judiciais aplicáveis aos procedimentos de desapropriação, assegurando suporte técnico adequado para definição do valor de mercado da área objeto da declaração de utilidade pública.

1.3. O escopo da contratação compreenderá, no mínimo, a realização de vistoria técnica e levantamento das características físicas, urbanísticas, econômicas e legais da área e de seu entorno; a produção de documentação fotográfica; o levantamento, tratamento e análise de dados mercadológicos; a aplicação de metodologia avaliatória tecnicamente reconhecida; a elaboração de memória de cálculo e estudos técnicos pertinentes; a emissão de laudo técnico conclusivo contendo fundamentação metodológica, identificação das amostras utilizadas, justificativas técnicas e conclusão devidamente motivada; bem como a emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

1.4. A avaliação imobiliária deverá ser desenvolvida em conformidade com as normas técnicas aplicáveis à engenharia de avaliações, observando metodologia compatível com a natureza do imóvel, rastreabilidade dos dados utilizados, fundamentação técnica

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

Assinado por 5 pessoas: LUCAS DE MARTINI WEBER, OLNEAR ORTIS CECCATTO, CLAUDINEI TRICHES, LUCAS MARIO LONHESKI e MARCELO FREITAS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/F4E0-6467-230B-E0D8> e informe o código F4E0-6467-230B-E0D8

adequada e compatibilidade com eventual utilização em procedimentos administrativos, judiciais ou extrajudiciais relacionados à desapropriação da área.

1.5. A contratação será realizada por meio de procedimento de contratação direta, na modalidade dispensa de licitação, nos termos do art. 75, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, considerando o pequeno valor estimado da contratação.

1.6. A empresa contratada será integralmente responsável pela execução dos serviços técnicos, incluindo a disponibilização de equipe técnica habilitada, realização de vistorias e levantamentos de campo, pesquisas mercadológicas, elaboração dos estudos técnicos e memoriais de cálculo, emissão de ART/RRT, fornecimento de equipamentos e demais providências necessárias à completa execução do objeto, observadas as exigências legais, técnicas e normativas aplicáveis.

1.7. Os documentos técnicos deverão ser entregues em formato digital editável e não editável, incluindo obrigatoriamente versão em PDF, devidamente organizados, identificados e compatíveis com os padrões estabelecidos pela Administração Pública, podendo ser exigida a apresentação de documentos complementares, memórias de cálculo, registros fotográficos e demais elementos técnicos necessários à adequada instrução do procedimento administrativo.

1.8. Os serviços deverão ser executados em estrita observância às normas técnicas aplicáveis, às legislações vigentes, às diretrizes estabelecidas pela CONTRATANTE e aos critérios de qualidade, rastreabilidade e fundamentação técnica exigidos para avaliações imobiliárias, constituindo condição essencial para o recebimento definitivo dos produtos técnicos entregues.

2. CLASSIFICAÇÃO DA OBRA E/OU SERVIÇO COMO COMUM OU ESPECIAL

2.1. Os serviços técnicos especializados de engenharia e/ou arquitetura para elaboração de laudo de avaliação mercadológica de imóvel, destinado a subsidiar o processo

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

de desapropriação, são caracterizados como serviço comum de engenharia, por se tratar de atividade técnica padronizada, de baixa complexidade, com especificações usuais de mercado e procedimentos definidos por normas técnicas vigentes.

3. CRITÉRIO DE RECEBIMENTO DOS SERVIÇOS

3.1. O recebimento dos serviços será realizado em conformidade com o inciso I do art. 140 da Lei nº 14.133/2021, aplicável às obras e serviços de engenharia, e ocorrerá em duas etapas distintas:

3.1.1. PROVISORIAMENTE, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, mediante termo detalhado, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico.

3.1.2. DEFINITIVAMENTE, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais.

3.1.3. Eventuais falhas ou inconsistências identificadas na fase de análise deverão ser corrigidas pela CONTRATADA, sem ônus adicional, no prazo estabelecido pela FISCALIZAÇÃO do contrato.

4. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

4.1. A necessidade da contratação decorre da obrigatoriedade de instrução técnica adequada do processo administrativo de desapropriação, tendo em vista que a Administração Pública necessita de avaliação imobiliária elaborada por profissional legalmente habilitado, com emissão de ART/RRT, observando rigorosamente os critérios, métodos e procedimentos previstos na ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2.

4.2. O laudo técnico de avaliação constitui documento indispensável para a formalização do procedimento expropriatório, devendo subsidiar a definição do valor justo da indenização, assegurando maior segurança jurídica, transparência, motivação dos atos administrativos e observância aos princípios da legalidade, eficiência e atendimento ao interesse público.

4.3. Os serviços a serem contratados compreendem a realização de vistoria *in loco*, levantamento de dados mercadológicos, análise técnica das características físicas, urbanísticas e econômicas do imóvel, aplicação de metodologia avaliatória compatível com a natureza do bem, bem como a elaboração de caderno/laudo técnico conclusivo, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis.

4.4. A área objeto da avaliação corresponde a parte do imóvel matriculado sob nº 27.606, DIC nº 20.424, com área de 3.055,64 m², parte da área total de 214.691,64 m², localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, destinada à implantação de estacionamento integrante do projeto Complexo Morro do Careca e estrutura de acessibilidade para acesso de visitantes ao topo do morro, conforme disposto no Decreto Municipal nº 12.898/2025.

4.5. A contratação pretendida visa proporcionar maior confiabilidade técnica ao processo de desapropriação, mitigando riscos de questionamentos administrativos e judiciais relacionados ao valor indenizatório, bem como assegurando que a Administração Pública disponha de elementos técnicos consistentes para a condução do procedimento.

4.6. Nesse contexto, a contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica de área urbana, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, mostra-se necessária para assegurar maior precisão técnica, imparcialidade e confiabilidade ao processo administrativo de desapropriação amigável ou judicial.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

5.1. A solução proposta para atendimento da necessidade administrativa consiste na contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025, localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, no Município de Balneário Camboriú/SC.

5.2. Após análise das alternativas disponíveis e das necessidades técnicas da Administração Pública, concluiu-se que a contratação de serviço técnico especializado representa a solução mais adequada para assegurar a correta apuração do valor mercadológico do imóvel, mediante aplicação de metodologia avaliatória reconhecida, observância das normas técnicas vigentes e emissão de laudo técnico apto à utilização em processos administrativos e judiciais.

5.3. A solução adotada compreende a execução integral dos serviços técnicos necessários à caracterização, análise e avaliação mercadológica da área objeto da desapropriação, incluindo levantamentos de campo, pesquisas mercadológicas, análises urbanísticas, tratamento técnico dos dados e elaboração de laudo conclusivo com emissão da respectiva ART/RRT.

5.4. O escopo mínimo dos serviços compreende:

5.4.1. Realização de vistoria técnica e levantamento das características físicas, urbanísticas, econômicas e legais da área e de seu entorno;

5.4.2. Produção de documentação fotográfica e levantamento de elementos técnicos necessários à caracterização do imóvel;

5.4.3. Levantamento, tratamento e análise de dados mercadológicos compatíveis com a metodologia avaliatória adotada;

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

5.4.4. Determinação do valor de mercado do imóvel, mediante aplicação de metodologia técnica compatível com as normas ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2;

5.4.5. Elaboração de laudo técnico conclusivo contendo fundamentação metodológica, memória de cálculo, identificação das amostras, justificativas técnicas e conclusão devidamente motivada;

5.4.6. Estruturação do laudo técnico em formato compatível com eventual utilização em processo judicial;

5.4.7. Entrega do laudo técnico em formato digital PDF e demais arquivos eventualmente exigidos pela Administração;

5.4.8. Emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

5.5. A metodologia avaliatória deverá observar, no mínimo, as seguintes diretrizes:

5.5.1. Atendimento integral às disposições das normas ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2;

5.5.2. Utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (preferencialmente);

5.5.3. Aplicação de tratamento científico por inferência estatística, quando tecnicamente aplicável;

5.5.4. Utilização de regressão linear, sempre que houver quantidade e qualidade amostral suficiente;

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

5.5.5. Apresentação de justificativa técnica fundamentada caso seja adotada metodologia diversa;

5.5.6. Observância de grau mínimo de fundamentação III, conforme critérios estabelecidos pelas normas técnicas aplicáveis.

5.6. A avaliação deverá considerar obrigatoriamente as características atuais do imóvel e as condições urbanísticas da área, especialmente sua destinação para implantação de estacionamento integrante do projeto Complexo Morro do Careca e estrutura de acessibilidade destinada ao transporte de visitantes até o topo do morro, observando-se, ainda, eventual aplicação de fator de redução do valor apurado em razão da finalidade pública da desapropriação, quando tecnicamente cabível.

5.7. Todos os custos necessários à completa execução dos serviços deverão estar contemplados na proposta da contratada, incluindo deslocamentos, levantamentos de campo, estudos mercadológicos, coleta e tratamento de dados, registros fotográficos, modelagens econômicas, emissão de ART/RRT, elaboração do laudo técnico e demais despesas diretas e indiretas necessárias ao pleno atendimento do objeto.

5.8. DAS ETAPAS PARA ENTREGAS E PRAZOS

5.8.1. Será realizada uma reunião inicial obrigatória para fins de alinhamento do escopo, necessidades, condições locais e demais disposições prévias à elaboração da referida avaliação, com participação do fiscal técnico e do fiscal administrativo da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, designados pela Fiscalização, bem como com os fiscais designados pela CONTRATADA.

5.8.2. Após a reunião inicial, poderão ser promovidas reuniões técnicas de acompanhamento intermediárias, com participação obrigatória dos fiscais supracitados, sempre que solicitadas pela CONTRATANTE ou pela CONTRATADA. Tais reuniões terão

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

por finalidade verificar o andamento das etapas de elaboração, analisar o andamento da execução do objeto, além de promover o alinhamento necessário antes da apresentação da versão final dos produtos técnicos.

5.8.3. Os produtos técnicos elaborados deverão possibilitar, de forma inequívoca, a adequada instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública. Persistindo qualquer pendência técnica ou documental, a CONTRATADA será obrigada a realizar todas as correções e complementações solicitadas pela CONTRATANTE, sem ônus adicional para a Administração.

5.8.4. Incumbe à CONTRATADA o gerenciamento técnico das informações produzidas durante a execução dos serviços de avaliação imobiliária, devendo garantir que todos os documentos, levantamentos, registros fotográficos, memórias de cálculo, estudos mercadológicos, planilhas, arquivos digitais e versões atualizadas do laudo técnico permaneçam organizados, padronizados e devidamente identificados, contendo controle de revisões, histórico de alterações e rastreabilidade metodológica, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis e com as diretrizes estabelecidas pela CONTRATANTE.

5.8.5. O prazo de vigência do contrato decorrente deste certame será de 60 (sessenta) dias corridos. Entretanto, o prazo para execução e entrega dos serviços será de até 10 (dez) dias úteis, contados imediatamente após o recebimento da Ordem de Serviço (OS) emitida pela Administração, considerando a necessidade de atendimento célere da demanda administrativa e o caráter urgente da instrução do procedimento de desapropriação.

5.8.6. A vigência contratual observará as disposições dos arts. 105 a 114 da Lei Federal nº 14.133/2021, abrangendo período suficiente para análise, fiscalização, eventuais correções, complementações técnicas e recebimento definitivo dos produtos entregues.

5.9. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

5.9.1. Constatadas pendências técnicas, falhas de execução ou descumprimento das condições estabelecidas, a CONTRATADA deverá adotar, às suas expensas e dentro do prazo fixado pela CONTRATANTE, todas as medidas corretivas necessárias à regularização dos serviços, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

5.9.2. O Departamento Técnico da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (SPU) poderá emitir parecer técnico acerca dos produtos técnicos apresentados, bem como de toda a documentação correlata.

5.9.3. Persistindo pendências técnicas ou documentais após a eventual emissão do parecer, a CONTRATADA deverá proceder às correções e complementações necessárias, em prazo a ser definido pela CONTRATANTE, compatível com a natureza e a complexidade das adequações requeridas.

5.9.4. A FISCALIZAÇÃO realizará o acompanhamento técnico e administrativo da execução dos serviços, podendo emitir orientações, registros de não conformidade, solicitações de ajustes ou determinações corretivas sempre que verificada a necessidade de adequação às especificações técnicas, às normas de segurança ou às disposições contratuais.

5.9.5. Conforme art. 75, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, a contratação de serviços de engenharia de pequeno valor pode ser realizada por dispensa de licitação. Conforme atualização de valores presente no Decreto nº 12.807/2025, o limite para dispensa é de R\$ 130.984,20 (cento e trinta mil novecentos e oitenta e quatro reais e vinte centavos).

5.9.6. A contratação direta por dispensa de licitação mostra-se adequada sob os aspectos técnico, administrativo e econômico, considerando a natureza especializada do objeto, a necessidade de obtenção célere de avaliação técnica para instrução do procedimento administrativo de desapropriação, bem como a compatibilidade do valor estimado da contratação com os limites previstos na Lei Federal nº 14.133/2021

5.10. DAS CERTIFICAÇÕES TÉCNICAS

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

5.10.1. A licitante deverá apresentar os respectivos registros de responsabilidade técnica, por meio de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme o conselho profissional competente, devidamente registrados e vinculados aos profissionais responsáveis pela execução dos serviços objeto da contratação.

5.10.2. Os profissionais indicados deverão possuir habilitação técnica compatível com as atribuições que lhes forem designadas, bem como registro profissional ativo e regular junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), apresentando comprovação documental sempre que solicitado pela FISCALIZAÇÃO.

5.10.3. A comprovação da regularidade profissional e das respectivas responsabilidades técnicas deverá ser apresentada sempre que solicitada pela FISCALIZAÇÃO, podendo ser exigida antes do início dos serviços e ao longo da execução contratual.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. A presente contratação visa atender aos requisitos técnicos, legais e operacionais necessários à elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica de imóvel urbano, destinado a subsidiar o procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública por meio do Decreto Municipal nº 12.898/2025.

6.2. Os serviços deverão ser executados em estrita observância às normas técnicas aplicáveis, bem como às demais legislações, regulamentações e diretrizes pertinentes à avaliação de bens imóveis urbanos.

6.3. A contratação deverá assegurar a obtenção de avaliação técnica consistente, fundamentada, imparcial e apta a subsidiar eventual procedimento administrativo ou judicial relacionado à desapropriação da área.

6.4. REQUISITOS TÉCNICOS DOS SERVIÇOS

6.4.1. Os serviços técnicos deverão compreender, no mínimo, a realização de vistoria técnica e levantamento das características físicas, urbanísticas, econômicas e legais da área objeto da avaliação e de seu entorno; produção de documentação fotográfica e levantamento de elementos técnicos necessários à caracterização do imóvel; levantamento, tratamento e análise de dados mercadológicos compatíveis com a metodologia avaliatória adotada; determinação do valor de mercado do imóvel mediante aplicação de metodologia técnica compatível com as normas ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2; elaboração de laudo técnico conclusivo contendo fundamentação metodológica, memória de cálculo, identificação das amostras, justificativas técnicas e conclusão devidamente motivada; estruturação do laudo técnico em formato compatível com eventual utilização em processo judicial; entrega do laudo técnico em formato digital PDF e demais arquivos eventualmente exigidos pela Administração; bem como emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme disposições do Decreto Municipal nº 12.898/2025 e do respectivo Projeto de Lei relacionado à desapropriação da área.

6.4.2. A avaliação imobiliária deverá ser elaborada em conformidade com as normas ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2, observando metodologia avaliatória tecnicamente reconhecida, com adequada fundamentação técnica, rastreabilidade metodológica e compatibilidade com eventual utilização em procedimentos administrativos e judiciais.

6.4.3. O laudo técnico deverá conter, no mínimo, identificação completa do imóvel e de seu entorno, caracterização urbanística e econômica da área, descrição da metodologia adotada, memória de cálculo, identificação e tratamento das amostras utilizadas, registros

fotográficos, estudos mercadológicos, justificativas técnicas, conclusões fundamentadas e demais elementos necessários à adequada compreensão dos critérios utilizados para determinação do valor mercadológico do imóvel.

6.4.4. Os documentos técnicos deverão ser entregues em formato digital editável e não editável, incluindo obrigatoriamente versão em PDF, devidamente organizados, identificados e compatíveis com os padrões e exigências estabelecidos pela Administração Pública, podendo ser exigida também a apresentação em meio físico, conforme solicitação da CONTRATANTE.

6.4.5. Cada entrega deverá ser acompanhada da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente emitidos junto ao CREA ou CAU, conforme a natureza dos serviços executados e as atribuições profissionais aplicáveis.

6.5. DOS PADRÕES DE QUALIDADE E CONFIABILIDADE TÉCNICA

6.5.1. O caderno de avaliação deverá ser elaborado com rigor metodológico, clareza técnica, coerência lógica e fundamentação compatível com as normas técnicas aplicáveis, garantindo confiabilidade, rastreabilidade dos dados e adequada justificativa dos critérios adotados.

6.5.2. Os levantamentos, análises mercadológicas, memórias de cálculo, estudos econômicos e demais elementos técnicos deverão refletir as condições efetivamente verificadas no imóvel e no mercado imobiliário local, assegurando consistência entre os dados coletados, a metodologia aplicada e a conclusão avaliatória apresentada.

6.5.3. O laudo deverá apresentar identificação completa das amostras utilizadas, tratamento técnico dos dados, justificativa dos fatores de homogeneização eventualmente adotados, demonstração dos cálculos realizados e indicação expressa do grau de fundamentação atingido, conforme critérios das normas técnicas aplicáveis.

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

6.5.4. Os produtos técnicos deverão ser apresentados em conformidade com os padrões documentais, organizacionais e de rastreabilidade definidos pela CONTRATANTE.

6.5.5. A CONTRATADA deverá promover, sem ônus adicional à Administração, as adequações, esclarecimentos, complementações ou ajustes técnicos eventualmente solicitados pela CONTRATANTE ou por órgãos competentes, quando relacionados ao objeto contratado e decorrentes de inconsistências, insuficiência de fundamentação ou necessidade de complementação técnica.

6.6. REQUISITOS LEGAIS E OPERACIONAIS DA CONTRATADA

6.6.1. A CONTRATADA deverá possuir registro ativo e regular junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), conforme a natureza dos serviços executados.

6.6.2. A execução dos serviços deverá ocorrer sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado, com emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), nos termos da legislação profissional aplicável.

6.6.3. A CONTRATADA deverá comprovar experiência compatível com o objeto da contratação, mediante apresentação de atestados de capacidade técnica relativos à elaboração de avaliações imobiliárias urbanas ou serviços técnicos equivalentes.

6.6.4. A CONTRATADA deverá dispor de estrutura técnica, operacional e metodológica compatível com a complexidade dos serviços, garantindo a adequada execução das vistorias, levantamentos, pesquisas mercadológicas, análises técnicas e elaboração do laudo avaliatório.

6.6.5. O responsável técnico da CONTRATADA deverá participar das reuniões, diligências, vistorias e demais atividades técnicas eventualmente solicitadas pela CONTRATANTE durante a execução contratual, sem ônus adicional para a Administração.

6.6.6. A CONTRATADA deverá garantir disponibilidade técnica e operacional compatível com os prazos e exigências estabelecidos pela CONTRATANTE durante toda a execução contratual.

6.7. ATENDIMENTO A NORMAS TÉCNICAS E RESPONSABILIDADES OPERACIONAIS

6.7.1. A CONTRATADA deverá executar os serviços em estrita conformidade com as normas técnicas aplicáveis, bem como demais legislações, regulamentos profissionais e diretrizes técnicas pertinentes ao objeto da contratação.

6.7.2. A CONTRATADA será integralmente responsável pela execução técnica, operacional e administrativa dos serviços contratados, incluindo a realização de vistorias, levantamentos de campo, pesquisas mercadológicas, tratamento de dados, elaboração do laudo técnico, emissão de ART/RRT, deslocamentos, utilização de equipamentos e demais providências necessárias ao pleno atendimento do objeto, sem qualquer ônus adicional à CONTRATANTE.

6.7.3. Caberá à CONTRATADA assegurar a veracidade, confiabilidade e rastreabilidade das informações técnicas produzidas, responsabilizando-se pela consistência metodológica do laudo avaliatório e pela adequada fundamentação dos valores apurados.

6.8. CANAL DE COMUNICAÇÃO E ATENDIMENTO CONTRATUAL

6.8.1. A CONTRATADA deverá indicar formalmente o responsável técnico e o responsável administrativo pelo acompanhamento da execução contratual, informando nome completo, telefone, endereço eletrônico e demais dados necessários para contato institucional.

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

6.8.2. Os representantes indicados atuarão como interlocutores junto à fiscalização da CONTRATANTE, competindo-lhes o recebimento de demandas, solicitações, notificações, orientações técnicas e demais comunicações relacionadas à execução do objeto contratual.

6.8.3. As comunicações oficiais entre a CONTRATADA e a CONTRATANTE deverão ocorrer preferencialmente por meio do sistema de Protocolo Eletrônico do Município (1Doc), nos termos do Decreto Municipal nº 9.689/2019, ou por outro meio formal admitido pela Administração.

6.8.4. A CONTRATADA deverá responder às solicitações da fiscalização dentro dos prazos estabelecidos pela CONTRATANTE ou, na ausência de definição específica, em até 3 (três) dias úteis contados do recebimento da comunicação, salvo justificativa técnica devidamente fundamentada e aceita pela fiscalização.

6.8.5. A CONTRATADA deverá manter permanentemente atualizados os dados de contato dos profissionais indicados, comunicando formalmente qualquer alteração à fiscalização no prazo máximo de 3 (três) dias úteis.

6.9. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

6.9.1. A CONTRATADA deverá executar integralmente os serviços objeto da contratação em conformidade com a Ordem de Serviço, com o edital, com o Termo de Referência, com a legislação vigente e com as normas técnicas aplicáveis, responsabilizando-se pela qualidade, consistência e adequação técnica dos produtos entregues.

6.9.2. Identificadas falhas, inadequações, execução irregular, descumprimento de normas técnicas, ambientais ou de segurança, ou qualquer desconformidade na execução dos serviços, a CONTRATADA ficará obrigada a promover, às suas expensas e sem prejuízo das sanções cabíveis, a imediata correção, complementação ou refazimento dos serviços, no prazo estabelecido pela FISCALIZAÇÃO, não gerando qualquer ônus adicional à Administração

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

Pública.

6.9.3. A CONTRATADA deverá atender integralmente às orientações, determinações e solicitações da FISCALIZAÇÃO designada pela CONTRATANTE, submetendo-se ao acompanhamento, supervisão e controle técnico e administrativo, disponibilizando informações, documentos, registros e esclarecimentos sempre que solicitados, com o objetivo de assegurar o exato e regular cumprimento das obrigações pactuadas.

6.9.4. Caberá à CONTRATADA arcar com todos os custos necessários à execução do objeto, salvo disposição expressa em contrário prevista pela CONTRATANTE.

6.9.5. A CONTRATADA deverá manter, durante toda a vigência do contrato que vier a ser celebrado, todas as condições de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista, técnica e econômico-financeira exigidas no processo licitatório, comunicando imediatamente qualquer alteração que possa comprometer sua qualificação.

6.9.6. A CONTRATADA responderá integralmente por eventuais penalidades, multas, infrações administrativas ou descumprimento de obrigações legais decorrentes da execução do objeto contratual, bem como por todos os prejuízos que vier a causar à Administração, sem prejuízo das responsabilidades civis, administrativas e penais aplicáveis.

6.9.7. A CONTRATADA deverá observar todas as obrigações decorrentes da Lei Federal nº 14.133/2021, do edital, do contrato e das demais legislações pertinentes, sujeitando-se às sanções previstas em caso de descumprimento, incluídas penalidades contratuais e demais responsabilidades legais.

6.9.8. A CONTRATADA deverá assegurar condições de trabalho que garantam a saúde, segurança e bem-estar da sua equipe técnica, observando as normas aplicáveis de segurança e medicina do trabalho, bem como providenciar treinamentos e medidas que minimizem riscos à integridade física e à qualidade dos serviços.

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

6.9.9. A CONTRATADA deverá suspender imediatamente qualquer atividade técnica que estiver em desacordo com as normas técnicas, com as diretrizes da CONTRATANTE ou que ponha em risco a qualidade técnica dos produtos contratados, comunicando imediatamente os fatos à CONTRATANTE para as deliberações cabíveis.

6.9.10. A CONTRATADA deverá planejar, organizar, coordenar e manter efetiva supervisão técnica e administrativa de todas as etapas dos serviços, de forma a assegurar a entrega dos produtos completos, em conformidade com os prazos estabelecidos e com as exigências técnicas e normativas aplicáveis.

6.9.11. Qualquer alteração nos métodos, processos, procedimentos técnicos ou cronogramas originalmente apresentados na proposta deverá ser submetida à CONTRATANTE, por escrito, antes de sua implementação, com justificativa técnica e, quando aplicável, com recalibração de prazos e impactos, permanecendo essas alterações sujeitas à aprovação prévia pela CONTRATANTE.

6.9.12. Fica vedada a utilização de trabalho infantil ou condições proibidas por lei, além de deverem ser observadas as normas sobre reserva legal de cargos para pessoas com deficiência e demais regras de acessibilidade.

6.9.13. A CONTRATADA deverá manter sigilo sobre todas as informações relacionadas ao contrato às quais tiver acesso em razão de sua execução, sendo vedada sua divulgação ou utilização para fins diversos dos estritamente necessários ao cumprimento das obrigações contratuais, salvo mediante autorização expressa da CONTRATANTE ou por determinação legal.

6.9.14. A CONTRATADA deverá cumprir todas as normas de segurança da informação da CONTRATANTE e as boas práticas de proteção de dados, incluindo o uso e armazenamento seguro de documentos, arquivos, sistemas e quaisquer meios eletrônicos utilizados durante a prestação dos serviços, preservando a confidencialidade e integridade das informações a que tiver acesso.

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

6.10 DOS DIREITOS DA CONTRATANTE

6.10.1. A CONTRATANTE deterá a propriedade e os direitos de utilização de todos os produtos elaborados no âmbito do contrato, incluindo eventuais adequações, revisões ou complementações, sendo vedada sua utilização, reprodução ou divulgação pela CONTRATADA sem prévia e expressa autorização da CONTRATANTE.

6.10.2. A CONTRATANTE poderá exigir da CONTRATADA a apresentação de esclarecimentos técnicos, documentos complementares, memórias de cálculo, estudos auxiliares, registros de pesquisa e demais informações relacionadas à metodologia adotada e aos valores apurados, sempre que necessário à adequada instrução do procedimento administrativo ou eventual demanda judicial.

6.10.3. A CONTRATANTE poderá solicitar adequações, revisões, complementações ou correções dos produtos técnicos entregues, quando constatadas inconsistências, insuficiência de fundamentação, divergências metodológicas ou necessidade de ajustes relacionados ao objeto contratado.

6.10.4. A CONTRATANTE poderá acompanhar a execução dos serviços, realizar diligências, solicitar reuniões técnicas, promover verificações documentais e fiscalizar todas as etapas da contratação, com a finalidade de assegurar o adequado cumprimento das obrigações contratuais.

6.10.5. A CONTRATANTE poderá exigir a participação do responsável técnico da CONTRATADA em reuniões, apresentações técnicas, esclarecimentos perante órgãos públicos ou demais atos relacionados ao objeto contratado, sem ônus adicional para a Administração Pública.

6.10.6. A CONTRATANTE poderá utilizar os produtos técnicos elaborados no âmbito da contratação para instrução de procedimentos administrativos, judiciais ou

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

extrajudiciais relacionados à desapropriação da área declarada de utilidade pública, independentemente de autorização adicional da CONTRATADA.

6.10.7. A CONTRATANTE poderá exigir que os documentos e arquivos digitais sejam entregues de forma organizada, identificada, padronizada e compatível com os sistemas e diretrizes administrativas adotadas pelo Município.

7. VISTORIA AO LOCAL DE PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

7.1. Para o adequado conhecimento das condições locais do imóvel objeto da avaliação e de seu entorno, as licitantes poderão realizar vistoria prévia no local, com a finalidade de obter informações complementares que contribuam para a elaboração da proposta e para a execução dos serviços.

7.2. A vistoria deverá ser previamente agendada junto ao Fiscal Técnico do Contrato designado pela Fiscalização, Sr. Claudinei Triches, pelo e-mail: claudinei.triches@bc.sc.gov.br.

7.3. O horário disponível para realização da vistoria será das 08:00 às 11:00, em dias úteis.

8. JUSTIFICATIVA NOS CASOS DE LICITAÇÕES NÃO EXCLUSIVAS

8.1. A presente contratação observará o disposto no Decreto Municipal nº 8.981/2018, assegurando tratamento favorecido, diferenciado e simplificado às Microempresas (ME), Empresas de Pequeno Porte (EPP) e Microempreendedores Individuais (MEI), desde que atendidos os requisitos legais.

8.2. Considerando que a contratação será realizada por dispensa de licitação em razão do baixo valor, nos termos do art. 75, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, a aquisição deverá ser realizada preferencialmente junto a fornecedores enquadrados como ME,

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

EPP ou MEI, desde que o preço ofertado seja compatível com o valor de mercado e a proposta se mostre vantajosa para a Administração.

8.3. O enquadramento como Microempresa, Empresa de Pequeno Porte ou Microempreendedor Individual deverá ser comprovado mediante declaração formal da empresa, sob as penas da lei, de que atende aos requisitos previstos na Lei Complementar nº 123/2006.

8.4. A aplicação do tratamento favorecido não será admitida caso se verifique ausência de fornecedores locais ou regionais aptos a atender às especificações técnicas exigidas ou caso a proposta apresentada se mostre superior ao valor de referência, devidamente justificado no processo.

8.5. Dessa forma, a licitação será processada sob a modalidade ampla, garantindo-se a observância dos princípios constitucionais da isonomia, da eficiência, da seleção da proposta mais vantajosa e do interesse público, conforme disposto no art. 11 da Lei nº 14.133/2021.

9. JUSTIFICATIVA PARA PERMISSÃO OU VEDAÇÃO DE CONSÓRCIOS

9.1. O processo licitatório em questão não detém alta complexidade técnica ou grande vulto, não sendo necessário a elaboração de justificativa sobre a permissão ou vedação de empresas reunidas em consórcio conforme recomendação do Tribunal de Contas do Estado de Santa Catarina através do @PAP 23/80107593, para estes casos. Trata-se de bens cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos por meios de especificações usuais no mercado, bem como a disponibilidade de empresas para fornecimento do objeto.

10. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

10.1. A presente contratação será realizada por dispensa de licitação, em razão do

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

baixo valor, nos termos do art. 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, compreendendo exclusivamente a execução dos serviços descritos neste Termo de Referência, conforme especificações técnicas e quantitativos definidos.

10.2. Todos os serviços deverão ser executados com rigor técnico, em conformidade com as especificações técnicas, normas aplicáveis e diretrizes estabelecidas no Termo de Referência. A CONTRATADA será responsável pela conformidade dos serviços executados e responderá por eventuais falhas ou defeitos constatados durante o período de garantia contratual.

10.3. A execução deverá contemplar, minimamente, os serviços previstos no escopo:

- I. Realização de vistoria técnica e levantamento das características físicas, urbanísticas, econômicas e legais da área e de seu entorno;
- II. Produção de documentação fotográfica e levantamento de elementos técnicos necessários à caracterização do imóvel;
- III. Levantamento, tratamento e análise de dados mercadológicos compatíveis com a metodologia avaliatória adotada;
- IV. Determinação do valor de mercado do imóvel, mediante aplicação de metodologia técnica compatível com as normas ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2;
- V. Elaboração de laudo técnico conclusivo contendo fundamentação metodológica, memória de cálculo, identificação das amostras, justificativas técnicas e conclusão devidamente motivada;
- VI. Estruturação do laudo técnico em formato compatível com eventual utilização em processo judicial;
- VII. Entrega do laudo técnico em formato digital PDF e demais arquivos eventualmente exigidos pela Administração;
- VIII. Emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

10.4. Durante a execução do objeto, o Fiscal Técnico deverá monitorar

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

constantemente o nível de qualidade dos serviços, devendo intervir para requerer à CONTRATADA a correção de faltas, falhas e irregularidades constatadas.

10.5. Deverá ser mantida uma comunicação constante e transparente entre a Administração e a CONTRATADA, de forma a esclarecer dúvidas técnicas e assegurar a execução adequada do objeto.

10.6. As comunicações formais entre as partes deverão ocorrer por escrito, preferencialmente por meio do 1Doc, conforme disposto no Decreto Municipal nº 9.689/2019, resguardando a rastreabilidade e a segurança administrativa dos atos.

10.7. PRAZOS E ENTREGAS

10.7.1. O prazo para execução e entrega dos serviços será de até 10 (dez) dias úteis, contados a partir do recebimento da Ordem de Serviço emitida pela CONTRATANTE, considerando a necessidade de atendimento célere da demanda administrativa e o caráter prioritário da instrução do procedimento de desapropriação.

10.7.2. O descumprimento dos prazos estabelecidos, sem justificativa devidamente aceita pela Administração, sujeitará a CONTRATADA às penalidades previstas no instrumento contratual e na legislação vigente.

10.7.3. A conclusão dos serviços deverá ser formalmente comunicada à FISCALIZAÇÃO, ficando o recebimento condicionado à verificação da integral execução do objeto, à conformidade técnica dos serviços realizados e à apresentação de toda a documentação exigida.

10.7.4. O recebimento dos serviços ocorrerá mediante termo de recebimento provisório e, após a verificação final e o atendimento de eventuais ajustes solicitados, mediante termo de recebimento definitivo, emitidos pela fiscalização do CONTRATO.

10.7.5. O início da execução dos serviços ficará condicionado à emissão da Ordem de Serviço (OS) pela Administração, observados o planejamento administrativo, a disponibilidade operacional e as condições específicas de cada demanda.

10.7.6. Os prazos indicados são estimativos e referenciais, podendo variar em função da necessidade da Administração, das condições específicas de cada intervenção, das características do local de execução, de interferências no entorno, de exigências de órgãos competentes, de condições climáticas adversas ou de outras circunstâncias supervenientes devidamente justificadas, não caracterizando, por si só, direito a pleitos indenizatórios ou reequilíbrio econômico-financeiro.

11. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

11.1. O contrato deverá ser cumprido rigorosamente por ambas as partes, conforme as cláusulas pactuadas e a Lei nº 14.133/2021, responsabilizando-se cada parte pelas consequências da inexecução total ou parcial.

11.2. A gestão do contrato será conduzida pela Administração Pública de forma a garantir o cumprimento integral do objeto contratado, conforme as especificações técnicas, prazos e condições estipuladas no instrumento contratual, observando os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e interesse público.

11.3. Gestor do Contrato: Lucas de Martini Weber, Diretor da Divisão Administrativa e Financeira, Matrícula nº 56.357.

11.3.1. Responsável pela supervisão global do contrato, pela articulação com os setores envolvidos e pela adoção de decisões de gestão, em conjunto com a autoridade superior. Compete-lhe acompanhar, em nível gerencial, a execução contratual; assegurar que os serviços sejam prestados conforme as condições estabelecidas no contrato e no Termo de Referência; supervisionar a atuação dos fiscais e dirimir dúvidas ou impasses de natureza

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

administrativa; adotar as providências necessárias à boa gestão do contrato; encaminhar à autoridade competente eventuais solicitações de aditivos, reequilíbrio econômico-financeiro ou outras alterações contratuais; propor, instruir ou encaminhar para decisão da autoridade competente a aplicação de penalidades, quando cabíveis, observados os ritos legais; e atuar como interlocutor institucional entre a contratada e a Administração.

11.4. Fiscal Técnico: Claudinei Triches, Engenheiro Civil, CREA/SC 029863-0, Matrícula nº 21.818, e-mail: claudinei.triches@bc.sc.gov.br.

11.4.1. Responsável pelo acompanhamento técnico da execução contratual, pela verificação da conformidade dos serviços prestados com as especificações técnicas, prazos, padrões de qualidade, normas técnicas e legislação aplicável, bem como pela emissão de relatórios de fiscalização e pelo registro de todas as ocorrências relevantes em instrumento próprio. Compete-lhe acompanhar diretamente a execução dos serviços; conferir medições; validar relatórios fotográficos; emitir parecer técnico quanto à execução dos serviços e à necessidade de eventuais correções; comunicar formalmente ao Gestor do Contrato quaisquer irregularidades, não conformidades ou descumprimentos contratuais; receber, atestar e registrar a execução dos serviços para fins de pagamento; controlar a execução financeira do contrato, em conjunto com a área responsável; e manter registros atualizados, completos e fidedignos de todas as ocorrências relacionadas à execução contratual.

11.5. Fiscal Administrativo: Olinear Ortis Ceccatto, Diretor da Divisão de Outorgas, Matrícula nº 56.219.

11.5.1. Responsável pelo acompanhamento administrativo do contrato, incluindo verificação documental, controle financeiro, controle de prazos, recepção e encaminhamento de comunicações formais, acompanhamento das obrigações acessórias e registro de ocorrências administrativas, verificação do cumprimento de obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias pela CONTRATADA, bem como apoio ao Fiscal Técnico e ao Gestor do Contrato nas matérias que excedam sua competência.

11.6. A gestão do contrato observará ainda os seguintes parâmetros:

11.6.1. Registro de ocorrências e acompanhamento da execução: O Fiscal do Contrato, especialmente o Fiscal Técnico, acompanhará permanentemente a execução dos serviços, mantendo registros atualizados e detalhados de todas as ocorrências relevantes, verificando a conformidade com as especificações contratuais, prazos, normas técnicas e condições estabelecidas. Constatadas falhas, vícios, desvios ou não conformidades, a CONTRATADA será formalmente notificada para adotar as medidas corretivas necessárias, às suas expensas, nos termos do §1º do art. 117 da Lei nº 14.133/2021;

11.6.2. Comunicação de irregularidades: Situações que extrapolem a competência do fiscal deverão ser comunicadas à autoridade competente de forma tempestiva, nos termos do §2º do mesmo artigo;

11.6.3. Prorrogação de prazos: Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão formal do contrato por parte da Administração, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente após a formalização do ato pelo mesmo período da suspensão, mediante simples apostila contratual (art. 115, §5º da Lei nº 14.133/2021);

11.6.4. Obrigação de transparência técnica e documental por parte da CONTRATADA no que se refere à execução dos serviços;

11.6.5. Assumir inteira responsabilidade pela veracidade, exatidão e completude das informações técnicas, relatórios de execução, registros fotográficos e demais documentos, apresentados no âmbito da execução dos serviços relacionados ao objeto, respondendo por eventuais inconsistências ou omissões.

11.6.6. Adotar, durante toda a execução contratual, medidas que garantam a rastreabilidade, integridade e organização da documentação técnica da execução, incluindo ordens de serviço, registros fotográficos, bem como demais documentos exigidos no Termo de Referência, os quais deverão ser disponibilizados à FISCALIZAÇÃO sempre que

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

solicitados.

11.6.7. Participar, sempre que solicitado, de reuniões técnicas e diligências com órgãos de controle, entidades financiadoras ou demais envolvidos, prestando os esclarecimentos técnicos necessários relacionados à execução dos serviços;

11.6.8. Respeitar os prazos estipulados e as condições pactuadas no contrato, sendo vedado o início de atividades sem a devida autorização formal da CONTRATANTE;

11.6.9. Zelar pela confidencialidade, segurança e uso adequado das informações operacionais, técnicas e administrativas fornecidas pela CONTRATANTE ou obtidas em razão da execução dos serviços, não as divulgando a terceiros nem as utilizando para fins estranhos ao contrato, mesmo após o seu encerramento, salvo por determinação legal ou autorização expressa da Administração.

11.6.9.1. Todos os relatórios técnicos, medições, registros fotográficos, documentos de controle e demais produtos documentais elaborados no âmbito da execução contratual passarão a integrar o acervo administrativo da CONTRATANTE, podendo ser utilizados para fins de fiscalização, auditoria, controle interno e externo, sem qualquer ônus adicional;

11.6.9.2. É vedada à CONTRATADA a utilização, reprodução ou divulgação, para fins comerciais ou institucionais próprios, das informações, imagens, registros e documentos produzidos durante a execução dos serviços, sem autorização expressa da Administração, sob pena de aplicação das sanções cabíveis.

11.6.9.3. Apresentar à CONTRATANTE, sempre que solicitado, a relação nominal dos empregados, operadores e responsáveis técnicos que atuarão diretamente na execução dos serviços.

11.6.9.4. Observar os preceitos da legislação sobre a jornada de trabalho, conforme a categoria profissional, aplicável caso a equipe preste serviços *in loco* ou em regime de

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

Assinado por 5 pessoas: LUCAS DE MARTINI WEBER, OLNEAR ORTIS CECCATTO, CLAUDINEI TRICHES, LUCAS MARIO LONHESKI e MARCELO FREITAS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/F4E0-6467-230B-E0D8> e informe o código F4E0-6467-230B-E0D8

dedicação exclusiva;

11.6.9.5. Atender às solicitações da CONTRATANTE quanto à substituição dos empregados alocados, nos casos de falha técnica ou conduta inadequada;

11.6.9.6. Instruir seus empregados quanto à necessidade de cumprir integralmente as normas internas da CONTRATANTE, as orientações da FISCALIZAÇÃO, bem como as normas de segurança, sinalização, controle de acesso e conduta aplicáveis aos locais de execução dos serviços.

11.7. Mudanças nos métodos executivos só poderão ocorrer mediante aprovação prévia e por escrito da CONTRATANTE.

11.8. A fiscalização não exime a contratada da responsabilidade por irregularidades, defeitos ou uso de materiais inadequados, não implicando em corresponsabilidade da CONTRATANTE, seus agentes ou fiscais, conforme Lei nº 14.133/2021.

12. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

12.1. O pagamento será realizado após a entrega dos bens, mediante recebimento provisório e definitivo atestado pelo fiscal do contrato, comprovando que os itens fornecidos estão em conformidade com as especificações estabelecidas neste Termo de Referência.

12.2. O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias contados do atesto da Nota Fiscal pelo fiscal designado, desde que comprovado o adimplemento integral das obrigações contratuais por parte da contratada, mediante também à verificação da regularidade fiscal e trabalhista da contratada, de acordo com consulta aos órgãos competentes, nos termos da legislação vigente.

12.3. O objeto entregue em desacordo com o especificado no Termo de Referência ou no Instrumento Convocatório, ou que apresente defeitos, será rejeitado, parcial ou

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

totalmente, conforme o caso, e a CONTRATADA será notificada, devendo substituir os serviços ou materiais dentro do prazo estabelecido, sob pena de incorrer atraso quanto ao prazo de execução.

- a) Essa notificação suspende os prazos de recebimento e de pagamento até que a irregularidade seja sanada;
- b) Independentemente da aceitação, a CONTRATADA garantirá a qualidade dos serviços e materiais fornecidos pelo prazo de garantia, obrigando-se a corrigir ou substituir o que apresentar defeito no prazo determinado pelo CONTRATANTE.

12.4. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a CONTRATADA não tenha contribuído de alguma forma para tanto, haverá a incidência uma única vez, até o efetivo pagamento, dos índices oficiais de remuneração básica e juros aplicados à caderneta de poupança, aplicando-se a seguinte fórmula:

$EM = N \times VP \times I$, sendo:

EM = Encargos moratórios

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga;

TX = Índices oficiais aplicáveis à caderneta de poupança;

I = Índice de compensação financeira, assim apurado:

$I = (TX/100)/365$

12.5. O Município de Balneário Camboriú, em cumprimento ao Tema de Repercussão Geral nº 1.130 do Supremo Tribunal Federal (STF), irá ampliar as hipóteses de retenção de Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) incidentes no pagamento de mercadorias e serviços, de acordo com o disposto na Instrução Normativa RFB nº 1.234/2012.

12.6. As notas fiscais devem ser emitidas em nome do MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ, CNPJ 83.102.285/0001-07, Rua Dinamarca – nº 320.

13. FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

13.1. A contratação será realizada por meio de dispensa de licitação, com fundamento no art. 75, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, considerando que o valor estimado da contratação se encontra dentro do limite legal vigente para essa modalidade.

13.2. O critério de seleção será o de menor preço global, desde que atendidas integralmente as especificações técnicas, condições de fornecimento e exigências de habilitação previstas neste Termo de Referência.

13.3. Para a formação do valor estimado da contratação, foram realizadas consultas a, no mínimo, 3 (três) fornecedores do ramo pertinente, em observância ao disposto no art. 23 da Lei nº 14.133/2021, buscando refletir os preços praticados no mercado.

13.4. A Administração procedeu à análise das cotações obtidas, de modo a assegurar que o valor estimado esteja compatível com a realidade de mercado e seja vantajoso para o interesse público.

13.5. A adjudicação será realizada ao fornecedor que apresentar a proposta mais vantajosa para a Administração, representada pelo menor preço válido e exequível, desde que comprovado o atendimento às especificações técnicas e às condições estabelecidas neste instrumento.

13.6. Qualificação técnico-profissional

13.6.1. A licitante deverá comprovar a qualificação técnico-profissional mediante a apresentação de documentação que comprove a habilitação individual do responsável técnico designado para atuar na execução dos serviços:

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

- a) Certidão de Registro do responsável técnico no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), ou no Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU), conforme disposto no art. 67, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021;
- b) Certidão de Acervo Técnico (CAT) do Responsável Técnico, acima indicado, que comprove a execução de serviço de complexidade tecnológica equivalente ou superior ao objeto desta licitação, atestando a execução dos serviços de avaliação de imóveis conforme a ABNT NBR 14.653, com área mínima equivalente a 1.527,82 m² (50% da área a ser avaliada).

13.7. Qualificação técnico-operacional

13.7.1. A licitante deverá comprovar a qualificação técnico-operacional mediante a apresentação de documentação que comprove a regularidade da pessoa jurídica no Conselho Profissional competente (CREA ou CAU):

- a) Certidão de Registro da empresa no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), ou no Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU), conforme disposto no art. 67, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021;
- b) Atestado(s) de Capacidade Técnica emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprovem que a licitante tenha executado atividade pertinente e compatível com o objeto desta licitação, comprovando a execução dos serviços de avaliação de imóveis conforme a ABNT NBR 14.653, com área mínima equivalente a 1.527,82 m² (50% da área a ser avaliada).

