



Prefeitura do Município de Tietê

ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Turismo e Cultura

TERMO DE REFERÊNCIA

ITEM	MEDIDA	QTD.
Avaliação de imóvel	Unidade/Serviço	01

1. DO OBJETO

- 1.1. Este termo de referência tem como objeto a contratação de empresa especializada ou profissional autônomo legalmente habilitado para elaboração de documento de avaliação imobiliária destinado a determinar o valor de mercado do imóvel identificado neste documento.
- 1.2. Poderão executar o objeto profissionais legalmente habilitados e regularmente inscritos no respectivo órgão de fiscalização profissional, desde que possuam atribuição compatível com a realização da avaliação, observadas as normas técnicas e regulamentações profissionais aplicáveis.
- 1.3. Poderão, conforme a habilitação e atribuição profissional compatíveis com o objeto, executar o serviço, entre outros profissionais legalmente habilitados:
 - a) Engenheiro, regularmente inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA;
 - b) Arquiteto e Urbanista, regularmente inscrito no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU;
 - c) Corretor de imóveis, regularmente inscrito no Conselho Regional de Fiscalização do profissional Corretor de Imóveis – CRECI.
- 1.4. Independentemente da habilitação profissional utilizada, o documento apresentado deverá atender, no mínimo, aos requisitos estabelecidos neste Termo de Referência e conter fundamentação suficiente para demonstrar a metodologia empregada e o valor de mercado apurado.

2. DA JUSTIFICATIVA

- 2.1. A contratação do serviço descrito se faz necessária tendo em vista a pretensa locação de imóvel pela Secretaria de Turismo e Cultura para transferência temporária das atividades da Oficina Cultural Maestro Orlando da Silveira durante período de reforma. A avaliação objetiva subsidiar o processo de locação do imóvel de modo a assegurar que o valor atribuído seja determinado por critérios técnicos adequados, considerando



Prefeitura do Município de Tietê

ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Turismo e Cultura

suas características, localização, condições de mercado, elementos comparativos disponíveis e demais aspectos relevantes para a finalidade.

3. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

- 3.1. A presente solução consiste na avaliação do imóvel identificado no item 5 deste Termo de Referência, com o objetivo de determinar seu valor de mercado.
- 3.2. O documento de avaliação deverá apresentar opinião de valor devidamente fundamentada, considerando as características do imóvel, sua localização, as condições de mercado e os elementos comparativos disponíveis na data de referência da avaliação, de acordo com as normas técnicas e regulamentações profissionais aplicáveis.
- 3.3. A avaliação deverá considerar, quando identificadas ou disponibilizadas pela Administração, eventuais características ou restrições de natureza física, jurídica, urbanística e ambiental que possam influenciar a determinação do valor do imóvel.
- 3.4. O resultado da avaliação será utilizado para subsidiar o processo administrativo de locação do imóvel.

4. DA AUSÊNCIA DE ESPECIFICAÇÕES EXCESSIVAS

- 4.1. O objeto desta contratação não contém especificações excessivas, irrelevantes ou desnecessárias que possam restringir indevidamente a competitividade, sendo os requisitos estabelecidos aqueles necessários à adequada execução do serviço.

5. DAS ESPECIFICAÇÕES DO SERVIÇO

- 5.1. A avaliação compreenderá o imóvel sito à Rua Tenente Gelás, nº 905 – Centro, registrado sob a inscrição nº 000006034030901, registro nº 0046531, totalizando uma área de 313,39m².
- 5.2. A avaliação deverá ser realizada mediante vistoria do imóvel, análise das informações disponibilizadas pela Administração e aplicação de metodologia compatível com a finalidade da contratação e com as características do imóvel.
- 5.3. Independentemente da modalidade ou forma do documento de avaliação apresentada pelo profissional, a avaliação deverá conter, no mínimo:
 - a) objetivo e finalidade da avaliação;
 - b) identificação do solicitante;