13.8. Regularidade

13.8.1. Todos os documentos apresentados deverão estar devidamente acompanhados

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRT), quando aplicável, comprovando a efetiva participação do profissional indicado e da empresa na execução dos serviços descritos.

13.9. Qualificação jurídica e trabalhista

13.9.1. Habilitação jurídica:

- a) Registro comercial, no caso de empresa individual;
- b) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor e consolidado, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
- c) Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova de diretoria em exercício;
- d) Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

13.9.2. Habilitação fiscal e trabalhista:

- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- b) Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal da sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
- c) Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei e, prova de regularidade relativa também ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS);
- d) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

13.10. Vínculo empregatício: Comprovação de possuir no quadro permanente da empresa ou contratado, na data prevista para a entrega da proposta, o Responsável Técnico, profissional de nível superior ou outro devidamente reconhecido pela entidade competente, detentor de CAT, mediante a apresentação de um dos seguintes documentos:

- a) Cópia da Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS), contendo as páginas de identificação do profissional, do empregador, do registro do vínculo empregatício vigente, o número de registro, qualificação civil e contrato de trabalho; ou
- b) Ficha de Registro de Empregado em frente e verso, a última alteração de salário; ou
- c) Contrato de trabalho, firmado entre o profissional e a licitante, em vigor; ou
- d) Contrato de prestação de serviços, devidamente formalizado e vigente, que comprove a vinculação do profissional à licitante; ou
- e) Declaração de contratação futura do profissional detentor da CAT apresentada, desde que acompanhada de declaração de anuência do profissional, em observância ao disposto no art. 67 da Lei Federal nº 14.133/2021; ou
- f) Contrato Social, Estatuto ou Alteração Contratual da empresa, devidamente registrado, quando o responsável técnico indicado for sócio, administrador ou proprietário da licitante.

Observação: Caso opte por apresentar a declaração expressa no item e) acima, os documentos comprobatórios do vínculo empregatício deverão ser apresentados como condição de assinatura do contrato/ata.

Nota 1: Caso o responsável técnico da licitante seja seu sócio ou proprietário, devidamente comprovado por meio da apresentação de um contrato social, a(s) cópia(s) da Carteira de Trabalho, Ficha de Registro de Empresa ou do Contrato de Trabalho, Ficha de Registro de Empregados ou do Contrato de Trabalho, ficará(ão) dispensadas;

Nota 2: É vedada a indicação de um mesmo responsável técnico por mais de uma licitante, sob pena de inabilitação;

Nota 3: O responsável técnico indicado pelo licitante deverá ser o mesmo durante toda a execução do contrato;

Nota 4: O responsável técnico apresentado para atender este item do edital não poderá ser contratado em período de experiência ou por prazo explícito em contrato inferior ao cumprimento do prazo do Cronograma deste Edital, ficando o Licitante, nessas condições, inabilitado.

13.13. A definição das exigências de qualificação técnica (operacional e profissional) para a presente contratação observa o disposto no art. 18, inciso IX, da Lei Federal nº 14.133/2021, sendo devidamente motivada a partir da natureza, complexidade e relevância do objeto, consistente na contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica de área urbana, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025, localizada no Bairro Praia dos Amores, no Município de Balneário Camboriú/SC. Trata-se de serviço técnico especializado de engenharia de avaliações, cuja adequada execução é essencial para assegurar a correta determinação do valor mercadológico do imóvel objeto da desapropriação.

13.14. Nesse contexto, a Administração deve mitigar riscos relacionados à elaboração de avaliações inconsistentes, insuficientemente fundamentadas ou incompatíveis com as normas técnicas aplicáveis, os quais podem comprometer a validade do procedimento administrativo, gerar questionamentos judiciais e ocasionar prejuízos ao interesse público, mediante a apresentação de aptidão técnica compatível com o objeto. Assim, as exigências de qualificação técnica (operacional e profissional) foram definidas com base no serviço técnico do objeto, limitadas ao mínimo necessário para garantir a adequada execução do objeto, não havendo restrições indevidas à competitividade, mas sim a fixação de critérios objetivos que

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

Assinado por 5 pessoas: LUCAS DE MARTINI WEBER, OLNEAR ORTIS CECCATTO, CLAUDINEI TRICHES, LUCAS MARIO LONHESKI e MARCELO FREITAS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/F4E0-6467-230B-E0D8> e informe o código F4E0-6467-230B-E0D8

assegurem que a licitante e o responsável técnico detenham experiência prática comprovada, sendo elemento fundamental para a qualidade, confiabilidade e consistência técnica da avaliação, bem como para a mitigação de riscos de execução.

14. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

14.1. A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base em pesquisa de preços junto a empresas especializadas na prestação de serviços técnicos de avaliação imobiliária, mediante a obtenção de 03 (três) orçamentos distintos, observando-se as especificações técnicas, critérios metodológicos e condições de execução estabelecidos neste Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência.

14.2. A estimativa de preço total da contratação corresponde ao valor de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), conforme planilha orçamentária. A formação da referida planilha foi baseada em pesquisas diretamente com fornecedores, onde foi possível encontrar as cotações necessárias para uma estimativa de menor preço global compatível à realidade do mercado.

15. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

15.1. Os recursos necessários para a contratação dos serviços descritos neste Termo de Referência serão oriundos da seguinte dotação orçamentária, pertencente ao orçamento da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú:

321 - 1 . 63001 . 15 . 451 . 5017 . 2.211 . 0 . 339000 - Aplicações Diretas

16. IMPACTOS AMBIENTAIS

16.1. Considerando que o objeto da presente contratação consiste exclusivamente na elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica de imóvel para fins de

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

desapropriação, verifica-se que os serviços possuem natureza predominantemente intelectual e administrativa, não envolvendo execução de obras, intervenções físicas, movimentação de terra, supressão vegetal ou qualquer atividade potencialmente causadora de impacto ambiental significativo.

16.2. A execução contratual limitar-se-á à realização de vistoria técnica in loco, levantamento de informações, registros fotográficos, coleta de dados mercadológicos e elaboração de documentação técnica, atividades estas que não ocasionam alterações ao meio ambiente, ao solo, aos recursos hídricos, à fauna, à flora ou à paisagem urbana.

16.3. Dessa forma, conclui-se que a presente contratação não acarretará impactos ambientais relevantes, diretos ou indiretos, sendo dispensável a adoção de medidas mitigadoras específicas, sem prejuízo da observância, pela CONTRATADA, das boas práticas de sustentabilidade, racionalização de recursos e destinação adequada de resíduos eventualmente gerados nas atividades administrativas.

16.4. Ainda assim, deverão ser priorizados, sempre que possível, procedimentos administrativos digitalizados, redução de impressões e otimização de deslocamentos técnicos, em observância aos princípios da eficiência administrativa e sustentabilidade.

17. SUBCONTRATAÇÃO

17.1. Não será permitida a subcontratação total ou parcial do objeto contratual.

17.2. A vedação à subcontratação se justifica em razão da natureza dos serviços a serem executados, os quais demandam controle direto da CONTRATADA, além de se tratarem de serviços comuns de engenharia com baixa complexidade técnica, cuja execução direta é perfeitamente exequível pela empresa CONTRATADA.

17.3. A execução direta pela CONTRATADA assegura maior controle sobre a qualidade, a conformidade com o Termo de Referência e o cumprimento dos prazos estabelecidos.

18. REAJUSTE CONTRATUAL

18.1. Os valores pactuados neste contrato poderão ser reajustados, mediante a aplicação do INCC (Índice Nacional de Custo da Construção), uma vez que o indicador afere as oscilações de preços em mão de obra, equipamentos e materiais do setor, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela FGV (Fundação Getúlio Vargas), desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano contado da data do orçamento estimado.

MARCELO FREITAS

Secretário Interino de Planejamento e Desenvolvimento
Urbano
Portaria nº 34.203/2026

LUCAS DE MARTINI WEBER

Diretor da Divisão Administrativa e Financeira
Matrícula nº 56.357

OLNEAR ORTIS CECCATTO

Diretor da Divisão de Outorgas
Matrícula nº 56.219

CLAUDINEI TRICHES

Engenheiro Civil - CREA/SC 029863-0
Matrícula nº 21.818

JUSTIFICATIVA DE PESQUISA DE MERCADO

Objeto: Contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025, localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, no Município de Balneário Camboriú/SC.

Tendo em vista a necessidade de aquisição do objeto em questão, em observância ao que estabelece o Decreto Municipal nº 11.209/2023, que dispõe sobre o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para a aquisição de bens e contratação de serviços em geral, no âmbito da Administração Pública Municipal, informamos que a pesquisa de mercado foi realizada por meio de consulta a 03 (três) fornecedores especializados.

Ressalta-se que os orçamentos obtidos diretamente com fornecedores seguiram o modelo de requerimento formal estipulado pelo Art. 14 do Decreto Municipal nº 11.209/2023 e Art. 5º, § 2º, da IN SEGES/ME 65/2021:

§ 1º Deverão ser priorizados os parâmetros estabelecidos nos incisos I e II, devendo, em caso de impossibilidade, apresentar justificativa nos autos.

§ 2º Quando a pesquisa de preços for realizada com fornecedores, nos termos do inciso IV, deverá ser observado:

I - prazo de resposta conferido ao fornecedor compatível com a complexidade do objeto a ser licitado;

II - obtenção de propostas formais, contendo, no mínimo:

a) descrição do objeto, valor unitário e total;

b) número do Cadastro de Pessoa Física - CPF ou do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ do proponente;

c) endereços físico e eletrônico e telefone de contato;

d) data de emissão; e

e) nome completo e identificação do responsável.

III - informação aos fornecedores das características da contratação contidas no art. 4º, com vistas à melhor caracterização das condições comerciais praticadas para o objeto a ser contratado; e

IV - registro, nos autos do processo da contratação correspondente, da relação de fornecedores que foram consultados e não enviaram propostas como resposta à solicitação de que trata o inciso IV do caput.

Para essa aquisição, foram obtidas as cotações de 03 (três) fornecedores, em atendimento com o preconizado pelo Art. 23, inciso IV da Lei 14.133/21:

Art. 23. O valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

IV - pesquisa direta com no mínimo 3 (três) fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, desde que seja apresentada justificativa da escolha desses fornecedores e que não tenham sido obtidos os orçamentos com mais de 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação;

A escolha desses fornecedores justifica-se ao considerar que são empresas especializadas no fornecimento dos serviços solicitados, possuindo uma sólida experiência e reputação no mercado. Ademais, foi analisada a capacidade dessas empresas de fornecer preços competitivos em relação à qualidade dos serviços oferecidos, sendo realizados comparativos de preços para garantir que as propostas recebidas estejam alinhadas à realidade do mercado e sejam financeiramente vantajosas para a Administração Pública.

Outro fator relevante foi a especificidade do serviço do objeto da aquisição, o qual demanda caracterização detalhada por parte dos prestadores, indicando que possuem conhecimento sólido desses requisitos para um processo de contratação mais eficiente e eficaz, garantindo que o serviço solicitado atenda plenamente às necessidades operacionais do setor responsável.

Conforme analisado, procedeu-se à aquisição por meio de dispensa de licitação, após avaliação criteriosa dos preços das cotações concorrentes e verificação de suas conformidades com o Termo de Referência, de acordo com o Art. 75, inciso I da Lei 14.133/21, atualizado de acordo com o Decreto nº 12.807, de 2025.

Foram obtidos orçamentos de 03 (três) empresas:

1. WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA (23.853.635/0001-37);
2. SEAP – SERVIÇOS DE ENGENHARIA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA (10.652.003/0001-63);
3. A.V. ENGENHARIA, PERÍCIAS E CONSULTORIA LTDA (34.685.757/0001-88).

A escolha desses fornecedores levou em consideração os critérios de experiência e reputação no mercado, onde fornecedores com atuação consolidada no setor e histórico comprovado de qualidade foram preferidos.

Também foi analisado o preço competitivo, onde priorizamos o melhor custo-benefício. Selecionamos fornecedores capazes de oferecer valores competitivos sem comprometer o padrão exigido. Realizamos comparativos de mercado para assegurar propostas justas.

Ademais, verificamos se os fornecedores atendiam aos requisitos técnicos em questão, como certificações, normas de qualidade e conformidade com as especificações, para garantir compatibilidade e eficiência nos produtos.

**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E
DESENVOLVIMENTO URBANO**



Consideramos a proximidade dos fornecedores, prezando por empresas de cidades próximas, o que garante um atendimento eficiente e evita possíveis atrasos e aumento de custos decorrentes do deslocamento. Portanto, as empresas estão todas localizadas no município de Balneário Camboriú.

Desta forma, após a análise dos orçamentos apresentados pelas empresas mencionadas, verificou-se que a WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA (23.853.635/0001-37) ofertou o menor valor para o fornecimento dos serviços solicitados, no valor de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), conforme pode se observar nos orçamentos constantes no processo. Assim, considerando os critérios previamente estabelecidos, bem como a necessidade de otimizar os recursos disponíveis e garantir a melhor relação custo-benefício, esse valor foi selecionado como o mais vantajoso para o objeto da dispensa licitatória.

Assim, a escolha do fornecedor está devidamente fundamentada na adequação da proposta às exigências técnicas e operacionais do objeto, observando o princípio da proposta mais vantajosa; tal fundamentação encontra respaldo na estimativa de valor prevista no art. 23 da Lei nº 14.133/2021 e na instrução do processo de contratação direta (art. 72), em especial na razão da escolha do contratado (inc. VI) e na justificativa de preço (inc. VII).

Visando às boas práticas, cumpre salientar que a equipe técnica realizou uma análise crítica dos orçamentos obtidos, os quais foram utilizados como base para a formação do valor estimado para a aquisição, assegurando que o processo fosse conduzido de maneira transparente e conforme as normativas vigentes.

Balneário Camboriú, 01 de junho de 2026.

MARCELO FREITAS
Secretário Interino de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Portaria nº 34.203/2026

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07



PLANILHA DE CONSOLIDAÇÃO DE VALORES

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID. MEDIDA	QTD	WERT ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA (23.853.635/0001-37)	SEAP – SERVIÇOS DE ENGENHARIA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA (10.652.003/0001-63)	A.V. ENGENHARIA, PERÍCIAS E CONSULTORIA LTDA (34.685.757/0001-88)	MENOR VALOR	VALOR MÉDIO	MEDIANA	PROPOSTA MAIS VANTAJOSA
1	ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, CONFORME ABNT NBR 14.653-1 E NBR 14653-2, DESTINADO À INSTRUÇÃO DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE DESAPROPRIAÇÃO DA ÁREA DECLARADA DE UTILIDADE PÚBLICA PELO DECRETO MUNICIPAL Nº 12.898/2025, LOCALIZADA NA RUA SÉRGIO MILLET, BAIRRO PRAIA DOS AMORES, NO MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC.	M²	3.055,64	R\$ 7.500,00	R\$ 9.893,76	R\$ 12.200,00	R\$ 7.500,00	R\$ 9.864,59	R\$ 9.893,76	R\$ 7.500,00
ACRÉSCIMOS (TOTALIZADORES, FRETES, IMPOSTOS, ENTRE OUTROS)										
DESCONTOS										
TOTAL				R\$ 7.500,00	R\$ 9.893,76	R\$ 12.200,00	R\$ 7.500,00			

Balneário Camboriú – Capital Catarinense do Turismo - CNPJ 83.102.285/0001-07

Assinado por 5 pessoas: LUCAS DE MARTINI WEBER, OLNEAR ORTIS CECATTTO, CLAUDINEI TRICHES, LUCAS MARIO LONHESCA MARCELO FREITAS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/F4E0-6467-230B-E0D8> e informe o código F4E0-6467-230B-E0D8

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO
CAMBORIÚ
CNPJ: 83.102.285/0001-07.

CONTRATO PARTICULAR DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
PROFISSIONAIS DE ENGENHARIA

Pelo presente instrumento particular de prestação de serviços profissionais de engenharia e avaliação imobiliária, de um lado, na qualidade de **CONTRATADA, ALINE VEDANA**, brasileira inscrita no CPF sob nº 955.217.040-00, Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho devidamente registrada no **CREA/SC sob o nº 093623-5**, Corretora e Perita Avaliadora Imobiliária inscrita no **CRECI/SC sob o nº 46.207-F** e no **CNAI sob o nº 26.835**, sócia do **IBAPE-SC nº 364**, Perita Forense, representante legal da empresa **A.V. ENGENHARIA, PERÍCIAS E CONSULTORIA LTDA**, inscrita no **CNPJ sob o nº 34.685.757/0001-88**, com sede na Rua Noruega, nº 270, Bairro das Nações, CEP 88338-195, Balneário Camboriú/SC, registrada no **CREA/SC sob o nº 175418-4**, telefone **(47) 99988-6002**, e-mail avengenhariaepericias@gmail.com; e, de outro lado, na qualidade de **CONTRATANTE, PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no **CNPJ sob o nº 83.102.285/0001-07**, com sede na Rua Dinamarca, nº 320, Bairro das Nações, Balneário Camboriú/SC, CEP 88338-900, neste ato representada por sua representante legal, têm entre si justo e contratado o que segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente contrato tem por objeto a prestação de serviços técnicos especializados de **vistoria, análise, estudo mercadológico e elaboração de Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária do imóvel urbano pertencente à matrícula nº 27.606 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, consistente em área de terras com 3.055,64 m² localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, Município de Balneário Camboriú/SC.**

Os serviços serão executados em conformidade com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, especialmente ABNT NBR 14653, bem como demais normas aplicáveis à engenharia de avaliações e às exigências técnicas do contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Matrícula nº 27.606 – 1º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC.

Descrição do imóvel:

- Tipo: Terreno Urbano;

- Área superficial: 3.055,64 m²;
- Localização: Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, Balneário Camboriú/SC.

REGULAMENTO DE HONORÁRIOS: AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS / SANTA CATARINA

2.1 – Avaliação do valor do imóvel

Natureza da ação ou espécie de perícia realizada (sugestão)	Nº mínimo de horas técnicas
2.1 – Laudo de Avaliação do Imóveis segundo as Normas ABNT - 14653 -1, 2 e 3	20 horas

Que esse valor foi feito segundo a tabela do Inspeção do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícia do Estado de Santa Catarina, prevê para tais serviços um montante, SENDO QUE REQUER: pois tive várias medições e buscas a fazer com a vistoria do local e a busca de dados de comparação, levantamentos em geral, análise dos documentos para a realização dos trabalhos periciais, com a **AVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL URBANO** conforme Programa TS – SISREG

 Planilha de Formação de Preço de Serviço por Tempo Despendido					
CLIENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ CNPJ: 83.102.285/0001-07.			SERVIÇO: Laudo de Avaliação de Imóveis segundo Normas ABNT 14653 – 1, 2 e 3.		
Local: Matrícula nº 27.606, área de terra com 3.055,64 m ² , localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, Balneário Camboriú/SC		Prazo Execução	Validade Proposta	Data	
		30 dias	30 dias	29/05/2026	
1. HORAS TÉCNICAS POR ATIVIDADE DESENVOLVIDA					
Atividade	Qualificação Profissional	Horas	Custo/Hora (R\$)	Custo Total (R\$)	
a) Estudo e Análise da Documentação	Engenheiro Civil	2,00	R\$ 560,00	R\$ 1.120,00	
b) Trabalhos Externos / Reuniões	Engenheiro Civil	2,00	R\$ 560,00	R\$ 1.120,00	
c) Levantamento da Documentação – Composição do Histórico	Engenheiro Civil	2,00	R\$ 560,00	R\$ 1.120,00	
d) Vistoria, consignando fotografias externas e internas, caracterização do local, do terreno.	Engenheiro Civil	2,00	R\$ 560,00	R\$ 1.120,00	
e) Pesquisas em Campo dos Dados Amostrais	Engenheiro Civil	2,00	R\$ 560,00	R\$ 1.120,00	
f) Planejamento do Trabalho e Escolha da Metodologia	Engenheiro Civil	2,00	R\$ 560,00	R\$ 1.120,00	
g) Processamento dos Dados	Engenheiro Civil	2,00	R\$ 560,00	R\$ 1.120,00	
h) Elaboração do Laudo	Engenheiro Civil	6,00	R\$ 560,00	R\$ 3.360,00	
TOTAL	Horas	20 horas			
TOTAL DA MÃO OBRA:				R\$ 11.200,00	

2. DESLOCAMENTO / CUSTO MATERIAL / SERVIÇOS TERCEIROS					
Item	Unidade	Quantidade	Custo Unitario (R\$)	CUSTO (R\$)	
Deslocamento (ida e volta)	Km				
Copias, Fotos, Encardenação	verba				
Levantamento Topografico	verba				
ART / RTT / outros	Unitário	1	286,00	286,00	
Estadia, alimentação	verba				
Imposto taxas e encargos	verba	1	806,40	806,40	
2. ART, IMPOSTOS, TAXAS e ENCARGOS				R\$ 1.092,40	
1. TOTAL DA MÃO OBRA:				R\$ 11.200,00	
3. PREÇO FINAL DO SERVIÇO 1+ 2. (arredondando)				R\$ 12.200,00	

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS HONORÁRIOS PROFISSIONAIS

Pelos serviços descritos neste contrato, a CONTRATANTE pagará à CONTRATADA o valor total de **R\$ 12.200,00 (doze mil e duzentos reais)**, referente à execução dos serviços técnicos de análise, estudo e elaboração de Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária do imóvel objeto do contrato, matrícula nº 27.606.

Os valores deverão ser depositados na seguinte conta bancária:

A.V. ENGENHARIA, PERÍCIAS E CONSULTORIA LTDA

CNPJ: 34.685.757/0001-88

Banco Sicredi – Agência: 2606

Conta Corrente: 63152-6

PIX: avengenhariaepericias@gmail.com

CLÁUSULA QUARTA – DA FORMA DE PAGAMENTO

Parágrafo Primeiro: A título de sinal e início dos trabalhos técnicos, a CONTRATANTE efetuará o pagamento correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor total contratado, equivalente a **R\$ 6.100,00 (seis mil e cem reais)**, mediante aceite da proposta e emissão da respectiva nota fiscal.

Parágrafo Segundo: O saldo remanescente, correspondente a 50% (cinquenta por cento) dos honorários, no valor de **R\$ 6.100,00 (seis mil e cem reais)**, deverá ser quitado até a data da entrega definitiva do laudo técnico.

Parágrafo Terceiro: A CONTRATADA emitirá nota fiscal eletrônica correspondente a cada pagamento realizado.

CLÁUSULA QUINTA – DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

A vistoria técnica presencial será realizada mediante prévio agendamento entre as partes. Os trabalhos técnicos compreenderão:

- vistoria presencial do imóvel;
- levantamento fotográfico e técnico;
- análise documental;
- pesquisa mercadológica de dados de mercado semelhantes;
- tratamento técnico dos dados coletados;
- elaboração do laudo técnico conclusivo conforme normas da ABNT NBR 14.653.

CLÁUSULA SEXTA – DO PRAZO

O prazo para conclusão e entrega do Laudo Técnico será de até **15 (quinze) dias úteis** contados da data da realização da vistoria presencial no imóvel, desde que toda a documentação necessária seja disponibilizada pela CONTRATANTE.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA INADIMPLÊNCIA

O inadimplemento de quaisquer valores nos prazos estipulados implicará:

- multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido;
- juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês;
- correção monetária pelo índice legal aplicável.

O atraso no pagamento autoriza a suspensão imediata dos serviços e/ou retenção da entrega do laudo técnico até a regularização financeira.

CLÁUSULA OITAVA – DA EXTINÇÃO ANTECIPADA

A eventual desistência, cancelamento ou interrupção dos serviços por iniciativa da CONTRATANTE, após o início dos trabalhos técnicos, não eximirá o pagamento integral dos honorários contratados, em razão da mobilização técnica, operacional e profissional já realizada.

CLÁUSULA NONA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

O presente contrato obriga as partes e seus sucessores, sendo firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se as partes ao fiel cumprimento de todas as cláusulas ora pactuadas.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO FORO

Fica eleito o foro da Comarca de Balneário Camboriú/SC para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste contrato, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas.

CONTRATADA: Aline Vedana CPF: 955.217.040-00
ALINE VEDANA CPF: 955.217.040-00

Assinado de forma digital por
Aline Vedana CPF: 955.217.040-00
Dados: 2026.05.29 16:39:28 -03'00'

CONTRATANTE: JULIANA PAVAN VON BORSTEL - Prefeita Municipal

TESTEMUNHAS: _____

TESTEMUNHAS: SOLANGE SANTOR VEDANA CPF: 678.454.440-49

Balneário Camboriú/SC, 29 de maio de 2026

DADOS DO AVALIADOR:

UNIVERSIDADE COMUNITÁRIA REGIONAL DE CHAPECÓ
Renovado o Credenciamento, com base no Parecer nº 222 e Resolução 058/CEE/SC, de 21/08/2007 e homologado pelo Decreto nº 659, publicado no DO/SC, em 25/09/2007

O Reitor da Universidade Comunitária Regional de Chapecó - UNOCHAPECÓ, no uso de suas atribuições, considerando o termo de colação de grau, em 06 de fevereiro de 2009, confere o grau acadêmico de **BACHAREL EM ENGENHARIA CIVIL** a

Aline Vedana

Carteira de Identidade 1060405527/SSP/RS, nascida em 05 de março de 1980, natural do Rio Grande do Sul, nacionalidade Brasileira.

concluinte do Curso de Engenharia Civil, no segundo semestre de 2008 e outorga-lhe o presente Diploma, a fim de que possa gozar de todos os direitos e prerrogativas legais.

Chapecó (SC), 09 de fevereiro de 2009.

MARIA LUIZA DE SOUZA LAJÚS
Vice-Reitora de Graduação

Aline Vedana
Diplomada

ODILON LUIZ POLI
Reitor da UNOCHAPECÓ

ENGENHARIA CIVIL
<small>Reconhecimento Renovado com base no Parecer 025 e Resolução nº 009/CEE/SC, de 26/02/2008 e Homologado pelo Decreto nº 1.297, publicado no DO/SC, em 22/04/2008</small>
UNIVERSIDADE COMUNITÁRIA REGIONAL DE CHAPECÓ SETOR DE CERTIFICAÇÃO E REGISTRO DE DIPLOMA
Diploma Registrado sob nº <u>06889</u>
Livro <u>018</u> Folhas <u>195</u> Processo <u>670/2009</u> , nos
termos do Art. 48 da Lei 9.394 de 20/12/1996 e com base no Parecer nº 222 e Resolução 058/CEE/SC, de 21/08/2007 e homologado pelo Decreto nº 659, publicado no DO/SC, em 25/09/2007.
Chapecó (SC), <u>10 / 02 / 2009</u>
 Nadir Isabel Brancher Faccio Responsável pelo SGRD/UNOCHAPECÓ Delegação do Reitor - Portaria Nº 015/REITORIA/2002

Assinado por 5 pessoas: LUCAS DE MARTINI WEBER, OLNEAR ORTIS CECCATTO, CLAUDINEI TRICHES, LUCAS MARIO LONHESKI e MARCELO FREITAS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/F4E0-6467-230B-E0D8> e informe o código F4E0-6467-230B-E0D8





HISTÓRICO

Nome: **Aline Vedana**

Curso de Pós-Graduação *Lato Sensu* Especialização em Engenharia de Segurança do Trabalho

DISCIPLINA	CARGA HORÁRIA	NOTA	PROFESSORES	TITULAÇÃO
Metodologia da Pesquisa	30 h/a	9,0	Adalberto Pandolfo Juliana Kurek	Doutor Mestra
Introdução à Engenharia de Segurança do Trabalho	30 h/a	9,0	Vanderlei Borowski	Especialista
Psicologia na Engenharia de Segurança, Comunicação e Treinamento I	30 h/a	7,5	Maria Aparecida Tagliari Estacia	Doutora
Psicologia na Engenharia de Segurança, Comunicação e Treinamento II	30 h/a	7,5	Rosani Sgari Szilagyi	Doutora
Administração Aplicada à Engenharia de Segurança	30 h/a	8,0	Marcelo Fabiano Costella	Doutor
Ergonomia	30 h/a	9,2	Fabiano Lopes Chiesa	Mestre
Legislação e Normas Técnicas	30 h/a	8,5	Valdecir Sbardelini	Mestre
Proteção ao Meio Ambiente	45 h/a	9,3	Evanisa Fátima Reginato Quevedo Melo	Doutora
Segurança do Trabalho no Meio Rural	30 h/a	9,0	Moisés Souza Soares	Especialista
Gerência de Riscos	60 h/a	8,5	Luciana Londero Brandli Juliana Kurek	Doutora Mestra
Proteção Contra Incêndios e Explosões	60 h/a	7,0	Valdecir Sbardelini	Mestre
O Ambiente e as Doenças do Trabalho	60 h/a	7,9	Sabine Braga Chedid	Especialista
Prevenção e Controle de Riscos em Máquinas, Equipamentos e Instalações	90 h/a	8,3	José Eurides Alves de Moraes Sérgio Bordignon	Especialista Mestre
Higiene do Trabalho	150 h/a	7,3	Betty Rose Menegol Bassani José Eurides Alves de Moraes José Luis Nicolás Marcos Milton Serpa Menezes Sabine Braga Chedid	Especialista Especialista Mestre Mestre Especialista
Monografia	15 h/a	8,1	Sérgio Bordignon	Mestre

A aluna realizou a defesa presencial da monografia intitulada *Segurança na Construção de Linhas de Transmissão de Energia Elétrica*, tendo sido aprovada com nota 8,1.
O curso obedeceu às disposições contidas na Lei nº 7.410, de 27/11/85, Parecer 19/87 CESU/MEC, Resolução 14/2002 do Consun/UPF e Resolução 01/2007 do CNE.
A avaliação foi feita através de provas, trabalhos e seminários.

Passo Fundo, 24 de junho de 2014.

Universidade de Passo Fundo
Secretaria Geral dos Cursos
Certificado Registrado sob o nº 17004
fls. 6 do livro 10-Espec.
Processo nº 5960/2014
Passo Fundo, 24 de junho de 2014.

João Adalmar de Faria Madalena
Setor de Certificação e Diplomação/UPF



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
CETER - CENTRO DE EDUCAÇÃO TECNOLÓGICA REPÚBLICA



O Diretor do Centro de Educação Tecnológica República, localizado na BR 101, km 202, nº 303, autorizado através dos Pareceres do CEE-SC nº 001/2004, nº 304/2008, nº 251/2009 e nº 356/2014, certifica que

Diploma

Aline Vedana

Brasileiro(a), natural de Marau - RS, portador(a) do CPF nº 955.217.040-00, nascido(a) em 05 de março de 1980, concluiu em junho de 2018 o curso de

Habilitação Técnica de Nível Médio em Transações Imobiliárias

São José/SC, 05 de Julho de 2018

Ademar
Ademar Rodrigues Meireles
Diretor Acadêmico

Aline Vedana
Aline Vedana

Gabriel
Gabriel Medeiros Batista
Secretário Escolar

CETER - CENTRO DE EDUCAÇÃO TECNOLÓGICA REPÚBLICA

CURSO TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

<p>PERFIL PROFISSIONAL</p> <p>Habilitado e capacitado a executar negócios imobiliários de acordo com a Lei Nº 6.530 e decreto 81.871/78, atuando na compra e venda de imóveis, auxiliando nos serviços da administração de bens imóveis e condomínios, podendo atuar como incorporador imobiliário, nos termos da legislação vigente.</p> <p>COMPETÊNCIAS</p> <ul style="list-style-type: none"> Compreender as noções básicas do Direito Imobiliário e reconhecer a legislação que regula as funções do Corretor de Imóveis; Compreender os conceitos básicos, os fundamentos e as características da administração mercadológica e do gerenciamento da comercialização de imóveis; Compreender as estratégias de vendas e marketing aplicadas aos negócios imobiliários; Reconhecer a simbologia e as normas utilizadas nos projetos arquitetônicos e na construção civil; Reconhecer a documentação utilizada na comercialização e no Registro de Imóveis; Compreender e aplicar os princípios que regem a Lei do Inquilinato; Compreender o Sistema de Financiamento de Imóveis Interpretar o Código de Ética do Corretor de Imóveis, aplicando-o no exercício da profissão. 	<p>MATRIZ CURRICULAR</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Disciplinas</th> <th>Total</th> <th>Conceito</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Comunicação e Expressão em Língua Portuguesa</td> <td>100 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Direito e Legislação</td> <td>100 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Marketing Imobiliário</td> <td>50 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Operações Imobiliárias</td> <td>120 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Desenho Arquitetônico e Noções de Construção</td> <td>100 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Relações Humanas, Ética e Cidadania</td> <td>50 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Economia e Mercado</td> <td>100 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Organizações e Técnicas Comerciais</td> <td>60 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Matemática Financeira</td> <td>100 horas</td> <td>S</td> </tr> </tbody> </table> <p>Estágio Supervisionado</p> <p>O aluno cumpriu o Estágio Supervisionado de 160 horas</p> <p>Carga Horária Total</p> <p>960 horas</p> <p>NOME DO ALUNO(A): Aline Vedana CPF: 955.217.040-00</p> <p>CONCEITOS: (S) Suficiente (I) Insuficiente</p>	Disciplinas	Total	Conceito	Comunicação e Expressão em Língua Portuguesa	100 horas	S	Direito e Legislação	100 horas	S	Marketing Imobiliário	50 horas	S	Operações Imobiliárias	120 horas	S	Desenho Arquitetônico e Noções de Construção	100 horas	S	Relações Humanas, Ética e Cidadania	50 horas	S	Economia e Mercado	100 horas	S	Organizações e Técnicas Comerciais	60 horas	S	Matemática Financeira	100 horas	S	<p>CURSO ANTERIOR:</p> <p>Ensino Superior</p> <p>ESTABELECIMENTO:</p> <p>Universidade de Passo Fundo Passo Fundo - Rio Grande do Sul - 2014</p> <p>OBSERVAÇÕES:</p> <p>CÓDIGO VALIDADOR SISTEC/MEC:</p> <p>36180/72967728CM</p> <p>REGISTROS:</p> <p>Curso autorizado através dos pareceres do CEE-SC nº 001/2001, nº 304/2008, nº 251/2009 e 356/2014, todos publicados no Diário Oficial de Santa Catarina.</p> <p>Diploma Registrado nas fls. 05, Livro nº 0021807-4 São José (SC), 06/07/2018.</p> <p>ÓRGÃO PROFISSIONAL</p> <p><i>Wiviane</i> WIVIANE SIMON MARTINS COSTA DIRETORA 1.ª SECRETARIA CRECI/RS</p>
Disciplinas	Total	Conceito																														
Comunicação e Expressão em Língua Portuguesa	100 horas	S																														
Direito e Legislação	100 horas	S																														
Marketing Imobiliário	50 horas	S																														
Operações Imobiliárias	120 horas	S																														
Desenho Arquitetônico e Noções de Construção	100 horas	S																														
Relações Humanas, Ética e Cidadania	50 horas	S																														
Economia e Mercado	100 horas	S																														
Organizações e Técnicas Comerciais	60 horas	S																														
Matemática Financeira	100 horas	S																														



UNIMÓVEIS-RS - UNIVERSIDADE CORPORATIVA DO SINDIMÓVEIS-RS

CERTIFICADO

O Presidente do Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado do Rio Grande do Sul - Sindimóveis-RS no uso de suas atribuições, confere o presente certificado a

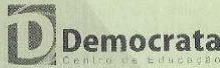
ALINE VEDANA

por ter concluído o curso Avaliação de Imóveis com o conteúdo programático constante no verso deste, realizado nos dias 3 e 4 de Agosto de 2018, na cidade de Curitiba/PR, de acordo com a Resolução-COFECI nº 1.066/2007.

Curitiba, 4 de Agosto de 2018.

Jocleber Lincoln Procópio
Professor Ministrante

Carlos Lammel
Presidente do Sindimóveis-RS



CONTEÚDO PROGRAMÁTICO DO CURSO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

DISCIPLINAS

- Histórico da Avaliação de Imóveis no Brasil
- Normas da ABNT da série 14653
- O Corretor de Imóveis e a Ética Profissional
- Como iniciar uma avaliação
- Definições
- A metodologia de avaliação e valor de mercado
- Imóveis urbanos e rurais – Pesquisa
- Métodos de Avaliações
- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
- Método Evolutivo
- Roteiro, conteúdo mínimo e apresentação do parecer técnico de avaliação mercadológica (PTAM)
- O PTAM em perícia nos processos judiciais
- Honorários do Corretor de Imóveis para emissão do PTAM
- Trabalhos dirigidos, com a elaboração de PTAM de, no mínimo, quatro tipos de imóveis diferentes

Carga Horária Total: 24h/aula

Certificado reconhecido pela Portaria COFECI nº 057/2012 para fins de inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, conforme Resolução nº 1.066/2007.

REGISTRO

Nº: 3647 Folha: 199 Livro: A8 Data: 05/10/2018

Assinado por 5 pessoas: LUCAS DE MARTINI WEBER, OLNEAR ORTIS CECCATTO, CLAUDINEI TRICHES, LUCAS MARIO LONHESKI e MARCELO FREITAS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/F4E0-6467-230B-E0D8> e informe o código F4E0-6467-230B-E0D8



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que a Corretora de Imóveis **Nº 26835**

Aline Vedana

inscrita em 15/01/2019 no CRECI 3ª Região/RS sob o nº 59.506 está registrada no **CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS** e habilitada, na forma da Resolução **COFECI nº 1.066/2007** e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação Expedido por:
UNIMÓVEIS/RS

Brasília (DF), 27 de fevereiro de 2019.

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

Aline Vedana
Assinatura do Avaliador

SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.
Chave de Autenticação: b7d71745576a16e5b8b10f72bc2d7c56b65b44a9

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
SISTEMA COFECI-CRECI
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL

ALINE VEDANA
Corretora de Imóveis

CRECI-SC 46207
CNAI 26835

Validade: **15/04/2027**

Assinatura do Portador

APÓS VENCIDO, VÁLIDO SÓ COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206/75)

Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 11ª Região/SC

Filiação: SOLANGE SANTOR VEDANA
ODOLIR VEDANA

Naturalidade: MARAU - RS
IDENTIDADE: 95521704000 SSP/SC

Data de nascimento: 05/03/1980
CPF: 955.217.040-00
Data de inscrição no CRECI: 06/12/2021
Data de expedição: 21/05/2026

Formação Específica:
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

MARCELO FARIA BROGNOLI
Presidente do CRECI

ROGERIO ISNAR PATRICIO
Diretor Secretário

IDENTIDADE CIVIL VÁLIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI 6.206, 07/05/1975)



Certificado

O CETER - Centro de Educação Tecnológica República, certifica que:

Aline Vedana

Brasileiro(a), natural de Marau - RS, portador(a) do CPF nº 955.217.040-00, nascido(a) em 05 de março de 1980, concluiu em junho de 2018 o Curso de Qualificação Profissional de Contratos e Direito Imobiliário para Corretores de Imóveis.

São José, 06 de julho de 2018



Ademar Rodrigues Meireles
Diretor Acadêmico



Aline Vedana
Aluno



Gabriel Medeiros Batista
Secretário Escolar

CONTEÚDO PROGRAMÁTICO DO CURSO DE DIREITO IMOBILIÁRIO

Empreendedorismo e Liderança	7 horas
Contratos Imobiliários	18 horas
Avaliação de Imóveis	14 horas
Fatores de Valorização de Desvalorização Imobiliária	18 horas
O Código de Defesa do Consumidor Aplicado às Transações Imobiliárias	9 horas
Direito Registral Imobiliário	10 horas
Documentação para Venda de Imóveis	15 horas
Avaliação Presencial	4 horas
Total de horas: 95	



CRECI - 3ª REGIÃO

Serviço Público Federal

Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado do Rio Grande do Sul

CERTIFICADO

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Rio Grande do Sul - 3ª Região concede o presente certificado a

ALINE VEDANA

por ter concluído o Curso de Perito Judicial, dentro das prerrogativas legais, tendo finalizado os exercícios de fixação satisfatoriamente e cumprido toda a programação das 8 (oito) aulas do curso com início em 12/08/2019 e término em 29/08/2019, com carga horária total de 4 (quatro) horas, contemplando em seu conteúdo programático as Habilidades do Perito, Perícia e as responsabilidades do Perito, Elementos do Processo Jurídico, Princípios Processuais, o Corretor de Imóveis enquanto Perito Judicial e o PTAM, Como ser Perito, Os prazos para respeitar, a Legislação vigente (CPC - Lei nº 13.105/2015), o Fluxo Operacional da atividade do Perito e as Petições para diversas situações e ocorrências na atividade do Perito Judicial.

Porto Alegre, 30 de Agosto de 2019

Márcio Ferreira Bins Ely
Presidente

Verifique a autenticidade do certificado em
ead.creci.org.br/validar com o código:
4B86-8EE8-5AAF-CC41-AA81

CERTIFICADO

DE

CONCLUSÃO DE CURSO

certifica que

ALINE VEDANA

concluiu com êxito o Curso de Formação para Perito Judicial com ênfase em Avaliação de Imóveis 2.0, no período de 12/12/2019 a 02/06/2020, com carga horária de 30 horas aulas através da Plataforma EAD fernandosarian.eadplataforma.com

Diretor(a)
, Academia do Perito Judicial



000491



REGISTRO DE CONCLUSÃO DE CURSO

ALUNO	CURSO	CÓDIGO
ALINE VEDANA	Formação para Perito Judicial com ênfase em Avaliação de Imóveis 2.0	000491

INÍCIO	CONCLUSÃO	CARGA HORÁRIA	FREQUÊNCIA	MÉDIA FINAL
12/12/2019	02/06/2020	30 horas	100%	8.40

CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

1. Aula Inaugural
2. Introdução
3. Do Perito e Assistente Técnico
4. Quem pode atuar na profissão
5. Áreas de Atuação
6. Por que atuar na área?
7. Das Legislações - Constituição Federal e N.C.P.C.
8. Normas Técnicas - 14.653-1 e 2, 12.721
9. Da Prática do Perito Judicial nos Tribunais de Justiça
10. Cases Diversos
11. Jurisprudências dos Tribunais de Justiça
12. Bibliografia
13. Bônus 1 - Turbinando o seu Currículo
14. Bônus 2 - Elevator Pitch
15. Bônus 3 - Posicionamento On-line
16. Bônus 4 - Estratégias de Relacionamento
17. Bônus 5 - Aceleração de Honorários

REGISTRO

Diretor(a)
Academia do Perito Judicial

fernandosarian.eadplataforma.com

Certificado

Concedido a **ALINE VEDANA**

por ter participado do **Curso: ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS -
INFERÊNCIA ESTATÍSTICA - MÓDULO I - BÁSICO**

*Do dia 23 de março a 22 de abril de 2021, com carga horária de 25:00 horas.
Composto de 21 horas "on-line" e quatro horas por "videoconferência"*

Florianópolis, 22 de abril de 2021.

Eng.º Civil Sérgio Alberto Pires da Silva
Ministrante

Eng.º Civil Léo Saraiva Caldas
Presidente do IBAPE/SC

Assinado por 5 pessoas: LUCAS DE MARTINI WEBER, OLNEAR ORTIS CECCATTO, CLAUDINEI TRICHES, LUCAS MARIO LONHESKI e MARCELO FREITAS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/F4E0-6467-230B-E0D8> e informe o código F4E0-6467-230B-E0D8

CONTEÚDO PROGRAMÁTICO:

01. MEDIDAS DE TENDÊNCIA CENTRAL E VARIABILIDADE;
02. JUSTIFICATIVA DA VARIABILIDADE COM USO DE METODOLOGIA CIENTÍFICA;
03. REGRESSÕES SIMPLES E MÚLTIPLAS;
04. MODELAGENS ESTATÍSTICAS, ESCALAS DE MEDIDA E EFICIÊNCIA DE MODELOS;
05. ANÁLISE DA VARIÂNCIA. SIGNIFICÂNCIA DOS REGRESSORES E DO MODELO;
06. NORMALIDADE, AUTO-REGRESSÃO, COLINEARIDADE. HOMOCEDESTICIDADE;
07. ESTUDO DA DISTRIBUIÇÃO DE VALORES EM TORNO DA MÉDIA LINEAR E NAO LINEAR;
08. INTERVALO DE CONTIANÇA E DE PREDIÇÃO, PONTOS INFLUENCIANTES;
09. USO DE DICOTOMIAS, VARIÁVEIS DE INTERAÇÃO E PONTOS DE MÁXIMO;
10. NORMAS DA ABNT: NBR 14653 E AVALIAÇÃO INTERVALAR;
11. LAUDO DE AVALIAÇÕES: ELABORAÇÃO. TOPICOS BASICOS;
12. EXEMPLOS PRÁTICOS DE AVALIAÇÃO COM USO DE MODELOS COMPUTACIONAIS (IS-SISREG).

▶▶▶ Certificado

Certifico que

Aline Vedana

Participou do Evento " Minicurso: Peritos e Avaliadores de Imóveis"
nos dias 13, 14 e 15 de Outubro de 2021, com carga horária de 6
horas.

BSSP CENTRO EDUCACIONAL
CNPJ: 27.911.962/000159

BSSP
CENTRO EDUCACIONAL

Quem planta a Boa Sorte com Sabedoria colhe Prosperidade



IBAPE-SC

INSTITUTO CATARINENSE
DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES
E PERÍCIAS



IBAPE-SC

**SEMINÁRIO
SUL AMERICANO
DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
DE ENGENHARIA**

Certificado

Concedido a **ALINE VEDANA**

Por ter participado do:

III SEMINÁRIO SUL AMERICANO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- PAINÉIS:**
- Perspectivas Econômicas da América do Sul
 - Avaliação de Áreas Ambientais
 - Inspeção Predial – Acessibilidade
 - Terrenos de Marinha e Caminhos de Sirga
 - Avaliações Especiais
 - Inspeção Predial e Evolução das Normas de Avaliações na América do Sul

Ocorrido nos dias 30 e 31 de março de 2023, com carga horária de 12 horas, em Balneário Camboriú (SC).

Florianópolis, 06 de abril de 2023.


Engenheira Civil Sandra Francisco Machado
Coordenadora do Seminário


Engenheiro Civil Léo Saraiva Caldas
Presidente do IBAPE-SC

CONTEÚDO PROGRAMÁTICO:

- 1º Painel - Perspectivas Econômicas da América do Sul**
 - Perspectivas Econômicas 2023
- 2º Painel - Avaliação de Áreas Ambientais**
 - Valor de Mercado de Áreas com Restrições Ambientais
 - Avaliação de Ativos Ambientais
- 3º Painel - Inspeção Predial – Acessibilidade**
- 4º Painel - Terrenos de Marinha e Caminhos de Sirga**
- 5º Painel - Avaliações Especiais**
 - Comparativo Inteligência Artific./Convencional
 - Análise Qualitativa de Dados de Mercado
- 6º Painel - Inspeção Predial**
- 7º Painel - Avaliações Especiais**
 - Modelo VETA para la Estimación de los Daños Extrapatrimoniales
 - Aplicación práctica del Método AHP Difuso
- 8º Painel - Evolução das Normas de Avaliações na América do Sul**
 - Evolución de las Normas Técnicas de Valuación en Paraguay
 - Evolução das Normas Técnicas em Avaliação na América Latina
 - Valoración de Zonas Portuárias

PATROCÍNIOS:



CREA-SC
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Santa Catarina



CONFEA
Conselho Federal de Engenharia
e Agronomia



mutua SC



CREDCREA 5
COOPERATIVA AILOS





Certificamos que

ALINE VEDANA

participou como **Congressista** no **XXII COBREAP - Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias**, realizado em São Paulo - SP, de 13 a 15 de setembro de 2023. Carga horária de 24 horas

São Paulo - SP, 15 de setembro de 2023.



Cod. verificador: a0e0ca2bfb5eb4715594287738972104



Assinado por 5 pessoas: LUCAS DE MARTINI WEBER, OLNEAR ORTIS CECCATTO, CLAUDINEI TRICHES, LUCAS MARIO LONHESKI e MARCELO FREITAS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/F4E0-6467-230B-E0D8> e informe o código F4E0-6467-230B-E0D8



Assinado por 5 pessoas: LUCAS DE MARTINI WEBER; OLNEAR ORTIS CECCATTO; CLAUDINEI TRICHES; LUCAS MARIO LONHESKI e MARCELO FREITAS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/F4E0-6467-230B-E0D8> e informe o código F4E0-6467-230B-E0D8



CREA summit ²⁰₂₆

O Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina certifica que

Aline Vedana

participou do Crea Summit 2026, com carga horária de 20 horas,
realizado de 26 a 28 de março no Expocentro Balneário Camboriú.

Balneário Camboriú, 28 de março de 2026.

Eng. Carlos Alberto Kita Xavier
Presidente do CREA-SC

CONFEA **CREA-SC** **mútua**

Assinado por 5 pessoas: LUCAS DE MARTINI WEBER, OLNEAR ORTIS CECCATTO, CLAUDINEI TRICHES, LUCAS MARIO LONHESKI e MARCELO FREITAS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/F4E0-6467-230B-E0D8> e informe o código F4E0-6467-230B-E0D8

SEAP – SERVIÇOS DE ENGENHARIA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

CNPJ nº 10.652.003/0001-63 | CREA/SC 129129-0
Avenida Brasil, nº 955, Sala 02, Centro – Balneário Camboriú/SC – CEP 88.330-045
Tel/WhatsApp: (47) 3056-5656 | contato@seap.eng.br | www.seap.eng.br

PROPOSTA COMERCIAL Nº 41/2026

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica de Área Urbana
Destinado à Instrução de Procedimento Administrativo de Desapropriação
Bairro Praia dos Amores – Balneário Camboriú/SC

A/C: Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Balneário Camboriú, 29 de maio de 2026.

1. ESCOPO DO SERVIÇO

Por solicitação da Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú, a **SEAP – Serviços de Engenharia Avaliações e Perícias Ltda**, inscrita no CNPJ nº 10.652.003/0001-63, CREA/SC 129129-0, com sede na Avenida Brasil, nº 955, Sala 02, Centro, Balneário Camboriú/SC, CEP 88.330-045, representada por Helena Regina Battistotti Dos Santos, inscrita no CPF 038.632.769-65, CNAI nº 026065, apresenta proposta técnico-comercial para a prestação de serviços de engenharia legal consistentes na elaboração de **Laudo Técnico** de Avaliação Mercadológica de Área Urbana.

O laudo destina-se à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898, de 17 de dezembro de 2025, e prevista no Projeto de Lei Ordinária nº 50/2026, conforme descrição a seguir:

Localização	Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, Balneário Camboriú/SC
Área objeto de avaliação	3.055,64 m ² (parte do imóvel de matrícula nº 27.606)
Matrícula / DIC	Matrícula nº 27.606 – 1º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC DIC nº 20.424
Base legal	Decreto Municipal nº 12.898/2025 e Projeto de Lei Ordinária nº 50/2026
Finalidade da desapropriação	Implantação de estacionamento integrante do Complexo Turístico Morro do Careca (Lei Municipal nº 4.633/2022)

2. BASE NORMATIVA E METODOLÓGICA

O Laudo de Avaliação será elaborado em estrita conformidade com as normas técnicas e referenciais indicados a seguir, atendendo integralmente aos requisitos estabelecidos pelo Município de Balneário Camboriú na solicitação de orçamento:

- ABNT NBR 14.653-1:2001 – Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais;
- ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos;
- Regulamento de Honorários para Perícias e Avaliações de Engenharia do IBAPE/SC (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Santa Catarina);
- Decreto-Lei Federal nº 3.365/1941 – Lei Geral das Desapropriações;
- Lei Municipal de Balneário Camboriú nº 933/1990 (Lei Orgânica);
- Lei Municipal nº 4.633/2022 – Complexo Turístico Morro do Careca;
- Levantamento topográfico anexo ao Decreto Municipal nº 12.898/2025, elaborado pela Alfaplan Engenharia (CREA/SC 116.236-0), datado de 02/12/2025.

3. COMPOSIÇÃO DO SERVIÇO

O Caderno de Avaliação para Desapropriação conterà, no mínimo, os seguintes elementos exigidos pela ABNT NBR 14.653-2:2011 e pelas boas práticas avaliativas:

- ✓ Identificação das partes envolvidas (Município de Balneário Camboriú e Embraed Setai Participações LTDA);
- ✓ Objetivo, finalidade e data de referência da avaliação;
- ✓ Caracterização do bem avaliado: localização, dimensões, confrontações, levantamento topográfico, zoneamento urbano, acessibilidades, melhoramentos públicos e contexto imobiliário;
- ✓ Diagnóstico de mercado: pesquisa junto a imobiliárias, portais eletrônicos devidamente identificados, IPTU e índice fiscal do Município; tendências, flutuações e fator de comercialização;
- ✓ Indicação do método avaliativo utilizado (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado) e tratamento estatístico das amostras coletadas, com homogeneização de fatores;
- ✓ Grau de fundamentação e precisão do laudo, conforme exigências da NBR 14.653-2;
- ✓ Levantamento fotográfico do imóvel e da região;
- ✓ Resultado da avaliação com indicação do valor de mercado unitário (R\$/m²) e total;
- ✓ Data de elaboração, assinatura do responsável técnico e emissão de ART/RRT junto ao CREA/SC ou CAU/SC.

4. DOS HONORÁRIOS

Os honorários para elaboração do Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica para fins de desapropriação são calculados com base no Regulamento de Honorários do IBAPE/SC – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Santa Catarina, considerando o valor referencial de R\$ 510,00 (quinhentos e dez reais) por hora técnica.

Entretanto, para fins de parceria institucional e intenção de prestação contínua dos serviços junto à Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú, será aplicado o equivalente a **70% do valor da**

hora técnica de referência do IBAPE/SC, correspondendo ao valor de R\$ 357,00 (trezentos e cinquenta e sete reais) por hora técnica.

TRABALHO DESENVOLVIDO	HORAS	VALOR/HORA - 70% valor hora técnica IBAPE	SUBTOTAL
Análise de documentos, projetos e legislação aplicável	3	R\$ 357,00	R\$ 1.071,00
Visitas in loco (vistoria da área de desapropriação)	3	R\$ 357,00	R\$ 1.071,00
Levantamento fotográfico da área com drone	3	R\$ 357,00	R\$ 1.071,00
Pesquisa de amostras de imóveis semelhantes	2	R\$ 357,00	R\$ 714,00
Tratamento e homogeneização de dados	4	R\$ 357,00	R\$ 1.428,00
Elaboração do caderno de avaliação / laudo	7	R\$ 357,00	R\$ 2.499,00
Revisão, formatação e entrega do laudo	2	R\$ 357,00	R\$ 714,00
SUB TOTAL	24	R\$ 357,00	R\$ 8.568,00
Emissão de ART/RRT			R\$ 108,39
Tributos			R\$ 1.217,37
TOTAL			R\$ 9.893,76

* Honorários estimados conforme o Regulamento de Honorários para Perícias e Avaliações de Engenharia do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Santa Catarina (IBAPE/SC), a razão de R\$ 510,00 por hora técnica.

VALOR TOTAL DA PROPOSTA: R\$ 9.893,76 (nove mil oitocentos e noventa e três reais e setenta e seis centavos)

5. DA FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento deverá ser efetuado em até 15 (quinze) dias corridos após a entrega do laudo concluído e emissão da nota fiscal de serviço, mediante transferência bancária ou PIX.

Dados bancários: CNPJ: 10.652.003/0001-63 – Banco Cooperativo do Brasil S.A. (756) – Agência: 3326 – Conta: 10652-6

PIX CNPJ: 10.652.003/0001-63

6. DO PRAZO DE ENTREGA

O prazo para entrega do Laudo de Avaliação é de 30 (trinta) dias úteis a contar da assinatura do contrato ou emissão de ordem de serviço, **podendo ser reduzido mediante entendimento prévio** com o solicitante em casos de urgência devidamente justificada.

7. DO INÍCIO DOS TRABALHOS

Os trabalhos terão início imediatamente após a assinatura do instrumento contratual por ambas as partes e recebimento dos documentos necessários ao desenvolvimento dos serviços (matrícula, planta topográfica, Decreto de utilidade pública e demais documentos pertinentes ao procedimento expropriatório).

8. DA VALIDADE DA PROPOSTA

A presente proposta tem validade de **30 (trinta) dias** a contar da data de sua emissão, atendendo ao prazo mínimo exigido pelo Município para garantia dos preços durante a tramitação interna do processo de compra.

9. DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome	Cláudio Blochtein CREA/SC 94496-5
CPF	367.524.280-34
Empresa / CREA	SEAP – Serviços de Engenharia Avaliações e Perícias Ltda – CREA/SC 129129-0
Contato	contato@seap.eng.br (47) 9.9969-8833

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais e aguardamos o aceite desta proposta para dar início às providências contratuais.

Balneário Camboriú/SC, 29 de maio de 2026.

SEAP SERVICOS DE
ENGENHARIA AVALIACOES
E
PERICIAS:10652003000163

Assinado de forma digital por
SEAP SERVICOS DE ENGENHARIA
AVALIACOES E
PERICIAS:10652003000163
Dados: 2026.05.29 16:11:51 -03'00'

SEAP – Serviços de Engenharia Avaliações e Perícias Ltda

CREA/SC 129129-0

Helena Regina Battistotti dos Santos – CPF 038.632.769-65





Proposta Técnica e Comercial #1092

Prezado(a) Sr. (a) **Suellen Favaro, Município de Balneário Camboriu**

CNPJ: 83.102.285/0001-07

Data: 28/05/2026

Submetemos à Vossa Senhoria nossa proposta de prestação de serviços, conforme sua solicitação.

Desde já agradecemos pela oportunidade, e nos colocamos à disposição para esclarecimentos, se necessário.

QUALIFICAÇÃO EMPRESA

Empresa: WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA

CNPJ: 23.853.635/0001-37

Empresa/Porte: EPP – Simples Nacional

Fundação: 16 de Dezembro de 2015

CREA PJ: 159.778-2

Responsável Técnico e Diretor: Engenheiro Civil Cristian Calvi

E-mail: contato@wertengenharia.com.br

Site: <https://wertengenharia.com.br>

Telefone: 47 2033-9000 | 11 97678-8074

Abrangência de Atendimento: Nacional

Dados Bancários: Banco: 461 - Asaas I.P S.A Agência: 0001 Conta: 3805364-1

Aspectos Éticos e Legais: Laudos executados por Engenheiros e Arquitetos, atendendo assim, as disposições contidas na Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício junto às Resoluções do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, nº 218/73 que discrimina as atividades das diferentes modalidades profissionais e nº 345/90 que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos.

Compliance: Conformidade com leis e normas brasileiras e internacionais, elevando o nível dos serviços prestados com base nos valores de ética, transparência e aprimoramento contínuo.

Envio do Laudo: Digital com assinatura eletrônica ICP Brasil.

BEM A SER AVALIADO

Tipos de Serviço: Avaliação de Bens (Imóveis)

Objeto da Avaliação: Fração de terras de 3055,64m²

Observação: Finalidade específica: Indenização por desapropriação.

Proponente: A presente proposição tem por finalidade conferir segurança jurídica e autorização legislativa ao Termo de Compromisso e Obrigações Recíprocas celebrado entre o Município de Balneário Camboriú e a empresa



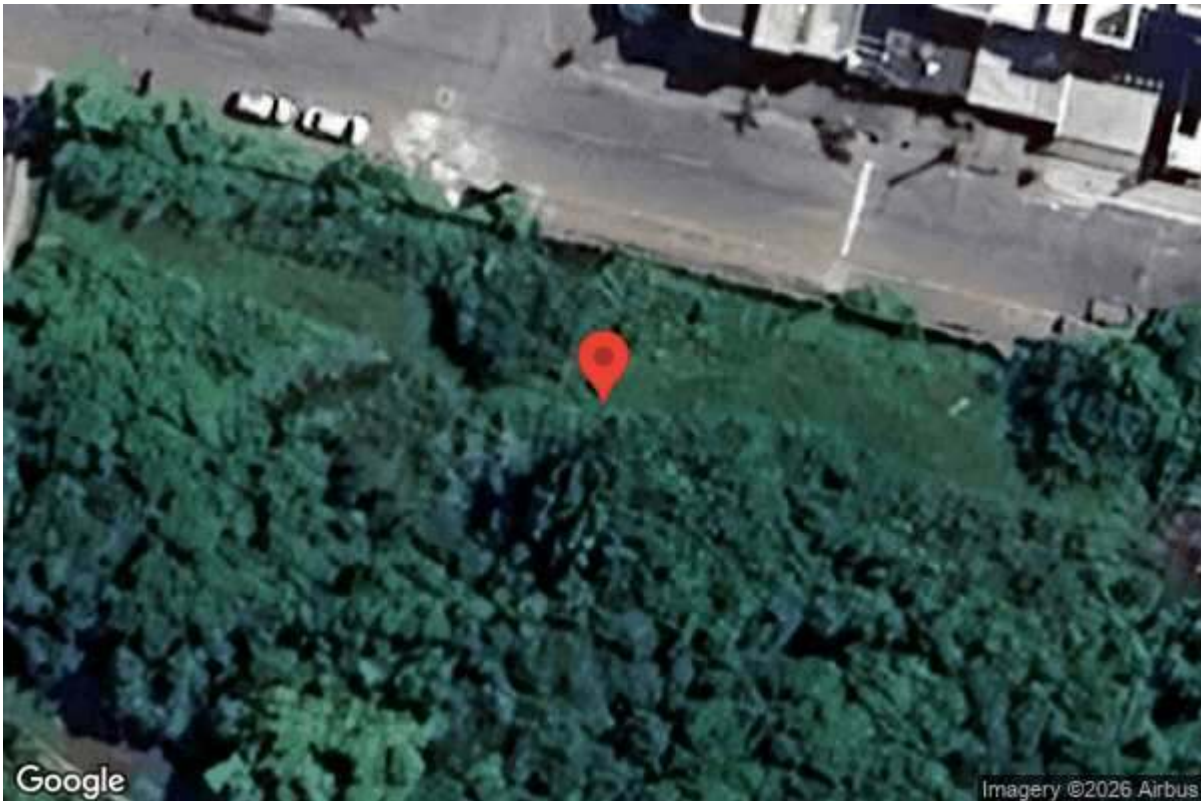
Embraed Setai Participações LTDA, cujo objeto consiste na definição das condições para a transferência ao Município de uma área de terra de 3.055,64 m² localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores.

Art. 1º Fica declarada de utilidade pública para fins de desapropriação amigável ou judicial, uma área de terra medindo 3.055,64 m², parte do imóvel com área total de 214.691,64 m², localizado a Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, matrícula nº 27.606, DIC nº 20.424, conforme levantamento topográfico anexo ao presente Decreto.

Objetivo: Valor de mercado de compra e venda

Finalidade: Outras

Endereço: Rua Sérgio Milliet, 6, Praia dos Amores, Balneário Camboriú - SC, CEP: 88331-465.



Principais Métodos de Avaliação: Comparativo Direto de Dados de Mercado MCDM, Capitalização da renda, Quantificação de custo e Evolutivo.

Solução: Elaborar Laudo Técnico de Avaliação de Mercado na modalidade completa.

PRAZOS

Prazo de entrega: **15** dias úteis após a vistoria. O envio dos documentos solicitados é essencial para o desenvolvimento do(s) Laudo(s) dentro do prazo, assim como a agilidade no agendamento das vistorias.

Prazo de validade desta proposta: **30** dias.

VALORES E FORMAS DE PAGAMENTO

Honorários: Importam na quantia total de R\$ 7.500,00. O valor engloba todos os custos inerentes (despesas gerais diretas e indiretas) a este trabalho.

Forma de pagamento: á vista.

Data de vencimento da 1ª ou única parcela: 15 de Junho de 2026.

Sistema seguro **ASAAS** com a escolha por:

PIX e/ou Boleto sem juros; ou Cartão de Crédito com juros:

Caso não esteja visível o link acima, o Serviço poderá ser quitado através das opções:

TED: (Banco: 461 - Asaas I.P S.A Agência: 0001 Conta: 3805364-1);

ou

PIX: cristian@wertengenharia.com.br

Qualquer dúvida, entre em contato com nossa equipe no [Whatsapp](#).

Nota.

- a. *Liberação de Laudo (s) mediante comprovantes.*
- b. *Caso não for quitado na data acordada incidirão multas e juros mensais.*
- c. *Os recebimentos não estão atrelados às entregas.*

PÓS-CONTRATAÇÃO - SISTEMÁTICA

1. Envio de Nota Fiscal
2. Planejamento Escopo
3. Agendamento Inspeção (vistoria interna e externa)
4. Análise documental (plantas, matrículas, IPTU, ITR)
5. Vistoria por engenheiros/arquitetos
6. Armazenamento das imagens em nosso servidor (prazo de 2 anos)
7. Elaboração de Laudo
8. ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)
9. Envio do Laudo via e-mail e via google drive quando exceder 20MB.

MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado MCDM – Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método Evolutivo – Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (terreno+edificação e benfeitorias)*fator de comercialização. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Método Involutivo – Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto. **Obs> Caso for adotado este método será enviada nova proposta técnica e comercial!**

DOCUMENTAÇÃO

Documentação técnica necessária para Elaboração do(s) Laudo(s):

A entrega da documentação na data do aceite é de suma importância para entrega dentro do prazo estipulado. A contratante fica responsável, na medida do possível, de fornecer à contratada os seguintes documentos:

SE FOR IMÓVEL URBANO:

- ⇒ Espelho de IPTU;
- ⇒ Projetos arquitetônicos;
- ⇒ Matrícula(s) (RGI);

LAUDO - COMPOSIÇÃO

O Laudo de avaliação em modalidade completa conterà os seguintes itens:

1. Identificação do solicitante;
2. Finalidade do laudo e objetivo da avaliação;
3. Documentação técnica e demais ilustrações (croquis e fotografias);
4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes
5. Identificação e caracterização (**características intrínsecas e extrínsecas de todos os objetos da avaliação (caracterização da região, sua infraestrutura, regularidade do terreno, zoneamento, padrão construtivo, conservação, etc)**);
6. Diagnóstico do mercado;
7. Indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s);
8. Especificação da avaliação - indicando a especificação atingida, com relação aos graus de fundamentação e precisão;
9. Planilha dos dados utilizados;
10. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, descrição das variáveis do modelo, com a definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais. A escala utilizada para definir as diferenças qualitativas será especificada de modo a fundamentar o correto agrupamento dos dados de mercado;
11. Fontes de informação e pesquisas de mercado;
12. Tratamento dos dados e identificação do resultado - os cálculos efetuados estarão explicitados. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, será apresentado juntamente aos demais gráficos, o gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme 8.2.1.4.1;
13. Resultado da avaliação e sua data de referência;
14. Qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação (engenheiros e arquitetos);
15. ART (anotação de responsabilidade técnica)

SE FOR IMÓVEL RURAL:

- ⇒ Matrícula(s) (RGI);
- ⇒ CCIR - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural;
- ⇒ CAR - Cadastro Ambiental Rural;
- ⇒ Projetos arquitetônicos.

LAUDO - COMPOSIÇÃO

Os laudos de avaliação em modalidade completa conterão os seguintes itens:

1. Identificação do (s) solicitante (s) e do(s) proprietário(s) do imóvel;
2. Objetivo da avaliação;
3. Objeto da avaliação;
4. Qualificação do imóvel, com todas as informações necessárias, incluindo endereço, metragens, número de Matrícula/Cartório e dados do IPTU (ou do Cadastro Rural, se for o caso), etc.;
5. Características intrínsecas e extrínsecas do imóvel, incluindo, se for o caso, regularidade/topografia do terreno, presença de áreas de vegetação protegidas por lei, padrão de acabamento, estado de conservação, edificações averbadas/não averbadas na matrícula, etc., além de informações sobre a região onde o imóvel está localizado (infraestrutura do entorno, zoneamento, etc.);
6. Especificação da avaliação realizada, indicando os métodos e procedimentos utilizados, assim como pressupostos, ressalvas e fatores limitantes, atendendo ao disposto pelas normas oficiais vigentes;
7. Valores do imóvel, conforme a seguir: (i) valor de mercado; (ii) valor de “liquidação forçada” (ou seja, valor na hipótese de uma venda em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado);
8. Documentação técnica e demais ilustrações, como croquis, imagens, vídeos, etc., além de planilha informando os dados utilizados;
9. Tratamento dos dados e identificação do resultado - Os cálculos efetuados estarão explicitados. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, será apresentado juntamente aos demais gráficos, o gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme 8.2.1.4.1;
10. Fontes/referências utilizadas para a elaboração do Laudo;
11. Resultado da avaliação e sua data de referência;
12. Qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação (engenheiros e arquitetos);
13. ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)

CONCEITOS

Conceitos Engenharia de Avaliações

Valor de Mercado Quantia mais provável pela qual se negocia com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. A identificação do valor deve ser efetuada segundo a metodologia que melhor se aplique ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado.

Avaliação de Bem Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

Valor de Liquidação Forçada Valor de liquidez forçada corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea. A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

Definições do CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis)



Valor Justo é o valor pelo qual um ativo pode ser negociado entre partes interessadas, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória”

Valor Residual: Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil. Para as edificações o valor residual é nulo ou zero.

Vida Remanescente: Vida útil que resta a um bem.

LEIS E REFERÊNCIAS NORMATIVAS

- Lei nº 5.194/66 - Regulamenta o exercício da profissão de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-agrônomo
- Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano
- Decreto Federal nº 81.621/78, que aprova o Quadro Geral de Unidades de Medida
- Decreto-Lei nº 9760/46, que dispõe sobre os terrenos de marinha e acrescidos de marinha
- NBR 12.721/06 - Avaliação de custos unitários
- NBR 13.752/96 - Perícias de engenharia na construção civil
- NBR 14.653-1/19 - Avaliação de bens: Procedimentos gerais
- NBR 14.653-2/11 - Imóveis Urbanos
- NBR 14.653-3/19 - Imóveis Rurais
- NBR 14653-4/02 - Empreendimentos
- NBR 14653-5/06 - Máquinas e Equipamentos
- Lei 11.638/07 - Demonstrações contábeis
- Leis e Normas Internacionais de Contabilidade. IASB (International Accounting Standards Board) e IFRS (International Financial Reporting Standards).
- CPC 01 - Redução ao valor recuperável de ativos
- CPC 27 - Ativo Imobilizado

INSTITUIÇÕES que norteiam os nossos serviços:

- IBCG - <https://www.ibgc.org.br/>
- ABNT - <https://www.abnt.org.br/>
- FIPECAFI - <https://fipecafi.org/>
- FGV - IBRE - <https://portalibre.fgv.br/>
- APPRAISER ASSOCIATION - <https://www.appraisersassociation.org/>
- CPC - PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS - <http://www.cpc.org.br/CPC>
- IBRACON - <https://site.ibracon.org.br/>
- IBAPE NACIONAL - <https://ibape-nacional.com.br/site/>
- BACEN - <https://www.bcb.gov.br/>

INSTITUCIONAL

A **WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA** é representada pelos seus diretores e responsável técnico, e conta com a experiência de profissionais com mais de **30** anos de atuação no mercado. Nossa missão é exercer Consultoria Patrimonial com excelência e qualidade, adaptando os

serviços prestados de acordo com cada necessidade, a fim de garantir a satisfação e confiança dos nossos clientes. Em nosso dia a dia acreditamos que segurança no desempenho da função e dedicação são valores essenciais e indispensáveis para entregar ao cliente o melhor trabalho.

Nosso corpo técnico é composto por equipe multidisciplinar de consultores especializados que buscam qualificação contínua, através de cursos e treinamentos. Atendemos as seguintes áreas: **engenharia civil, engenharia agrônoma, engenharia mecânica, arquitetura, contabilidade, economia e administração.**

Criamos relacionamentos e políticas de governança baseadas em valores de ética e aprimoramento contínuo, o que nos permite criar sólidas bases como uma das empresas líderes no segmento. Assim, edificamos nossa história, sempre buscando as melhores soluções para nossos clientes e exercendo nossas funções com foco em inovação, excelência e melhoria ininterrupta. Seriedade, credibilidade, cumprimento de prazos e dedicação fazem parte do nosso dia a dia.

Compromisso

Somos uma empresa signatária e alinhada às práticas sustentáveis nacionais e internacionais da Organização das Nações Unidas (ONU), e conforme aos 17 Objetivos Globais (ODS 2030), que buscam de forma geral: reduzir a pobreza e erradicar a fome; reduzir impactos ambientais, desigualdade social e violência; promover igualdade de gênero, paz e justiça; melhorar infraestrutura através de cidades sustentáveis com fonte energéticas menos poluentes; promover colaboração interdependente entre as nações; capacitação educacional; geração de emprego e maiores rendas; inovação e tecnologia; otimizar gestão de recursos; promover ações contra mudanças climáticas através de limpeza dos rios e oceanos, redução da pesca predatória e renovação de matriz energética.

Neste compasso constante nos dedicamos às boas práticas ambientais, de compliance, de proteção de dados, de governança e de responsabilidade social.

PRINCIPAIS CLIENTES



RESPONSÁVEL TÉCNICO E PELO ORÇAMENTO

Engenheiro Civil Cristian Calvi

Engenheiro Civil com 16 anos de experiência profissional, pós-graduado em estruturas de concreto armado pelo Instituto Brasileiro de Educação Continuada (INBEC), pós-graduação lato sensu (MBA) em Gestão Empresarial

e Financeira pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) através de matérias como: Valuation, Auditoria, Análise Contábil, Controladoria, Gestão de Custos e Tributos, Estratégia Corporativa e de Marketing, Transformação Digital, Economia dos Negócios, Finanças, Governança Corporativa e Gestão Socioambiental, além de diversos cursos complementares em Avaliação de Bens Corpóreos e Incorpóreos e Engenharia Diagnóstica pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) e (INBEC). Possui ampla experiência em projetos estruturais, perícias estruturais, inspeções prediais, vistorias cautelares, gestão patrimonial, estratégia corporativa e avaliação de bens de toda natureza. CV Lattes: <http://lattes.cnpq.br/9720525853079961>

CONFIDENCIALIDADE

Por este termo de confidencialidade e sigilo comprometemo-nos:

- i. A não utilizar as informações confidenciais a que tiver acesso, para gerar benefício próprio exclusivo e/ou unilateral, presente ou futuro, ou para o uso de terceiros;
- ii. A não efetuar nenhuma gravação ou cópia da documentação confidencial a que tiver acesso;
- iii. A não se apropriar para si ou para outrem de material confidencial e/ou sigiloso da tecnologia que venha a ser disponível;
- iv. A não repassar o conhecimento das informações confidenciais, responsabilizando-se por todas as pessoas que vierem a ter acesso às informações, por seu intermédio, e obrigando-se, assim, a ressarcir a ocorrência de qualquer dano e / ou prejuízo oriundo de uma eventual quebra de sigilo das informações fornecidas.

Nestes Termos, as seguintes expressões serão assim definidas:

Informação Confidencial significará toda informação revelada através da apresentação da tecnologia, a respeito de, ou, associada com a Avaliação, sob a forma escrita, verbal ou por quaisquer outros meios.

CONTRATO

Obrigações da Contratante

- Cumprir e fazer cumprir as obrigações contratuais assumidas, bem como as especificações contidas no presente instrumento;
- Efetuar os pagamentos devidos, de acordo com o estabelecido nos termos contratuais;
- Prestar à contratada todos os esclarecimentos, e fornecer todas as informações e documentos necessários à boa execução do objeto deste termo;
- Após o aceite, em caso de cancelamento dos serviços antes da realização da vistoria técnica, será devido 50% do valor proposto, sendo o cancelamento após a realização da vistoria será devido o valor integral da proposta. Uma vez que dado o aceite iniciaremos o projeto de forma administrativa e técnica, questões estas que oneram nossa prática.
- Orientar, coordenar e supervisionar a implantação das ações objeto deste termo.

Obrigações da Contratada

- Manter e cumprir o objeto contratado nos termos e condições constantes do Contrato, do Edital e seus Anexos;
- Responsabilizar-se legal, administrativa e tecnicamente pela execução deste termo;
- Corrigir, remover, reparar e substituir, às suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificar vícios, defeitos ou incorreções, conforme previsto no art. 69 da lei 8.666/93;
- As despesas com transportes, hospedagem e alimentação da sua equipe serão por conta da contratada, bem como as despesas relativas aos deslocamentos dos seus profissionais, ficando a Companhia isenta da responsabilidade;
- Quanto ao sigilo profissional serão consideradas confidenciais todas as informações recebidas durante os trabalhos, os quais constarão exclusivamente dos arquivos e dos relatórios que vierem a ser emitidos, garantindo a fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados;
- Fornecer aos seus funcionários todo o ferramental, equipamentos e acessórios adequados e necessários para a execução do contrato;
- Zelar pela disciplina e organização no ambiente de trabalho, cumprindo e fazendo cumprir, irrestritamente, os regulamentos, inclusive os horários estabelecidos, bem como o trânsito de seus empregados nas dependências da Companhia;
- Dar ciência imediata à autoridade competente das anormalidades ocorridas durante a execução do contrato
- Preservar o nome da Instituição, para a qual foi contratada, responsabilizando-se pelo seu uso indevido;
- Arcar com todos os encargos fiscais, trabalhistas, previdenciários e eventuais despesas de alimentação e transporte de seus funcionários, encarregados da prestação dos serviços, profissionais estes que não terão qualquer vínculo empregatício direto.

ACEITE

Após o de acordo na proposta, ela deverá ser subscrita pelo representante e restituída à empresa contratada para início da realização dos trabalhos. A proposta será considerada aceita e formalizada por esta via, e-mail ou por aplicativos de mensagem.

Declaro, para todos os fins de direito, que procedi a leitura dos termos desta Proposta Técnica e Comercial, concordando integralmente com os termos e condições.

Restituída à contratada, a presente proposta adquire forma de contrato, nos moldes da legislação civil em vigor.

De acordo,

Município de Balneario Camboriu

CNPJ: 83.102.285/0001-07

Data: 28/05/2026

Cordialmente,

WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA

CNPJ: 23.853.635/0001-37

Assinado por 5 pessoas: LUCAS DE MARTINI WEBER, OLNEAR ORTIS CECCATTO, CLAUDINEI TRICHES, LUCAS MARIO LONHESKI e MARCELO FREITAS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/F4E0-6467-230B-E0D8> e informe o código F4E0-6467-230B-E0D8





Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú

Rua Dinamarca, 320 - Bairro das Nações - 88.338-900 - Balneário Camboriú/ SC
CNPJ: 83.102.285/0001-07 Fone: (47)3267-7000
<http://www.bc.sc.gov.br>



Usuário: Lucas Mario

Chave de Autenticação Digital
1835-9962-120

Página
1 / 1

Solicitação de Compra / Contratação

Número: 2900/2026
Emissão: 01/06/2026

Situação: Liberada

Órgão Orçam.: 63000 - Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - SPU

Un. Orçam.: 63001 - Administração Superior da SPU

Centro de custo: 63.1 - Administração da SPU

Descrição: Contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025, localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, no Município de Balneário Camboriú/SC.

Despesas					
Despesa	Fonte de recurso		Valor indicado (R\$)	Valor bloqueado (R\$)	
321 - 1 . 63001 . 15 . 451 . 5017 . 2.211 . 0 . 339000 -	100000 - Recursos Não Vinculados de Impostos		7.500,00	7.500,00	
Itens					
Item	Quantidade	Unidade de	Material/Serviço	Valor unitário (R\$)	Valor total (R\$)
1	1,00000	UN	178865 - SERVIÇO DE ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, CONFORME ABNT NBR 14.653, INCLUSO ART/RRT E DEMAIS DISPOSIÇÕES	7.500,00000	7.500,00
				Total geral (R\$)	7.500,00

Fonte: Sistema e-Pública. Unidade Responsável: S

MARCELO FREITAS
SECRETÁRIO INTERINO DE PLANEJAMENTO E

LUCAS MARIO LONHESKI
ANALISTA ADMINISTRATIVO II
MATRÍCULA: 54782

Assinado por 5 pessoas: LUCAS DE MARTINI WEBER, OLNEAR ORTIS CECCATTO, CLAUDINEI TRICHES, LUCAS MARIO LONHESKI e MARCELO FREITAS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/F4E0-6467-230B-E0D8> e informe o código F4E0-6467-230B-E0D8





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: F4E0-6467-230B-E0D8

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

- ✓ LUCAS DE MARTINI WEBER (CPF 013.XXX.XXX-29) em 01/06/2026 16:41:07 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ OLNEAR ORTIS CECCATTO (CPF 017.XXX.XXX-08) em 01/06/2026 16:58:34 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ CLAUDINEI TRICHES (CPF 823.XXX.XXX-20) em 02/06/2026 08:15:36 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ LUCAS MARIO LONHESKI (CPF 128.XXX.XXX-40) em 02/06/2026 10:08:51 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ MARCELO FREITAS (CPF 920.XXX.XXX-68) em 02/06/2026 11:01:37 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://bc.1doc.com.br/verificacao/F4E0-6467-230B-E0D8>

Projeto de Lei Ordinária N.º _____ / _____

Aprova Termo de Compromisso e Obrigações Recíprocas firmado entre o Município de Balneário Camboriú e Embraed Setai Participações LTDA, e dá outras providências.

Art. 1º Fica aprovado o Termo de Compromisso e Obrigações Recíprocas firmado entre o Município de Balneário Camboriú e a Embraed Setai Participações LTDA, por intermédio da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, o qual passa a integrar a presente Lei na forma de anexo.

Art. 2º O Termo de Compromisso e Obrigações Recíprocas aprovado por esta Lei refere-se à área de terra com 3.055,64 m², localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, pertencente à matrícula nº 27.606 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, declarada de utilidade pública para fins de desapropriação, conforme Decreto Municipal nº 12.898, de 17 de dezembro de 2025.

§ 1º O valor da indenização pela área mencionada no caput foi fixado com base em avaliação realizada pela Comissão Municipal de Valores – COMUNVAL, conforme Ata nº 46/2025, no montante de R\$ 10.694.740,00 (dez milhões, seiscentos e noventa e quatro mil, setecentos e quarenta reais).

§ 2º O valor referido no parágrafo anterior corresponde a 3.554,44 CUB/SC, considerando o valor do CUB/SC referente ao mês de dezembro de 2025, nos termos estabelecidos no Termo de Compromisso.

Art. 3º Como forma de indenização pela área descrita no art. 2º desta Lei, fica reconhecido à Embraed Setai Participações LTDA o direito de compensação do valor equivalente a 3.554,44 CUB/SC com débitos decorrentes de outorga onerosa urbanística, atuais ou futuros, no âmbito do Município de Balneário Camboriú.

§ 1º A compensação poderá ocorrer com quaisquer modalidades de outorga onerosa urbanística previstas na legislação municipal, incluindo, mas não se limitando, a ICON, ICAD, Solo Criado ou outras que venham a ser instituídas, observadas as normas urbanísticas vigentes.

§ 2º O direito de compensação reconhecido nesta Lei não se subordina a prazo para exercício, podendo ser utilizado pela compromissária conforme a geração de débitos passíveis de compensação.

§ 3º O crédito decorrente da compensação poderá ser cedido total ou parcialmente, inclusive a terceiros que não integrem o grupo econômico da compromissária.

Art. 4º Com a assinatura do Termo de Compromisso e Obrigações Recíprocas, a Embraed Setai



Participações LTDA manifesta sua anuência à transferência da propriedade da área descrita nesta Lei ao Município de Balneário Camboriú, comprometendo-se a adotar os procedimentos administrativos e registrares necessários ao desmembramento e à transferência da propriedade, após a publicação da presente Lei.

Parágrafo único. O Município de Balneário Camboriú poderá ser imitado na posse da área, destinando-a à implantação de estacionamento integrante do projeto do Complexo Turístico Morro do Careca, nos termos da Lei Municipal nº 4.633, de 09 de maio de 2022.

Art. 5º Fica a Chefe do Poder Executivo Municipal autorizada a regulamentar a presente Lei por meio de Decreto Municipal.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JULIANA PAVAN VON BORSTEL
Prefeita Municipal



MENSAGEM

Senhor Presidente,

Senhoras Vereadoras,

Senhores Vereadores,

Submeto à elevada apreciação dessa colenda Casa Legislativa o presente Projeto de Lei que “**Aprova Termo de Compromisso e Obrigações Recíprocas firmado entre o Município de Balneário Camboriú e Embraed Setai Participações LTDA, e dá outras providências.**”

A presente proposição tem por finalidade conferir segurança jurídica e autorização legislativa ao Termo de Compromisso e Obrigações Recíprocas celebrado entre o Município de Balneário Camboriú e a empresa Embraed Setai Participações LTDA, cujo objeto consiste na definição das condições para a transferência ao Município de uma área de terra de 3.055,64 m² localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores.

O imóvel foi declarado de utilidade pública para fins de desapropriação (Decreto Municipal nº 12.898, de 17 de dezembro de 2025) tendo em vista sua importância estratégica para a implantação de estacionamento integrante do projeto do Complexo Turístico Morro do Careca, equipamento público instituído pela Lei Municipal nº 4.633, de 09 de maio de 2022.

O valor da indenização foi apurado com base em avaliação técnica realizada pela Comissão Municipal de Valores – COMUNVAL, que fixou o valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) por metro quadrado, resultando no montante total de R\$ 10.694.740,00 (dez milhões, seiscentos e noventa e quatro mil, setecentos e quarenta reais).

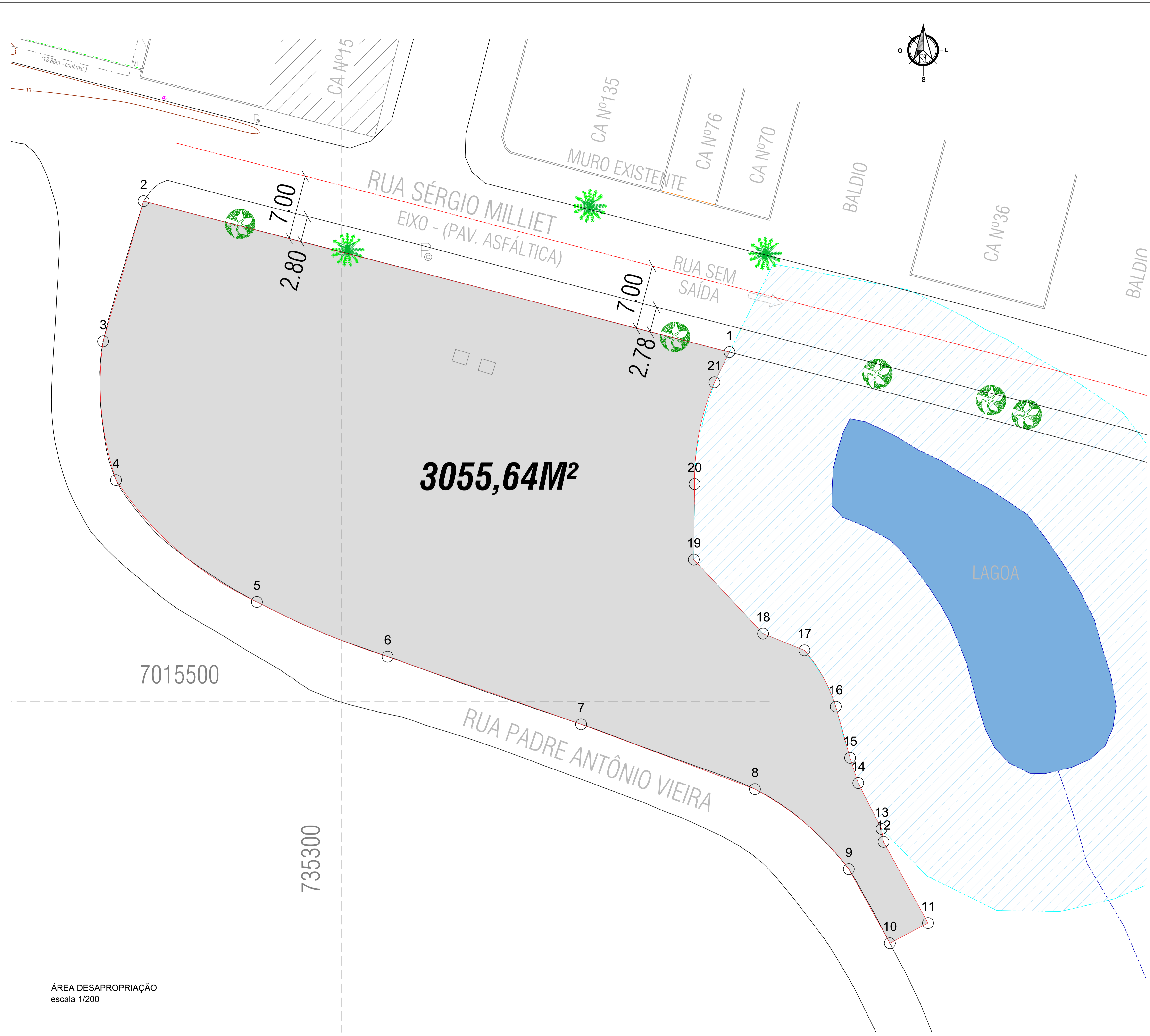
Nos termos do acordo firmado, a indenização será operacionalizada por meio de compensação com débitos decorrentes de outorga onerosa urbanística, atuais ou futuros, devidamente atualizados pelo índice CUB/SC, que além de ser compatível com a legislação urbanística municipal, possibilita a aquisição da área sem impacto financeiro imediato aos cofres públicos.

Diante do exposto, submeto o presente Projeto de Lei a esse colendo Parlamento, **em regime de urgência**, a fim de materializarmos essa importante propositura, pleiteando-se pela sua apreciação e favorável deliberação.

JULIANA PAVAN VON BORSTEL
Prefeita Municipal



47 3263-7686
Av. Dona Amélia Cherem Pio, 675, Bairro dos Estados
88339-130 - Balneário Camboriú/SC
[balneariocamboriu.sc.leg.br](https://www.balneariocamboriu.sc.leg.br)
Balneário Camboriú: Capital Catarinense do Turismo



Área desapropriada

De	Para	Coord. N(Y)	Coord. E(X)	Azimute	Distância	Desenv.	Raio
1	2	7.015.538.094	735.342.325	284°26'39"	65.94 m		
2	3	7.015.554.542	735.278.469	196°06'05"	15.90 m		
3	4	7.015.559.264	735.274.059	174°41'29"	15.19 m	15.32 m	32.97 m
4	5	7.015.524.143	735.275.464	130°50'40"	20.30 m	20.56 m	37.19 m
5	6	7.015.510.866	735.290.922	112°41'42"	15.44 m	15.46 m	89.11 m
6	7	7.015.504.909	735.305.065	109°15'06"	22.34 m		
7	8	7.015.497.543	735.326.156	110°27'31"	20.22 m		
8	9	7.015.490.475	735.345.102	130°24'59"	13.44 m	13.55 m	30.93 m
9	10	7.015.481.761	735.355.335	151°00'38"	9.23 m		
10	11	7.015.473.690	735.359.807	62°13'00"	4.70 m		
11	12	7.015.475.883	735.363.967	331°16'49"	10.09 m		
12	13	7.015.484.733	735.359.118	351°19'12"	1.43 m		
13	14	7.015.486.147	735.358.902	332°57'52"	5.60 m		
14	15	7.015.491.134	735.356.357	342°03'02"	2.88 m		
15	16	7.015.493.877	735.355.469	344°27'06"	5.80 m		
16	17	7.015.499.464	735.353.914	330°52'20"	7.03 m	7.08 m	16.83 m
17	18	7.015.505.601	735.350.494	291°55'18"	4.86 m		
18	19	7.015.507.415	735.345.989	316°53'36"	11.05 m		
19	20	7.015.515.482	735.338.438	0°36'11"	8.23 m		
20	21	7.015.523.712	735.338.524	11°02'06"	11.29 m	11.38 m	27.11 m
21	1	7.015.534.795	735.340.686	26°25'08"	3.68 m		


Área: 3.055,64 m²

3055,64M²

7015500

735300

ÁREA DESAPROPRIAÇÃO
escala 1/200



Rua 2000, 835, sala 03 – Centro
Balneário Camboriú – SC
Contato (047)3311-6547 / (047)3263-1000
alfaplan.projetos@gmail.com

BC MORRO DO CARECA SPE LTDA

Proprietário (s)

BC MORRO DO CARECA SPE LTDA
CNPJ: 07.487.104/0001-44

Responsável técnico

RICARDO RODRIGUES
NETTO: 71608893987
987

Assinado de forma digital por RICARDO RODRIGUES NETTO: 71608893987
Dados: 2025.12.03 09:00:54 -03'00'

RICARDO RODRIGUES NETTO
CREA-SC: 116.236-0

Conteúdo	Área Terreno
LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO	INDICADA
Descrição	Área Constr.
ÁREA DE DESAPROPRIAÇÃO	Data 02/12/2025
TABELA DE COORDENADAS	Prancho
	T-01 DE 01
	Revisão
	R-01

Toda a legislação em um só lugar!