Prefeitura do Município de Tietê

ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Turismo e Cultura

- c) identificação e caracterização do imóvel;
- d) localização do imóvel, com imagem aérea recente e croqui de localização;
- e) descrição das características físicas do imóvel e de seu entorno;
- f) informações registrais e cadastrais disponibilizadas pela Administração;
- g) data da vistoria;
- h) relatório fotográfico;
- i) data de referência do valor apurado;
- j) metodologia utilizada para a avaliação;
- k) justificativa da metodologia empregada;
- l) elementos comparativos utilizados, quando aplicável;
- m) fundamentação do valor apurado;
- n) memória de cálculo, quando aplicável;
- o) consideração das características e eventuais restrições de uso e aproveitamento do imóvel que possam influenciar seu valor;
- p) valor de mercado apurado;
- q) eventuais ressalvas, pressupostos e limitações da avaliação;
- r) identificação, qualificação e assinatura do responsável pela avaliação.

- 5.4. A metodologia empregada deverá ser compatível com a natureza do imóvel e com a finalidade da avaliação, devendo ser apresentada de forma suficientemente fundamentada para permitir a compreensão dos critérios utilizados para obtenção do valor.
- 5.5. A avaliação deverá observar, quando aplicável, as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT relativas à avaliação de bens e as demais normas profissionais pertinentes.
- 5.6. Quando exigível pela legislação profissional aplicável, deverá acompanhar o documento de avaliação a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, Registro de Responsabilidade Técnica – RRT ou documento equivalente, conforme o conselho profissional do responsável.

6. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO E HABILITAÇÃO

- 6.1. As empresas e profissionais autônomos proponentes deverão apresentar, como condição de participação e habilitação, os documentos exigidos na legislação aplicável e neste Termo de Referência.
- 6.2. Prova de registro ou inscrição ativa no respectivo conselho profissional, conforme a habilitação utilizada para execução do objeto.
- 6.3. Certidão de regularidade perante o respectivo conselho profissional, quando aplicável.
- 6.4. Os documentos descritos no Anexo I deste Termo de Referência.

7. DA AUTORIZAÇÃO E DO PRAZO PARA REALIZAÇÃO DO SERVIÇO



Prefeitura do Município de Tietê

ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Turismo e Cultura

- 7.1. O serviço será autorizado após a emissão do empenho e da respectiva autorização de fornecimento ou instrumento equivalente, ocasião em que serão disponibilizados à contratada os documentos e informações necessários à identificação e avaliação do imóvel.
- 7.2. A contratada deverá realizar a vistoria do imóvel e concluir a elaboração do documento de avaliação no prazo máximo de 05 (cinco) dias corridos, contados do recebimento da autorização para início dos serviços e da disponibilização dos documentos e informações necessários.
- 7.3. O documento de avaliação deverá ser entregue diretamente à Secretaria requisitante, em formato digital e em 01 (uma) via impressa, colorida.
- 7.4. Caso sejam identificadas inconsistências, omissões ou ausência de elementos essenciais no documento apresentado, decorrentes de falhas na execução do serviço, a contratada deverá promover as correções ou complementações solicitadas pela fiscalização, sem ônus adicional para a Administração.

8. DO VALOR DE REFERÊNCIA E ESTIMATIVA PARA A CONTRATAÇÃO

- 8.1. Para fins de definição do valor estimado da contratação, será realizada pesquisa de preços de mercado, observados os parâmetros e procedimentos previstos na legislação aplicável.
- 8.2. O valor estimado da contratação constará do processo administrativo que fundamenta a contratação e será disponibilizado no PNCP – Portal Nacional de Contratações Públicas.

9. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

- 9.1. A fiscalização da execução do serviço será realizada por meio de servidor designado, a quem competirá acompanhar a execução do objeto, verificar sua conformidade com as especificações deste Termo de Referência, atestar a respectiva nota fiscal e registrar as ocorrências relacionadas à execução.
- 9.2. A contratada deverá atender às solicitações e determinações do fiscal relacionadas à execução do objeto, desde que compatíveis com as condições estabelecidas neste Termo de Referência.
- 9.3. Observada a hipótese legal aplicável, o instrumento contratual será substituído pela nota de empenho, nos termos do art. 95 da Lei Federal nº 14.133/2021.