Clique no link e conheça mais

Valorizamos sua privacidade

Utilizamos cookies para aprimorar sua experiência neste Portal. Ao clicar em "Aceitar todos", você concorda com nossa [Política de Privacidade](#)

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objeto a contratação de serviço técnico especializado de engenharia e/ou arquitetura para elaboração de laudo de avaliação mercadológica de imóvel, destinado a subsidiar o processo de desapropriação amigável ou judicial de área situada no Bairro Praia dos Amores, no Município de Balneário Camboriú/SC, declarada de utilidade pública por meio do Decreto Municipal nº 12.898/2025.

1.2. A necessidade da contratação decorre da obrigatoriedade de instrução técnica adequada do processo administrativo de desapropriação, tendo em vista que a Administração Pública necessita de avaliação imobiliária elaborada por profissional legalmente habilitado, com emissão de ART/RRT, observando rigorosamente os critérios, métodos e procedimentos previstos na ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2.

1.3. O laudo técnico de avaliação constitui documento indispensável para a formalização do procedimento expropriatório, devendo subsidiar a definição do valor justo da indenização, assegurando maior segurança jurídica, transparência, motivação dos atos administrativos e observância aos princípios da legalidade, eficiência e atendimento ao interesse público.

1.4. Os serviços a serem contratados compreendem a realização de vistoria *in loco*, levantamento de dados mercadológicos, análise técnica das características físicas, urbanísticas e econômicas do imóvel, aplicação de metodologia avaliatória compatível com a natureza do bem, bem como a elaboração de caderno/laudo técnico conclusivo, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis.

1.5. A área objeto da avaliação corresponde a parte do imóvel matriculado sob nº 27.606, DIC nº 20.424, com área de 3.055,64 m², parte da área total de 214.691,64 m²,

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, destinada à implantação de estacionamento integrante do projeto Complexo Morro do Careca e estrutura de acessibilidade para acesso de visitantes ao topo do morro, conforme disposto no Decreto Municipal nº 12.898/2025.

1.6. A contratação pretendida visa proporcionar maior confiabilidade técnica ao processo de desapropriação, mitigando riscos de questionamentos administrativos e judiciais relacionados ao valor indenizatório, bem como assegurando que a Administração Pública disponha de elementos técnicos consistentes para a condução do procedimento.

1.7. Nesse contexto, a contratação de profissional ou empresa especializada mostra-se necessária para assegurar maior precisão técnica, imparcialidade e confiabilidade ao processo administrativo de desapropriação amigável ou judicial.

1.8. Os serviços descritos neste Estudo Técnico Preliminar caracterizam-se como serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, envolvendo atividade de engenharia e/ou arquitetura voltada à avaliação imobiliária, exigindo conhecimento técnico específico, qualificação profissional e observância às normas técnicas pertinentes. O presente Estudo Técnico Preliminar tem como finalidade analisar a solução mais adequada para atendimento da necessidade administrativa, assegurando uma contratação eficiente, transparente e alinhada aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021.

2. LEVANTAMENTO DE MERCADO

2.1. Considerando a necessidade de elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica para instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025, foram analisadas as soluções disponíveis no mercado para atendimento da demanda, observando critérios de capacidade técnica, conformidade normativa, economicidade, segurança jurídica,

disponibilidade de profissionais habilitados e adequação metodológica às normas da ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2.

2.2. O objetivo da contratação consiste na obtenção de avaliação imobiliária tecnicamente fundamentada, apta a subsidiar a definição do valor indenizatório da área objeto do procedimento administrativo, garantindo segurança técnica, confiabilidade metodológica e suporte documental adequado para eventual utilização em processo judicial. Para tanto, foram avaliadas diferentes alternativas de atendimento disponíveis no mercado e no âmbito da própria Administração Pública.

2.3. Existem diferentes formas de atendimento da necessidade administrativa relacionada à elaboração de avaliações imobiliárias para fins de desapropriação, cujas características variam conforme a estrutura operacional disponível, a complexidade do imóvel avaliado, o nível de detalhamento técnico exigido e a metodologia empregada na apuração do valor de mercado.

2.4. Opção 01: Elaboração da avaliação pela Comissão Municipal de Valores (COMUNVAL).

2.4.1. Foi analisada a possibilidade de realização da avaliação imobiliária por meio da Comissão Municipal de Valores (COMUNVAL), responsável pela elaboração de avaliações imobiliárias em determinadas demandas administrativas do Município. Contudo, verificou-se que a presente demanda possui elevado grau de especificidade técnica, envolvendo metodologia avaliadora complexa, modelagem econômica, estudo mercadológico e aplicação dos critérios previstos nas normas técnicas aplicáveis, exigindo estrutura técnica especializada e dedicação operacional incompatível com a atuação ordinária da comissão.

2.4.2. Além disso, a avaliação pretendida demanda elaboração de laudo técnico robusto, fundamentado e estruturado em formato compatível com eventual utilização judicial, incluindo emissão de ART/RRT e estudos técnicos específicos relacionados à viabilidade econômica da área e ao empreendimento público pretendido. Dessa forma, conclui-se que a

execução integral dos serviços pela COMUNVAL não se mostra a alternativa mais adequada para atendimento da presente demanda.

2.5. Opção 02: Aproveitamento do quadro técnico próprio da Administração Municipal (engenheiros e arquitetos).

2.5.1. A análise da possibilidade de execução dos serviços por servidores efetivos ou comissionados do quadro técnico da Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú foi realizada. Constatou-se que, embora o corpo técnico municipal possua qualificação profissional compatível com atividades de engenharia e arquitetura, a presente demanda caracteriza-se por elevado grau de especificidade técnica e necessidade de dedicação operacional direcionada, envolvendo estudos mercadológicos, análise de potencial construtivo, modelagem econômica e aplicação das metodologias previstas nas normas técnicas pertinentes.

2.5.2. Verificou-se, ainda, que a execução integral dos serviços pela equipe atualmente disponível impactaria diretamente as atividades ordinárias desempenhadas pelos setores técnicos da Administração Municipal, especialmente aquelas relacionadas ao planejamento urbano, análise de projetos, fiscalização e gestão administrativa, podendo ocasionar prejuízos à rotina operacional e comprometimento dos prazos institucionais.

2.5.3. Dessa forma, considerando a simultaneidade das demandas atualmente existentes, a limitação operacional da estrutura técnica disponível e a necessidade de elaboração de laudo técnico robusto e compatível com eventual utilização judicial, conclui-se que a utilização exclusiva do quadro técnico próprio da Administração Municipal não se mostra a alternativa mais adequada para atendimento da presente demanda.

2.6. Contratação de empresa especializada de engenharia e/ou arquitetura.

2.6.1. A contratação de empresa especializada de engenharia e/ou arquitetura para avaliações mostra-se a alternativa mais adequada para atendimento da necessidade

administrativa, considerando a complexidade técnica do objeto, a necessidade de observância rigorosa às normas técnicas aplicáveis e a importância da obtenção de avaliação mercadológica tecnicamente fundamentada e juridicamente consistente.

2.6.2. Essa alternativa possibilita a atuação de equipe técnica qualificada, realização de estudos mercadológicos aprofundados, análise do potencial construtivo da área, modelagem econômica por fluxo de caixa descontado e elaboração de laudo técnico completo, compatível com eventual utilização em processo judicial.

2.6.3. A contratação especializada também proporciona maior segurança técnica e jurídica à Administração Pública, reduzindo riscos de inconsistências metodológicas, fragilidades na fundamentação do valor apurado e questionamentos administrativos ou judiciais relacionados à desapropriação.

2.7. A partir da análise das alternativas disponíveis, conclui-se que a contratação de empresa especializada representa a solução mais vantajosa para a Administração Pública, por reunir capacidade técnica, especialização profissional, segurança metodológica e confiabilidade na elaboração da avaliação imobiliária pretendida.

2.8. A solução adotada mostra-se compatível com os princípios da eficiência, economicidade, planejamento, motivação e interesse público previstos na Lei Federal nº 14.133/2021, garantindo que a Administração Municipal disponha de documentação técnica adequada, fundamentada e compatível com a relevância do procedimento administrativo correspondente.

2.9. A estimativa de preços foi elaborada com base em orçamentos obtidos junto a empresas e/ou profissionais especializados em engenharia para avaliações, considerando o escopo técnico dos serviços, a complexidade da metodologia aplicável e os valores praticados no mercado para serviços similares:

ORÇAMENTO	EMPRESA	VALOR
1	WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA (23.853.635/0001-37)	R\$ 7.500,00
2	SEAP – SERVIÇOS DE ENGENHARIA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA (10.652.003/0001-63)	R\$ 9.893,76
3	A.V. ENGENHARIA, PERÍCIAS E CONSULTORIA LTDA (34.685.757/0001-88)	R\$ 12.200,00

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A solução proposta para atendimento da necessidade administrativa consiste na contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025, localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, no Município de Balneário Camboriú/SC.

3.2. Após análise das alternativas disponíveis e das necessidades técnicas da Administração Pública, concluiu-se que a contratação de serviço técnico especializado representa a solução mais adequada para assegurar a correta apuração do valor mercadológico do imóvel, mediante aplicação de metodologia avaliatória reconhecida, observância das normas técnicas vigentes e emissão de laudo técnico apto à utilização em processos administrativos e judiciais.

3.3. A solução adotada compreende a execução integral dos serviços técnicos necessários à caracterização, análise e avaliação mercadológica da área objeto da desapropriação, incluindo levantamentos de campo, pesquisas mercadológicas, análises urbanísticas, tratamento técnico dos dados e elaboração de laudo conclusivo com emissão da respectiva ART/RRT.

3.4. O escopo mínimo dos serviços compreende:

3.4.1. Realização de vistoria técnica e levantamento das características físicas, urbanísticas, econômicas e legais da área e de seu entorno;

3.4.2. Produção de documentação fotográfica e levantamento de elementos técnicos necessários à caracterização do imóvel;

3.4.3. Levantamento, tratamento e análise de dados mercadológicos compatíveis com a metodologia avaliatória adotada;

3.4.4. Determinação do valor de mercado do imóvel, mediante aplicação de metodologia técnica compatível com as normas ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2;

3.4.5. Elaboração de laudo técnico conclusivo contendo fundamentação metodológica, memória de cálculo, identificação das amostras, justificativas técnicas e conclusão devidamente motivada;

3.4.6. Estruturação do laudo técnico em formato compatível com eventual utilização em processo judicial;

3.4.7. Entrega do laudo técnico em formato digital PDF e demais arquivos eventualmente exigidos pela Administração;

3.4.8. Emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

3.5. A metodologia avaliatória deverá observar, no mínimo, as seguintes diretrizes:

3.5.1. Atendimento integral às disposições das normas ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2;

3.5.2. Utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (preferencialmente);

3.5.3. Aplicação de tratamento científico por inferência estatística, quando tecnicamente aplicável;

3.5.4. Utilização de regressão linear, sempre que houver quantidade e qualidade amostral suficiente;

3.5.5. Apresentação de justificativa técnica fundamentada caso seja adotada metodologia diversa;

3.5.6. Observância de grau mínimo de fundamentação III, conforme critérios estabelecidos pelas normas técnicas aplicáveis.

3.6. A avaliação deverá considerar obrigatoriamente as características atuais do imóvel e as condições urbanísticas da área, especialmente sua destinação para implantação de estacionamento integrante do projeto Complexo Morro do Careca e estrutura de acessibilidade destinada ao transporte de visitantes até o topo do morro, observando-se, ainda, eventual aplicação de fator de redução do valor apurado em razão da finalidade pública da desapropriação, quando tecnicamente cabível.

3.7. Todos os custos necessários à completa execução dos serviços deverão estar contemplados na proposta da contratada, incluindo deslocamentos, levantamentos de campo, estudos mercadológicos, coleta e tratamento de dados, registros fotográficos, modelagens econômicas, emissão de ART/RRT, elaboração do laudo técnico e demais despesas diretas e indiretas necessárias ao pleno atendimento do objeto.

3.8. DAS ETAPAS PARA ENTREGAS E PRAZOS

3.8.1. Será realizada uma reunião inicial obrigatória para fins de alinhamento do escopo, necessidades, condições locais e demais disposições prévias à elaboração da referida avaliação, com participação do fiscal técnico e do fiscal administrativo da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, designados pela comissão de fiscalização, bem como com os fiscais designados pela CONTRATADA.

3.8.2. Após a reunião inicial, poderão ser promovidas reuniões técnicas de acompanhamento intermediárias, com participação obrigatória dos fiscais supracitados, sempre que solicitadas pela CONTRATANTE ou pela CONTRATADA. Tais reuniões terão por finalidade verificar o andamento das etapas de elaboração, analisar o andamento da execução do objeto, além de promover o alinhamento necessário antes da apresentação da versão final dos produtos técnicos.

3.8.3. Os produtos técnicos elaborados deverão possibilitar, de forma inequívoca, a adequada instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública. Persistindo qualquer pendência técnica ou documental, a CONTRATADA será obrigada a realizar todas as correções e complementações solicitadas pela CONTRATANTE, sem ônus adicional para a Administração.

3.8.4. Incumbe à CONTRATADA o gerenciamento técnico das informações produzidas durante a execução dos serviços de avaliação imobiliária, devendo garantir que todos os documentos, levantamentos, registros fotográficos, memórias de cálculo, estudos mercadológicos, planilhas, arquivos digitais e versões atualizadas do laudo técnico permaneçam organizados, padronizados e devidamente identificados, contendo controle de revisões, histórico de alterações e rastreabilidade metodológica, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis e com as diretrizes estabelecidas pela CONTRATANTE.

3.8.5. O prazo de vigência do contrato decorrente deste certame será de 60 (sessenta) dias corridos. Entretanto, o prazo para execução e entrega dos serviços será de até 10 (dez) dias úteis, contados imediatamente após o recebimento da Ordem de Serviço (OS) emitida pela Administração, considerando a necessidade de atendimento célere da demanda administrativa e o caráter urgente da instrução do procedimento de desapropriação.

3.8.6. A vigência contratual observará as disposições dos arts. 105 a 114 da Lei Federal nº 14.133/2021, abrangendo período suficiente para análise, fiscalização, eventuais correções, complementações técnicas e recebimento definitivo dos produtos entregues.

3.9. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

3.9.1. Constatadas pendências técnicas, falhas de execução ou descumprimento das condições estabelecidas, a CONTRATADA deverá adotar, às suas expensas e dentro do prazo fixado pela CONTRATANTE, todas as medidas corretivas necessárias à regularização dos serviços, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

3.9.2. O Departamento Técnico da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (SPU) poderá emitir parecer técnico acerca dos produtos técnicos apresentados, bem como de toda a documentação correlata.

3.9.3. Persistindo pendências técnicas ou documentais após a eventual emissão do parecer, a CONTRATADA deverá proceder às correções e complementações necessárias, em prazo a ser definido pela CONTRATANTE, compatível com a natureza e a complexidade das adequações requeridas.

3.9.4. A FISCALIZAÇÃO realizará o acompanhamento técnico e administrativo da execução dos serviços, podendo emitir orientações, registros de não conformidade, solicitações de ajustes ou determinações corretivas sempre que verificada a necessidade de adequação às especificações técnicas, às normas de segurança ou às disposições contratuais.

3.9.5. Conforme art. 75, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, a contratação de serviços de engenharia de pequeno valor pode ser realizada por dispensa de licitação. Conforme atualização de valores presente no Decreto nº 12.807/2025, o limite para dispensa é de R\$ 130.984,20 (cento e trinta mil novecentos e oitenta e quatro reais e vinte centavos).

3.9.6. A contratação direta por dispensa de licitação mostra-se adequada sob os aspectos técnico, administrativo e econômico, considerando a natureza especializada do objeto, a necessidade de obtenção célere de avaliação técnica para instrução do procedimento administrativo de desapropriação, bem como a compatibilidade do valor estimado da contratação com os limites previstos na Lei Federal nº 14.133/2021

3.10. DAS CERTIFICAÇÕES TÉCNICAS

3.10.1. A licitante deverá apresentar os respectivos registros de responsabilidade técnica, por meio de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme o conselho profissional competente, devidamente registrados e vinculados aos profissionais responsáveis pela execução dos serviços objeto da contratação.

3.10.2. Os profissionais indicados deverão possuir habilitação técnica compatível com as atribuições que lhes forem designadas, bem como registro profissional ativo e regular junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), apresentando comprovação documental sempre que solicitado pela FISCALIZAÇÃO.

3.10.3. A comprovação da regularidade profissional e das respectivas responsabilidades técnicas deverá ser apresentada sempre que solicitada pela FISCALIZAÇÃO, podendo ser exigida antes do início dos serviços e ao longo da execução contratual.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. A presente contratação visa atender aos requisitos técnicos, legais e operacionais necessários à elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica de imóvel urbano, destinado a subsidiar o procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública por meio do Decreto Municipal nº 12.898/2025.

4.2. Os serviços deverão ser executados em estrita observância às normas técnicas aplicáveis, bem como às demais legislações, regulamentações e diretrizes pertinentes à avaliação de bens imóveis urbanos.

4.3. A contratação deverá assegurar a obtenção de avaliação técnica consistente, fundamentada, imparcial e apta a subsidiar eventual procedimento administrativo ou judicial relacionado à desapropriação da área.

4.4. REQUISITOS TÉCNICOS DOS SERVIÇOS

4.4.1. Os serviços técnicos deverão compreender, no mínimo, a realização de vistoria técnica e levantamento das características físicas, urbanísticas, econômicas e legais da área objeto da avaliação e de seu entorno; produção de documentação fotográfica e levantamento de elementos técnicos necessários à caracterização do imóvel; levantamento, tratamento e análise de dados mercadológicos compatíveis com a metodologia avaliatória adotada; determinação do valor de mercado do imóvel mediante aplicação de metodologia técnica compatível com as normas ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2; elaboração de laudo técnico conclusivo contendo fundamentação metodológica, memória de cálculo, identificação das amostras, justificativas técnicas e conclusão devidamente motivada; estruturação do laudo técnico em formato compatível com eventual utilização em processo judicial; entrega do laudo técnico em formato digital PDF e demais arquivos eventualmente exigidos pela Administração; bem como emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme disposições do Decreto Municipal nº 12.898/2025 e do respectivo Projeto de Lei relacionado à desapropriação da área.

4.4.2. A avaliação imobiliária deverá ser elaborada em conformidade com as normas ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2, observando metodologia avaliatória tecnicamente reconhecida, com adequada fundamentação técnica, rastreabilidade metodológica e compatibilidade com eventual utilização em procedimentos administrativos e judiciais.

4.4.3. O laudo técnico deverá conter, no mínimo, identificação completa do imóvel e de seu entorno, caracterização urbanística e econômica da área, descrição da metodologia adotada, memória de cálculo, identificação e tratamento das amostras utilizadas, registros

fotográficos, estudos mercadológicos, justificativas técnicas, conclusões fundamentadas e demais elementos necessários à adequada compreensão dos critérios utilizados para determinação do valor mercadológico do imóvel.

4.4.4. Os documentos técnicos deverão ser entregues em formato digital editável e não editável, incluindo obrigatoriamente versão em PDF, devidamente organizados, identificados e compatíveis com os padrões e exigências estabelecidos pela Administração Pública, podendo ser exigida também a apresentação em meio físico, conforme solicitação da CONTRATANTE.

4.4.5. Cada entrega deverá ser acompanhada da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente emitidos junto ao CREA ou CAU, conforme a natureza dos serviços executados e as atribuições profissionais aplicáveis.

4.5. DOS PADRÕES DE QUALIDADE E CONFIABILIDADE TÉCNICA

4.5.1. O caderno de avaliação deverá ser elaborado com rigor metodológico, clareza técnica, coerência lógica e fundamentação compatível com as normas técnicas aplicáveis, garantindo confiabilidade, rastreabilidade dos dados e adequada justificativa dos critérios adotados.

4.5.2. Os levantamentos, análises mercadológicas, memórias de cálculo, estudos econômicos e demais elementos técnicos deverão refletir as condições efetivamente verificadas no imóvel e no mercado imobiliário local, assegurando consistência entre os dados coletados, a metodologia aplicada e a conclusão avaliatória apresentada.

4.5.3. O laudo deverá apresentar identificação completa das amostras utilizadas, tratamento técnico dos dados, justificativa dos fatores de homogeneização eventualmente adotados, demonstração dos cálculos realizados e indicação expressa do grau de fundamentação atingido, conforme critérios das normas técnicas aplicáveis.

4.5.4. Os produtos técnicos deverão ser apresentados em conformidade com os padrões documentais, organizacionais e de rastreabilidade definidos pela CONTRATANTE.

4.5.5. A CONTRATADA deverá promover, sem ônus adicional à Administração, as adequações, esclarecimentos, complementações ou ajustes técnicos eventualmente solicitados pela CONTRATANTE ou por órgãos competentes, quando relacionados ao objeto contratado e decorrentes de inconsistências, insuficiência de fundamentação ou necessidade de complementação técnica.

4.6. REQUISITOS LEGAIS E OPERACIONAIS DA CONTRATADA

4.6.1. A CONTRATADA deverá possuir registro ativo e regular junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), conforme a natureza dos serviços executados.

4.6.2. A execução dos serviços deverá ocorrer sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado, com emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), nos termos da legislação profissional aplicável.

4.6.3. A CONTRATADA deverá comprovar experiência compatível com o objeto da contratação, mediante apresentação de atestados de capacidade técnica relativos à elaboração de avaliações imobiliárias urbanas ou serviços técnicos equivalentes.

4.6.4. A CONTRATADA deverá dispor de estrutura técnica, operacional e metodológica compatível com a complexidade dos serviços, garantindo a adequada execução das vistorias, levantamentos, pesquisas mercadológicas, análises técnicas e elaboração do laudo avaliatório.

4.6.5. O responsável técnico da CONTRATADA deverá participar das reuniões, diligências, vistorias e demais atividades técnicas eventualmente solicitadas pela CONTRATANTE durante a execução contratual, sem ônus adicional para a Administração.

4.6.6. A CONTRATADA deverá garantir disponibilidade técnica e operacional compatível com os prazos e exigências estabelecidos pela CONTRATANTE durante toda a execução contratual.

4.7. ATENDIMENTO A NORMAS TÉCNICAS E RESPONSABILIDADES OPERACIONAIS

4.7.1. A CONTRATADA deverá executar os serviços em estrita conformidade com as normas técnicas aplicáveis, bem como demais legislações, regulamentos profissionais e diretrizes técnicas pertinentes ao objeto da contratação.

4.7.2. A CONTRATADA será integralmente responsável pela execução técnica, operacional e administrativa dos serviços contratados, incluindo a realização de vistorias, levantamentos de campo, pesquisas mercadológicas, tratamento de dados, elaboração do laudo técnico, emissão de ART/RRT, deslocamentos, utilização de equipamentos e demais providências necessárias ao pleno atendimento do objeto, sem qualquer ônus adicional à CONTRATANTE.

4.7.3. Caberá à CONTRATADA assegurar a veracidade, confiabilidade e rastreabilidade das informações técnicas produzidas, responsabilizando-se pela consistência metodológica do laudo avaliatório e pela adequada fundamentação dos valores apurados.

4.8. CANAL DE COMUNICAÇÃO E ATENDIMENTO CONTRATUAL

4.8.1. A CONTRATADA deverá indicar formalmente o responsável técnico e o responsável administrativo pelo acompanhamento da execução contratual, informando nome completo, telefone, endereço eletrônico e demais dados necessários para contato institucional.

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

4.8.2. Os representantes indicados atuarão como interlocutores junto à fiscalização da CONTRATANTE, competindo-lhes o recebimento de demandas, solicitações, notificações, orientações técnicas e demais comunicações relacionadas à execução do objeto contratual.

4.8.3. As comunicações oficiais entre a CONTRATADA e a CONTRATANTE deverão ocorrer preferencialmente por meio do sistema de Protocolo Eletrônico do Município (1Doc), nos termos do Decreto Municipal nº 9.689/2019, ou por outro meio formal admitido pela Administração.

4.8.4. A CONTRATADA deverá responder às solicitações da fiscalização dentro dos prazos estabelecidos pela CONTRATANTE ou, na ausência de definição específica, em até 3 (três) dias úteis contados do recebimento da comunicação, salvo justificativa técnica devidamente fundamentada e aceita pela fiscalização.

4.8.5. A CONTRATADA deverá manter permanentemente atualizados os dados de contato dos profissionais indicados, comunicando formalmente qualquer alteração à fiscalização no prazo máximo de 3 (três) dias úteis.

4.9. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

4.9.1. A CONTRATADA deverá executar integralmente os serviços objeto da contratação em conformidade com a Ordem de Serviço, com o edital, com o Termo de Referência, com a legislação vigente e com as normas técnicas aplicáveis, responsabilizando-se pela qualidade, consistência e adequação técnica dos produtos entregues.

4.9.2. Identificadas falhas, inadequações, execução irregular, descumprimento de normas técnicas, ambientais ou de segurança, ou qualquer desconformidade na execução dos serviços, a CONTRATADA ficará obrigada a promover, às suas expensas e sem prejuízo das sanções cabíveis, a imediata correção, complementação ou refazimento dos serviços, no prazo estabelecido pela FISCALIZAÇÃO, não gerando qualquer ônus adicional à Administração

Pública.

4.9.3. A CONTRATADA deverá atender integralmente às orientações, determinações e solicitações da FISCALIZAÇÃO designada pela CONTRATANTE, submetendo-se ao acompanhamento, supervisão e controle técnico e administrativo, disponibilizando informações, documentos, registros e esclarecimentos sempre que solicitados, com o objetivo de assegurar o exato e regular cumprimento das obrigações pactuadas.

4.9.4. Caberá à CONTRATADA arcar com todos os custos necessários à execução do objeto, salvo disposição expressa em contrário prevista pela CONTRATANTE.

4.9.5. A CONTRATADA deverá manter, durante toda a vigência do contrato que vier a ser celebrado, todas as condições de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista, técnica e econômico-financeira exigidas no processo licitatório, comunicando imediatamente qualquer alteração que possa comprometer sua qualificação.

4.9.6. A CONTRATADA responderá integralmente por eventuais penalidades, multas, infrações administrativas ou descumprimento de obrigações legais decorrentes da execução do objeto contratual, bem como por todos os prejuízos que vier a causar à Administração, sem prejuízo das responsabilidades civis, administrativas e penais aplicáveis.

4.9.7. A CONTRATADA deverá observar todas as obrigações decorrentes da Lei Federal nº 14.133/2021, do edital, do contrato e das demais legislações pertinentes, sujeitando-se às sanções previstas em caso de descumprimento, incluídas penalidades contratuais e demais responsabilidades legais.

4.9.8. A CONTRATADA deverá assegurar condições de trabalho que garantam a saúde, segurança e bem-estar da sua equipe técnica, observando as normas aplicáveis de segurança e medicina do trabalho, bem como providenciar treinamentos e medidas que minimizem riscos à integridade física e à qualidade dos serviços.

4.9.9. A CONTRATADA deverá suspender imediatamente qualquer atividade técnica que estiver em desacordo com as normas técnicas, com as diretrizes da CONTRATANTE ou que ponha em risco a qualidade técnica dos produtos contratados, comunicando imediatamente os fatos à CONTRATANTE para as deliberações cabíveis.

4.9.10. A CONTRATADA deverá planejar, organizar, coordenar e manter efetiva supervisão técnica e administrativa de todas as etapas dos serviços, de forma a assegurar a entrega dos produtos completos, em conformidade com os prazos estabelecidos e com as exigências técnicas e normativas aplicáveis.

4.9.11. Qualquer alteração nos métodos, processos, procedimentos técnicos ou cronogramas originalmente apresentados na proposta deverá ser submetida à CONTRATANTE, por escrito, antes de sua implementação, com justificativa técnica e, quando aplicável, com recalibração de prazos e impactos, permanecendo essas alterações sujeitas à aprovação prévia pela CONTRATANTE.

4.9.12. Fica vedada a utilização de trabalho infantil ou condições proibidas por lei, além de deverem ser observadas as normas sobre reserva legal de cargos para pessoas com deficiência e demais regras de acessibilidade.

4.9.13. A CONTRATADA deverá manter sigilo sobre todas as informações relacionadas ao contrato às quais tiver acesso em razão de sua execução, sendo vedada sua divulgação ou utilização para fins diversos dos estritamente necessários ao cumprimento das obrigações contratuais, salvo mediante autorização expressa da CONTRATANTE ou por determinação legal.

4.9.14. A CONTRATADA deverá cumprir todas as normas de segurança da informação da CONTRATANTE e as boas práticas de proteção de dados, incluindo o uso e armazenamento seguro de documentos, arquivos, sistemas e quaisquer meios eletrônicos utilizados durante a prestação dos serviços, preservando a confidencialidade e integridade das informações a que tiver acesso.

4.10 DOS DIREITOS DA CONTRATANTE

4.10.1. A CONTRATANTE deterá a propriedade e os direitos de utilização de todos os produtos elaborados no âmbito do contrato, incluindo eventuais adequações, revisões ou complementações, sendo vedada sua utilização, reprodução ou divulgação pela CONTRATADA sem prévia e expressa autorização da CONTRATANTE.

4.10.2. A CONTRATANTE poderá exigir da CONTRATADA a apresentação de esclarecimentos técnicos, documentos complementares, memórias de cálculo, estudos auxiliares, registros de pesquisa e demais informações relacionadas à metodologia adotada e aos valores apurados, sempre que necessário à adequada instrução do procedimento administrativo ou eventual demanda judicial.

4.10.3. A CONTRATANTE poderá solicitar adequações, revisões, complementações ou correções dos produtos técnicos entregues, quando constatadas inconsistências, insuficiência de fundamentação, divergências metodológicas ou necessidade de ajustes relacionados ao objeto contratado.

4.10.4. A CONTRATANTE poderá acompanhar a execução dos serviços, realizar diligências, solicitar reuniões técnicas, promover verificações documentais e fiscalizar todas as etapas da contratação, com a finalidade de assegurar o adequado cumprimento das obrigações contratuais.

4.10.5. A CONTRATANTE poderá exigir a participação do responsável técnico da CONTRATADA em reuniões, apresentações técnicas, esclarecimentos perante órgãos públicos ou demais atos relacionados ao objeto contratado, sem ônus adicional para a Administração Pública.

4.10.6. A CONTRATANTE poderá utilizar os produtos técnicos elaborados no âmbito da contratação para instrução de procedimentos administrativos, judiciais ou

extrajudiciais relacionados à desapropriação da área declarada de utilidade pública, independentemente de autorização adicional da CONTRATADA.

4.10.7. A CONTRATANTE poderá exigir que os documentos e arquivos digitais sejam entregues de forma organizada, identificada, padronizada e compatível com os sistemas e diretrizes administrativas adotadas pelo Município.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

5.1. Para fins de estimativa das quantidades da presente contratação, considerou-se a área objeto de desapropriação declarada de utilidade pública por meio do Decreto Municipal nº 12.898/2025, correspondente a 3.055,64 m², parte do imóvel matriculado sob nº 27.606, DIC nº 20.424, localizado na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, conforme levantamento topográfico integrante do referido Decreto.

5.2. A estimativa contemplou a execução integral dos serviços técnicos necessários à elaboração do laudo de avaliação mercadológica do imóvel, observando os critérios, métodos e procedimentos estabelecidos nas normas técnicas aplicáveis.

5.3. As quantidades estimadas foram definidas com base nas características da área a ser desapropriada, na complexidade técnica dos serviços necessários e nas exigências técnicas e documentais inerentes ao procedimento de desapropriação, conforme detalhamento constante na planilha orçamentária e no Termo de Referência.

6. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

6.1. A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base em pesquisa de preços junto a empresas especializadas na prestação de serviços técnicos de avaliação imobiliária, mediante a obtenção de 03 (três) orçamentos distintos, observando-se as especificações técnicas, critérios metodológicos e condições de execução estabelecidos neste Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência.

6.2. A estimativa de preço total da contratação corresponde ao valor de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), conforme planilha orçamentária. A formação da referida planilha foi baseada em pesquisas diretamente com fornecedores, onde foi possível encontrar as cotações necessárias para uma estimativa de menor preço global compatível à realidade do mercado.

7. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

7.1. Não se aplica o parcelamento da solução na presente contratação, considerando que o objeto consiste na prestação de serviço técnico especializado de avaliação imobiliária, cuja execução demanda atuação integrada, uniforme e coordenada por um único profissional ou empresa responsável.

7.2. O eventual fracionamento da contratação poderia comprometer a padronização metodológica, a coerência técnica dos levantamentos realizados e a responsabilização pela avaliação produzida, especialmente em razão da necessidade de observância aos critérios e procedimentos estabelecidos pelas normas técnicas aplicáveis.

7.3. Além disso, a execução integral do objeto por uma única contratada proporciona maior eficiência administrativa, melhor acompanhamento contratual e adequada responsabilização técnica pela elaboração do laudo avaliatório, incluindo a emissão de ART/RRT e a fundamentação técnica do valor apurado.

7.4. Dessa forma, conclui-se que a contratação em item único mostra-se a solução mais adequada sob os aspectos técnico, operacional e administrativo, não sendo recomendável o parcelamento do objeto, nos termos do artigo 40, §3º, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021.

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

8.1. A presente contratação possui relação direta com o procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025, uma vez que o laudo técnico de avaliação constitui documento indispensável para a adequada instrução do processo administrativo correspondente.

8.2. Embora não haja, até o momento, contratações correlatas e/ou interdependentes que interfiram diretamente na presente demanda, os serviços pretendidos poderão subsidiar etapas administrativas subsequentes, especialmente aquelas relacionadas à formalização da desapropriação amigável, eventual procedimento judicial e demais atos administrativos vinculados à incorporação da área ao patrimônio público municipal. Destaca-se que a qualidade, precisão e fundamentação técnica da avaliação imobiliária serão essenciais para o adequado andamento do procedimento administrativo, contribuindo para maior segurança jurídica, definição adequada do valor indenizatório e mitigação de questionamentos administrativos e judiciais.

9. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

9.1. O município não possui Plano de Contratações Anual para o exercício de 2026.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1. Com a contratação de serviço técnico especializado de engenharia e/ou arquitetura para elaboração de laudo de avaliação mercadológica do imóvel objeto da desapropriação, pretende-se assegurar a produção de documentação técnica completa, fundamentada e compatível com as exigências legais e normativas aplicáveis, fornecendo suporte técnico adequado à instrução do processo administrativo de desapropriação amigável ou judicial da área situada no Bairro Praia dos Amores, em Balneário Camboriú/SC.

10.2. A contratação tem como objetivo garantir que a Administração Pública disponha de avaliação imobiliária elaborada por profissional legalmente habilitado, com emissão de ART/RRT e observância rigorosa aos critérios, métodos e procedimentos

estabelecidos pelas normas técnicas aplicáveis, proporcionando maior segurança técnica e jurídica à definição do valor indenizatório do imóvel.

10.3. Os principais resultados pretendidos com a contratação são:

10.3.1. Elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica completo, contendo vistoria in loco, levantamento de dados mercadológicos, caracterização do imóvel, registros fotográficos, metodologia aplicada, memória de cálculo e conclusão técnica acerca do valor de mercado do bem avaliado, conforme a ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2.

10.3.2. Produção de documentação técnica compatível com as exigências legais, normativas e administrativas aplicáveis aos processos de desapropriação amigável ou judicial, assegurando adequada instrução processual junto aos órgãos competentes, conforme o Decreto Municipal nº 12.898/2025.

10.3.3. Determinação de valor indenizatório fundamentado em critérios técnicos objetivos e metodologias reconhecidas pela engenharia de avaliações, conferindo maior transparência, confiabilidade e legitimidade ao procedimento expropriatório.

10.3.4. Mitigação de riscos de questionamentos administrativos e judiciais relacionados ao valor atribuído ao imóvel, por meio da adoção de metodologia técnica adequada, levantamento de dados consistentes e fundamentação técnica detalhada.

10.3.5. Fornecimento de subsídios técnicos consistentes para embasar a tomada de decisões da Administração Pública quanto à condução do processo de desapropriação, especialmente no que se refere à negociação amigável, eventual judicialização e planejamento orçamentário.

10.3.6. Atendimento integral às normas técnicas aplicáveis à avaliação de bens, em especial à ABNT NBR 14.653 e demais regulamentações pertinentes à engenharia de avaliações.

10.3.7. Garantia de maior segurança jurídica, eficiência administrativa e confiabilidade técnica ao processo de desapropriação, assegurando que os atos administrativos sejam praticados com adequada motivação e fundamentação técnica.

10.4. Assim, a contratação contribuirá para fortalecer a capacidade técnica e administrativa do Município na condução do procedimento expropriatório, proporcionando maior precisão na definição do valor do imóvel, redução de riscos processuais e observância aos princípios da legalidade, eficiência, transparência e atendimento ao interesse público.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

11.1. Para viabilizar a formalização do contrato referente à contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de caderno de avaliação para desapropriação, a Administração adotará as seguintes providências antes da celebração do instrumento contratual:

11.1.1. Homologação do resultado da licitação, com a devida publicação do extrato do julgamento no Diário Oficial e/ou Portal da Transparência, conforme legislação vigente.

11.1.2. Convocação da empresa vencedora para assinatura do CONTRATO, observando o prazo legal previsto na Lei Federal nº 14.133/2021, com apresentação de toda a documentação exigida para a contratação.

11.1.3. Verificação da regularidade fiscal, trabalhista, jurídica, previdenciária e técnica da CONTRATADA, incluindo certidões negativas junto à Receita Federal, FGTS, Justiça do Trabalho e demais órgãos competentes, conforme exigências da legislação pertinente e do processo de contratação direta por dispensa de licitação;

11.1.4. Atualização e validação da documentação técnica apresentada na proposta, garantindo conformidade com os critérios estabelecidos no edital e com os elementos necessários à perfeita execução dos projetos.

11.1.5. Designação da Comissão de Fiscalização, composta pelo GESTOR, FISCAL TÉCNICO e FISCAL ADMINISTRATIVO, conforme determinações da legislação aplicável, assegurando acompanhamento adequado da execução contratual.

11.1.6. Garantia de dotação orçamentária suficiente e empenho dos recursos necessários à execução do contrato, conforme disposto no item específico deste documento;

11.1.7. Realização de reunião de alinhamento técnico inicial entre a CONTRATADA e a equipe da Administração, para esclarecimentos sobre o escopo, prazos, forma de entrega, exigências normativas e condições específicas da elaboração dos projetos.

11.1.8. Assinatura do CONTRATO administrativo, com as devidas garantias legais, se exigidas, e publicação do extrato conforme previsto na legislação.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1. Considerando que o objeto da presente contratação consiste exclusivamente na elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica de imóvel para fins de desapropriação, verifica-se que os serviços possuem natureza predominantemente intelectual e administrativa, não envolvendo execução de obras, intervenções físicas, movimentação de terra, supressão vegetal ou qualquer atividade potencialmente causadora de impacto ambiental significativo.

12.2. A execução contratual limitar-se-á à realização de vistoria técnica in loco, levantamento de informações, registros fotográficos, coleta de dados mercadológicos e elaboração de documentação técnica, atividades estas que não ocasionam alterações ao meio ambiente, ao solo, aos recursos hídricos, à fauna, à flora ou à paisagem urbana.

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

12.3. Dessa forma, conclui-se que a presente contratação não acarretará impactos ambientais relevantes, diretos ou indiretos, sendo dispensável a adoção de medidas mitigadoras específicas, sem prejuízo da observância, pela CONTRATADA, das boas práticas de sustentabilidade, racionalização de recursos e destinação adequada de resíduos eventualmente gerados nas atividades administrativas.

12.4. Ainda assim, deverão ser priorizados, sempre que possível, procedimentos administrativos digitalizados, redução de impressões e otimização de deslocamentos técnicos, em observância aos princípios da eficiência administrativa e sustentabilidade.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

13.1. Diante das informações apresentadas neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a presente contratação mostra-se tecnicamente e administrativamente viável, considerando a necessidade de obtenção de avaliação imobiliária especializada para adequada instrução do procedimento administrativo correspondente.

13.2. A viabilidade técnica da contratação decorre da necessidade de obtenção de avaliação imobiliária elaborada por profissional legalmente habilitado, com emissão de ART/RRT e observância rigorosa aos critérios, métodos e procedimentos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, garantindo maior precisão técnica, fundamentação adequada do valor indenizatório e segurança jurídica ao procedimento expropriatório.

13.3. A solução mostra-se adequada ao atendimento da necessidade administrativa, uma vez que a elaboração do laudo técnico constitui documento indispensável para instrução do processo de desapropriação, subsidiando a definição do valor de mercado do imóvel e fornecendo elementos técnicos consistentes para a tomada de decisão pela Administração Pública.

**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E
DESENVOLVIMENTO URBANO**



13.4. Verifica-se, ainda, a viabilidade operacional da contratação, considerando que os serviços possuem escopo claramente definido, compreendendo vistoria *in loco*, levantamento de dados mercadológicos, análise técnica do imóvel e elaboração de documentação técnica conclusiva, possibilitando adequada fiscalização e acompanhamento da execução contratual.

13.5. Sob o aspecto econômico, a contratação apresenta-se viável, uma vez que será realizada por Dispensa de Licitação, com julgamento pelo critério de menor preço global, em razão do pequeno valor. Esse modelo possibilita a obtenção de preços compatíveis com o mercado e permite o controle adequado do custo total da contratação, observando-se os princípios da economicidade, razoabilidade e eficiência administrativa.

13.6. Portanto, considerando que a solução atende à necessidade pública de forma eficiente, que os requisitos técnicos garantem a qualidade do objeto e que o modelo de licitação promove a economicidade, nos termos do artigo 18, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021, declara-se a presente contratação **VIÁVEL**.

MARCELO FREITAS

Secretário Interino de Planejamento e Desenvolvimento
Urbano
Portaria nº 34.203/2026

LUCAS DE MARTINI WEBER

Diretor da Divisão Administrativa e Financeira
Matrícula nº 56.357

OLNEAR ORTIS CECCATTO

Diretor da Divisão de Outorgas
Matrícula nº 56.219

CLAUDINEI TRICHES

Engenheiro Civil - CREA/SC 029863-0
Matrícula nº 21.818

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025, localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, no Município de Balneário Camboriú/SC.

1.2. Os serviços abrangidos por esta contratação destinam-se à obtenção de avaliação mercadológica tecnicamente fundamentada, imparcial e compatível com os requisitos legais, administrativos e judiciais aplicáveis aos procedimentos de desapropriação, assegurando suporte técnico adequado para definição do valor de mercado da área objeto da declaração de utilidade pública.

1.3. O escopo da contratação compreenderá, no mínimo, a realização de vistoria técnica e levantamento das características físicas, urbanísticas, econômicas e legais da área e de seu entorno; a produção de documentação fotográfica; o levantamento, tratamento e análise de dados mercadológicos; a aplicação de metodologia avaliatória tecnicamente reconhecida; a elaboração de memória de cálculo e estudos técnicos pertinentes; a emissão de laudo técnico conclusivo contendo fundamentação metodológica, identificação das amostras utilizadas, justificativas técnicas e conclusão devidamente motivada; bem como a emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

1.4. A avaliação imobiliária deverá ser desenvolvida em conformidade com as normas técnicas aplicáveis à engenharia de avaliações, observando metodologia compatível com a natureza do imóvel, rastreabilidade dos dados utilizados, fundamentação técnica

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

adequada e compatibilidade com eventual utilização em procedimentos administrativos, judiciais ou extrajudiciais relacionados à desapropriação da área.

1.5. A contratação será realizada por meio de procedimento de contratação direta, na modalidade dispensa de licitação, nos termos do art. 75, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, considerando o pequeno valor estimado da contratação.

1.6. A empresa contratada será integralmente responsável pela execução dos serviços técnicos, incluindo a disponibilização de equipe técnica habilitada, realização de vistorias e levantamentos de campo, pesquisas mercadológicas, elaboração dos estudos técnicos e memoriais de cálculo, emissão de ART/RRT, fornecimento de equipamentos e demais providências necessárias à completa execução do objeto, observadas as exigências legais, técnicas e normativas aplicáveis.

1.7. Os documentos técnicos deverão ser entregues em formato digital editável e não editável, incluindo obrigatoriamente versão em PDF, devidamente organizados, identificados e compatíveis com os padrões estabelecidos pela Administração Pública, podendo ser exigida a apresentação de documentos complementares, memórias de cálculo, registros fotográficos e demais elementos técnicos necessários à adequada instrução do procedimento administrativo.

1.8. Os serviços deverão ser executados em estrita observância às normas técnicas aplicáveis, às legislações vigentes, às diretrizes estabelecidas pela CONTRATANTE e aos critérios de qualidade, rastreabilidade e fundamentação técnica exigidos para avaliações imobiliárias, constituindo condição essencial para o recebimento definitivo dos produtos técnicos entregues.

2. CLASSIFICAÇÃO DA OBRA E/OU SERVIÇO COMO COMUM OU ESPECIAL

2.1. Os serviços técnicos especializados de engenharia e/ou arquitetura para elaboração de laudo de avaliação mercadológica de imóvel, destinado a subsidiar o processo

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

de desapropriação, são caracterizados como serviço comum de engenharia, por se tratar de atividade técnica padronizada, de baixa complexidade, com especificações usuais de mercado e procedimentos definidos por normas técnicas vigentes.

3. CRITÉRIO DE RECEBIMENTO DOS SERVIÇOS

3.1. O recebimento dos serviços será realizado em conformidade com o inciso I do art. 140 da Lei nº 14.133/2021, aplicável às obras e serviços de engenharia, e ocorrerá em duas etapas distintas:

3.1.1. PROVISORIAMENTE, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, mediante termo detalhado, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico.

3.1.2. DEFINITIVAMENTE, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais.

3.1.3. Eventuais falhas ou inconsistências identificadas na fase de análise deverão ser corrigidas pela CONTRATADA, sem ônus adicional, no prazo estabelecido pela FISCALIZAÇÃO do contrato.

4. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

4.1. A necessidade da contratação decorre da obrigatoriedade de instrução técnica adequada do processo administrativo de desapropriação, tendo em vista que a Administração Pública necessita de avaliação imobiliária elaborada por profissional legalmente habilitado, com emissão de ART/RRT, observando rigorosamente os critérios, métodos e procedimentos previstos na ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2.

4.2. O laudo técnico de avaliação constitui documento indispensável para a formalização do procedimento expropriatório, devendo subsidiar a definição do valor justo da indenização, assegurando maior segurança jurídica, transparência, motivação dos atos administrativos e observância aos princípios da legalidade, eficiência e atendimento ao interesse público.

4.3. Os serviços a serem contratados compreendem a realização de vistoria *in loco*, levantamento de dados mercadológicos, análise técnica das características físicas, urbanísticas e econômicas do imóvel, aplicação de metodologia avaliatória compatível com a natureza do bem, bem como a elaboração de caderno/laudo técnico conclusivo, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis.

4.4. A área objeto da avaliação corresponde a parte do imóvel matriculado sob nº 27.606, DIC nº 20.424, com área de 3.055,64 m², parte da área total de 214.691,64 m², localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, destinada à implantação de estacionamento integrante do projeto Complexo Morro do Careca e estrutura de acessibilidade para acesso de visitantes ao topo do morro, conforme disposto no Decreto Municipal nº 12.898/2025.

4.5. A contratação pretendida visa proporcionar maior confiabilidade técnica ao processo de desapropriação, mitigando riscos de questionamentos administrativos e judiciais relacionados ao valor indenizatório, bem como assegurando que a Administração Pública disponha de elementos técnicos consistentes para a condução do procedimento.

4.6. Nesse contexto, a contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica de área urbana, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, mostra-se necessária para assegurar maior precisão técnica, imparcialidade e confiabilidade ao processo administrativo de desapropriação amigável ou judicial.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

5.1. A solução proposta para atendimento da necessidade administrativa consiste na contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025, localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, no Município de Balneário Camboriú/SC.

5.2. Após análise das alternativas disponíveis e das necessidades técnicas da Administração Pública, concluiu-se que a contratação de serviço técnico especializado representa a solução mais adequada para assegurar a correta apuração do valor mercadológico do imóvel, mediante aplicação de metodologia avaliatória reconhecida, observância das normas técnicas vigentes e emissão de laudo técnico apto à utilização em processos administrativos e judiciais.

5.3. A solução adotada compreende a execução integral dos serviços técnicos necessários à caracterização, análise e avaliação mercadológica da área objeto da desapropriação, incluindo levantamentos de campo, pesquisas mercadológicas, análises urbanísticas, tratamento técnico dos dados e elaboração de laudo conclusivo com emissão da respectiva ART/RRT.

5.4. O escopo mínimo dos serviços compreende:

5.4.1. Realização de vistoria técnica e levantamento das características físicas, urbanísticas, econômicas e legais da área e de seu entorno;

5.4.2. Produção de documentação fotográfica e levantamento de elementos técnicos necessários à caracterização do imóvel;

5.4.3. Levantamento, tratamento e análise de dados mercadológicos compatíveis com a metodologia avaliatória adotada;

5.4.4. Determinação do valor de mercado do imóvel, mediante aplicação de metodologia técnica compatível com as normas ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2;

5.4.5. Elaboração de laudo técnico conclusivo contendo fundamentação metodológica, memória de cálculo, identificação das amostras, justificativas técnicas e conclusão devidamente motivada;

5.4.6. Estruturação do laudo técnico em formato compatível com eventual utilização em processo judicial;

5.4.7. Entrega do laudo técnico em formato digital PDF e demais arquivos eventualmente exigidos pela Administração;

5.4.8. Emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

5.5. A metodologia avaliativa deverá observar, no mínimo, as seguintes diretrizes:

5.5.1. Atendimento integral às disposições das normas ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2;

5.5.2. Utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (preferencialmente);

5.5.3. Aplicação de tratamento científico por inferência estatística, quando tecnicamente aplicável;

5.5.4. Utilização de regressão linear, sempre que houver quantidade e qualidade amostral suficiente;

5.5.5. Apresentação de justificativa técnica fundamentada caso seja adotada metodologia diversa;

5.5.6. Observância de grau mínimo de fundamentação III, conforme critérios estabelecidos pelas normas técnicas aplicáveis.

5.6. A avaliação deverá considerar obrigatoriamente as características atuais do imóvel e as condições urbanísticas da área, especialmente sua destinação para implantação de estacionamento integrante do projeto Complexo Morro do Careca e estrutura de acessibilidade destinada ao transporte de visitantes até o topo do morro, observando-se, ainda, eventual aplicação de fator de redução do valor apurado em razão da finalidade pública da desapropriação, quando tecnicamente cabível.

5.7. Todos os custos necessários à completa execução dos serviços deverão estar contemplados na proposta da contratada, incluindo deslocamentos, levantamentos de campo, estudos mercadológicos, coleta e tratamento de dados, registros fotográficos, modelagens econômicas, emissão de ART/RRT, elaboração do laudo técnico e demais despesas diretas e indiretas necessárias ao pleno atendimento do objeto.

5.8. DAS ETAPAS PARA ENTREGAS E PRAZOS

5.8.1. Será realizada uma reunião inicial obrigatória para fins de alinhamento do escopo, necessidades, condições locais e demais disposições prévias à elaboração da referida avaliação, com participação do fiscal técnico e do fiscal administrativo da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, designados pela Fiscalização, bem como com os fiscais designados pela CONTRATADA.

5.8.2. Após a reunião inicial, poderão ser promovidas reuniões técnicas de acompanhamento intermediárias, com participação obrigatória dos fiscais supracitados, sempre que solicitadas pela CONTRATANTE ou pela CONTRATADA. Tais reuniões terão

por finalidade verificar o andamento das etapas de elaboração, analisar o andamento da execução do objeto, além de promover o alinhamento necessário antes da apresentação da versão final dos produtos técnicos.

5.8.3. Os produtos técnicos elaborados deverão possibilitar, de forma inequívoca, a adequada instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública. Persistindo qualquer pendência técnica ou documental, a CONTRATADA será obrigada a realizar todas as correções e complementações solicitadas pela CONTRATANTE, sem ônus adicional para a Administração.

5.8.4. Incumbe à CONTRATADA o gerenciamento técnico das informações produzidas durante a execução dos serviços de avaliação imobiliária, devendo garantir que todos os documentos, levantamentos, registros fotográficos, memórias de cálculo, estudos mercadológicos, planilhas, arquivos digitais e versões atualizadas do laudo técnico permaneçam organizados, padronizados e devidamente identificados, contendo controle de revisões, histórico de alterações e rastreabilidade metodológica, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis e com as diretrizes estabelecidas pela CONTRATANTE.

5.8.5. O prazo de vigência do contrato decorrente deste certame será de 60 (sessenta) dias corridos. Entretanto, o prazo para execução e entrega dos serviços será de até 10 (dez) dias úteis, contados imediatamente após o recebimento da Ordem de Serviço (OS) emitida pela Administração, considerando a necessidade de atendimento célere da demanda administrativa e o caráter urgente da instrução do procedimento de desapropriação.

5.8.6. A vigência contratual observará as disposições dos arts. 105 a 114 da Lei Federal nº 14.133/2021, abrangendo período suficiente para análise, fiscalização, eventuais correções, complementações técnicas e recebimento definitivo dos produtos entregues.

5.9. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

5.9.1. Constatadas pendências técnicas, falhas de execução ou descumprimento das condições estabelecidas, a CONTRATADA deverá adotar, às suas expensas e dentro do prazo fixado pela CONTRATANTE, todas as medidas corretivas necessárias à regularização dos serviços, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

5.9.2. O Departamento Técnico da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (SPU) poderá emitir parecer técnico acerca dos produtos técnicos apresentados, bem como de toda a documentação correlata.

5.9.3. Persistindo pendências técnicas ou documentais após a eventual emissão do parecer, a CONTRATADA deverá proceder às correções e complementações necessárias, em prazo a ser definido pela CONTRATANTE, compatível com a natureza e a complexidade das adequações requeridas.

5.9.4. A FISCALIZAÇÃO realizará o acompanhamento técnico e administrativo da execução dos serviços, podendo emitir orientações, registros de não conformidade, solicitações de ajustes ou determinações corretivas sempre que verificada a necessidade de adequação às especificações técnicas, às normas de segurança ou às disposições contratuais.

5.9.5. Conforme art. 75, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, a contratação de serviços de engenharia de pequeno valor pode ser realizada por dispensa de licitação. Conforme atualização de valores presente no Decreto nº 12.807/2025, o limite para dispensa é de R\$ 130.984,20 (cento e trinta mil novecentos e oitenta e quatro reais e vinte centavos).

5.9.6. A contratação direta por dispensa de licitação mostra-se adequada sob os aspectos técnico, administrativo e econômico, considerando a natureza especializada do objeto, a necessidade de obtenção célere de avaliação técnica para instrução do procedimento administrativo de desapropriação, bem como a compatibilidade do valor estimado da contratação com os limites previstos na Lei Federal nº 14.133/2021

5.10. DAS CERTIFICAÇÕES TÉCNICAS

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

5.10.1. A licitante deverá apresentar os respectivos registros de responsabilidade técnica, por meio de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme o conselho profissional competente, devidamente registrados e vinculados aos profissionais responsáveis pela execução dos serviços objeto da contratação.

5.10.2. Os profissionais indicados deverão possuir habilitação técnica compatível com as atribuições que lhes forem designadas, bem como registro profissional ativo e regular junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), apresentando comprovação documental sempre que solicitado pela FISCALIZAÇÃO.

5.10.3. A comprovação da regularidade profissional e das respectivas responsabilidades técnicas deverá ser apresentada sempre que solicitada pela FISCALIZAÇÃO, podendo ser exigida antes do início dos serviços e ao longo da execução contratual.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. A presente contratação visa atender aos requisitos técnicos, legais e operacionais necessários à elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica de imóvel urbano, destinado a subsidiar o procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública por meio do Decreto Municipal nº 12.898/2025.

6.2. Os serviços deverão ser executados em estrita observância às normas técnicas aplicáveis, bem como às demais legislações, regulamentações e diretrizes pertinentes à avaliação de bens imóveis urbanos.

6.3. A contratação deverá assegurar a obtenção de avaliação técnica consistente, fundamentada, imparcial e apta a subsidiar eventual procedimento administrativo ou judicial relacionado à desapropriação da área.

6.4. REQUISITOS TÉCNICOS DOS SERVIÇOS

6.4.1. Os serviços técnicos deverão compreender, no mínimo, a realização de vistoria técnica e levantamento das características físicas, urbanísticas, econômicas e legais da área objeto da avaliação e de seu entorno; produção de documentação fotográfica e levantamento de elementos técnicos necessários à caracterização do imóvel; levantamento, tratamento e análise de dados mercadológicos compatíveis com a metodologia avaliatória adotada; determinação do valor de mercado do imóvel mediante aplicação de metodologia técnica compatível com as normas ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2; elaboração de laudo técnico conclusivo contendo fundamentação metodológica, memória de cálculo, identificação das amostras, justificativas técnicas e conclusão devidamente motivada; estruturação do laudo técnico em formato compatível com eventual utilização em processo judicial; entrega do laudo técnico em formato digital PDF e demais arquivos eventualmente exigidos pela Administração; bem como emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme disposições do Decreto Municipal nº 12.898/2025 e do respectivo Projeto de Lei relacionado à desapropriação da área.

6.4.2. A avaliação imobiliária deverá ser elaborada em conformidade com as normas ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2, observando metodologia avaliatória tecnicamente reconhecida, com adequada fundamentação técnica, rastreabilidade metodológica e compatibilidade com eventual utilização em procedimentos administrativos e judiciais.

6.4.3. O laudo técnico deverá conter, no mínimo, identificação completa do imóvel e de seu entorno, caracterização urbanística e econômica da área, descrição da metodologia adotada, memória de cálculo, identificação e tratamento das amostras utilizadas, registros

fotográficos, estudos mercadológicos, justificativas técnicas, conclusões fundamentadas e demais elementos necessários à adequada compreensão dos critérios utilizados para determinação do valor mercadológico do imóvel.

6.4.4. Os documentos técnicos deverão ser entregues em formato digital editável e não editável, incluindo obrigatoriamente versão em PDF, devidamente organizados, identificados e compatíveis com os padrões e exigências estabelecidos pela Administração Pública, podendo ser exigida também a apresentação em meio físico, conforme solicitação da CONTRATANTE.

6.4.5. Cada entrega deverá ser acompanhada da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente emitidos junto ao CREA ou CAU, conforme a natureza dos serviços executados e as atribuições profissionais aplicáveis.

6.5. DOS PADRÕES DE QUALIDADE E CONFIABILIDADE TÉCNICA

6.5.1. O caderno de avaliação deverá ser elaborado com rigor metodológico, clareza técnica, coerência lógica e fundamentação compatível com as normas técnicas aplicáveis, garantindo confiabilidade, rastreabilidade dos dados e adequada justificativa dos critérios adotados.

6.5.2. Os levantamentos, análises mercadológicas, memórias de cálculo, estudos econômicos e demais elementos técnicos deverão refletir as condições efetivamente verificadas no imóvel e no mercado imobiliário local, assegurando consistência entre os dados coletados, a metodologia aplicada e a conclusão avaliatória apresentada.

6.5.3. O laudo deverá apresentar identificação completa das amostras utilizadas, tratamento técnico dos dados, justificativa dos fatores de homogeneização eventualmente adotados, demonstração dos cálculos realizados e indicação expressa do grau de fundamentação atingido, conforme critérios das normas técnicas aplicáveis.

6.5.4. Os produtos técnicos deverão ser apresentados em conformidade com os padrões documentais, organizacionais e de rastreabilidade definidos pela CONTRATANTE.

6.5.5. A CONTRATADA deverá promover, sem ônus adicional à Administração, as adequações, esclarecimentos, complementações ou ajustes técnicos eventualmente solicitados pela CONTRATANTE ou por órgãos competentes, quando relacionados ao objeto contratado e decorrentes de inconsistências, insuficiência de fundamentação ou necessidade de complementação técnica.

6.6. REQUISITOS LEGAIS E OPERACIONAIS DA CONTRATADA

6.6.1. A CONTRATADA deverá possuir registro ativo e regular junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), conforme a natureza dos serviços executados.

6.6.2. A execução dos serviços deverá ocorrer sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado, com emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), nos termos da legislação profissional aplicável.

6.6.3. A CONTRATADA deverá comprovar experiência compatível com o objeto da contratação, mediante apresentação de atestados de capacidade técnica relativos à elaboração de avaliações imobiliárias urbanas ou serviços técnicos equivalentes.

6.6.4. A CONTRATADA deverá dispor de estrutura técnica, operacional e metodológica compatível com a complexidade dos serviços, garantindo a adequada execução das vistorias, levantamentos, pesquisas mercadológicas, análises técnicas e elaboração do laudo avaliatório.

6.6.5. O responsável técnico da CONTRATADA deverá participar das reuniões, diligências, vistorias e demais atividades técnicas eventualmente solicitadas pela CONTRATANTE durante a execução contratual, sem ônus adicional para a Administração.

6.6.6. A CONTRATADA deverá garantir disponibilidade técnica e operacional compatível com os prazos e exigências estabelecidos pela CONTRATANTE durante toda a execução contratual.

6.7. ATENDIMENTO A NORMAS TÉCNICAS E RESPONSABILIDADES OPERACIONAIS

6.7.1. A CONTRATADA deverá executar os serviços em estrita conformidade com as normas técnicas aplicáveis, bem como demais legislações, regulamentos profissionais e diretrizes técnicas pertinentes ao objeto da contratação.

6.7.2. A CONTRATADA será integralmente responsável pela execução técnica, operacional e administrativa dos serviços contratados, incluindo a realização de vistorias, levantamentos de campo, pesquisas mercadológicas, tratamento de dados, elaboração do laudo técnico, emissão de ART/RRT, deslocamentos, utilização de equipamentos e demais providências necessárias ao pleno atendimento do objeto, sem qualquer ônus adicional à CONTRATANTE.

6.7.3. Caberá à CONTRATADA assegurar a veracidade, confiabilidade e rastreabilidade das informações técnicas produzidas, responsabilizando-se pela consistência metodológica do laudo avaliatório e pela adequada fundamentação dos valores apurados.

6.8. CANAL DE COMUNICAÇÃO E ATENDIMENTO CONTRATUAL

6.8.1. A CONTRATADA deverá indicar formalmente o responsável técnico e o responsável administrativo pelo acompanhamento da execução contratual, informando nome completo, telefone, endereço eletrônico e demais dados necessários para contato institucional.

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

6.8.2. Os representantes indicados atuarão como interlocutores junto à fiscalização da CONTRATANTE, competindo-lhes o recebimento de demandas, solicitações, notificações, orientações técnicas e demais comunicações relacionadas à execução do objeto contratual.

6.8.3. As comunicações oficiais entre a CONTRATADA e a CONTRATANTE deverão ocorrer preferencialmente por meio do sistema de Protocolo Eletrônico do Município (1Doc), nos termos do Decreto Municipal nº 9.689/2019, ou por outro meio formal admitido pela Administração.

6.8.4. A CONTRATADA deverá responder às solicitações da fiscalização dentro dos prazos estabelecidos pela CONTRATANTE ou, na ausência de definição específica, em até 3 (três) dias úteis contados do recebimento da comunicação, salvo justificativa técnica devidamente fundamentada e aceita pela fiscalização.

6.8.5. A CONTRATADA deverá manter permanentemente atualizados os dados de contato dos profissionais indicados, comunicando formalmente qualquer alteração à fiscalização no prazo máximo de 3 (três) dias úteis.

6.9. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

6.9.1. A CONTRATADA deverá executar integralmente os serviços objeto da contratação em conformidade com a Ordem de Serviço, com o edital, com o Termo de Referência, com a legislação vigente e com as normas técnicas aplicáveis, responsabilizando-se pela qualidade, consistência e adequação técnica dos produtos entregues.

6.9.2. Identificadas falhas, inadequações, execução irregular, descumprimento de normas técnicas, ambientais ou de segurança, ou qualquer desconformidade na execução dos serviços, a CONTRATADA ficará obrigada a promover, às suas expensas e sem prejuízo das sanções cabíveis, a imediata correção, complementação ou refazimento dos serviços, no prazo estabelecido pela FISCALIZAÇÃO, não gerando qualquer ônus adicional à Administração

Pública.

6.9.3. A CONTRATADA deverá atender integralmente às orientações, determinações e solicitações da FISCALIZAÇÃO designada pela CONTRATANTE, submetendo-se ao acompanhamento, supervisão e controle técnico e administrativo, disponibilizando informações, documentos, registros e esclarecimentos sempre que solicitados, com o objetivo de assegurar o exato e regular cumprimento das obrigações pactuadas.

6.9.4. Caberá à CONTRATADA arcar com todos os custos necessários à execução do objeto, salvo disposição expressa em contrário prevista pela CONTRATANTE.

6.9.5. A CONTRATADA deverá manter, durante toda a vigência do contrato que vier a ser celebrado, todas as condições de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista, técnica e econômico-financeira exigidas no processo licitatório, comunicando imediatamente qualquer alteração que possa comprometer sua qualificação.

6.9.6. A CONTRATADA responderá integralmente por eventuais penalidades, multas, infrações administrativas ou descumprimento de obrigações legais decorrentes da execução do objeto contratual, bem como por todos os prejuízos que vier a causar à Administração, sem prejuízo das responsabilidades civis, administrativas e penais aplicáveis.

6.9.7. A CONTRATADA deverá observar todas as obrigações decorrentes da Lei Federal nº 14.133/2021, do edital, do contrato e das demais legislações pertinentes, sujeitando-se às sanções previstas em caso de descumprimento, incluídas penalidades contratuais e demais responsabilidades legais.

6.9.8. A CONTRATADA deverá assegurar condições de trabalho que garantam a saúde, segurança e bem-estar da sua equipe técnica, observando as normas aplicáveis de segurança e medicina do trabalho, bem como providenciar treinamentos e medidas que minimizem riscos à integridade física e à qualidade dos serviços.

6.9.9. A CONTRATADA deverá suspender imediatamente qualquer atividade técnica que estiver em desacordo com as normas técnicas, com as diretrizes da CONTRATANTE ou que ponha em risco a qualidade técnica dos produtos contratados, comunicando imediatamente os fatos à CONTRATANTE para as deliberações cabíveis.

6.9.10. A CONTRATADA deverá planejar, organizar, coordenar e manter efetiva supervisão técnica e administrativa de todas as etapas dos serviços, de forma a assegurar a entrega dos produtos completos, em conformidade com os prazos estabelecidos e com as exigências técnicas e normativas aplicáveis.

6.9.11. Qualquer alteração nos métodos, processos, procedimentos técnicos ou cronogramas originalmente apresentados na proposta deverá ser submetida à CONTRATANTE, por escrito, antes de sua implementação, com justificativa técnica e, quando aplicável, com recalibração de prazos e impactos, permanecendo essas alterações sujeitas à aprovação prévia pela CONTRATANTE.

6.9.12. Fica vedada a utilização de trabalho infantil ou condições proibidas por lei, além de deverem ser observadas as normas sobre reserva legal de cargos para pessoas com deficiência e demais regras de acessibilidade.

6.9.13. A CONTRATADA deverá manter sigilo sobre todas as informações relacionadas ao contrato às quais tiver acesso em razão de sua execução, sendo vedada sua divulgação ou utilização para fins diversos dos estritamente necessários ao cumprimento das obrigações contratuais, salvo mediante autorização expressa da CONTRATANTE ou por determinação legal.

6.9.14. A CONTRATADA deverá cumprir todas as normas de segurança da informação da CONTRATANTE e as boas práticas de proteção de dados, incluindo o uso e armazenamento seguro de documentos, arquivos, sistemas e quaisquer meios eletrônicos utilizados durante a prestação dos serviços, preservando a confidencialidade e integridade das informações a que tiver acesso.

6.10 DOS DIREITOS DA CONTRATANTE

6.10.1. A CONTRATANTE deterá a propriedade e os direitos de utilização de todos os produtos elaborados no âmbito do contrato, incluindo eventuais adequações, revisões ou complementações, sendo vedada sua utilização, reprodução ou divulgação pela CONTRATADA sem prévia e expressa autorização da CONTRATANTE.

6.10.2. A CONTRATANTE poderá exigir da CONTRATADA a apresentação de esclarecimentos técnicos, documentos complementares, memórias de cálculo, estudos auxiliares, registros de pesquisa e demais informações relacionadas à metodologia adotada e aos valores apurados, sempre que necessário à adequada instrução do procedimento administrativo ou eventual demanda judicial.

6.10.3. A CONTRATANTE poderá solicitar adequações, revisões, complementações ou correções dos produtos técnicos entregues, quando constatadas inconsistências, insuficiência de fundamentação, divergências metodológicas ou necessidade de ajustes relacionados ao objeto contratado.

6.10.4. A CONTRATANTE poderá acompanhar a execução dos serviços, realizar diligências, solicitar reuniões técnicas, promover verificações documentais e fiscalizar todas as etapas da contratação, com a finalidade de assegurar o adequado cumprimento das obrigações contratuais.

6.10.5. A CONTRATANTE poderá exigir a participação do responsável técnico da CONTRATADA em reuniões, apresentações técnicas, esclarecimentos perante órgãos públicos ou demais atos relacionados ao objeto contratado, sem ônus adicional para a Administração Pública.

6.10.6. A CONTRATANTE poderá utilizar os produtos técnicos elaborados no âmbito da contratação para instrução de procedimentos administrativos, judiciais ou

extrajudiciais relacionados à desapropriação da área declarada de utilidade pública, independentemente de autorização adicional da CONTRATADA.

6.10.7. A CONTRATANTE poderá exigir que os documentos e arquivos digitais sejam entregues de forma organizada, identificada, padronizada e compatível com os sistemas e diretrizes administrativas adotadas pelo Município.

7. VISTORIA AO LOCAL DE PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

7.1. Para o adequado conhecimento das condições locais do imóvel objeto da avaliação e de seu entorno, as licitantes poderão realizar vistoria prévia no local, com a finalidade de obter informações complementares que contribuam para a elaboração da proposta e para a execução dos serviços.

7.2. A vistoria deverá ser previamente agendada junto ao Fiscal Técnico do Contrato designado pela Fiscalização, Sr. Claudinei Triches, pelo e-mail: claudinei.triches@bc.sc.gov.br.

7.3. O horário disponível para realização da vistoria será das 08:00 às 11:00, em dias úteis.

8. JUSTIFICATIVA NOS CASOS DE LICITAÇÕES NÃO EXCLUSIVAS

8.1. A presente contratação observará o disposto no Decreto Municipal nº 8.981/2018, assegurando tratamento favorecido, diferenciado e simplificado às Microempresas (ME), Empresas de Pequeno Porte (EPP) e Microempreendedores Individuais (MEI), desde que atendidos os requisitos legais.

8.2. Considerando que a contratação será realizada por dispensa de licitação em razão do baixo valor, nos termos do art. 75, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, a aquisição deverá ser realizada preferencialmente junto a fornecedores enquadrados como ME,

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

EPP ou MEI, desde que o preço ofertado seja compatível com o valor de mercado e a proposta se mostre vantajosa para a Administração.

8.3. O enquadramento como Microempresa, Empresa de Pequeno Porte ou Microempreendedor Individual deverá ser comprovado mediante declaração formal da empresa, sob as penas da lei, de que atende aos requisitos previstos na Lei Complementar nº 123/2006.

8.4. A aplicação do tratamento favorecido não será admitida caso se verifique ausência de fornecedores locais ou regionais aptos a atender às especificações técnicas exigidas ou caso a proposta apresentada se mostre superior ao valor de referência, devidamente justificado no processo.

8.5. Dessa forma, a licitação será processada sob a modalidade ampla, garantindo-se a observância dos princípios constitucionais da isonomia, da eficiência, da seleção da proposta mais vantajosa e do interesse público, conforme disposto no art. 11 da Lei nº 14.133/2021.

9. JUSTIFICATIVA PARA PERMISSÃO OU VEDAÇÃO DE CONSÓRCIOS

9.1. O processo licitatório em questão não detém alta complexidade técnica ou grande vulto, não sendo necessário a elaboração de justificativa sobre a permissão ou vedação de empresas reunidas em consórcio conforme recomendação do Tribunal de Contas do Estado de Santa Catarina através do @PAP 23/80107593, para estes casos. Trata-se de bens cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos por meios de especificações usuais no mercado, bem como a disponibilidade de empresas para fornecimento do objeto.

10. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

10.1. A presente contratação será realizada por dispensa de licitação, em razão do

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

baixo valor, nos termos do art. 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, compreendendo exclusivamente a execução dos serviços descritos neste Termo de Referência, conforme especificações técnicas e quantitativos definidos.

10.2. Todos os serviços deverão ser executados com rigor técnico, em conformidade com as especificações técnicas, normas aplicáveis e diretrizes estabelecidas no Termo de Referência. A CONTRATADA será responsável pela conformidade dos serviços executados e responderá por eventuais falhas ou defeitos constatados durante o período de garantia contratual.

10.3. A execução deverá contemplar, minimamente, os serviços previstos no escopo:

- I. Realização de vistoria técnica e levantamento das características físicas, urbanísticas, econômicas e legais da área e de seu entorno;
- II. Produção de documentação fotográfica e levantamento de elementos técnicos necessários à caracterização do imóvel;
- III. Levantamento, tratamento e análise de dados mercadológicos compatíveis com a metodologia avaliatória adotada;
- IV. Determinação do valor de mercado do imóvel, mediante aplicação de metodologia técnica compatível com as normas ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2;
- V. Elaboração de laudo técnico conclusivo contendo fundamentação metodológica, memória de cálculo, identificação das amostras, justificativas técnicas e conclusão devidamente motivada;
- VI. Estruturação do laudo técnico em formato compatível com eventual utilização em processo judicial;
- VII. Entrega do laudo técnico em formato digital PDF e demais arquivos eventualmente exigidos pela Administração;
- VIII. Emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

10.4. Durante a execução do objeto, o Fiscal Técnico deverá monitorar

constantemente o nível de qualidade dos serviços, devendo intervir para requerer à CONTRATADA a correção de faltas, falhas e irregularidades constatadas.

10.5. Deverá ser mantida uma comunicação constante e transparente entre a Administração e a CONTRATADA, de forma a esclarecer dúvidas técnicas e assegurar a execução adequada do objeto.

10.6. As comunicações formais entre as partes deverão ocorrer por escrito, preferencialmente por meio do 1Doc, conforme disposto no Decreto Municipal nº 9.689/2019, resguardando a rastreabilidade e a segurança administrativa dos atos.

10.7. PRAZOS E ENTREGAS

10.7.1. O prazo para execução e entrega dos serviços será de até 10 (dez) dias úteis, contados a partir do recebimento da Ordem de Serviço emitida pela CONTRATANTE, considerando a necessidade de atendimento célere da demanda administrativa e o caráter prioritário da instrução do procedimento de desapropriação.

10.7.2. O descumprimento dos prazos estabelecidos, sem justificativa devidamente aceita pela Administração, sujeitará a CONTRATADA às penalidades previstas no instrumento contratual e na legislação vigente.

10.7.3. A conclusão dos serviços deverá ser formalmente comunicada à FISCALIZAÇÃO, ficando o recebimento condicionado à verificação da integral execução do objeto, à conformidade técnica dos serviços realizados e à apresentação de toda a documentação exigida.

10.7.4. O recebimento dos serviços ocorrerá mediante termo de recebimento provisório e, após a verificação final e o atendimento de eventuais ajustes solicitados, mediante termo de recebimento definitivo, emitidos pela fiscalização do CONTRATO.

10.7.5. O início da execução dos serviços ficará condicionado à emissão da Ordem de Serviço (OS) pela Administração, observados o planejamento administrativo, a disponibilidade operacional e as condições específicas de cada demanda.

10.7.6. Os prazos indicados são estimativos e referenciais, podendo variar em função da necessidade da Administração, das condições específicas de cada intervenção, das características do local de execução, de interferências no entorno, de exigências de órgãos competentes, de condições climáticas adversas ou de outras circunstâncias supervenientes devidamente justificadas, não caracterizando, por si só, direito a pleitos indenizatórios ou reequilíbrio econômico-financeiro.

11. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

11.1. O contrato deverá ser cumprido rigorosamente por ambas as partes, conforme as cláusulas pactuadas e a Lei nº 14.133/2021, responsabilizando-se cada parte pelas consequências da inexecução total ou parcial.

11.2. A gestão do contrato será conduzida pela Administração Pública de forma a garantir o cumprimento integral do objeto contratado, conforme as especificações técnicas, prazos e condições estipuladas no instrumento contratual, observando os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e interesse público.

11.3. Gestor do Contrato: Lucas de Martini Weber, Diretor da Divisão Administrativa e Financeira, Matrícula nº 56.357.

11.3.1. Responsável pela supervisão global do contrato, pela articulação com os setores envolvidos e pela adoção de decisões de gestão, em conjunto com a autoridade superior. Compete-lhe acompanhar, em nível gerencial, a execução contratual; assegurar que os serviços sejam prestados conforme as condições estabelecidas no contrato e no Termo de Referência; supervisionar a atuação dos fiscais e dirimir dúvidas ou impasses de natureza

administrativa; adotar as providências necessárias à boa gestão do contrato; encaminhar à autoridade competente eventuais solicitações de aditivos, reequilíbrio econômico-financeiro ou outras alterações contratuais; propor, instruir ou encaminhar para decisão da autoridade competente a aplicação de penalidades, quando cabíveis, observados os ritos legais; e atuar como interlocutor institucional entre a contratada e a Administração.

11.4. Fiscal Técnico: Claudinei Triches, Engenheiro Civil, CREA/SC 029863-0, Matrícula nº 21.818, e-mail: claudinei.triches@bc.sc.gov.br.

11.4.1. Responsável pelo acompanhamento técnico da execução contratual, pela verificação da conformidade dos serviços prestados com as especificações técnicas, prazos, padrões de qualidade, normas técnicas e legislação aplicável, bem como pela emissão de relatórios de fiscalização e pelo registro de todas as ocorrências relevantes em instrumento próprio. Compete-lhe acompanhar diretamente a execução dos serviços; conferir medições; validar relatórios fotográficos; emitir parecer técnico quanto à execução dos serviços e à necessidade de eventuais correções; comunicar formalmente ao Gestor do Contrato quaisquer irregularidades, não conformidades ou descumprimentos contratuais; receber, atestar e registrar a execução dos serviços para fins de pagamento; controlar a execução financeira do contrato, em conjunto com a área responsável; e manter registros atualizados, completos e fidedignos de todas as ocorrências relacionadas à execução contratual.

11.5. Fiscal Administrativo: Olnear Ortis Ceccatto, Diretor da Divisão de Outorgas, Matrícula nº 56.219.

11.5.1. Responsável pelo acompanhamento administrativo do contrato, incluindo verificação documental, controle financeiro, controle de prazos, recepção e encaminhamento de comunicações formais, acompanhamento das obrigações acessórias e registro de ocorrências administrativas, verificação do cumprimento de obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias pela CONTRATADA, bem como apoio ao Fiscal Técnico e ao Gestor do Contrato nas matérias que excedam sua competência.

11.6. A gestão do contrato observará ainda os seguintes parâmetros:

11.6.1. Registro de ocorrências e acompanhamento da execução: O Fiscal do Contrato, especialmente o Fiscal Técnico, acompanhará permanentemente a execução dos serviços, mantendo registros atualizados e detalhados de todas as ocorrências relevantes, verificando a conformidade com as especificações contratuais, prazos, normas técnicas e condições estabelecidas. Constatadas falhas, vícios, desvios ou não conformidades, a CONTRATADA será formalmente notificada para adotar as medidas corretivas necessárias, às suas expensas, nos termos do §1º do art. 117 da Lei nº 14.133/2021;

11.6.2. Comunicação de irregularidades: Situações que extrapolem a competência do fiscal deverão ser comunicadas à autoridade competente de forma tempestiva, nos termos do §2º do mesmo artigo;

11.6.3. Prorrogação de prazos: Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão formal do contrato por parte da Administração, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente após a formalização do ato pelo mesmo período da suspensão, mediante simples apostila contratual (art. 115, §5º da Lei nº 14.133/2021);

11.6.4. Obrigação de transparência técnica e documental por parte da CONTRATADA no que se refere à execução dos serviços;

11.6.5. Assumir inteira responsabilidade pela veracidade, exatidão e completude das informações técnicas, relatórios de execução, registros fotográficos e demais documentos, apresentados no âmbito da execução dos serviços relacionados ao objeto, respondendo por eventuais inconsistências ou omissões.

11.6.6. Adotar, durante toda a execução contratual, medidas que garantam a rastreabilidade, integridade e organização da documentação técnica da execução, incluindo ordens de serviço, registros fotográficos, bem como demais documentos exigidos no Termo de Referência, os quais deverão ser disponibilizados à FISCALIZAÇÃO sempre que

solicitados.

11.6.7. Participar, sempre que solicitado, de reuniões técnicas e diligências com órgãos de controle, entidades financiadoras ou demais envolvidos, prestando os esclarecimentos técnicos necessários relacionados à execução dos serviços;

11.6.8. Respeitar os prazos estipulados e as condições pactuadas no contrato, sendo vedado o início de atividades sem a devida autorização formal da CONTRATANTE;

11.6.9. Zelar pela confidencialidade, segurança e uso adequado das informações operacionais, técnicas e administrativas fornecidas pela CONTRATANTE ou obtidas em razão da execução dos serviços, não as divulgando a terceiros nem as utilizando para fins estranhos ao contrato, mesmo após o seu encerramento, salvo por determinação legal ou autorização expressa da Administração.

11.6.9.1. Todos os relatórios técnicos, medições, registros fotográficos, documentos de controle e demais produtos documentais elaborados no âmbito da execução contratual passarão a integrar o acervo administrativo da CONTRATANTE, podendo ser utilizados para fins de fiscalização, auditoria, controle interno e externo, sem qualquer ônus adicional;

11.6.9.2. É vedada à CONTRATADA a utilização, reprodução ou divulgação, para fins comerciais ou institucionais próprios, das informações, imagens, registros e documentos produzidos durante a execução dos serviços, sem autorização expressa da Administração, sob pena de aplicação das sanções cabíveis.

11.6.9.3. Apresentar à CONTRATANTE, sempre que solicitado, a relação nominal dos empregados, operadores e responsáveis técnicos que atuarão diretamente na execução dos serviços.

11.6.9.4. Observar os preceitos da legislação sobre a jornada de trabalho, conforme a categoria profissional, aplicável caso a equipe preste serviços *in loco* ou em regime de

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

dedicação exclusiva;

11.6.9.5. Atender às solicitações da CONTRATANTE quanto à substituição dos empregados alocados, nos casos de falha técnica ou conduta inadequada;

11.6.9.6. Instruir seus empregados quanto à necessidade de cumprir integralmente as normas internas da CONTRATANTE, as orientações da FISCALIZAÇÃO, bem como as normas de segurança, sinalização, controle de acesso e conduta aplicáveis aos locais de execução dos serviços.

11.7. Mudanças nos métodos executivos só poderão ocorrer mediante aprovação prévia e por escrito da CONTRATANTE.

11.8. A fiscalização não exime a contratada da responsabilidade por irregularidades, defeitos ou uso de materiais inadequados, não implicando em corresponsabilidade da CONTRATANTE, seus agentes ou fiscais, conforme Lei nº 14.133/2021.

12. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

12.1. O pagamento será realizado após a entrega dos bens, mediante recebimento provisório e definitivo atestado pelo fiscal do contrato, comprovando que os itens fornecidos estão em conformidade com as especificações estabelecidas neste Termo de Referência.

12.2. O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias contados do atesto da Nota Fiscal pelo fiscal designado, desde que comprovado o adimplemento integral das obrigações contratuais por parte da contratada, mediante também à verificação da regularidade fiscal e trabalhista da contratada, de acordo com consulta aos órgãos competentes, nos termos da legislação vigente.

12.3. O objeto entregue em desacordo com o especificado no Termo de Referência ou no Instrumento Convocatório, ou que apresente defeitos, será rejeitado, parcial ou

totalmente, conforme o caso, e a CONTRATADA será notificada, devendo substituir os serviços ou materiais dentro do prazo estabelecido, sob pena de incorrer atraso quanto ao prazo de execução.

- a) Essa notificação suspende os prazos de recebimento e de pagamento até que a irregularidade seja sanada;
- b) Independentemente da aceitação, a CONTRATADA garantirá a qualidade dos serviços e materiais fornecidos pelo prazo de garantia, obrigando-se a corrigir ou substituir o que apresentar defeito no prazo determinado pelo CONTRATANTE.

12.4. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a CONTRATADA não tenha contribuído de alguma forma para tanto, haverá a incidência uma única vez, até o efetivo pagamento, dos índices oficiais de remuneração básica e juros aplicados à caderneta de poupança, aplicando-se a seguinte fórmula:

$EM = N \times VP \times I$, sendo:

EM = Encargos moratórios

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga;

TX = Índices oficiais aplicáveis à caderneta de poupança;

I = Índice de compensação financeira, assim apurado:

$I = (TX/100)/365$

12.5. O Município de Balneário Camboriú, em cumprimento ao Tema de Repercussão Geral nº 1.130 do Supremo Tribunal Federal (STF), irá ampliar as hipóteses de retenção de Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) incidentes no pagamento de mercadorias e serviços, de acordo com o disposto na Instrução Normativa RFB nº 1.234/2012.

12.6. As notas fiscais devem ser emitidas em nome do MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ, CNPJ 83.102.285/0001-07, Rua Dinamarca – nº 320.

13. FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

13.1. A contratação será realizada por meio de dispensa de licitação, com fundamento no art. 75, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, considerando que o valor estimado da contratação se encontra dentro do limite legal vigente para essa modalidade.

13.2. O critério de seleção será o de menor preço global, desde que atendidas integralmente as especificações técnicas, condições de fornecimento e exigências de habilitação previstas neste Termo de Referência.

13.3. Para a formação do valor estimado da contratação, foram realizadas consultas a, no mínimo, 3 (três) fornecedores do ramo pertinente, em observância ao disposto no art. 23 da Lei nº 14.133/2021, buscando refletir os preços praticados no mercado.

13.4. A Administração procedeu à análise das cotações obtidas, de modo a assegurar que o valor estimado esteja compatível com a realidade de mercado e seja vantajoso para o interesse público.

13.5. A adjudicação será realizada ao fornecedor que apresentar a proposta mais vantajosa para a Administração, representada pelo menor preço válido e exequível, desde que comprovado o atendimento às especificações técnicas e às condições estabelecidas neste instrumento.

13.6. Qualificação técnico-profissional

13.6.1. A licitante deverá comprovar a qualificação técnico-profissional mediante a apresentação de documentação que comprove a habilitação individual do responsável técnico designado para atuar na execução dos serviços:

- a) Certidão de Registro do responsável técnico no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), ou no Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU), conforme disposto no art. 67, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021;
- b) Certidão de Acervo Técnico (CAT) do Responsável Técnico, acima indicado, que comprove a execução de serviço de complexidade tecnológica equivalente ou superior ao objeto desta licitação, atestando a execução dos serviços de avaliação de imóveis conforme a ABNT NBR 14.653, com área mínima equivalente a 1.527,82 m² (50% da área a ser avaliada).

13.7. Qualificação técnico-operacional

13.7.1. A licitante deverá comprovar a qualificação técnico-operacional mediante a apresentação de documentação que comprove a regularidade da pessoa jurídica no Conselho Profissional competente (CREA ou CAU):

- a) Certidão de Registro da empresa no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), ou no Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU), conforme disposto no art. 67, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021;
- b) Atestado(s) de Capacidade Técnica emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprovem que a licitante tenha executado atividade pertinente e compatível com o objeto desta licitação, comprovando a execução dos serviços de avaliação de imóveis conforme a ABNT NBR 14.653, com área mínima equivalente a 1.527,82 m² (50% da área a ser avaliada).

13.8. Regularidade

13.8.1. Todos os documentos apresentados deverão estar devidamente acompanhados

das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRT), quando aplicável, comprovando a efetiva participação do profissional indicado e da empresa na execução dos serviços descritos.

13.9. Qualificação jurídica e trabalhista

13.9.1. Habilitação jurídica:

- a) Registro comercial, no caso de empresa individual;
- b) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor e consolidado, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
- c) Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova de diretoria em exercício;
- d) Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

13.9.2. Habilitação fiscal e trabalhista:

- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- b) Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal da sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
- c) Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei e, prova de regularidade relativa também ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS);
- d) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.

13.10. Vínculo empregatício: Comprovação de possuir no quadro permanente da empresa ou contratado, na data prevista para a entrega da proposta, o Responsável Técnico, profissional de nível superior ou outro devidamente reconhecido pela entidade competente, detentor de CAT, mediante a apresentação de um dos seguintes documentos:

- a) Cópia da Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS), contendo as páginas de identificação do profissional, do empregador, do registro do vínculo empregatício vigente, o número de registro, qualificação civil e contrato de trabalho; ou
- b) Ficha de Registro de Empregado em frente e verso, a última alteração de salário; ou
- c) Contrato de trabalho, firmado entre o profissional e a licitante, em vigor; ou
- d) Contrato de prestação de serviços, devidamente formalizado e vigente, que comprove a vinculação do profissional à licitante; ou
- e) Declaração de contratação futura do profissional detentor da CAT apresentada, desde que acompanhada de declaração de anuência do profissional, em observância ao disposto no art. 67 da Lei Federal nº 14.133/2021; ou
- f) Contrato Social, Estatuto ou Alteração Contratual da empresa, devidamente registrado, quando o responsável técnico indicado for sócio, administrador ou proprietário da licitante.

Observação: Caso opte por apresentar a declaração expressa no item e) acima, os documentos comprobatórios do vínculo empregatício deverão ser apresentados como condição de assinatura do contrato/ata.

Nota 1: Caso o responsável técnico da licitante seja seu sócio ou proprietário, devidamente comprovado por meio da apresentação de um contrato social, a(s) cópia(s) da Carteira de Trabalho, Ficha de Registro de Empresa ou do Contrato de Trabalho, Ficha de Registro de Empregados ou do Contrato de Trabalho, ficará(ão) dispensada(s);

Nota 2: É vedada a indicação de um mesmo responsável técnico por mais de uma licitante, sob pena de inabilitação;

Nota 3: O responsável técnico indicado pelo licitante deverá ser o mesmo durante toda a execução do contrato;

Nota 4: O responsável técnico apresentado para atender este item do edital não poderá ser contratado em período de experiência ou por prazo explícito em contrato inferior ao cumprimento do prazo do Cronograma deste Edital, ficando o Licitante, nessas condições, inabilitado.