10. DA CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA



Prefeitura do Município de Tietê

ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Turismo e Cultura

- 10.1. O serviço será executado e entregue de uma única vez, após a realização da vistoria e elaboração do respectivo documento de avaliação.
- 10.2. O valor total da contratação será pago em parcela única, após a execução do serviço e o seu recebimento pela Administração.
- 10.3. O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias, contados do recebimento da Nota Fiscal devidamente atestada pelo fiscal responsável, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência e na legislação aplicável.

11. DO RECEBIMENTO E ACEITAÇÃO DO SERVIÇO

- 11.1. O serviço será recebido pela Administração após a entrega do documento de avaliação, para fins de verificação de sua conformidade com as especificações estabelecidas neste Termo de Referência.
- 11.2. Constatada a conformidade do serviço, o fiscal responsável procederá ao respectivo atesto, para fins de recebimento e pagamento.
- 11.3. Caso o documento apresentado não atenda às especificações estabelecidas neste Termo de Referência, a contratada será comunicada para promover as correções ou complementações necessárias, observado o disposto no item 7.4.

12. DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO

- 12.1. Trata-se de objeto único e o critério de julgamento será o de menor preço por item, desde que atendidas integralmente as especificações técnicas e demais condições estabelecidas neste Termo de Referência.
- 12.2. As propostas que não estiverem em conformidade com as exigências deste Termo de Referência poderão ser desclassificadas, observadas as disposições da legislação aplicável.

13. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

- 13.1. São obrigações da CONTRATADA:
 - a) executar o serviço em conformidade com este Termo de Referência, com a proposta apresentada e com as normas técnicas e profissionais aplicáveis;
 - b) realizar a vistoria do imóvel e elaborar o documento de avaliação dentro do prazo estabelecido;
 - c) utilizar metodologia compatível com a finalidade e as características do imóvel, apresentando a respectiva fundamentação;
 - d) fornecer informações e esclarecimentos solicitados pela fiscalização relacionados à execução do serviço;



Prefeitura do Município de Tietê

ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Turismo e Cultura

- e) promover, sem ônus adicional para a Administração, as correções ou complementações decorrentes de falhas ou omissões de sua responsabilidade;
- f) manter, durante a execução do serviço, as condições de habilitação e regularidade profissional exigidas;
- g) apresentar ART, RRT, documento equivalente ou documentação profissional pertinente, quando exigível;
- h) responder pelos danos que causar à Administração ou a terceiros em decorrência de ação ou omissão na execução do objeto, quando comprovada sua responsabilidade.

13.2. São obrigações da CONTRATANTE:

- a) fornecer à contratada as informações e documentos disponíveis e necessários à execução do objeto;
- b) disponibilizar o acesso ao imóvel para realização da vistoria;
- c) prestar os esclarecimentos necessários à adequada execução do serviço;
- d) designar fiscal para acompanhamento e fiscalização da execução;
- e) receber, analisar e atestar o serviço, quando estiver de acordo com as especificações estabelecidas;
- f) efetuar o pagamento devido, observados os termos e prazos estabelecidos neste Termo de Referência.

14. DAS SANÇÕES

- 14.1. O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pela contratada sujeitará a mesma às sanções administrativas previstas nos artigos 155 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021, observados o contraditório e a ampla defesa, bem como as demais normas aplicáveis.

15. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- 15.1. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, ainda que relacionados ou decorrentes da execução do objeto desta contratação.
- 15.2. A Contratada será responsável pelos danos causados à Administração ou a terceiros decorrentes de atos ou omissões praticados por seus empregados, prepostos ou responsáveis pela execução do serviço, na forma da legislação aplicável, não



Prefeitura do Município de Tietê

ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Turismo e Cultura

excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento realizado pela Administração.

- 15.3. Os casos omissos serão solucionados de acordo com a Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis à contratação.
- 15.4. Integram este Termo de Referência, para todos os fins, os documentos e anexos expressamente indicados neste instrumento e que dele façam parte.

Tietê, 31 de agosto de 2026.

Winglestom Felipe dos Santos Foltran
Secretário de Turismo e Cultura
Matrícula 22138