13.13. A definição das exigências de qualificação técnica (operacional e profissional) para a presente contratação observa o disposto no art. 18, inciso IX, da Lei Federal nº 14.133/2021, sendo devidamente motivada a partir da natureza, complexidade e relevância do objeto, consistente na contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica de área urbana, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025, localizada no Bairro Praia dos Amores, no Município de Balneário Camboriú/SC. Trata-se de serviço técnico especializado de engenharia de avaliações, cuja adequada execução é essencial para assegurar a correta determinação do valor mercadológico do imóvel objeto da desapropriação.

13.14. Nesse contexto, a Administração deve mitigar riscos relacionados à elaboração de avaliações inconsistentes, insuficientemente fundamentadas ou incompatíveis com as normas técnicas aplicáveis, os quais podem comprometer a validade do procedimento administrativo, gerar questionamentos judiciais e ocasionar prejuízos ao interesse público, mediante a apresentação de aptidão técnica compatível com o objeto. Assim, as exigências de qualificação técnica (operacional e profissional) foram definidas com base no serviço técnico do objeto, limitadas ao mínimo necessário para garantir a adequada execução do objeto, não havendo restrições indevidas à competitividade, mas sim a fixação de critérios objetivos que

asseguem que a licitante e o responsável técnico detenham experiência prática comprovada, sendo elemento fundamental para a qualidade, confiabilidade e consistência técnica da avaliação, bem como para a mitigação de riscos de execução.

14. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

14.1. A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base em pesquisa de preços junto a empresas especializadas na prestação de serviços técnicos de avaliação imobiliária, mediante a obtenção de 03 (três) orçamentos distintos, observando-se as especificações técnicas, critérios metodológicos e condições de execução estabelecidos neste Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência.

14.2. A estimativa de preço total da contratação corresponde ao valor de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), conforme planilha orçamentária. A formação da referida planilha foi baseada em pesquisas diretamente com fornecedores, onde foi possível encontrar as cotações necessárias para uma estimativa de menor preço global compatível à realidade do mercado.

15. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

15.1. Os recursos necessários para a contratação dos serviços descritos neste Termo de Referência serão oriundos da seguinte dotação orçamentária, pertencente ao orçamento da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú:

321 - 1 . 63001 . 15 . 451 . 5017 . 2.211 . 0 . 339000 - Aplicações Diretas

16. IMPACTOS AMBIENTAIS

16.1. Considerando que o objeto da presente contratação consiste exclusivamente na elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica de imóvel para fins de

desapropriação, verifica-se que os serviços possuem natureza predominantemente intelectual e administrativa, não envolvendo execução de obras, intervenções físicas, movimentação de terra, supressão vegetal ou qualquer atividade potencialmente causadora de impacto ambiental significativo.

16.2. A execução contratual limitar-se-á à realização de vistoria técnica in loco, levantamento de informações, registros fotográficos, coleta de dados mercadológicos e elaboração de documentação técnica, atividades estas que não ocasionam alterações ao meio ambiente, ao solo, aos recursos hídricos, à fauna, à flora ou à paisagem urbana.

16.3. Dessa forma, conclui-se que a presente contratação não acarretará impactos ambientais relevantes, diretos ou indiretos, sendo dispensável a adoção de medidas mitigadoras específicas, sem prejuízo da observância, pela CONTRATADA, das boas práticas de sustentabilidade, racionalização de recursos e destinação adequada de resíduos eventualmente gerados nas atividades administrativas.

16.4. Ainda assim, deverão ser priorizados, sempre que possível, procedimentos administrativos digitalizados, redução de impressões e otimização de deslocamentos técnicos, em observância aos princípios da eficiência administrativa e sustentabilidade.

17. SUBCONTRATAÇÃO

17.1. Não será permitida a subcontratação total ou parcial do objeto contratual.

17.2. A vedação à subcontratação se justifica em razão da natureza dos serviços a serem executados, os quais demandam controle direto da CONTRATADA, além de se tratarem de serviços comuns de engenharia com baixa complexidade técnica, cuja execução direta é perfeitamente exequível pela empresa CONTRATADA.

17.3. A execução direta pela CONTRATADA assegura maior controle sobre a qualidade, a conformidade com o Termo de Referência e o cumprimento dos prazos estabelecidos.

18. REAJUSTE CONTRATUAL

18.1. Os valores pactuados neste contrato poderão ser reajustados, mediante a aplicação do INCC (Índice Nacional de Custo da Construção), uma vez que o indicador afere as oscilações de preços em mão de obra, equipamentos e materiais do setor, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela FGV (Fundação Getúlio Vargas), desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano contado da data do orçamento estimado.

MARCELO FREITAS

Secretário Interino de Planejamento e Desenvolvimento
Urbano
Portaria nº 34.203/2026

LUCAS DE MARTINI WEBER

Diretor da Divisão Administrativa e Financeira
Matrícula nº 56.357

OLNEAR ORTIS CECCATTO

Diretor da Divisão de Outorgas
Matrícula nº 56.219

CLAUDINEI TRICHES

Engenheiro Civil - CREA/SC 029863-0
Matrícula nº 21.818

JUSTIFICATIVA DE PESQUISA DE MERCADO

Objeto: Contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025, localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, no Município de Balneário Camboriú/SC.

Tendo em vista a necessidade de aquisição do objeto em questão, em observância ao que estabelece o Decreto Municipal nº 11.209/2023, que dispõe sobre o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para a aquisição de bens e contratação de serviços em geral, no âmbito da Administração Pública Municipal, informamos que a pesquisa de mercado foi realizada por meio de consulta a 03 (três) fornecedores especializados.

Ressalta-se que os orçamentos obtidos diretamente com fornecedores seguiram o modelo de requerimento formal estipulado pelo Art. 14 do Decreto Municipal nº 11.209/2023 e Art. 5º, § 2º, da IN SEGES/ME 65/2021:

§ 1º Deverão ser priorizados os parâmetros estabelecidos nos incisos I e II, devendo, em caso de impossibilidade, apresentar justificativa nos autos.

§ 2º Quando a pesquisa de preços for realizada com fornecedores, nos termos do inciso IV, deverá ser observado:

I - prazo de resposta conferido ao fornecedor compatível com a complexidade do objeto a ser licitado;

II - obtenção de propostas formais, contendo, no mínimo:

a) descrição do objeto, valor unitário e total;

b) número do Cadastro de Pessoa Física - CPF ou do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ do proponente;

c) endereços físico e eletrônico e telefone de contato;

d) data de emissão; e

e) nome completo e identificação do responsável.

III - informação aos fornecedores das características da contratação contidas no art. 4º, com vistas à melhor caracterização das condições comerciais praticadas para o objeto a ser contratado; e

IV - registro, nos autos do processo da contratação correspondente, da relação de fornecedores que foram consultados e não enviaram propostas como resposta à solicitação de que trata o inciso IV do caput.

Para essa aquisição, foram obtidas as cotações de 03 (três) fornecedores, em atendimento com o preconizado pelo Art. 23, inciso IV da Lei 14.133/21:

Art. 23. O valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

IV - pesquisa direta com no mínimo 3 (três) fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, desde que seja apresentada justificativa da escolha desses fornecedores e que não tenham sido obtidos os orçamentos com mais de 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação;

A escolha desses fornecedores justifica-se ao considerar que são empresas especializadas no fornecimento dos serviços solicitados, possuindo uma sólida experiência e reputação no mercado. Ademais, foi analisada a capacidade dessas empresas de fornecer preços competitivos em relação à qualidade dos serviços oferecidos, sendo realizados comparativos de preços para garantir que as propostas recebidas estejam alinhadas à realidade do mercado e sejam financeiramente vantajosas para a Administração Pública.

Outro fator relevante foi a especificidade do serviço do objeto da aquisição, o qual demanda caracterização detalhada por parte dos prestadores, indicando que possuem conhecimento sólido desses requisitos para um processo de contratação mais eficiente e eficaz, garantindo que o serviço solicitado atenda plenamente às necessidades operacionais do setor responsável.

Conforme analisado, procedeu-se à aquisição por meio de dispensa de licitação, após avaliação criteriosa dos preços das cotações concorrentes e verificação de suas conformidades com o Termo de Referência, de acordo com o Art. 75, inciso I da Lei 14.133/21, atualizado de acordo com o Decreto nº 12.807, de 2025.

Foram obtidos orçamentos de 03 (três) empresas:

1. WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA (23.853.635/0001-37);
2. SEAP – SERVIÇOS DE ENGENHARIA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA (10.652.003/0001-63);
3. A.V. ENGENHARIA, PERÍCIAS E CONSULTORIA LTDA (34.685.757/0001-88).

A escolha desses fornecedores levou em consideração os critérios de experiência e reputação no mercado, onde fornecedores com atuação consolidada no setor e histórico comprovado de qualidade foram preferidos.

Também foi analisado o preço competitivo, onde priorizamos o melhor custo-benefício. Selecionamos fornecedores capazes de oferecer valores competitivos sem comprometer o padrão exigido. Realizamos comparativos de mercado para assegurar propostas justas.

Ademais, verificamos se os fornecedores atendiam aos requisitos técnicos em questão, como certificações, normas de qualidade e conformidade com as especificações, para garantir compatibilidade e eficiência nos produtos.

**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E
DESENVOLVIMENTO URBANO**



Consideramos a proximidade dos fornecedores, prezando por empresas de cidades próximas, o que garante um atendimento eficiente e evita possíveis atrasos e aumento de custos decorrentes do deslocamento. Portanto, as empresas estão todas localizadas no município de Balneário Camboriú.

Desta forma, após a análise dos orçamentos apresentados pelas empresas mencionadas, verificou-se que a WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA (23.853.635/0001-37) ofertou o menor valor para o fornecimento dos serviços solicitados, no valor de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), conforme pode se observar nos orçamentos constantes no processo. Assim, considerando os critérios previamente estabelecidos, bem como a necessidade de otimizar os recursos disponíveis e garantir a melhor relação custo-benefício, esse valor foi selecionado como o mais vantajoso para o objeto da dispensa licitatória.

Assim, a escolha do fornecedor está devidamente fundamentada na adequação da proposta às exigências técnicas e operacionais do objeto, observando o princípio da proposta mais vantajosa; tal fundamentação encontra respaldo na estimativa de valor prevista no art. 23 da Lei nº 14.133/2021 e na instrução do processo de contratação direta (art. 72), em especial na razão da escolha do contratado (inc. VI) e na justificativa de preço (inc. VII).

Visando às boas práticas, cumpre salientar que a equipe técnica realizou uma análise crítica dos orçamentos obtidos, os quais foram utilizados como base para a formação do valor estimado para a aquisição, assegurando que o processo fosse conduzido de maneira transparente e conforme as normativas vigentes.

Balneário Camboriú, 01 de junho de 2026.

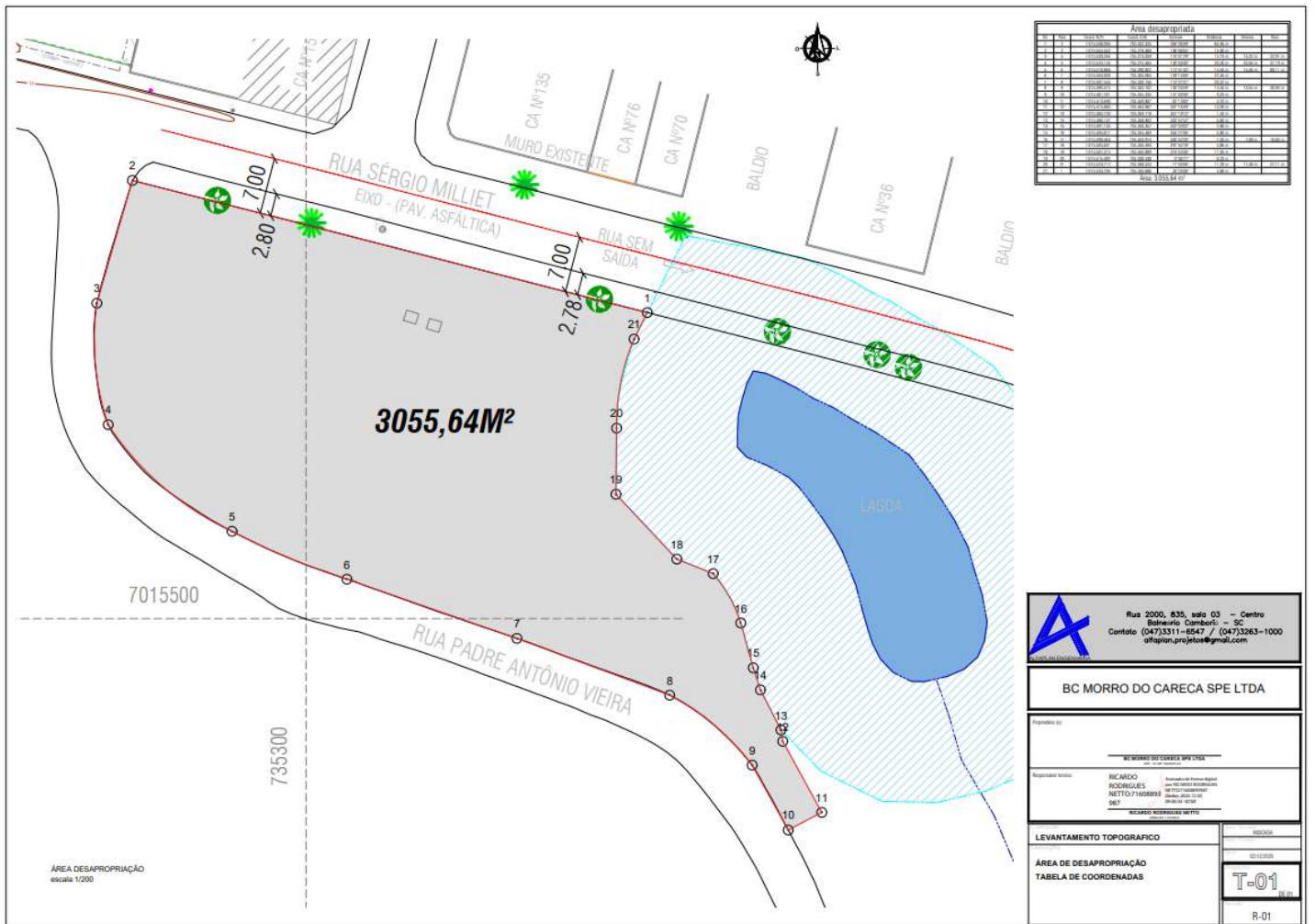
MARCELO FREITAS
Secretário Interino de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Portaria nº 34.203/2026

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

ESTIMATIVA DE QUANTITATIVO - MEMORIAL DE CÁLCULO

A estimativa dos quantitativos necessários para a elaboração do laudo técnico de avaliação mercadológica foi definida com base no levantamento topográfico da área objeto da desapropriação, constante dos anexos do Decreto Municipal nº 12.898/2025. A delimitação da área avaliada, bem como a caracterização de suas dimensões e confrontações, foi realizada a partir dos elementos técnicos contidos nesse levantamento, os quais serviram de referência para o dimensionamento dos serviços e para a definição do escopo da avaliação imobiliária. Eventuais ajustes decorrentes de informações complementares obtidas durante a vistoria técnica ou da necessidade de melhor caracterização do imóvel poderão ser analisados pela fiscalização da CONTRATANTE, desde que não impliquem alteração do objeto da contratação.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID. MEDIDA	QTD
1	ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, CONFORME ABNT NBR 14.653-1 E NBR 14653-2, DESTINADO À INSTRUÇÃO DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE DESAPROPRIAÇÃO DA ÁREA DECLARADA DE UTILIDADE PÚBLICA PELO DECRETO MUNICIPAL Nº 12.898/2025, LOCALIZADA NA RUA SÉRGIO MILLET, BAIRRO PRAIA DOS AMORES, NO MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC.	M²	3.055,64



PLANILHA DE CONSOLIDAÇÃO DE VALORES

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID. MEDIDA	QTD	WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA (23.853.635/0001-37)	SEAP – SERVIÇOS DE ENGENHARIA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA (10.652.003/0001-63)	A.V. ENGENHARIA, PERÍCIAS E CONSULTORIA LTDA (34.685.757/0001-88)	MENOR VALOR	VALOR MÉDIO	MEDIANA	PROPOSTA MAIS VANTAJOSA
1	ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, CONFORME ABNT NBR 14.653-1 E NBR 14653-2, DESTINADO À INSTRUÇÃO DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE DESAPROPRIAÇÃO DA ÁREA DECLARADA DE UTILIDADE PÚBLICA PELO DECRETO MUNICIPAL Nº 12.898/2025, LOCALIZADA NA RUA SÉRGIO MILLET, BAIRRO PRAIA DOS AMORES, NO MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC.	M²	3.055,64	R\$ 7.500,00	R\$ 9.893,76	R\$ 12.200,00	R\$ 7.500,00	R\$ 9.864,59	R\$ 9.893,76	R\$ 7.500,00
ACRÉSCIMOS (TOTALIZADORES, FRETES, IMPOSTOS, ENTRE OUTROS)										
DESCONTOS										
TOTAL				R\$ 7.500,00	R\$ 9.893,76	R\$ 12.200,00	R\$ 7.500,00			

Balneário Camboriú – Capital Catarinense do Turismo - CNPJ 83.102.285/0001-07

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO
CAMBORIÚ
CNPJ: 83.102.285/0001-07.

CONTRATO PARTICULAR DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
PROFISSIONAIS DE ENGENHARIA

Pelo presente instrumento particular de prestação de serviços profissionais de engenharia e avaliação imobiliária, de um lado, na qualidade de **CONTRATADA, ALINE VEDANA**, brasileira, inscrita no CPF sob nº 955.217.040-00, Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho, devidamente registrada no **CREA/SC sob o nº 093623-5**, Corretora e Perita Avaliadora Imobiliária inscrita no **CRECI/SC sob o nº 46.207-F** e no **CNAI sob o nº 26.835**, sócia do **IBAPE-SC nº 364**, Perita Forense, representante legal da empresa **A.V. ENGENHARIA, PERÍCIAS E CONSULTORIA LTDA**, inscrita no **CNPJ sob o nº 34.685.757/0001-88**, com sede na Rua Noruega, nº 270, Bairro das Nações, CEP 88338-195, Balneário Camboriú/SC, registrada no **CREA/SC sob o nº 175418-4**, telefone **(47) 99988-6002**, e-mail: avengenhariaepericias@gmail.com; e, de outro lado, na qualidade de **CONTRATANTE, PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no **CNPJ sob o nº 83.102.285/0001-07**, com sede na Rua Dinamarca, nº 320, Bairro das Nações, Balneário Camboriú/SC, CEP 88338-900, neste ato representada por sua representante legal, têm entre si justo e contratado o que segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente contrato tem por objeto a prestação de serviços técnicos especializados de **vistoria, análise, estudo mercadológico e elaboração de Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária do imóvel urbano pertencente à matrícula nº 27.606 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, consistente em área de terras com 3.055,64 m², localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, Município de Balneário Camboriú/SC.**

Os serviços serão executados em conformidade com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, especialmente ABNT NBR 14653, bem como demais normas aplicáveis à engenharia de avaliações e às exigências técnicas do contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Matrícula nº 27.606 – 1º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC.

Descrição do imóvel:

- Tipo: Terreno Urbano;


- Área superficial: 3.055,64 m²;
- Localização: Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, Balneário Camboriú/SC.

REGULAMENTO DE HONORÁRIOS: AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS / SANTA CATARINA

2.1 – Avaliação do valor do imóvel

Natureza da ação ou espécie de perícia realizada (sugestão)	Nº mínimo de horas técnicas
2.1 – Laudo de Avaliação do Imóveis segundo as Normas ABNT - 14653 -1, 2 e 3	20 horas

Que esse valor foi feito segundo a tabela do Inspeção do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias do Estado de Santa Catarina, prevê para tais serviços um montante, SENDO QUE REQUER: pois tive várias medições e buscas a fazer com a vistoria do local e a busca de dados de comparação, levantamentos em geral, análise dos documentos para a realização dos trabalhos periciais, com a **AVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL URBANO, conforme Programa TS – SISREG**

 Planilha de Formação de Preço de Serviço por Tempo Despendido					
CLIENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ CNPJ: 83.102.285/0001-07.			SERVIÇO: Laudo de Avaliação de Imóveis segundo as Normas ABNT 14653 – 1, 2 e 3.		
Local: Matrícula nº 27.606, área de terra com 3.055,64 m ² , localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, Balneário Camboriú/SC		Prazo Execução	Validade Proposta	Data	
		30 dias	30 dias	29/05/2026	
1. HORAS TÉCNICAS POR ATIVIDADE DESENVOLVIDA					
Atividade	Qualificação Profissional	Horas	Custo/Hora (R\$)	Custo Total (R\$)	
a) Estudo e Análise da Documentação	Engenheiro Civil	2,00	R\$ 560,00	R\$ 1.120,00	
b) Trabalhos Externos / Reuniões	Engenheiro Civil	2,00	R\$ 560,00	R\$ 1.120,00	
c) Levantamento da Documentação – Composição do Histórico	Engenheiro Civil	2,00	R\$ 560,00	R\$ 1.120,00	
d) Vistoria, consignando fotografias externas e internas, caracterização do local, do terreno.	Engenheiro Civil	2,00	R\$ 560,00	R\$ 1.120,00	
e) Pesquisas em Campo dos Dados Amostrais	Engenheiro Civil	2,00	R\$ 560,00	R\$ 1.120,00	
f) Planejamento do Trabalho e Escolha da Metodologia	Engenheiro Civil	2,00	R\$ 560,00	R\$ 1.120,00	
g) Processamento dos Dados	Engenheiro Civil	2,00	R\$ 560,00	R\$ 1.120,00	
h) Elaboração do Laudo	Engenheiro Civil	6,00	R\$ 560,00	R\$ 3.360,00	
TOTAL	Horas	20 horas			
TOTAL DA MÃO OBRA:				R\$ 11.200,00	

2. DESLOCAMENTO / CUSTO MATERIAL / SERVIÇOS TERCEIROS					
	Item	Unidade	Quantidade	Custo Unitario (R\$)	CUSTO (R\$)
	Deslocamento (ida e volta)	Km			
	Copias, Fotos, Encardenação	verba			
	Levantamento Topografico	verba			
	ART / RTT / outros	Unitário	1	286,00	286,00
	Estadia, alimentação	verba			
	Imposto taxas e encargos	verba	1	806,40	806,40
2.	ART, IMPOSTOS, TAXAS e ENCARGOS				R\$ 1.092,40
1.	TOTAL DA MÃO OBRA:				R\$ 11.200,00
3.	PREÇO FINAL DO SERVIÇO 1+ 2. (arredondando)				R\$ 12.200,00

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS HONORÁRIOS PROFISSIONAIS

Pelos serviços descritos neste contrato, a CONTRATANTE pagará à CONTRATADA o valor total de **R\$ 12.200,00 (doze mil e duzentos reais)**, referente à execução dos serviços técnicos de análise, estudo e elaboração de Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária do imóvel objeto da matrícula nº 27.606.

Os valores deverão ser depositados na seguinte conta bancária:

A.V. ENGENHARIA, PERÍCIAS E CONSULTORIA LTDA

CNPJ: 34.685.757/0001-88

Banco Sicredi – Agência: 2606

Conta Corrente: 63152-6

PIX: avengenhariaepericias@gmail.com

CLÁUSULA QUARTA – DA FORMA DE PAGAMENTO

Parágrafo Primeiro: A título de sinal e início dos trabalhos técnicos, a CONTRATANTE efetuará o pagamento correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor total contratado, equivalente a **R\$ 6.100,00 (seis mil e cem reais)**, mediante aceite da proposta e emissão da respectiva nota fiscal.

Parágrafo Segundo: O saldo remanescente, correspondente a 50% (cinquenta por cento) dos honorários, no valor de **R\$ 6.100,00 (seis mil e cem reais)**, deverá ser quitado até a data da entrega definitiva do laudo técnico.

Parágrafo Terceiro: A CONTRATADA emitirá nota fiscal eletrônica correspondente a cada pagamento realizado.

CLÁUSULA QUINTA – DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

A vistoria técnica presencial será realizada mediante prévio agendamento entre as partes.

Os trabalhos técnicos compreenderão:

- vistoria presencial do imóvel;
- levantamento fotográfico e técnico;
- análise documental;
- pesquisa mercadológica de dados de mercado semelhantes;
- tratamento técnico dos dados coletados;
- elaboração do laudo técnico conclusivo conforme normas da ABNT NBR 14.653.

CLÁUSULA SEXTA – DO PRAZO

O prazo para conclusão e entrega do Laudo Técnico será de até **15 (quinze) dias úteis**, contados da data da realização da vistoria presencial no imóvel, desde que toda a documentação necessária seja disponibilizada pela CONTRATANTE.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA INADIMPLÊNCIA

O inadimplemento de quaisquer valores nos prazos estipulados implicará:

- multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido;
- juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês;
- correção monetária pelo índice legal aplicável.

O atraso no pagamento autoriza a suspensão imediata dos serviços e/ou retenção da entrega do laudo técnico até a regularização financeira.

CLÁUSULA OITAVA – DA EXTINÇÃO ANTECIPADA

A eventual desistência, cancelamento ou interrupção dos serviços por iniciativa da CONTRATANTE, após o início dos trabalhos técnicos, não eximirá o pagamento integral dos honorários contratados, em razão da mobilização técnica, operacional e profissional já realizada.

CLÁUSULA NONA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

O presente contrato obriga as partes e seus sucessores, sendo firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se as partes ao fiel cumprimento de todas as cláusulas ora pactuadas.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO FORO

Fica eleito o foro da Comarca de Balneário Camboriú/SC para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste contrato, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas.

CONTRATADA: Aline Vedana CPF: 955.217.040-00
ALINE VEDANA CPF: 955.217.040-00

Assinado de forma digital por
Aline Vedana CPF: 955.217.040-00
Dados: 2026.05.29 16:39:28 -03'00'

CONTRATANTE: JULIANA PAVAN VON BORSTEL - Prefeita Municipal

TESTEMUNHAS: _____

TESTEMUNHAS: SOLANGE SANTOR VEDANA CPF: 678.454.440-49

Balneário Camboriú/SC, 29 de maio de 2026.

DADOS DO AVALIADOR:

UNIVERSIDADE COMUNITÁRIA REGIONAL DE CHAPECÓ
Renovado o Credenciamento, com base no Parecer nº 222 e Resolução 058/CEE/SC, de 21/08/2007 e homologado pelo Decreto nº 659, publicado no DO/SC, em 25/09/2007

UNOCHAPECÓ

O Reitor da Universidade Comunitária Regional de Chapecó - UNOCHAPECÓ, no uso de suas atribuições, considerando o termo de colação de grau, em 06 de fevereiro de 2009, confere o grau acadêmico de **BACHAREL EM ENGENHARIA CIVIL** a

Aline Vedana

Carreira de Identidade 106040527/SSP/RS, nascida em 05 de março de 1980, natural do Rio Grande do Sul, nacionalidade Brasileira.

concluinte do Curso de Engenharia Civil, no segundo semestre de 2008 e outorga-lhe o presente Diploma, a fim de que possa gozar de todos os direitos e prerrogativas legais.

Chapecó (SC), 09 de fevereiro de 2009.

MARIA LUIZA DE SOUZA LAJÚS
Vice Reitora de Graduação

Aline Vedana
Diplomada

ODILON LUIZ POLI
Reitor da UNOCHAPECÓ

ENGENHARIA CIVIL
Reconhecimento Renovado com base no Parecer 025 e Resolução nº 009/CEE/SC, de 26/02/2008 e Homologado pelo Decreto nº 1.297, publicado no DO/SC, em 22/04/2008

UNIVERSIDADE COMUNITÁRIA REGIONAL DE CHAPECÓ
SETOR DE CERTIFICAÇÃO E REGISTRO DE DIPLOMA

Diploma Registrado sob nº 06789
Livro 018 Folhas 195 Processo 670/2009, nos termos do Art. 48 da Lei 9.394 de 20/12/1996 e com base no Parecer nº 222 e Resolução 058/CEE/SC, de 21/08/2007 e homologado pelo Decreto nº 659, publicado no DO/SC, em 25/09/2007.

Chapecó (SC), 10 / 02 / 2009
Nadir Isabel Brancher Faccio
Responsável pelo SGRD/UNOCHAPECÓ
Delegação do Reitor - Portaria Nº 015/REITORIA/2002



HISTÓRICO

Nome: **Aline Vedana**

Curso de Pós-Graduação *Lato Sensu* Especialização em Engenharia de Segurança do Trabalho

DISCIPLINA	CARGA HORÁRIA	NOTA	PROFESSORES	TITULAÇÃO
Metodologia da Pesquisa	30 h/a	9,0	Adalberto Pandolfo Juliana Kurek	Doutor Mestra
Introdução à Engenharia de Segurança do Trabalho	30 h/a	9,0	Vanderlei Borowski	Especialista
Psicologia na Engenharia de Segurança, Comunicação e Treinamento I	30 h/a	7,5	Maria Aparecida Tagliari Estacia	Doutora
Psicologia na Engenharia de Segurança, Comunicação e Treinamento II	30 h/a	7,5	Rosani Sgari Szilagyi	Doutora
Administração Aplicada à Engenharia de Segurança	30 h/a	8,0	Marcelo Fabiano Costella	Doutor
Ergonomia	30 h/a	9,2	Fabiano Lopes Chiesa	Mestre
Legislação e Normas Técnicas	30 h/a	8,5	Valdecir Sbardelini	Mestre
Proteção ao Meio Ambiente	45 h/a	9,3	Evanisa Fátima Reginato Quevedo Melo	Doutora
Segurança do Trabalho no Meio Rural	30 h/a	9,0	Moisés Souza Soares	Especialista
Gerência de Riscos	60 h/a	8,5	Luciana Londero Brandli Juliana Kurek	Doutora Mestra
Proteção Contra Incêndios e Explosões	60 h/a	7,0	Valdecir Sbardelini	Mestre
O Ambiente e as Doenças do Trabalho	60 h/a	7,9	Sabine Braga Chedid	Especialista
Prevenção e Controle de Riscos em Máquinas, Equipamentos e Instalações	90 h/a	8,3	José Eurides Alves de Moraes Sérgio Bordignon	Especialista Mestre
Higiene do Trabalho	150 h/a	7,3	Betty Rose Menegol Bassani José Eurides Alves de Moraes José Luis Nicolás Marcos Milton Serpa Menezes Sabine Braga Chedid	Especialista Especialista Mestre Mestre Especialista
Monografia	15 h/a	8,1	Sérgio Bordignon	Mestre

A aluna realizou a defesa presencial da monografia intitulada *Segurança na Construção de Linhas de Transmissão de Energia Elétrica*, tendo sido aprovada com nota 8,1.
O curso obedeceu às disposições contidas na Lei nº 7.410, de 27/11/85, Parecer 19/87 CESU/MEC, Resolução 14/2002 do Consun/UPF e Resolução 01/2007 do CNE.
A avaliação foi feita através de provas, trabalhos e seminários.

Passo Fundo, 24 de junho de 2014.

Universidade de Passo Fundo
Secretaria Geral dos Cursos
Certificado Registrado sob o nº 17004
fls. 6 do livro 10-Espec.
Processo nº 5960/2014
Passo Fundo, 24 de junho de 2014.

João Adalmir de Faria Madalena
Setor de Certificação e Diplomação/UPF



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
CETER - CENTRO DE EDUCAÇÃO TECNOLÓGICA REPÚBLICA



O Diretor do Centro de Educação Tecnológica República, localizado na BR 101, km 202, nº 303, autorizado através dos Pareceres do CEE-SC nº 001/2004, nº 304/2008, nº 251/2009 e nº 356/2014, certifica que

Diploma

Aline Vedana

Brasileiro(a), natural de Marau - RS, portador(a) do CPF nº 955.217.040-00, nascido(a) em 05 de março de 1980, concluiu em junho de 2018 o curso de

Habilitação Técnica de Nível Médio em Transações Imobiliárias

Ademar
Ademar Rodrigues Meireles
Diretor Acadêmico

Aline Vedana
Aline Vedana

Gabriel
Gabriel Medeiros Batista
Secretário Escolar

São José/SC, 05 de Julho de 2018

CETER - CENTRO DE EDUCAÇÃO TECNOLÓGICA REPÚBLICA

CURSO TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

<p>PERFIL PROFISSIONAL</p> <p>Habilitado e capacitado a executar negócios imobiliários de acordo com a Lei Nº 6.530 e decreto 81.871/78, atuando na compra e venda de imóveis, auxiliando nos serviços da administração de bens imóveis e condomínios, podendo atuar como incorporador imobiliário, nos termos da legislação vigente.</p> <p>COMPETÊNCIAS</p> <ul style="list-style-type: none"> Compreender as noções básicas do Direito Imobiliário e reconhecer a legislação que regula as funções do Corretor de Imóveis; Compreender os conceitos básicos, os fundamentos e as características da administração mercadológica e do gerenciamento da comercialização de imóveis; Compreender as estratégias de vendas e marketing aplicadas aos negócios imobiliários; Reconhecer a simbologia e as normas utilizadas nos projetos arquitetônicos e na construção civil; Reconhecer a documentação utilizada na comercialização e no Registro de Imóveis; Compreender e aplicar os princípios que regem a Lei do Inquilinato; Compreender o Sistema de Financiamento de Imóveis Interpretar o Código de Ética do Corretor de Imóveis, aplicando-o no exercício da profissão. 	<p>MATRIZ CURRICULAR</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Disciplinas</th> <th>Total</th> <th>Conceito</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Comunicação e Expressão em Língua Portuguesa</td> <td>100 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Direito e Legislação</td> <td>100 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Marketing Imobiliário</td> <td>50 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Operações Imobiliárias</td> <td>120 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Desenho Arquitetônico e Noções de Construção</td> <td>100 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Relações Humanas, Ética e Cidadania</td> <td>50 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Economia e Mercado</td> <td>100 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Organizações e Técnicas Comerciais</td> <td>60 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Matemática Financeira</td> <td>100 horas</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Estágio Supervisionado</td> <td>160 horas</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">O aluno cumpriu o Estágio Supervisionado de</td> </tr> <tr> <td>Carga Horária Total</td> <td>960 horas</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>NOME DO ALUNO(A): Aline Vedana CPF: 955.217.040-00</p> <p>CONCEITOS: (S) Suficiente (I) Insuficiente</p>	Disciplinas	Total	Conceito	Comunicação e Expressão em Língua Portuguesa	100 horas	S	Direito e Legislação	100 horas	S	Marketing Imobiliário	50 horas	S	Operações Imobiliárias	120 horas	S	Desenho Arquitetônico e Noções de Construção	100 horas	S	Relações Humanas, Ética e Cidadania	50 horas	S	Economia e Mercado	100 horas	S	Organizações e Técnicas Comerciais	60 horas	S	Matemática Financeira	100 horas	S	Estágio Supervisionado	160 horas		O aluno cumpriu o Estágio Supervisionado de			Carga Horária Total	960 horas		<p>CURSO ANTERIOR: Ensino Superior</p> <p>ESTABELECIMENTO: Universidade de Passo Fundo Passo Fundo - Rio Grande do Sul - 2014</p> <p>OBSERVAÇÕES:</p> <p>CÓDIGO VALIDADOR SISTEC/MEC: 36180/72967728CM</p> <p>REGISTROS: Curso autorizado através dos pareceres do CEE-SC nº 001/2001, nº 304/2008, nº 251/2009 e 356/2014, todos publicados no Diário Oficial de Santa Catarina. Diploma Registrado nas fis. 05, Livro nº 0021207-4 São José (SC), 06/07/2018.</p> <p>ÓRGÃO PROFISSIONAL <i>Wiviane Simon Martins Costa</i> WIVIANE SIMON MARTINS COSTA DIRETORA 1.ª SECRETARIA CRECI/RS</p>
Disciplinas	Total	Conceito																																							
Comunicação e Expressão em Língua Portuguesa	100 horas	S																																							
Direito e Legislação	100 horas	S																																							
Marketing Imobiliário	50 horas	S																																							
Operações Imobiliárias	120 horas	S																																							
Desenho Arquitetônico e Noções de Construção	100 horas	S																																							
Relações Humanas, Ética e Cidadania	50 horas	S																																							
Economia e Mercado	100 horas	S																																							
Organizações e Técnicas Comerciais	60 horas	S																																							
Matemática Financeira	100 horas	S																																							
Estágio Supervisionado	160 horas																																								
O aluno cumpriu o Estágio Supervisionado de																																									
Carga Horária Total	960 horas																																								

UNIMÓVEIS-RS - UNIVERSIDADE CORPORATIVA DO SINDIMÓVEIS-RS

CERTIFICADO

O Presidente do Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado do Rio Grande do Sul - Sindimóveis-RS no uso de suas atribuições, confere o presente certificado a

ALINE VEDANA

por ter concluído o curso Avaliação de Imóveis com o conteúdo programático constante no verso deste, realizado nos dias 3 e 4 de Agosto de 2018, na cidade de Curitiba/PR, de acordo com a Resolução-COFECI nº 1.066/2007.

Curitiba, 4 de Agosto de 2018.

Jocleber Lincoln Procópio
Professor Ministrante

Carlos Lammel
Presidente do Sindimóveis-RS



CONTEÚDO PROGRAMÁTICO DO CURSO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

DISCIPLINAS

- Histórico da Avaliação de Imóveis no Brasil
- Normas da ABNT da série 14653
- O Corretor de Imóveis e a Ética Profissional
- Como iniciar uma avaliação
- Definições
- A metodologia de avaliação e valor de mercado
- Imóveis urbanos e rurais – Pesquisa
- Métodos de Avaliações
- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
- Método Evolutivo
- Roteiro, conteúdo mínimo e apresentação do parecer técnico de avaliação mercadológica (PTAM)
- O PTAM em perícia nos processos judiciais
- Honorários do Corretor de Imóveis para emissão do PTAM
- Trabalhos dirigidos, com a elaboração de PTAM de, no mínimo, quatro tipos de imóveis diferentes

Carga Horária Total: 24h/aula

Certificado reconhecido pela Portaria COFECI nº 057/2012 para fins de inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, conforme Resolução nº 1.066/2007.

REGISTRO

Nº: 3647 Folha: 199 Livro: A8 Data: 05/10/2018



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que a Corretora de Imóveis **Nº 26835**

Aline Vedana

inscrita em 15/01/2019 no CRECI 3ª Região/RS sob o nº 59.506 está registrada no **CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS** e habilitada, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação Expedido por:
UNIMÓVEIS/RS

Brasília (DF), 27 de fevereiro de 2019.

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

Aline Vedana
Assinatura do Avaliador

SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.
Chave de Autenticação: b7d71745576a16e5b8b10f72bc2d7c56b65b44a9

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
SISTEMA COFECI-CRECI
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL

ALINE VEDANA
Corretora de Imóveis

CRECI-SC 46207
CNAI 26835

Validade: 15/04/2027

Aline Vedana
Assinatura do Portador

APÓS VENCIDO, VÁLIDO SÓ COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206/75)

Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 11ª Região/SC

Filiação: SOLANGE SANTOR VEDANA
ODOLIR VEDANA

Naturalidade: MARAU - RS
IDENTIDADE: 95521704000 SSP/SC

Data de nascimento: 05/03/1980
CPF: 955.217.040-00
Data de inscrição no CRECI: 06/12/2021
Data de expedição: 21/05/2026

Formação Específica:
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

MARCELO FARIA BROGNOLI
Presidente do CRECI

ROGERIO ISNAR PATRICIO
Diretor Secretário

IDENTIDADE CIVIL VÁLIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI 6.206, 07/05/1975)



Certificado

O CETER - Centro de Educação Tecnológica República, certifica que:

Aline Vedana

Brasileiro(a), natural de Marau - RS, portador(a) do CPF nº 955.217.040-00, nascido(a) em 05 de março de 1980, concluiu em junho de 2018 o Curso de Qualificação Profissional de Contratos e Direito Imobiliário para Corretores de Imóveis.

São José, 06 de julho de 2018

Ademar Rodrigues Meireles
Diretor Acadêmico

Aline Vedana
Aluno
Gabriel Medeiros Batista
Secretário Escolar

CONTEÚDO PROGRAMÁTICO DO CURSO DE DIREITO IMOBILIÁRIO

✍ Empreendedorismo e Liderança	7 horas
✍ Contratos Imobiliários	18 horas
✍ Avaliação de Imóveis	14 horas
✍ Fatores de Valorização de Desvalorização Imobiliária	18 horas
✍ O Código de Defesa do Consumidor Aplicado às Transações Imobiliárias	9 horas
✍ Direito Registral Imobiliário	10 horas
✍ Documentação para Venda de Imóveis	15 horas
✍ Avaliação Presencial	4 horas
Total de horas: 95	





CRECI - 3ª REGIÃO

Serviço Público Federal

Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado do Rio Grande do Sul

CERTIFICADO

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Rio Grande do Sul - 3ª Região concede o presente certificado a

ALINE VEDANA

por ter concluído o Curso de Perito Judicial, dentro das prerrogativas legais, tendo finalizado os exercícios de fixação satisfatoriamente e cumprido toda a programação das 8 (oito) aulas do curso com início em 12/08/2019 e término em 29/08/2019, com carga horária total de 4 (quatro) horas, contemplando em seu conteúdo programático as Habilidades do Perito, Perícia e as responsabilidades do Perito, Elementos do Processo Jurídico, Princípios Processuais, o Corretor de Imóveis enquanto Perito Judicial e o PTAM, Como ser Perito, Os prazos para respeitar, a Legislação vigente (CPC - Lei nº 13.105/2015), o Fluxo Operacional da atividade do Perito e as Petições para diversas situações e ocorrências na atividade do Perito Judicial.

Porto Alegre, 30 de Agosto de 2019

Márcio Ferreira Bins Ely
Presidente

Verifique a autenticidade do certificado em
ead.creci.org.br/validar com o código:
4B86-8EE8-5AAF-CC41-AA81

CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DE CURSO



000491

certifica que

ALINE VEDANA

concluiu com êxito o Curso de Formação para Perito Judicial com ênfase em Avaliação de Imóveis 2.0, no período de 12/12/2019 a 02/06/2020, com carga horária de 30 horas aulas através da Plataforma EAD fernandosarian.eadplataforma.com

Diretor(a)
, Academia do Perito Judicial



REGISTRO DE CONCLUSÃO DE CURSO

ALUNO	CURSO	CÓDIGO
ALINE VEDANA	Formação para Perito Judicial com ênfase em Avaliação de Imóveis 2.0	000491

INÍCIO	CONCLUSÃO	CARGA HORÁRIA	FREQUÊNCIA	MÉDIA FINAL
12/12/2019	02/06/2020	30 horas	100%	8.40

CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

1. Aula Inaugural
2. Introdução
3. Do Perito e Assistente Técnico
4. Quem pode atuar na profissão
5. Áreas de Atuação
6. Por que atuar na área?
7. Das Legislações - Constituição Federal e N.C.P.C.
8. Normas Técnicas - 14.653-1 e 2, 12.721
9. Da Prática do Perito Judicial nos Tribunais de Justiça
10. Casos Diversos
11. Jurisprudências dos Tribunais de Justiça
12. Bibliografia
13. Bônus 1 - Turbinando o seu Currículo
14. Bônus 2 - Elevator Pitch
15. Bônus 3 - Posicionamento On-line
16. Bônus 4 - Estratégias de Relacionamento
17. Bônus 5 - Aceleração de Honorários

REGISTRO



Diretor(a)
Academia do Perito Judicial



fernandosarian.eadplataforma.com



CONTEÚDO PROGRAMÁTICO:

01. MEDIDAS DE TENDÊNCIA CENTRAL E VARIABILIDADE;
02. JUSTIFICATIVA DA VARIABILIDADE COM USO DE METODOLOGIA CIENTÍFICA;
03. REGRESSÕES SIMPLES E MÚLTIPLAS;
04. MODELAGENS ESTATÍSTICAS, ESCALAS DE MEDIDA E EFICIÊNCIA DE MODELOS;
05. ANÁLISE DA VARIÂNCIA. SIGNIFICÂNCIA DOS REGRESSORES E DO MODELO;
06. NORMALIDADE, AUTO-REGRESSÃO, COLINEARIDADE. HOMOCEDESTICIDADE;
07. ESTUDO DA DISTRIBUIÇÃO DE VALORES EM TORNO DA MÉDIA LINEAR E NAO LINEAR;
08. INTERVALO DE CONFIANÇA E DE PREDIÇÃO, PONTOS INFLUENCIANTES;
09. USO DE DICOTOMIAS, VARIÁVEIS DE INTERAÇÃO E PONTOS DE MÁXIMO;
10. NORMAS DA ABNT: NBR 14653 E AVALIAÇÃO INTERVALAR;
11. LAUDO DE AVALIAÇÕES: ELABORAÇÃO. TOPICOS BASICOS;
12. EXEMPLOS PRÁTICOS DE AVALIAÇÃO COM USO DE MODELOS COMPUTACIONAIS (IS-SISREG).

bssp.edu.br

/bsspcentroeducacional



▶▶▶ Certificado

Certifico que

Aline Vedana

Participou do Evento " Minicurso: Peritos e Avaliadores de Imóveis"
nos dias 13, 14 e 15 de Outubro de 2021, com carga horária de 6
horas.


BSSP CENTRO EDUCACIONAL
CNPJ: 27.911.962/000159

BSSP
CENTRO EDUCACIONAL

Quem planta a Boa Sorte com Sabedoria colhe Prosperidade





IBAPE-SC

INSTITUTO CATARINENSE
DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES
E PERÍCIAS



IBAPE-SC

**SEMINÁRIO
SUL AMERICANO
DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
DE ENGENHARIA**

Certificado

Concedido a **ALINE VEDANA**

Por ter participado do:

III SEMINÁRIO SUL AMERICANO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- PAINÉIS:**
- Perspectivas Econômicas da América do Sul
 - Avaliação de Áreas Ambientais
 - Inspeção Predial – Acessibilidade
 - Terrenos de Marinha e Caminhos de Sirga
 - Avaliações Especiais
 - Inspeção Predial e Evolução das Normas de Avaliações na América do Sul

Ocorrido nos dias 30 e 31 de março de 2023, com carga horária de 12 horas, em Balneário Camboriú (SC).

Florianópolis, 06 de abril de 2023.


Engenheira Civil Sandra Francisco Machado
Coordenadora do Seminário


Engenheiro Civil Léo Saraiva Caldas
Presidente do IBAPE-SC

CONTEÚDO PROGRAMÁTICO:

- 1º Painel - Perspectivas Econômicas da América do Sul**
 - Perspectivas Econômicas 2023
- 2º Painel - Avaliação de Áreas Ambientais**
 - Valor de Mercado de Áreas com Restrições Ambientais
 - Avaliação de Ativos Ambientais
- 3º Painel - Inspeção Predial – Acessibilidade**
- 4º Painel - Terrenos de Marinha e Caminhos de Sirga**
- 5º Painel - Avaliações Especiais**
 - Comparativo Inteligência Artific./Convencional
 - Análise Qualitativa de Dados de Mercado
- 6º Painel - Inspeção Predial**
- 7º Painel - Avaliações Especiais**
 - Modelo VETA para la Estimación de los Daños Extrapatrimoniales
 - Aplicación práctica del Método AHP Difuso
- 8º Painel - Evolução das Normas de Avaliações na América do Sul**
 - Evolución de las Normas Técnicas de Valuación en Paraguay
 - Evolução das Normas Técnicas em Avaliação na América Latina
 - Valoración de Zonas Portuárias

PATROCÍNIOS:



CREA-SC
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Santa Catarina



CONFEA
Conselho Federal de Engenharia
e Agronomia



mutua SC



CREDCREA 5
COOPERATIVA AILOS





Certificamos que

ALINE VEDANA

participou como **Congressista** no **XXII COBREAP - Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias**, realizado em São Paulo - SP, de 13 a 15 de setembro de 2023. Carga horária de 24 horas

São Paulo - SP, 15 de setembro de 2023.

ENO AMARILIO DA SILVA MATTOS JUNIOR
PRESIDENTE DO IBAPE/NACIONAL

ENO ANDREA CRISTINA KLOPPEL MUNHOZ SOARES
PRESIDENTE DO IBAPE/SP

ENO ANTONIO CARLOS DOLAGIO
COORDENADOR EXECUTIVO



Cod. verificador: a0e0ca2fb5eb4715594287738972104





CREA summit ²⁰/₂₆

O Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina certifica que

Aline Vedana

participou do Crea Summit 2026, com carga horária de 20 horas,
realizado de 26 a 28 de março no Expocentro Balneário Camboriú.

Balneário Camboriú, 28 de março de 2026.

Eng. Carlos Alberto Kita Xavier
Presidente do CREA-SC

CONFEA **CREA-SC** **mútua**

SEAP – SERVIÇOS DE ENGENHARIA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

CNPJ nº 10.652.003/0001-63 | CREA/SC 129129-0
Avenida Brasil, nº 955, Sala 02, Centro – Balneário Camboriú/SC – CEP 88.330-045
Tel/WhatsApp: (47) 3056-5656 | contato@seap.eng.br | www.seap.eng.br

PROPOSTA COMERCIAL Nº 41/2026

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica de Área Urbana
Destinado à Instrução de Procedimento Administrativo de Desapropriação
Bairro Praia dos Amores – Balneário Camboriú/SC

A/C: Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Balneário Camboriú, 29 de maio de 2026.

1. ESCOPO DO SERVIÇO

Por solicitação da Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú, a **SEAP – Serviços de Engenharia Avaliações e Perícias Ltda**, inscrita no CNPJ nº 10.652.003/0001-63, CREA/SC 129129-0, com sede na Avenida Brasil, nº 955, Sala 02, Centro, Balneário Camboriú/SC, CEP 88.330-045, representada por Helena Regina Battistotti Dos Santos, inscrita no CPF 038.632.769-65, CNAI nº 026065, apresenta proposta técnico-comercial para a prestação de serviços de engenharia legal consistentes na elaboração de **Laudo Técnico** de Avaliação Mercadológica de Área Urbana.

O laudo destina-se à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898, de 17 de dezembro de 2025, e prevista no Projeto de Lei Ordinária nº 50/2026, conforme descrição a seguir:

Localização	Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, Balneário Camboriú/SC
Área objeto de avaliação	3.055,64 m ² (parte do imóvel de matrícula nº 27.606)
Matrícula / DIC	Matrícula nº 27.606 – 1º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC DIC nº 20.424
Base legal	Decreto Municipal nº 12.898/2025 e Projeto de Lei Ordinária nº 50/2026
Finalidade da desapropriação	Implantação de estacionamento integrante do Complexo Turístico Morro do Careca (Lei Municipal nº 4.633/2022)

2. BASE NORMATIVA E METODOLÓGICA

O Laudo de Avaliação será elaborado em estrita conformidade com as normas técnicas e referenciais indicados a seguir, atendendo integralmente aos requisitos estabelecidos pelo Município de Balneário Camboriú na solicitação de orçamento:

- ABNT NBR 14.653-1:2001 – Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais;
- ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos;
- Regulamento de Honorários para Perícias e Avaliações de Engenharia do IBAPE/SC (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Santa Catarina);
- Decreto-Lei Federal nº 3.365/1941 – Lei Geral das Desapropriações;
- Lei Municipal de Balneário Camboriú nº 933/1990 (Lei Orgânica);
- Lei Municipal nº 4.633/2022 – Complexo Turístico Morro do Careca;
- Levantamento topográfico anexo ao Decreto Municipal nº 12.898/2025, elaborado pela Alfaplan Engenharia (CREA/SC 116.236-0), datado de 02/12/2025.

3. COMPOSIÇÃO DO SERVIÇO

O Caderno de Avaliação para Desapropriação conterá, no mínimo, os seguintes elementos exigidos pela ABNT NBR 14.653-2:2011 e pelas boas práticas avaliativas:

- ✓ Identificação das partes envolvidas (Município de Balneário Camboriú e Embraed Setai Participações LTDA);
- ✓ Objetivo, finalidade e data de referência da avaliação;
- ✓ Caracterização do bem avaliado: localização, dimensões, confrontações, levantamento topográfico, zoneamento urbano, acessibilidades, melhoramentos públicos e contexto imobiliário;
- ✓ Diagnóstico de mercado: pesquisa junto a imobiliárias, portais eletrônicos devidamente identificados, IPTU e índice fiscal do Município; tendências, flutuações e fator de comercialização;
- ✓ Indicação do método avaliativo utilizado (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado) e tratamento estatístico das amostras coletadas, com homogeneização de fatores;
- ✓ Grau de fundamentação e precisão do laudo, conforme exigências da NBR 14.653-2;
- ✓ Levantamento fotográfico do imóvel e da região;
- ✓ Resultado da avaliação com indicação do valor de mercado unitário (R\$/m²) e total;
- ✓ Data de elaboração, assinatura do responsável técnico e emissão de ART/RRT junto ao CREA/SC ou CAU/SC.

4. DOS HONORÁRIOS

Os honorários para elaboração do Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica para fins de desapropriação são calculados com base no Regulamento de Honorários do IBAPE/SC – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Santa Catarina, considerando o valor referencial de R\$ 510,00 (quinhentos e dez reais) por hora técnica.

Entretanto, para fins de parceria institucional e intenção de prestação contínua dos serviços junto à Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú, será aplicado o equivalente a **70% do valor da**

hora técnica de referência do IBAPE/SC, correspondendo ao valor de R\$ 357,00 (trezentos e cinquenta e sete reais) por hora técnica.

TRABALHO DESENVOLVIDO	HORAS	VALOR/HORA - 70% valor hora técnica IBAPE	SUBTOTAL
Análise de documentos, projetos e legislação aplicável	3	R\$ 357,00	R\$ 1.071,00
Visitas in loco (vistoria da área de desapropriação)	3	R\$ 357,00	R\$ 1.071,00
Levantamento fotográfico da área com drone	3	R\$ 357,00	R\$ 1.071,00
Pesquisa de amostras de imóveis semelhantes	2	R\$ 357,00	R\$ 714,00
Tratamento e homogeneização de dados	4	R\$ 357,00	R\$ 1.428,00
Elaboração do caderno de avaliação / laudo	7	R\$ 357,00	R\$ 2.499,00
Revisão, formatação e entrega do laudo	2	R\$ 357,00	R\$ 714,00
SUB TOTAL	24	R\$ 357,00	R\$ 8.568,00
Emissão de ART/RRT			R\$ 108,39
Tributos			R\$ 1.217,37
TOTAL			R\$ 9.893,76

* Honorários estimados conforme o Regulamento de Honorários para Perícias e Avaliações de Engenharia do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Santa Catarina (IBAPE/SC), a razão de R\$ 510,00 por hora técnica.

VALOR TOTAL DA PROPOSTA: R\$ 9.893,76 (nove mil oitocentos e noventa e três reais e setenta e seis centavos)

5. DA FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento deverá ser efetuado em até 15 (quinze) dias corridos após a entrega do laudo concluído e emissão da nota fiscal de serviço, mediante transferência bancária ou PIX.

Dados bancários: CNPJ: 10.652.003/0001-63 – Banco Cooperativo do Brasil S.A. (756) – Agência: 3326 – Conta: 10652-6

PIX CNPJ: 10.652.003/0001-63

6. DO PRAZO DE ENTREGA

O prazo para entrega do Laudo de Avaliação é de 30 (trinta) dias úteis a contar da assinatura do contrato ou emissão de ordem de serviço, **podendo ser reduzido mediante entendimento prévio** com o solicitante em casos de urgência devidamente justificada.

7. DO INÍCIO DOS TRABALHOS

Os trabalhos terão início imediatamente após a assinatura do instrumento contratual por ambas as partes e recebimento dos documentos necessários ao desenvolvimento dos serviços (matrícula, planta topográfica, Decreto de utilidade pública e demais documentos pertinentes ao procedimento expropriatório).

8. DA VALIDADE DA PROPOSTA

A presente proposta tem validade de **30 (trinta) dias** a contar da data de sua emissão, atendendo ao prazo mínimo exigido pelo Município para garantia dos preços durante a tramitação interna do processo de compra.

9. DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome	Cláudio Blochtein CREA/SC 94496-5
CPF	367.524.280-34
Empresa / CREA	SEAP – Serviços de Engenharia Avaliações e Perícias Ltda – CREA/SC 129129-0
Contato	contato@seap.eng.br (47) 9.9969-8833

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais e aguardamos o aceite desta proposta para dar início às providências contratuais.

Balneário Camboriú/SC, 29 de maio de 2026.

SEAP SERVICOS DE
ENGENHARIA AVALIACOES
E
PERICIAS:10652003000163

Assinado de forma digital por
SEAP SERVICOS DE ENGENHARIA
AVALIACOES E
PERICIAS:10652003000163
Dados: 2026.05.29 16:11:51 -03'00'

SEAP – Serviços de Engenharia Avaliações e Perícias Ltda

CREA/SC 129129-0

Helena Regina Battistotti dos Santos – CPF 038.632.769-65



Proposta Técnica e Comercial #1092

Prezado(a) Sr. (a) **Suellen Favaro, Município de Balneário Camboriu**

CNPJ: 83.102.285/0001-07

Data: 28/05/2026

Submetemos à Vossa Senhoria nossa proposta de prestação de serviços, conforme sua solicitação.

Desde já agradecemos pela oportunidade, e nos colocamos à disposição para esclarecimentos, se necessário.

QUALIFICAÇÃO EMPRESA

Empresa: WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA

CNPJ: 23.853.635/0001-37

Empresa/Porte: EPP – Simples Nacional

Fundação: 16 de Dezembro de 2015

CREA PJ: 159.778-2

Responsável Técnico e Diretor: Engenheiro Civil Cristian Calvi

E-mail: contato@wertengenharia.com.br

Site: <https://wertengenharia.com.br>

Telefone: 47 2033-9000 | 11 97678-8074

Abrangência de Atendimento: Nacional

Dados Bancários: Banco: 461 - Asaas I.P S.A Agência: 0001 Conta: 3805364-1

Aspectos Éticos e Legais: Laudos executados por Engenheiros e Arquitetos, atendendo assim, as disposições contidas na Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício junto às Resoluções do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, nº 218/73 que discrimina as atividades das diferentes modalidades profissionais e nº 345/90 que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos.

Compliance: Conformidade com leis e normas brasileiras e internacionais, elevando o nível dos serviços prestados com base nos valores de ética, transparência e aprimoramento contínuo.

Envio do Laudo: Digital com assinatura eletrônica ICP Brasil.

BEM A SER AVALIADO

Tipos de Serviço: Avaliação de Bens (Imóveis)

Objeto da Avaliação: Fração de terras de 3055,64m²

Observação: Finalidade específica: Indenização por desapropriação.

Proponente: A presente proposição tem por finalidade conferir segurança jurídica e autorização legislativa ao Termo de Compromisso e Obrigações Recíprocas celebrado entre o Município de Balneário Camboriú e a empresa

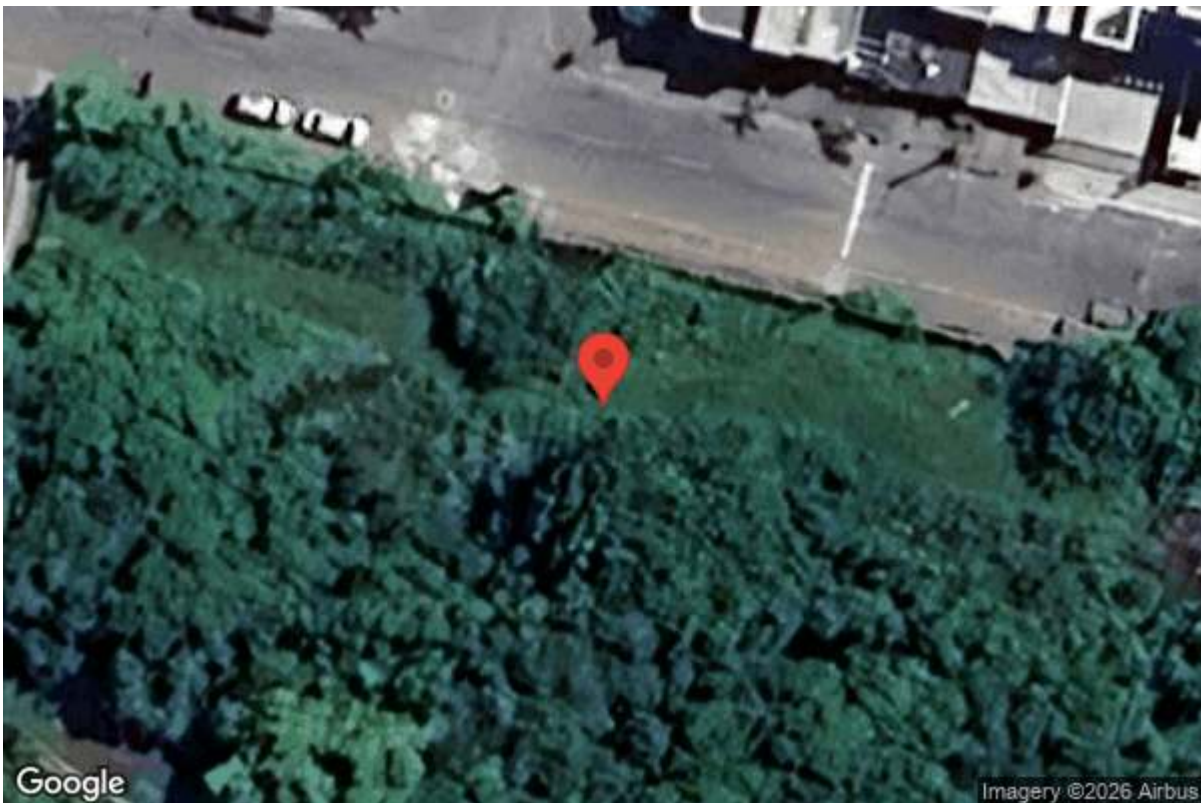
Embraed Setai Participações LTDA, cujo objeto consiste na definição das condições para a transferência ao Município de uma área de terra de 3.055,64 m² localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores.

Art. 1º Fica declarada de utilidade pública para fins de desapropriação amigável ou judicial, uma área de terra medindo 3.055,64 m², parte do imóvel com área total de 214.691,64 m², localizado a Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, matrícula nº 27.606, DIC nº 20.424, conforme levantamento topográfico anexo ao presente Decreto.

Objetivo: Valor de mercado de compra e venda

Finalidade: Outras

Endereço: Rua Sérgio Milliet, 6, Praia dos Amores, Balneário Camboriú - SC, CEP: 88331-465.



Principais Métodos de Avaliação: Comparativo Direto de Dados de Mercado MCDM, Capitalização da renda, Quantificação de custo e Evolutivo.

Solução: Elaborar Laudo Técnico de Avaliação de Mercado na modalidade completa.

PRAZOS

Prazo de entrega: **15** dias úteis após a vistoria. O envio dos documentos solicitados é essencial para o desenvolvimento do(s) Laudo(s) dentro do prazo, assim como a agilidade no agendamento das vistorias.

Prazo de validade desta proposta: **30** dias.

VALORES E FORMAS DE PAGAMENTO

Honorários: Importam na quantia total de R\$ 7.500,00. O valor engloba todos os custos inerentes (despesas gerais diretas e indiretas) a este trabalho.

Forma de pagamento: á vista.

Data de vencimento da 1ª ou única parcela: 15 de Junho de 2026.

Sistema seguro **ASAAS** com a escolha por:

PIX e/ou Boleto sem juros; ou Cartão de Crédito com juros:

Caso não esteja visível o link acima, o Serviço poderá ser quitado através das opções:

TED: (Banco: 461 - Asaas I.P S.A Agência: 0001 Conta: 3805364-1);

ou

PIX: cristian@wertengenharia.com.br

Qualquer dúvida, entre em contato com nossa equipe no [Whatsapp](#).

Nota.

- a. *Liberação de Laudo (s) mediante comprovantes.*
- b. *Caso não for quitado na data acordada incidirão multas e juros mensais.*
- c. *Os recebimentos não estão atrelados às entregas.*

PÓS-CONTRATAÇÃO - SISTEMÁTICA

1. Envio de Nota Fiscal
2. Planejamento Escopo
3. Agendamento Inspeção (vistoria interna e externa)
4. Análise documental (plantas, matrículas, IPTU, ITR)
5. Vistoria por engenheiros/arquitetos
6. Armazenamento das imagens em nosso servidor (prazo de 2 anos)
7. Elaboração de Laudo
8. ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)
9. Envio do Laudo via e-mail e via google drive quando exceder 20MB.

MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado MCDM – Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método Evolutivo – Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (terreno+edificação e benfeitorias)*fator de comercialização. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Método Involutivo – Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto. **Obs> Caso for adotado este método será enviada nova proposta técnica e comercial!**

DOCUMENTAÇÃO

Documentação técnica necessária para Elaboração do(s) Laudo(s):

A entrega da documentação na data do aceite é de suma importância para entrega dentro do prazo estipulado. A contratante fica responsável, na medida do possível, de fornecer à contratada os seguintes documentos:

SE FOR IMÓVEL URBANO:

- ⇒ Espelho de IPTU;
- ⇒ Projetos arquitetônicos;
- ⇒ Matrícula(s) (RGI);

LAUDO - COMPOSIÇÃO

O Laudo de avaliação em modalidade completa conterà os seguintes itens:

1. Identificação do solicitante;
2. Finalidade do laudo e objetivo da avaliação;
3. Documentação técnica e demais ilustrações (croquis e fotografias);
4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes
5. Identificação e caracterização (**características intrínsecas e extrínsecas de todos os objetos da avaliação (caracterização da região, sua infraestrutura, regularidade do terreno, zoneamento, padrão construtivo, conservação, etc)**);
6. Diagnóstico do mercado;
7. Indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s);
8. Especificação da avaliação - indicando a especificação atingida, com relação aos graus de fundamentação e precisão;
9. Planilha dos dados utilizados;
10. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, descrição das variáveis do modelo, com a definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais. A escala utilizada para definir as diferenças qualitativas será especificada de modo a fundamentar o correto agrupamento dos dados de mercado;
11. Fontes de informação e pesquisas de mercado;
12. Tratamento dos dados e identificação do resultado - os cálculos efetuados estarão explicitados. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, será apresentado juntamente aos demais gráficos, o gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme 8.2.1.4.1;
13. Resultado da avaliação e sua data de referência;
14. Qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação (engenheiros e arquitetos);
15. ART (anotação de responsabilidade técnica)

SE FOR IMÓVEL RURAL:

- ⇒ Matrícula(s) (RGI);
- ⇒ CCIR - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural;
- ⇒ CAR - Cadastro Ambiental Rural;
- ⇒ Projetos arquitetônicos.

LAUDO - COMPOSIÇÃO

Os laudos de avaliação em modalidade completa conterão os seguintes itens:

1. Identificação do (s) solicitante (s) e do(s) proprietário(s) do imóvel;
2. Objetivo da avaliação;
3. Objeto da avaliação;
4. Qualificação do imóvel, com todas as informações necessárias, incluindo endereço, metragens, número de Matrícula/Cartório e dados do IPTU (ou do Cadastro Rural, se for o caso), etc.;
5. Características intrínsecas e extrínsecas do imóvel, incluindo, se for o caso, regularidade/topografia do terreno, presença de áreas de vegetação protegidas por lei, padrão de acabamento, estado de conservação, edificações averbadas/não averbadas na matrícula, etc., além de informações sobre a região onde o imóvel está localizado (infraestrutura do entorno, zoneamento, etc.);
6. Especificação da avaliação realizada, indicando os métodos e procedimentos utilizados, assim como pressupostos, ressalvas e fatores limitantes, atendendo ao disposto pelas normas oficiais vigentes;
7. Valores do imóvel, conforme a seguir: (i) valor de mercado; (ii) valor de “liquidação forçada” (ou seja, valor na hipótese de uma venda em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado);
8. Documentação técnica e demais ilustrações, como croquis, imagens, vídeos, etc., além de planilha informando os dados utilizados;
9. Tratamento dos dados e identificação do resultado - Os cálculos efetuados estarão explicitados. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, será apresentado juntamente aos demais gráficos, o gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme 8.2.1.4.1;
10. Fontes/referências utilizadas para a elaboração do Laudo;
11. Resultado da avaliação e sua data de referência;
12. Qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação (engenheiros e arquitetos);
13. ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)

CONCEITOS

Conceitos Engenharia de Avaliações

Valor de Mercado Quantia mais provável pela qual se negocia com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. A identificação do valor deve ser efetuada segundo a metodologia que melhor se aplique ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado.

Avaliação de Bem Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

Valor de Liquidação Forçada Valor de liquidez forçada corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea. A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

Definições do CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis)

Valor Justo é o valor pelo qual um ativo pode ser negociado entre partes interessadas, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória”

Valor Residual: Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil. Para as edificações o valor residual é nulo ou zero.

Vida Remanescente: Vida útil que resta a um bem.

LEIS E REFERÊNCIAS NORMATIVAS

- Lei nº 5.194/66 - Regulamenta o exercício da profissão de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-agrônomo
- Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano
- Decreto Federal nº 81.621/78, que aprova o Quadro Geral de Unidades de Medida
- Decreto-Lei nº 9760/46, que dispõe sobre os terrenos de marinha e acrescidos de marinha
- NBR 12.721/06 - Avaliação de custos unitários
- NBR 13.752/96 - Perícias de engenharia na construção civil
- NBR 14.653-1/19 - Avaliação de bens: Procedimentos gerais
- NBR 14.653-2/11 - Imóveis Urbanos
- NBR 14.653-3/19 - Imóveis Rurais
- NBR 14653-4/02 - Empreendimentos
- NBR 14653-5/06 - Máquinas e Equipamentos
- Lei 11.638/07 - Demonstrações contábeis
- Leis e Normas Internacionais de Contabilidade. IASB (International Accounting Standards Board) e IFRS (International Financial Reporting Standards).
- CPC 01 - Redução ao valor recuperável de ativos
- CPC 27 - Ativo Imobilizado

INSTITUIÇÕES que norteiam os nossos serviços:

- IBCG - <https://www.ibgc.org.br/>
- ABNT - <https://www.abnt.org.br/>
- FIPECAFI - <https://fipecafi.org/>
- FGV - IBRE - <https://portalibre.fgv.br/>
- APPRAISER ASSOCIATION - <https://www.appraisersassociation.org/>
- CPC - PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS - <http://www.cpc.org.br/CPC>
- IBRACON - <https://site.ibracon.org.br/>
- IBAPE NACIONAL - <https://ibape-nacional.com.br/site/>
- BACEN - <https://www.bcb.gov.br/>

INSTITUCIONAL

A **WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA** é representada pelos seus diretores e responsável técnico, e conta com a experiência de profissionais com mais de **30** anos de atuação no mercado. Nossa missão é exercer Consultoria Patrimonial com excelência e qualidade, adaptando os

serviços prestados de acordo com cada necessidade, a fim de garantir a satisfação e confiança dos nossos clientes. Em nosso dia a dia acreditamos que segurança no desempenho da função e dedicação são valores essenciais e indispensáveis para entregar ao cliente o melhor trabalho.

Nosso corpo técnico é composto por equipe multidisciplinar de consultores especializados que buscam qualificação contínua, através de cursos e treinamentos. Atendemos as seguintes áreas: **engenharia civil, engenharia agrônoma, engenharia mecânica, arquitetura, contabilidade, economia e administração.**

Criamos relacionamentos e políticas de governança baseadas em valores de ética e aprimoramento contínuo, o que nos permite criar sólidas bases como uma das empresas líderes no segmento. Assim, edificamos nossa história, sempre buscando as melhores soluções para nossos clientes e exercendo nossas funções com foco em inovação, excelência e melhoria ininterrupta. Seriedade, credibilidade, cumprimento de prazos e dedicação fazem parte do nosso dia a dia.

Compromisso

Somos uma empresa signatária e alinhada às práticas sustentáveis nacionais e internacionais da Organização das Nações Unidas (ONU), e conforme aos 17 Objetivos Globais (ODS 2030), que buscam de forma geral: reduzir a pobreza e erradicar a fome; reduzir impactos ambientais, desigualdade social e violência; promover igualdade de gênero, paz e justiça; melhorar infraestrutura através de cidades sustentáveis com fonte energéticas menos poluentes; promover colaboração interdependente entre as nações; capacitação educacional; geração de emprego e maiores rendas; inovação e tecnologia; otimizar gestão de recursos; promover ações contra mudanças climáticas através de limpeza dos rios e oceanos, redução da pesca predatória e renovação de matriz energética.

Neste compasso constante nos dedicamos às boas práticas ambientais, de compliance, de proteção de dados, de governança e de responsabilidade social.

PRINCIPAIS CLIENTES



RESPONSÁVEL TÉCNICO E PELO ORÇAMENTO

Engenheiro Civil Cristian Calvi

Engenheiro Civil com 16 anos de experiência profissional, pós-graduado em estruturas de concreto armado pelo Instituto Brasileiro de Educação Continuada (INBEC), pós-graduação lato sensu (MBA) em Gestão Empresarial

e Financeira pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) através de matérias como: Valuation, Auditoria, Análise Contábil, Controladoria, Gestão de Custos e Tributos, Estratégia Corporativa e de Marketing, Transformação Digital, Economia dos Negócios, Finanças, Governança Corporativa e Gestão Socioambiental, além de diversos cursos complementares em Avaliação de Bens Corpóreos e Incorpóreos e Engenharia Diagnóstica pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) e (INBEC). Possui ampla experiência em projetos estruturais, perícias estruturais, inspeções prediais, vistorias cautelares, gestão patrimonial, estratégia corporativa e avaliação de bens de toda natureza. CV Lattes: <http://lattes.cnpq.br/9720525853079961>

CONFIDENCIALIDADE

Por este termo de confidencialidade e sigilo comprometemo-nos:

- i. A não utilizar as informações confidenciais a que tiver acesso, para gerar benefício próprio exclusivo e/ou unilateral, presente ou futuro, ou para o uso de terceiros;
- ii. A não efetuar nenhuma gravação ou cópia da documentação confidencial a que tiver acesso;
- iii. A não se apropriar para si ou para outrem de material confidencial e/ou sigiloso da tecnologia que venha a ser disponível;
- iv. A não repassar o conhecimento das informações confidenciais, responsabilizando-se por todas as pessoas que vierem a ter acesso às informações, por seu intermédio, e obrigando-se, assim, a ressarcir a ocorrência de qualquer dano e / ou prejuízo oriundo de uma eventual quebra de sigilo das informações fornecidas.

Nestes Termos, as seguintes expressões serão assim definidas:

Informação Confidencial significará toda informação revelada através da apresentação da tecnologia, a respeito de, ou, associada com a Avaliação, sob a forma escrita, verbal ou por quaisquer outros meios.

CONTRATO

Obrigações da Contratante

- Cumprir e fazer cumprir as obrigações contratuais assumidas, bem como as especificações contidas no presente instrumento;
- Efetuar os pagamentos devidos, de acordo com o estabelecido nos termos contratuais;
- Prestar à contratada todos os esclarecimentos, e fornecer todas as informações e documentos necessários à boa execução do objeto deste termo;
- Após o aceite, em caso de cancelamento dos serviços antes da realização da vistoria técnica, será devido 50% do valor proposto, sendo o cancelamento após a realização da vistoria será devido o valor integral da proposta. Uma vez que dado o aceite iniciaremos o projeto de forma administrativa e técnica, questões estas que oneram nossa prática.
- Orientar, coordenar e supervisionar a implantação das ações objeto deste termo.

Obrigações da Contratada

- Manter e cumprir o objeto contratado nos termos e condições constantes do Contrato, do Edital e seus Anexos;
- Responsabilizar-se legal, administrativa e tecnicamente pela execução deste termo;
- Corrigir, remover, reparar e substituir, às suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificar vícios, defeitos ou incorreções, conforme previsto no art. 69 da lei 8.666/93;
- As despesas com transportes, hospedagem e alimentação da sua equipe serão por conta da contratada, bem como as despesas relativas aos deslocamentos dos seus profissionais, ficando a Companhia isenta da responsabilidade;
- Quanto ao sigilo profissional serão consideradas confidenciais todas as informações recebidas durante os trabalhos, os quais constarão exclusivamente dos arquivos e dos relatórios que vierem a ser emitidos, garantindo a fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados;
- Fornecer aos seus funcionários todo o ferramental, equipamentos e acessórios adequados e necessários para a execução do contrato;
- Zelar pela disciplina e organização no ambiente de trabalho, cumprindo e fazendo cumprir, irrestritamente, os regulamentos, inclusive os horários estabelecidos, bem como o trânsito de seus empregados nas dependências da Companhia;
- Dar ciência imediata à autoridade competente das anormalidades ocorridas durante a execução do contrato
- Preservar o nome da Instituição, para a qual foi contratada, responsabilizando-se pelo seu uso indevido;
- Arcar com todos os encargos fiscais, trabalhistas, previdenciários e eventuais despesas de alimentação e transporte de seus funcionários, encarregados da prestação dos serviços, profissionais estes que não terão qualquer vínculo empregatício direto.

ACEITE

Após o de acordo na proposta, ela deverá ser subscrita pelo representante e restituída à empresa contratada para início da realização dos trabalhos. A proposta será considerada aceita e formalizada por esta via, e-mail ou por aplicativos de mensagem.

Declaro, para todos os fins de direito, que procedi a leitura dos termos desta Proposta Técnica e Comercial, concordando integralmente com os termos e condições.

Restituída à contratada, a presente proposta adquire forma de contrato, nos moldes da legislação civil em vigor.

De acordo,

Município de Balneario Camboriu

CNPJ: 83.102.285/0001-07

Data: 28/05/2026

Cordialmente,

WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA

CNPJ: 23.853.635/0001-37



Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú

Rua Dinamarca, 320 - Bairro das Nações - 88.338-900 - Balneário Camboriú/ SC
CNPJ: 83.102.285/0001-07 Fone: (47)3267-7000
<http://www.bc.sc.gov.br>



Usuário: Lucas Mario

Chave de Autenticação Digital
1835-9962-120

Página
1 / 1

Solicitação de Compra / Contratação

Número: 2900/2026
Emissão: 01/06/2026

Situação: Liberada

Órgão Orçam.: 63000 - Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - SPU

Un. Orçam.: 63001 - Administração Superior da SPU

Centro de custo: 63.1 - Administração da SPU

Descrição: Contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025, localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, no Município de Balneário Camboriú/SC.

Despesas

Despesa	Fonte de recurso	Valor indicado (R\$)	Valor bloqueado (R\$)
321 - 1 . 63001 . 15 . 451 . 5017 . 2.211 . 0 . 339000 -	100000 - Recursos Não Vinculados de Impostos	7.500,00	7.500,00

Itens

Item	Quantidade	Unidade de	Material/Serviço	Valor unitário (R\$)	Valor total (R\$)
1	1,00000	UN	178865 - SERVIÇO DE ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, CONFORME ABNT NBR 14.653, INCLUSO ART/RRT E DEMAIS DISPOSIÇÕES	7.500,00000	7.500,00
Total geral (R\$)					7.500,00

Fonte: Sistema e-Pública. Unidade Responsável: S

MARCELO FREITAS

SECRETÁRIO INTERINO DE PLANEJAMENTO E

LUCAS MARIO LONHESKI

ANALISTA ADMINISTRATIVO II
MATRÍCULA: 54782

De: Lucas L. - SPU - DDU - DPU - ADM

Para: SPU - DDU - DPU - ADM - Administrativo DPU ADM

Data: 01/06/2026 às 16:28:32

Prezados,

Segue para etapa da Declaração de Não Direcionamento e Valor de Mercado.

Atenciosamente,

—

Lucas Mario Lonheski
Analista Administrativo II
Matrícula 54.782

\$assunto.campo_adicional.tpl\$
Nº 936/2026

DECLARAÇÃO DE NÃO DIRECIONAMENTO E VALOR DE MERCADO

Objeto: Contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025, localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, no Município de Balneário Camboriú/SC.

Declaro que os itens constantes neste Termo de Referência à qual consta esta declaração, têm, em suas respectivas descrições, as especificações estritamente necessárias para atender às finalidades às quais se destinam, sem que direcionem para determinado fornecedor, de maneira que há a possibilidade de ampla competição no certame. Atesto ainda que os valores indicado, estão de acordo com os valores praticados no mercado.

Marcelo Freitas

Secretário Interino de Planejamento e Desenvolvimento Urbano



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 2C76-FE24-FED1-076A

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

- ✓ MARCELO FREITAS (CPF 920.XXX.XXX-68) em 02/06/2026 07:57:19 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ MARCELO FREITAS (CPF 920.XXX.XXX-68) em 02/06/2026 07:57:53 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://bc.1doc.com.br/verificacao/2C76-FE24-FED1-076A>

De: Lucas L. - SPU - DDU - DPU - ADM

Para: SECC - DPL - Departamento de Planejamento e Licitações

Data: 01/06/2026 às 16:35:08

Formulário Geral de Pedido

Número do Protocolo*:

A definir

Tipo de Pedido*:

Contratação de Serviços

Data de Vencimento do Contrato/Ata*:

A definir

Modalidade de Licitação*:

Concorrência

Forma de Contratação*:

Dispensa ou Inexigibilidade

Tipo de Registro

Número da Solicitação de Compra*:

2900/2026

Dotação*:

321 - 1 . 63001 . 15 . 451 . 5017 . 2.211 . 0 . 339000 - Aplicações Diretas

Especificação do Objeto*:

Contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025, localizada na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, no Município de Balneário Camboriú/SC.

Justificativa*:

A elaboração do laudo técnico de avaliação mercadológica é indispensável para instruir o processo de desapropriação, permitindo a definição do valor de mercado do imóvel com base em critérios técnicos e normas aplicáveis. A contratação de empresa especializada justifica-se pela complexidade da atividade, que exige conhecimento específico em engenharia de avaliações, análise do mercado imobiliário e emissão de laudo com responsabilidade técnica. Ademais, o Município não dispõe de equipe técnica especializada para a execução desses serviços, tornando necessária a contratação externa para assegurar a adequada fundamentação das decisões administrativas e a segurança jurídica do procedimento.

Valor Neste Ano*:

R\$ 7.500,00

Valor para os Próximos Anos

—
Lucas Mario Lonheski
Analista Administrativo II

De: Tailane A. - SECC - DPL

Para: SPU - DDU - DPU - ADM - Administrativo DPU ADM - A/C Lucas L.

Data: 01/06/2026 às 17:07:57

Prezado,

Aguardamos assinatura do Secretário.

[Eder Dos Anjos - SECC - DPL](#), para análise.

At.te

—

Tailane A. Almeida

Diretora de Planejamento e Licitações

De: Eder A. - SECC - DPL

Para: SPU - DDU - DPU - ADM - Administrativo DPU ADM - A/C Lucas L.

Data: 02/06/2026 às 08:49:59

Prezado, bom dia

Solicito, por gentileza, o encaminhamento dos documentos da empresa que ofertou a proposta mais vantajosa: CNPJ; contrato social; CNDs (municipal estadual, federal, trabalhista, FGTS); declarações - fatos impeditivos, não emprega menor e não parentesco.

Atenciosamente,

—

Eder Dos Anjos

Analista Administrativo II

Secretaria de Compras

Matrícula 28981

De: Lucas L. - SPU - DDU - DPU - ADM

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 02/06/2026 às 18:03:10

Prezados,

Encaminhado em anexo a documentação solicitada no Despacho 5.

Sem mais para o momento,

Atenciosamente,

—

Lucas Mario Lonheski
Analista Administrativo II
Matrícula 54.782

Anexos:

1_Alteracao_Contratual.pdf

CND_ESTADUAL_WERT_ENGENHARIA_DE_AVALIACOES_E_PERICIAS_LTDA.pdf

CND_FEDERAL_WERT_ENGENHARIA_DE_AVALIACOES_E_PERICIAS_LTDA.pdf

CND_FGTS_WERT_ENGENHARIA_DE_AVALIACOES_E_PERICIAS_LTDA.pdf

CND_MUNICIPAL_WERT_ENGENHARIA_DE_AVALIACOES_E_PERICIAS_LTDA.pdf

CND_TRABALHISTA_WERT_ENGENHARIA_DE_AVALIACOES_E_PERICIAS_LTDA.pdf

CNPJ.pdf

Declaracao_de_Cumprimento_das_Obrigacoes_Relativas_ao_Trabalho_do_Menor.pdf

Declaracao_de_Nao_Parentesco.pdf

Declaracao_de_Superveniencia_de_Fato_Impeditivo.pdf

ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE WERT ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

CNPJ nº 23.853.635/0001-37

CAROLINA CRUSCIAC, nacionalidade BRASILEIRA, nascida em 15/11/1986, casada em COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, EMPRESÁRIA, CPF nº 057.586.409-56, CARTEIRA DE IDENTIDADE nº 7489781, órgão expedidor SSP - SC, residente e domiciliada na TAILÂNDIA, 150, APTO 210, TORRE ÁUSTRIA, NAÇÕES, BALNEÁRIO CAMBORIÚ, SC, CEP 88.338-150, BRASIL, representada neste ato por seu PROCURADOR CRISTIAN CALVI, nacionalidade BRASILEIRA, nascido em 07/07/1980, CASADO em COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, ENGENHEIRO, CPF nº 918.785.270-53, CARTEIRA DE IDENTIDADE nº 50861711, órgão expedidor SSP - SP, residente e domiciliado na RUA TAILÂNDIA, 150, APTO 210, TORRE ÁUSTRIA, NAÇÕES, BALNEÁRIO CAMBORIÚ, SC, CEP 88.338-150, BRASIL.

CRISTIAN CALVI, nacionalidade BRASILEIRA, nascido em 07/07/1980, CASADO em COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, ENGENHEIRO, CPF nº 918.785.270-53, CARTEIRA DE IDENTIDADE nº 50861711, órgão expedidor SSP - SP, residente e domiciliado na RUA TAILÂNDIA, 150, APTO 210, TORRE ÁUSTRIA, NAÇÕES, BALNEÁRIO CAMBORIÚ, SC, CEP 88.338-150, BRASIL.

Sócios da sociedade limitada de nome empresarial WERT ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA, registrada legalmente por contrato social devidamente arquivado nesta Junta Comercial do Estado de Santa Catarina, sob NIRE nº 42206034860, com sede Rua 1101, 60, Sala 194, Centro Balneário Camboriú, SC, CEP 88.330-774, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica/MF sob o nº 23.853.635/0001-37, deliberam de pleno e comum acordo ajustarem a presente alteração contratual, nos termos da Lei nº 10.406/ 2002, mediante as condições estabelecidas nas cláusulas seguintes:

ENDEREÇO

CLÁUSULA PRIMEIRA: A sociedade passa a exercer suas atividades no seguinte endereço sito à RUA PROTASIO BOAVENTURA CAETANO, 56, SALA 202, PIONEIROS, BALNEÁRIO CAMBORIÚ, SC, CEP 88.331-075.

DA ADMINISTRAÇÃO

CLÁUSULA SEGUNDA: A administração da sociedade caberá ISOLADAMENTE ao sócio CRISTIAN CALVI e ISOLADAMENTE à sócia CAROLINA CRUSCIAC CALVI com os poderes e atribuições de representação ativa e passiva na sociedade, judicial e extrajudicialmente, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto social, sempre no interesse da sociedade, autorizado o uso do nome empresarial, ficando vedado, no entanto, fazê-lo atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer cotista ou terceiros, bem como onerar e alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização do outro sócio.

Parágrafo Único: No exercício da administração, os administradores poderão retirar valor mensal a título de pró-labore.

DO BALANÇO PATRIMONIAL DOS LUCROS E PERDAS

CLÁUSULA TERCEIRA: O exercício social terminará em 31 de dezembro, quando serão levantados o balanço patrimonial e o balanço de resultado econômico e será efetuada a apuração e a distribuição dos

Req: 81200001396050

Página 1



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 31/10/2022 Data dos Efeitos 31/10/2022

Arquivamento 20223955019 Protocolo 223955019 de 20/09/2022 NIRE 42206034860

Nome da empresa WERT ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 144359830019166

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/10/2022 BLASCO BORGES BARCELLOS - Secretário-geral em exercício



31/10/2022

368/409



http://assinador.pcs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=RR-WCGFj45nBA8Yukgn5Fw&chave2=U98cwwspH_-ckGj5CvUIRA
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 91878527053-CRISTIAN CALVI

ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA

CNPJ nº 23.853.635/0001-37

resultados com observância das disposições legais aplicáveis, sendo que os lucros ou prejuízos verificados serão distribuídos ou suportados pelos sócios na proporção de suas cotas de capital.

Parágrafo Primeiro: Por deliberação dos sócios a distribuição de lucros poderá ser em qualquer período do ano a partir de resultado do período apurado.

Parágrafo Segundo: A distribuição dos lucros poderá não obedecer a participação dos sócios desde que aprovada pelos sócios quotistas.

DO FALECIMENTO

CLÁUSULA QUARTA: O falecimento, retirada, interdição ou inabilitação de um dos sócios não acarretará a dissolução da sociedade, que continuará com o sócio remanescente ou herdeiros do sócio falecido. Caso os herdeiros do sócio falecido não pretendam integrar-se à Sociedade, então, caberá aos sócios remanescentes providenciarem a produção de balanço especial e apuração do patrimônio líquido para pagamento dos haveres do sócio falecido, mediante levantamento de balanço geral específico para esse fim, tudo em conformidade com a legislação em vigor.

DA DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

CLÁUSULA QUINTA: Os Administradores declaram, sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer a administração da sociedade, por lei especial ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou propriedade.

DA RATIFICAÇÃO E FORO

CLÁUSULA SEXTA: O foro para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes do contrato social permanece em BALNEÁRIO CAMBORIÚ, SC.

Em face das alterações acima, consolida-se o contrato social, nos termos da Lei nº 10.406/2002, mediante as condições e cláusulas seguintes

**CONTRATO SOCIAL
WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA**

CAROLINA CRUSCIK, nacionalidade BRASILEIRA, nascida em 15/11/1986, casada em COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, EMPRESÁRIA, CPF nº 057.586.409-56, CARTEIRA DE IDENTIDADE nº 7489781, órgão expedidor SSP - SC, residente e domiciliada na TAILÂNDIA, 150, APTO 210, TORRE ÁUSTRIA, NAÇÕES, BALNEÁRIO CAMBORIÚ, SC, CEP 88.338-150, BRASIL, representada neste ato por seu PROCURADOR CRISTIAN CALVI, nacionalidade BRASILEIRA, nascido em 07/07/1980, CASADO em COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, ENGENHEIRO, CPF nº 918.785.270-53, CARTEIRA DE IDENTIDADE nº 50861711, órgão expedidor SSP - SP, residente e domiciliado na RUA TAILÂNDIA, 150, APTO 210, TORRE ÁUSTRIA, NAÇÕES, BALNEÁRIO CAMBORIÚ, SC, CEP 88.338-150, BRASIL.

Req: 81200001396050

Página 2



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

31/10/2022

Certifico o Registro em 31/10/2022 Data dos Efeitos 31/10/2022

Arquivamento 20223955019 Protocolo 223955019 de 20/09/2022 NIRE 42206034860

Nome da empresa WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERICIAS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 144359830019166

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/10/2022 BLASCO BORGES BARCELLOS - Secretário-geral em exercício

369/409

ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA

CNPJ nº 23.853.635/0001-37

CRISTIAN CALVI, nacionalidade BRASILEIRA, nascido em 07/07/1980, CASADO em COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, ENGENHEIRO, CPF nº 918.785.270-53, CARTEIRA DE IDENTIDADE nº 50861711, órgão expedidor SSP - SP, residente e domiciliado na RUA TAILÂNDIA, 150, APTO 210, TORRE ÁUSTRIA, NAÇÕES, BALNEÁRIO-CAMBORIÚ, SC, CEP 88.338-150, BRASIL.

Sócios da sociedade limitada de nome empresarial WERT ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA, registrada legalmente por contrato social devidamente arquivado nesta Junta Comercial do Estado de Santa Catarina, sob NIRE nº 42206034860, com sede RUA PROTASIO BOAVENTURA CAETANO, 56, SALA 202, PIONEIROS, BALNEÁRIO CAMBORIÚ, SC, CEP 88.331-075, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica/MF sob o nº 23.853.635/0001-37, que se rege mediante as seguintes cláusulas:

DO NOME EMPRESARIAL, DA SEDE E DAS FILIAIS

CLÁUSULA PRIMEIRA: A empresa gira sob nome empresarial de WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA

CLÁUSULA SEGUNDA: A empresa tem a sua sede na RUA PROTASIO BOAVENTURA CAETANO, 56, SALA 202, PIONEIROS, BALNEÁRIO CAMBORIÚ, SC, CEP 88.331-075.

CLÁUSULA TERCEIRA: Observadas as disposições da legislação aplicável, a sociedade poderá abrir e fechar filiais, sucursais, agências e escritórios em qualquer parte do território nacional, a critério dos sócios mediante alteração contratual.

DO OBJETO SOCIAL E DA DURAÇÃO

CLÁUSULA QUARTA: A sociedade tem por objeto social a exploração das seguintes atividades: SERVIÇOS DE ENGENHARIA; DESENHO TÉCNICO RELACIONADOS À ARQUITETURA E ENGENHARIA; AVALIAÇÃO DE BENS, VISTORIA, PERÍCIA TÉCNICA, ARBITRAMENTO, LAUDO E PARECER TÉCNICO DE ENGENHARIA DE IMÓVEIS E PATRIMÔNIO; ESTUDO DE APROVEITAMENTO DE TERRENO; BEM COMO SERVIÇOS COMBINADOS DE ESCRITÓRIO E APOIO ADMINISTRATIVO.

CLÁUSULA QUINTA: A sociedade iniciou suas atividades em 16 de dezembro de 2015 e seu prazo de duração é indeterminado.

DO CAPITAL SOCIAL

CLÁUSULA SEXTA: O capital social é de R\$ 95.400,00 (noventa cinco mil e quatrocentos reais) dividido em 95.400 (noventa cinco mil e quatrocentos) quotas de valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, subscritas pelos sócios a saber:

N. ORDEM	SÓCIOS	QUOTAS		VALORES
1	CRISTIAN CALVI	47.700	R\$	47.700,00
2	CAROLINA CRUSCIK CALVI	47.700	R\$	47.700,00
TOTAL		95.400	R\$	95.400,00

Req: 81200001396050

Página 3



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

31/10/2022

Certifico o Registro em 31/10/2022 Data dos Efeitos 31/10/2022

Arquivamento 20223955019 Protocolo 223955019 de 20/09/2022 NIRE 42206034860

Nome da empresa WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERICIAS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 144359830019166

Doc: Processo Dispensa de licitação em razão de pequeno valor - 174/2026 | Anexo: 1_Alteracao_Contratual.pdf (3/6)

370/409

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/10/2022 BLASCO BORGES BARCELLOS - Secretário-geral em exercício

ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E
PERÍCIAS LTDA
CNPJ nº 23.853.635/0001-37

CLÁUSULA SÉTIMA: Serão regidas pela legislação aplicável à matéria, tanto ao valor das quotas, integralização do capital social, a retirada de sócio quanto à dissolução e a liquidação da sociedade.

DA ADMINISTRAÇÃO

CLÁUSULA OITAVA: A administração da sociedade caberá ISOLADAMENTE ao sócio CRISTIAN CALVI e ISOLADAMENTE à sócia CAROLINA CRUSCIAC CALVI com os poderes e atribuições de representação ativa e passiva na sociedade, judicial e extrajudicialmente, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto social, sempre no interesse da sociedade, autorizado o uso do nome empresarial, ficando vedado, no entanto, fazê-lo atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer cotista ou terceiros, bem como onerar e alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização do outro sócio.

Parágrafo Único: No exercício da administração, os administradores poderão retirar valor mensal a título de pró-labore.

DO BALANÇO PATRIMONIAL DOS LUCROS E PERDAS

CLÁUSULA TERCEIRA: O exercício social terminará em 31 de dezembro, quando serão levantados o balanço patrimonial e o balanço de resultado econômico e será efetuada a apuração e a distribuição dos resultados com observância das disposições legais aplicáveis, sendo que os lucros ou prejuízos verificados serão distribuídos ou suportados pelos sócios na proporção de suas cotas de capital.

Parágrafo Primeiro: Por deliberação dos sócios a distribuição de lucros poderá ser em qualquer período do ano a partir de resultado do período apurado.

Parágrafo Segundo: A distribuição dos lucros poderá não obedecer a participação dos sócios desde que aprovada pelos sócios quotistas.

DO FALECIMENTO

CLÁUSULA QUARTA: O falecimento, retirada, interdição ou inabilitação de um dos sócios não acarretará a dissolução da sociedade, que continuará com o sócio remanescente ou herdeiros do sócio falecido. Caso os herdeiros do sócio falecido não pretendam integrar-se à Sociedade, então, caberá aos sócios remanescentes providenciarem a produção de balanço especial e apuração do patrimônio líquido para pagamento dos haveres do sócio falecido, mediante levantamento de balanço geral específico para esse fim, tudo em conformidade com a legislação em vigor.

DA DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

CLÁUSULA QUINTA: Os Administradores declaram, sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer a administração da sociedade, por lei especial ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fê pública, ou propriedade.

Req: 81200001396050

Página 4



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

31/10/2022

Certifico o Registro em 31/10/2022 Data dos Efeitos 31/10/2022

Arquivamento 20223955019 Protocolo 223955019 de 20/09/2022 NIRE 42206034860

Nome da empresa WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 144359830019166

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/10/2022 BLASCO BORGES BARCELLOS - Secretário-geral em exercício

371/409

ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE WERT ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E
PERÍCIAS LTDA
CNPJ nº 23.853.635/0001-37

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Os casos omissos neste contrato serão resolvidos com observância dos preceitos do Código Civil (Lei nº 10.406/2002) e de outros dispositivos legais aplicáveis.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Declara, sob as penas da lei, que se enquadra da condição de EMPRESA DE PEQUENO PORTE - EPP nos termos da Lei Complementar nº 123, de 14/12/2006.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Fica eleito o foro da Comarca de BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC, para dirimir as questões oriundas do presente contrato.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam este instrumento.

BALNEARIO CAMBORIU, 10 de agosto de 2022.


CAROLINA CRUSCIAK

CRISTIAN CALVI

Req: 81200001396050

Página 5



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

31/10/2022

Certifico o Registro em 31/10/2022 Data dos Efeitos 31/10/2022

Arquivamento 20223955019 Protocolo 223955019 de 20/09/2022 NIRE 42206034860

Nome da empresa WERT ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 144359830019166

Doc: Processo Dispensa de licitação em razão de pequeno valor - 174/2026 | Anexo: 1_Alteracao_Contratual.pdf (5/6)

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/10/2022 BLASCO BORGES BARCELLOS - Secretário-geral em exercício

372/409



223955019

TERMO DE AUTENTICACAO

NOME DA EMPRESA	WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERICIAS LTDA
PROTOCOLO	223955019 - 20/09/2022
ATO	002 - ALTERACAO
EVENTO	021 - ALTERACAO DE DADOS (EXCETO NOME EMPRESARIAL)

MATRIZ

NIRE 42206034860
CNPJ 23.853.635/0001-37
CERTIFICO O REGISTRO EM 31/10/2022
SOB N: 20223955019

EVENTOS

051 - CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO ARQUIVAMENTO: 20223955019

REPRESENTANTES QUE ASSINARAM DIGITALMENTE

Cpf: 91878527053 - CRISTIAN CALVI - Assinado em 28/10/2022 às 12:58:22



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 31/10/2022 Data dos Efeitos 31/10/2022

Arquivamento 20223955019 Protocolo 223955019 de 20/09/2022 NIRE 42206034860

Nome da empresa WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERICIAS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 144359830019166

Doc: Processo Dispensa de licitação em razão de pequeno valor - 174/2026 | Anexo: 1_Alteracao_Contratual.pdf (6/6)
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/10/2022 BLASCO BORGES BARCELLOS - Secretário-geral em exercício

31/10/2022



CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS ESTADUAIS

Nome (razão social): **WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERICIAS LTDA**
CNPJ/CPF: **23.853.635/0001-37**
(Solicitante sem inscrição no Cadastro de Contribuintes do ICMS/SC)

Esta certidão é válida para o número do CPF ou CNPJ informado pelo solicitante, que não consta da base de dados da Secretaria de Estado da Fazenda.

O nome e o CPF ou CNPJ informados pelo solicitante devem ser conferidos com a documentação pessoal do portador.

Ressalvando o direito da Fazenda Estadual de inscrever e cobrar as dívidas que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam, na presente data, pendências em nome do contribuinte acima identificado, relativas aos tributos, dívida ativa e demais débitos administrados pela Secretaria de Estado da Fazenda.

Dispositivo Legal: **Lei nº 3938/66, Art. 154**
Número da certidão: **260140209773111**
Data de emissão: **02/06/2026 08:26:53**
Validade (Lei nº 3938/66, Art. 158): **29/11/2026**

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria de Estado da Fazenda na Internet, no endereço: <http://www.sef.sc.gov.br>



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS
FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

Nome: WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERICIAS LTDA
CNPJ: 23.853.635/0001-37

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidos; e
2. não constam inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 09:03:26 do dia 02/06/2026 <hora e data de Brasília>.
Válida até 29/11/2026.

Código de controle da certidão: **11F6.2A55.6CA7.7698**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

[Voltar](#)[Imprimir](#)

Certificado de Regularidade do FGTS - CRF

Inscrição: 23.853.635/0001-37
Razão Social: WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERICIAS LTDA
Endereço: R PROTASIO BOAVENTURA CAETANO 56 SALA 202/ PIONEIROS /
BALNEARIO CAMBORIU / SC / 88331-075

A Caixa Econômica Federal, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 7, da Lei 8.036, de 11 de maio de 1990, certifica que, nesta data, a empresa acima identificada encontra-se em situação regular perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

O presente Certificado não servirá de prova contra cobrança de quaisquer débitos referentes a contribuições e/ou encargos devidos, decorrentes das obrigações com o FGTS.

Validade: 27/05/2026 a 25/06/2026

Certificação Número: 2026052710522542086444

Informação obtida em 02/06/2026 09:06:17

A utilização deste Certificado para os fins previstos em Lei esta condicionada a verificação de autenticidade no site da Caixa:
www.caixa.gov.br



Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú

Rua Dinamarca, 320 - Bairro das Nações - 88.338-900 - Balneário Camboriú/ SC
CNPJ: 83.102.285/0001-07 Fone: (47)3267-7000
<http://www.bc.sc.gov.br>



Página
1 / 1

Certidão Negativa de Débitos

Número: 2024597766/2026
Data de emissão: 02/06/2026

Nome/Razão Social

Contribuinte: WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERICIAS LTDA
Cód. contribuinte: 255645 **CPF/CNPJ:** 23.853.635/0001-37
Inscrição estadual:

Endereço/Localização

Logradouro: RUA PROTASIO BOAVENTURA CAETANO **Número:** 56
Compl: SALA 202 **CEP:** 88.331-075
Bairro: PIONEIROS
Cidade: Balneário Camboriú **Estado:** SC

Finalidade

Certidão de Débitos

Validade

Esta certidão tem validade até 31/08/2026.

Aviso

NÃO CONSTAM débitos constituídos em aberto para o sujeito passivo acima até a data de emissão desta certidão.

Ressalvado o direito a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que NÃO CONSTAM PENDÊNCIAS em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú.



Para a validação do documento acesse o QRCode ou no portal da Prefeitura utilize a chave de validação.

3436e286-ade4-4cef-ab8a-c8db0d940a87



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERICIAS LTDA (MATRIZ E FILIAIS)

CNPJ: 23.853.635/0001-37

Certidão nº: 51935535/2026

Expedição: 02/06/2026, às 09:05:42

Validade: 29/11/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERICIAS LTDA (MATRIZ E FILIAIS)**, inscrito(a) no CNPJ sob o nº **23.853.635/0001-37**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas. Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.

 <p style="text-align: center;">REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL</p> <p style="text-align: center;">CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA</p>		
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 23.853.635/0001-37 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 16/12/2015
NOME EMPRESARIAL WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERICIAS LTDA		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) WERT		PORTE EPP
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 71.12-0-00 - Serviços de engenharia		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 68.21-8-01 - Corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis 71.19-7-03 - Serviços de desenho técnico relacionados à arquitetura e engenharia 82.11-3-00 - Serviços combinados de escritório e apoio administrativo		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada		
LOGRADOURO R PROTASIO BOAVENTURA CAETANO	NÚMERO 56	COMPLEMENTO SALA 202
CEP 88.331-075	BAIRRO/DISTRITO PIONEIROS	MUNICÍPIO BALNEARIO CAMBORIU
ENDEREÇO ELETRÔNICO CRISTIAN@WERTENGENHARIA.COM.BR		TELEFONE (47) 2033-9000
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 16/12/2015	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia **02/06/2026** às **16:11:40** (data e hora de Brasília).

**DECLARAÇÃO DE CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES RELATIVAS AO
TRABALHO DO MENOR**

A empresa **WERT ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA**, inscrita sob o CNPJ: 23.853.635/0001-37, sediada na Rua Protasio Boaventura Caetano, Nº 56 – Sala 202, Bairro dos Pioneiros, na cidade de Balneário Camboriú/SC, vem através de seu representante legal infra-assinado, para fins do disposto no inciso VI do art. 68 da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, declarar expressamente, sob as penas da lei, que cumpre integralmente a norma contida na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, artigo 7º, inciso XXXIII, regulamentada e que não será utilizada mão de obra de menores de dezoito (18) anos de idade em trabalhos noturnos, perigosos ou insalubres, bem como não será utilizada mão de obra de menores de dezesseis (16) anos em qualquer tipo de trabalho, salvo na condição de aprendizes. Outrossim, declara ainda ser conhecedora de que a violação, a qualquer tempo, do dispositivo legal mencionado, implica na rescisão de futuro contrato administrativo a ser celebrado, sem prejuízo das sanções penais cabíveis.

Balneário Camboriú/SC, 02 de junho de 2026.

**CRISTIAN
CALVI:9187852705
3**

Assinado de forma digital por
CRISTIAN CALVI:91878527053
Dados: 2026.06.02 16:49:17
-03'00'

CRISTIAN CALVI

DECLARAÇÃO DE NÃO PARENTESCO

WERT ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA, inscrita sob o CNPJ: 23.853.635/0001-37, sediada na Rua Protasio Boaventura Caetano, Nº 56 – Sala 202, Bairro dos Pioneiros, na cidade de Balneário Camboriú/SC, por intermédio de seu representante legal o Sr CRISTIAN CALVI, portador da Carteira de identidade nº 50861711 e do CPF nº 918.785.270-53, DECLARA que:

- 1) Não possui proprietário, sócios ou funcionários que sejam servidores ou agentes políticos do órgão ou entidade contratante ou responsável pela licitação;
- 2) Não possui proprietário ou sócio que seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, e por afinidade, até o segundo grau, de agente político do órgão ou entidade contratante ou responsável pela licitação.

Balneário Camboriú/SC, 02 de junho de 2026.

**CRISTIAN
CALVI:91878527053**

Assinado de forma digital por
CRISTIAN CALVI:91878527053
Dados: 2026.06.02 16:49:46
-03'00'

CRISTIAN CALVI

DECLARAÇÃO DE SUPERVENIÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO

WERT ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA, inscrita sob o CNPJ: 23.853.635/0001-37, sediada na Rua Protasio Boaventura Caetano, Nº 56 – Sala 202, Bairro dos Pioneiros, na cidade de Balneário Camboriú/SC, declara, sob penas da Lei, que até a presente data inexistem fatos impeditivos para sua habilitação junto a Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

Balneário Camboriú/SC, 02 de junho de 2026.

CRISTIAN

CALVI:9187852

7053

Assinado de forma
digital por CRISTIAN
CALVI:91878527053
Dados: 2026.06.02
16:50:07 -03'00'

CRISTIAN CALVI

De: Eder A. - SECC - DPL

Para: SECC - DPL - Departamento de Planejamento e Licitações

Data: 03/06/2026 às 09:40:53

—
Eder Dos Anjos

Analista Administrativo II

Secretaria de Compras

Matrícula 28981

Anexos:

ConsultaConsolidada_23853635000137_3_6_2026.pdf



TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO

Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica

Este relatório tem por objetivo apresentar os resultados consolidados de consultas eletrônicas realizadas diretamente nos bancos de dados dos respectivos cadastros. A responsabilidade pela veracidade do resultado da consulta é do Órgão gestor de cada cadastro consultado. A informação relativa à razão social da Pessoa Jurídica é extraída do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, mantido pela Receita Federal do Brasil.

Consulta realizada em: 03/06/2026 09:39:59

Informações da Pessoa Jurídica:

Razão Social: **WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERICIAS LTDA**
CNPJ: **23.853.635/0001-37**

Resultados da Consulta Eletrônica:

Órgão Gestor: **TCU**
Cadastro: **Licitantes Inidôneos**
Resultado da consulta: **Nada Consta**

Para acessar a certidão original no portal do órgão gestor, clique [AQUI](#).

Órgão Gestor: **CNJ**
Cadastro: **CNIA - Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade**
Resultado da consulta: **Nada Consta**

Para acessar a certidão original no portal do órgão gestor, clique [AQUI](#).

Órgão Gestor: **Portal da Transparência**
Cadastro: **Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas**
Resultado da consulta: **Nada Consta**

Para acessar a certidão original no portal do órgão gestor, clique [AQUI](#).

Órgão Gestor: **Portal da Transparência**
Cadastro: **CNEP - Cadastro Nacional de Empresas Punidas**
Resultado da consulta: **Nada Consta**

Para acessar a certidão original no portal do órgão gestor, clique [AQUI](#).

Obs: A consulta consolidada de pessoa jurídica visa atender aos princípios de simplificação e racionalização de serviços públicos digitais. Fundamento legal: Lei nº 12.965, de 23 de abril de 2014, Lei nº 13.460, de 26 de junho de 2017, Lei nº 13.726, de 8 de outubro de 2018, Decreto nº 8.638 de 15, de janeiro de 2016.

Processo Dispensa de licitação em razão de pequeno valor - 8- 174/2026

De: Eder A. - SECC - DPL

Para: SPU - Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - A/C Marcelo F.

Data: 03/06/2026 às 09:44:14

Setores envolvidos:

SECC - DPL, SECC, SPU, SPU - DDO, SPU - DDU - DPU - ENG, SPU - DDU, SPU - DDU - DPU, SPU - DDU - DPU - ADM

Dispensa de Licitação - Contratação de empresa especializada para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653, para imóvel localizado na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, Balneário Camboriú/SC.

Prezado, bom dia

Segue termo DI 048/2026 para assinatura digital e posterior publicação.

—

Eder Dos Anjos

Analista Administrativo II

Secretaria de Compras

Matrícula 28981

Anexos:

EDITAL_DSP_048_2026.pdf

Razao_da_Escolha_DL.pdf

DISPENSA LICITATÓRIA - TERMO 048/2026 - DL - PMBC

Objeto: Contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025.

Contratado: Wert Engenharia de Avaliações e Perícias LTDA.

CNPJ: 23.853.635/0001-37.

Prazo: Conforme termo de referência.

Preço global: R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais).

Pagamento: Conforme termo de referência.

Embasamento Legal: Art. 75, II, da Lei 14.133/2021.

Anexos: DFD, Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência, orçamento, certidões negativas de débitos e demais documentos pertinentes.

Considerando que:

- a) A Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano solicita que seja efetuada a dispensa licitatória para contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025.
- b) A necessidade da contratação decorre da obrigatoriedade de instrução técnica adequada do processo administrativo de desapropriação, tendo em vista que a Administração Pública necessita de avaliação imobiliária elaborada por profissional legalmente habilitado, com emissão de ART/RRT, observando rigorosamente os critérios, métodos e procedimentos previstos na ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2.
- c) O laudo técnico de avaliação constitui documento indispensável para a formalização do procedimento expropriatório, devendo subsidiar a definição do valor justo da indenização, assegurando maior segurança jurídica, transparência, motivação dos atos administrativos e observância aos princípios da legalidade, eficiência e atendimento ao interesse público.
- d) Os serviços a serem contratados compreendem a realização de vistoria in loco, levantamento de dados mercadológicos, análise técnica das características físicas, urbanísticas e

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

econômicas do imóvel, aplicação de metodologia avaliatória compatível com a natureza do bem, bem como a elaboração de caderno/laudo técnico conclusivo, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis.

- e) Com base na legislação acima especificada, essa comissão aprova o referido pleito, faltando o devido conhecimento e ratificação da autoridade superior.

Balneário Camboriú, 03 de junho de 2026.

Marcelo Freitas

Secretário Interino de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

RAZÃO DE ESCOLHA DO CONTRATADO

DISPENSA LICITATÓRIA - TERMO 048/2026 - DL - PMBC

Objeto: Contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025.

Contratado: Wert Engenharia de Avaliações e Perícias LTDA.

CNPJ: 23.853.635/0001-37.

Prazo: Conforme termo de referência.

Preço global: R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais).

Pagamento: Conforme termo de referência.

Embasamento Legal: Art. 75, II, da Lei 14.133/2021

Nos termos do art. 72, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021, a escolha da empresa Wert Engenharia de Avaliações e Perícias LTDA. justifica-se em razão de sua capacidade técnica para execução dos serviços especializados de elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, observando os critérios e procedimentos estabelecidos pelas normas ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2.

A contratação visa atender à necessidade da Administração Municipal de instruir adequadamente o procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025, fornecendo avaliação técnica imparcial e fundamentada que subsidie a definição do valor indenizatório do imóvel, assegurando segurança jurídica, transparência e observância aos princípios da legalidade e do interesse público.

A empresa selecionada possui qualificação técnica compatível com o objeto contratado, atuando na área de avaliações e perícias de engenharia, dispondo de profissionais legalmente habilitados para emissão dos documentos técnicos exigidos, incluindo a respectiva ART/RRT, conforme aplicável.

Além disso, a proposta apresentada mostrou-se adequada às necessidades da Administração e compatível com os valores praticados no mercado para serviços de mesma natureza, atendendo aos requisitos técnicos definidos no Termo de Referência.

A contratada apresentou a documentação necessária à formalização da contratação, incluindo certidões de regularidade fiscal e demais documentos exigidos, demonstrando aptidão jurídica, fiscal e técnica para a execução dos serviços.

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

Dessa forma, resta devidamente justificada a escolha da empresa Wert Engenharia de Avaliações e Perícias LTDA., considerando sua capacidade técnica, a adequação da proposta apresentada e o atendimento integral às necessidades da Administração Pública para consecução do interesse público envolvido.

Balneário Camboriú, 03 de junho de 2026.

Marcelo Freitas

Secretário Interino de Planejamento e Desenvolvimento Urbano



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: C78E-BD0B-A1C2-7243

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

- ✓ MARCELO FREITAS (CPF 920.XXX.XXX-68) em 03/06/2026 10:00:48 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://bc.1doc.com.br/verificacao/C78E-BD0B-A1C2-7243>

DISPENSA LICITATÓRIA - TERMO 048/2026 - DL - PMBC

Objeto: Contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025.

Contratado: Wert Engenharia de Avaliações e Perícias LTDA.

CNPJ: 23.853.635/0001-37.

Prazo: Conforme termo de referência.

Preço global: R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais).

Pagamento: Conforme termo de referência.

Embasamento Legal: Art. 75, II, da Lei 14.133/2021.

Anexos: DFD, Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência, orçamento, certidões negativas de débitos e demais documentos pertinentes.

Considerando que:

- a) A Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano solicita que seja efetuada a dispensa licitatória para contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025.
- b) A necessidade da contratação decorre da obrigatoriedade de instrução técnica adequada do processo administrativo de desapropriação, tendo em vista que a Administração Pública necessita de avaliação imobiliária elaborada por profissional legalmente habilitado, com emissão de ART/RRT, observando rigorosamente os critérios, métodos e procedimentos previstos na ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2.
- c) O laudo técnico de avaliação constitui documento indispensável para a formalização do procedimento expropriatório, devendo subsidiar a definição do valor justo da indenização, assegurando maior segurança jurídica, transparência, motivação dos atos administrativos e observância aos princípios da legalidade, eficiência e atendimento ao interesse público.
- d) Os serviços a serem contratados compreendem a realização de vistoria in loco, levantamento de dados mercadológicos, análise técnica das características físicas, urbanísticas e

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

econômicas do imóvel, aplicação de metodologia avaliatória compatível com a natureza do bem, bem como a elaboração de caderno/laudo técnico conclusivo, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis.

- e) Com base na legislação acima especificada, essa comissão aprova o referido pleito, faltando o devido conhecimento e ratificação da autoridade superior.

Balneário Camboriú, 03 de junho de 2026.

Marcelo Freitas

Secretário Interino de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

RAZÃO DE ESCOLHA DO CONTRATADO

DISPENSA LICITATÓRIA - TERMO 048/2026 - DL - PMBC

Objeto: Contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025.

Contratado: Wert Engenharia de Avaliações e Perícias LTDA.

CNPJ: 23.853.635/0001-37.

Prazo: Conforme termo de referência.

Preço global: R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais).

Pagamento: Conforme termo de referência.

Embasamento Legal: Art. 75, II, da Lei 14.133/2021

Nos termos do art. 72, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021, a escolha da empresa Wert Engenharia de Avaliações e Perícias LTDA. justifica-se em razão de sua capacidade técnica para execução dos serviços especializados de elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, observando os critérios e procedimentos estabelecidos pelas normas ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2.

A contratação visa atender à necessidade da Administração Municipal de instruir adequadamente o procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025, fornecendo avaliação técnica imparcial e fundamentada que subsidie a definição do valor indenizatório do imóvel, assegurando segurança jurídica, transparência e observância aos princípios da legalidade e do interesse público.

A empresa selecionada possui qualificação técnica compatível com o objeto contratado, atuando na área de avaliações e perícias de engenharia, dispondo de profissionais legalmente habilitados para emissão dos documentos técnicos exigidos, incluindo a respectiva ART/RRT, conforme aplicável.

Além disso, a proposta apresentada mostrou-se adequada às necessidades da Administração e compatível com os valores praticados no mercado para serviços de mesma natureza, atendendo aos requisitos técnicos definidos no Termo de Referência.

A contratada apresentou a documentação necessária à formalização da contratação, incluindo certidões de regularidade fiscal e demais documentos exigidos, demonstrando aptidão jurídica, fiscal e técnica para a execução dos serviços.

Dessa forma, resta devidamente justificada a escolha da empresa Wert Engenharia de Avaliações e Perícias LTDA., considerando sua capacidade técnica, a adequação da proposta apresentada e o atendimento integral às necessidades da Administração Pública para consecução do interesse público envolvido.

Balneário Camboriú, 03 de junho de 2026.

Marcelo Freitas

Secretário Interino de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Processo Dispensa de licitação em razão de pequeno valor - 9- 174/2026

De: Eder A. - SECC - DPL

Para: SECC - Secretaria de Compras e Convênios - A/C José N.

Data: 03/06/2026 às 09:58:13

Setores envolvidos:

SECC - DPL, SECC, SPU, SPU - DDO, SPU - DDU - DPU - ENG, SPU - DDU, SPU - DDU - DPU, SPU - DDU - DPU - ADM

Dispensa de Licitação - Contratação de empresa especializada para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653, para imóvel localizado na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, Balneário Camboriú/SC.

Bom dia Secretário,

Segue termo para assinatura e ratificação.

—

Eder Dos Anjos
Analista Administrativo II

Secretaria de Compras

Matrícula 28981

Anexos:

Autorizacao_da_autoridade.pdf
RESUMO_DSP_048_2026.pdf

AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE

DISPENSA LICITATÓRIA - TERMO 048/2026 - DL - PMBC

Objeto: Contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025.

Contratado: Wert Engenharia de Avaliações e Perícias LTDA.

CNPJ: 23.853.635/0001-37.

Prazo: Conforme termo de referência.

Preço global: R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais).

Pagamento: Conforme termo de referência.

Embasamento Legal: Art. 75, II, da Lei 14.133/2021.

Para fins do disposto no art. 72, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021, e considerando:

- A justificativa apresentada pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento, demonstrando que a contratação decorre da necessidade de instrução técnica adequada do procedimento administrativo de desapropriação, mediante avaliação imobiliária elaborada por profissional legalmente habilitado, com emissão de ART/RRT e observância das normas ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2;
- Que o laudo técnico de avaliação mercadológica constitui documento indispensável para a definição do valor justo da indenização e para a regular formalização do procedimento expropriatório, conferindo maior segurança jurídica, transparência e motivação aos atos administrativos;
- Que a contratação atende ao interesse público e observa os princípios da legalidade, eficiência e economicidade, assegurando a adequada instrução processual necessária à desapropriação da área declarada de utilidade pública;
- A regular instrução do processo administrativo, contendo Documento de Formalização de Demanda (DFD), Estudo Técnico Preliminar (ETP), Termo de Referência, orçamento, certidões negativas de débitos e demais documentos pertinentes;

Autorizo a contratação por dispensa de licitação, nos termos do art. 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

Balneário Camboriú, 03 de junho 2026.

José Edeltrudes da Costa Ferreira Neto
Secretário de Compras e Convênios

DISPENSA LICITATÓRIA - TERMO 048/2026 - DL - PMBC

Objeto: Contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025.

Contratado: Wert Engenharia de Avaliações e Perícias LTDA.

CNPJ: 23.853.635/0001-37.

Prazo: Conforme termo de referência.

Preço global: R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais).

Pagamento: Conforme termo de referência.

Embasamento Legal: Art. 75, II, da Lei 14.133/2021.

Anexos: DFD, Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência, orçamento, certidões negativas de débitos e demais documentos pertinentes.

- Considerando a justificativa da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento de que a necessidade da contratação decorre da obrigatoriedade de instrução técnica adequada do processo administrativo de desapropriação, tendo em vista que a Administração Pública necessita de avaliação imobiliária elaborada por profissional legalmente habilitado, com emissão de ART/RRT, observando rigorosamente os critérios, métodos e procedimentos previstos na ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2.

- Considerando que o laudo técnico de avaliação constitui documento indispensável para a formalização do procedimento expropriatório, devendo subsidiar a definição do valor justo da indenização, assegurando maior segurança jurídica, transparência, motivação dos atos administrativos e observância aos princípios da legalidade, eficiência e atendimento ao interesse público.

- Considerando a documentação encaminhada pela autoridade solicitante, ratifico o processo de dispensa de licitação.

Publique-se.

Balneário Camboriú, 03 de junho de 2026.

José Edeltrudes da Costa Ferreira Neto
Secretário de Compras e Convênios



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 1740-473A-2207-8041

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

- ✓ JOSÉ EDELTRUDES DA COSTA FERREIRA NETO (CPF 054.XXX.XXX-58) em 03/06/2026 10:06:34 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://bc.1doc.com.br/verificacao/1740-473A-2207-8041>

AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE

DISPENSA LICITATÓRIA - TERMO 048/2026 - DL - PMBC

Objeto: Contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025.

Contratado: Wert Engenharia de Avaliações e Perícias LTDA.

CNPJ: 23.853.635/0001-37.

Prazo: Conforme termo de referência.

Preço global: R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais).

Pagamento: Conforme termo de referência.

Embasamento Legal: Art. 75, II, da Lei 14.133/2021.

Para fins do disposto no art. 72, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021, e considerando:

- A justificativa apresentada pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento, demonstrando que a contratação decorre da necessidade de instrução técnica adequada do procedimento administrativo de desapropriação, mediante avaliação imobiliária elaborada por profissional legalmente habilitado, com emissão de ART/RRT e observância das normas ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2;
- Que o laudo técnico de avaliação mercadológica constitui documento indispensável para a definição do valor justo da indenização e para a regular formalização do procedimento expropriatório, conferindo maior segurança jurídica, transparência e motivação aos atos administrativos;
- Que a contratação atende ao interesse público e observa os princípios da legalidade, eficiência e economicidade, assegurando a adequada instrução processual necessária à desapropriação da área declarada de utilidade pública;
- A regular instrução do processo administrativo, contendo Documento de Formalização de Demanda (DFD), Estudo Técnico Preliminar (ETP), Termo de Referência, orçamento, certidões negativas de débitos e demais documentos pertinentes;

Autorizo a contratação por dispensa de licitação, nos termos do art. 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

Balneário Camboriú, 03 de junho 2026.

José Edeltrudes da Costa Ferreira Neto
Secretário de Compras e Convênios

DISPENSA LICITATÓRIA - TERMO 048/2026 - DL - PMBC

Objeto: Contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025.

Contratado: Wert Engenharia de Avaliações e Perícias LTDA.

CNPJ: 23.853.635/0001-37.

Prazo: Conforme termo de referência.

Preço global: R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais).

Pagamento: Conforme termo de referência.

Embasamento Legal: Art. 75, II, da Lei 14.133/2021.

Anexos: DFD, Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência, orçamento, certidões negativas de débitos e demais documentos pertinentes.

- Considerando a justificativa da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento de que a necessidade da contratação decorre da obrigatoriedade de instrução técnica adequada do processo administrativo de desapropriação, tendo em vista que a Administração Pública necessita de avaliação imobiliária elaborada por profissional legalmente habilitado, com emissão de ART/RRT, observando rigorosamente os critérios, métodos e procedimentos previstos na ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2.

- Considerando que o laudo técnico de avaliação constitui documento indispensável para a formalização do procedimento expropriatório, devendo subsidiar a definição do valor justo da indenização, assegurando maior segurança jurídica, transparência, motivação dos atos administrativos e observância aos princípios da legalidade, eficiência e atendimento ao interesse público.

- Considerando a documentação encaminhada pela autoridade solicitante, ratifico o processo de dispensa de licitação.

Publique-se.

Balneário Camboriú, 03 de junho de 2026.

José Edeltrudes da Costa Ferreira Neto
Secretário de Compras e Convênios

De: Eder A. - SECC - DPL

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 03/06/2026 às 10:27:28

Publicações.

–

Eder Dos Anjos

Analista Administrativo II

Secretaria de Compras

Matrícula 28981

Anexos:

1780492931_resumo_dsp_0482026_extrato.pdf

Portal_Nacional_de_Contratacoes_Publicas.pdf

Prefeitura_Municipal_de_Balneario_Camboriu_Compras_e_Licitacoes.pdf



PUBLICAÇÃO

**Nº 8394783: DISPENSA LICITATÓRIA - TERMO 048/2026 - DL -
PMBC**

Cód. de Registro de Informação (e-Sfinge)
42D8BE13BA5AE6C716DF41B5EF469ADF7F22BBC1

ENTIDADE

Prefeitura municipal de Balneário Camboriú

MUNICÍPIO

Balneário Camboriú



<https://diariomunicipal.sc.gov.br/?q=id:8394783>

CIGA - Consórcio de Inovação na Gestão Pública
Rua Gen. Liberato Bittencourt, n.º 1885 - Sala 102, Canto - CEP 88070-800 - Florianópolis / SC
<https://diariomunicipal.sc.gov.br>

DISPENSA LICITATÓRIA - TERMO 048/2026 - DL - PMBC

Objeto: Contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025.

Contratado: Wert Engenharia de Avaliações e Perícias LTDA.

CNPJ: 23.853.635/0001-37.

Prazo: Conforme termo de referência.

Preço global: R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais).

Pagamento: Conforme termo de referência.

Embasamento Legal: Art. 75, II, da Lei 14.133/2021.

Anexos: DFD, Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência, orçamento, certidões negativas de débitos e demais documentos pertinentes.

- Considerando a justificativa da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento de que a necessidade da contratação decorre da obrigatoriedade de instrução técnica adequada do processo administrativo de desapropriação, tendo em vista que a Administração Pública necessita de avaliação imobiliária elaborada por profissional legalmente habilitado, com emissão de ART/RRT, observando rigorosamente os critérios, métodos e procedimentos previstos na ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2.

- Considerando que o laudo técnico de avaliação constitui documento indispensável para a formalização do procedimento expropriatório, devendo subsidiar a definição do valor justo da indenização, assegurando maior segurança jurídica, transparência, motivação dos atos administrativos e observância aos princípios da legalidade, eficiência e atendimento ao interesse público.

- Considerando a documentação encaminhada pela autoridade solicitante, ratifico o processo de dispensa de licitação.

Publique-se.

Balneário Camboriú, 03 de junho de 2026.

José Edeltrudes da Costa Ferreira Neto
Secretário de Compras e Convênios

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

Ato que autoriza a Contratação Direta nº 048 - DL/2026



Última atualização 03/06/2026

Local: Balneário Camboriú/SC **Órgão:** MUNICIPIO DE BALNEARIO CAMBORIU

Unidade compradora: 1 - Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú

Modalidade da contratação: Dispensa **Amparo legal:** Lei 14.133/2021, Art. 75, II

Tipo: Ato que autoriza a Contratação Direta **Modo de disputa:** Não se aplica **Registro de preço:** Não

Fonte orçamentária: Não informada

Data de divulgação no PNCP: 03/06/2026 **Situação:** Divulgada no PNCP

Id contratação PNCP: 83102285000107-1-000292/2026 **Fonte:** Pública Tecnologia Ltda.

Objeto:

Contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025.

VALOR TOTAL ESTIMADO DA COMPRA

R\$ 7.500,00

VALOR TOTAL HOMOLOGADO DA COMPRA

R\$ 7.500,00

Itens	Arquivos	Atas de Registro de Preço	Contratos/Empenhos	Histórico
Número ↕	Descrição ↕	Quantidade ↕	Valor unitário	
1	SERVIÇO DE ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, CONFORME ABNT NBR 14.653, INCLUSO ART/RRT E DEMAIS DISPOSIÇÕES	1	R\$ 7.500,00	

Exibir: | 1-1 de 1 itens | Página: | < >

[← Voltar](#)



Criado pela Lei nº 14.133/21, o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é o sítio eletrônico oficial destinado à divulgação centralizada e obrigatória dos atos exigidos em sede de licitações e contratos administrativos abarcados pelo novel diploma.

É gerido pelo Comitê Gestor da Rede Nacional de Contratações Públicas, um colegiado deliberativo com suas atribuições estabelecidas no Decreto nº 10.764, de 9 de agosto de 2021.

O desenvolvimento dessa versão do Portal é um esforço conjunto de construção de uma concepção direta legal, homologado pelos indicados a compor o aludido comitê.

A adequação, fidedignidade e correteza das informações e dos arquivos relativos às contratações disponibilizadas no PNCP por força da Lei nº 14.133/2021 são de estrita responsabilidade dos órgãos e entidades contratantes.

✉ <https://portaldeservicos.gestao.gov.br>

☎ 0800 978 9001

AGRADECIMENTO AOS PARCEIROS



Texto destinado a exibição de informações relacionadas à **licença de uso**.

**PROCESSO Nº**

DISPENSA LICITATÓRIA - TERMO 048/2026 - DL - PMBC

DATA DE ATUALIZAÇÃO

03/06/26

MODALIDADE

DISPENSA LICITATÓRIA

SITUAÇÃO

Concluído

LOCAL DA LICITAÇÃO

PMBC

OBJETO

Contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica.

OBSERVAÇÕES

DISPENSA LICITATÓRIA - TERMO 048/2026 - DL - PMBC

Objeto: Contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025.

Contratado: Wert Engenharia de Avaliações e Perícias LTDA.

CNPJ: 23.853.635/0001-37.

Prazo: Conforme termo de referência.

Preço global: R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais).

Pagamento: Conforme termo de referência.

Embasamento Legal: Art. 75, II, da Lei 14.133/2021.

Anexos: DFD, Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência, orçamento, certidões negativas de débitos e demais documentos pertinentes.

Considerando que:

a) A Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano solicita que seja efetuada a dispensa licitatória para contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025.

b) A necessidade da contratação decorre da obrigatoriedade de instrução técnica adequada do processo administrativo de desapropriação, tendo em vista que a Administração Pública necessita de avaliação imobiliária elaborada por profissional legalmente habilitado, com emissão de ART/RRT, observando rigorosamente os critérios, métodos e procedimentos previstos na ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2.

c) O laudo técnico de avaliação constitui documento indispensável para a formalização do procedimento expropriatório, devendo subsidiar a definição do valor justo da indenização, assegurando maior segurança jurídica, transparência, motivação dos atos administrativos e observância aos princípios da legalidade, eficiência e atendimento ao interesse público.

d) Os serviços a serem contratados compreendem a realização de vistoria in loco, levantamento de dados mercadológicos, análise técnica das características físicas, urbanísticas e econômicas do imóvel, aplicação de metodologia avaliatória compatível com a natureza do bem, bem como a elaboração de caderno/laudo técnico conclusivo, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis.

e) Com base na legislação acima especificada, essa comissão aprova o referido pleito, faltando o devido conhecimento e ratificação da autoridade superior.

Balneário Camboriú, 03 de junho de 2026.

Marcelo Freitas

Secretário Interino de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

ARQUIVOS ANEXOS

Processo Dispensa de licitação em razão de pequeno valor - 11- 174/2026

De: Eder A. - SECC - DPL

Para: SECC - DPL - Departamento de Planejamento e Licitações

Data: 03/06/2026 às 10:29:44

Setores envolvidos:

SECC - DPL, SECC, SPU, SPU - DDO, SPU - DDU - DPU - ENG, SPU - DDU, SPU - DDU - DPU, SPU - DDU - DPU - ADM

Dispensa de Licitação - Contratação de empresa especializada para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653, para imóvel localizado na Rua Sérgio Millet, Bairro Praia dos Amores, Balneário Camboriú/SC.

Pré empenho.

—

Eder Dos Anjos
Analista Administrativo II

Secretaria de Compras

Matrícula 28981

Anexos:
PE_1633_2026.pdf



Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú

Rua Dinamarca, 320 - Bairro das Nações - 88.338-900 - Balneário Camboriú/ SC
CNPJ: 83.102.285/0001-07 Fone: (47)3267-7000
<http://www.bc.sc.gov.br>



Usuário: Eder dos Anjos

Chave de Autenticação Digital
1602-0199-302

Página
1 / 1

Documento de Pré-empenho

Número: 1633/2026
Emissão: 03/06/2026

Espécie: Ordinário

Objeto: Contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025.

Órgão Orçam.: 63000 - Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento

Função: 15 - Urbanismo

Un. Orçam.: 63001 - Administração Superior da SPU

Subfunção: 451 - Infra-Estrutura Urbana

Despesa: 321 - 3.3.90.00.00 - Aplicações Diretas

Elemento:

Detalhamento:

Programa: 5017 - Construindo o Futuro que Queremos

Ação: 2.211 - MELHORIAS E MANUTENÇÃO DA SECRETARIA - SPU

Fonte de recurso: 100000 - Recursos Não Vinculados de Impostos

Licitação: 048/2026 - DL

Modalidade: Dispensa

Finalidade: Contratação de Serviços

Credor: 47198 - WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERICIAS LTDA

CPF/CNPJ: 23.853.635/0001-37

Endereço: Rua Protásio Boaventura Caetano, 56 - Pioneiros

CEP: 88.331-075

Fone: 47 20339000

Cidade: Balneário Camboriú - SC

E-mail: CRISTIAN@WERTENGENHARIA.COM.BR

Banco:

Agência:

C/C:

Itens

Item	Quantidade	Unidade de medida	Material/Serviço	Valor unitário (R\$)	Valor total (R\$)
1	1,00000	UN	178865 - SERVIÇO DE ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGI	7.500,00000	7.500,00

Valor deste pré-empenho:

R\$ 7.500,00

José Edeltrudes da Costa F. Neto

SECRETÁRIO DE COMPRAS E CONVÊNIOS

Portaria 33.070/2025 e Decreto 12.262/2025



Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú

Rua Dinamarca, 320 - Bairro das Nações - 88.338-900 - Balneário Camboriú/ SC
CNPJ: 83.102.285/0001-07 Fone: (47)3267-7000
<http://www.bc.sc.gov.br>



Usuário: Eder dos Anjos

Chave de Autenticação Digital
1602-0199-302

Página
1 / 1

Documento de Pré-empenho

Número: 1633/2026
Emissão: 03/06/2026

Espécie: Ordinário

Objeto: Contratação de empresa especializada, capacitada e legalmente habilitada em engenharia e/ou arquitetura, para a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, destinado à instrução do procedimento administrativo de desapropriação da área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 12.898/2025.

Órgão Orçam.: 63000 - Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento

Função: 15 - Urbanismo

Un. Orçam.: 63001 - Administração Superior da SPU

Subfunção: 451 - Infra-Estrutura Urbana

Despesa: 321 - 3.3.90.00.00 - Aplicações Diretas

Elemento:

Detalhamento:

Programa: 5017 - Construindo o Futuro que Queremos

Ação: 2.211 - MELHORIAS E MANUTENÇÃO DA SECRETARIA - SPU

Fonte de recurso: 100000 - Recursos Não Vinculados de Impostos

Licitação: 048/2026 - DL

Modalidade: Dispensa

Finalidade: Contratação de Serviços

Credor: 47198 - WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERICIAS LTDA

CPF/CNPJ: 23.853.635/0001-37

Endereço: Rua Protásio Boaventura Caetano, 56 - Pioneiros

CEP: 88.331-075

Fone: 47 20339000

Cidade: Balneário Camboriú - SC

E-mail: CRISTIAN@WERTENGENHARIA.COM.BR

Banco:

Agência:

C/C:

Itens

Item	Quantidade	Unidade de medida	Material/Serviço	Valor unitário (R\$)	Valor total (R\$)
1	1,00000	UN	178865 - SERVIÇO DE ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGI	7.500,00000	7.500,00

Valor deste pré-empenho: R\$ 7.500,00

José Edeltrudes da Costa F. Neto

SECRETÁRIO DE COMPRAS E CONVÊNIOS
Portaria 33.070/2025 e Decreto 12.262/2025