

Proc. Administrativo 1- 061/2026

De: Bibiana M. - GB

Para: GB - Gabinete da Presidência

Data: 01/10/2026 às 12:48:14

Setores envolvidos:

GB

Elaboração de laudo técnico de avaliação de imóvel para locação

DFD para assinatura

—

Bibiana Climeni de Moraes

Assistente de Gabinete da Presidência

Anexos:

dfd_para_avaliacao_do_predio.pdf



CÂMARA MUNICIPAL DE ANGATUBA
PODER LEGISLATIVO
SETOR DE COMPRAS E LICITAÇÕES

CÂMARA MUNICIPAL DE ANGATUBA

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA – DFD

Processo Administrativo nº: 35.2026

Unidade Requisitante: Câmara Municipal de Angatuba

Setor Requisitante: gabinete

Responsável pela Demanda: Bibiana Climeni de Moraes

Data: 01.10.2026

1. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Câmara Municipal de Angatuba necessita contratar empresa especializada ou profissional legalmente habilitado para a **elaboração de laudo técnico de avaliação do imóvel utilizado como sede da Câmara Municipal de Angatuba**, visando à obtenção de valor de mercado para fins de **locação do imóvel**.

A contratação tem por finalidade fornecer subsídios técnicos para a definição do valor locatício do imóvel, mediante avaliação realizada segundo critérios técnicos reconhecidos e em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT aplicáveis à avaliação de bens, especialmente a **ABNT NBR 14653 – Avaliação de Bens**, em suas partes aplicáveis ao objeto.

O laudo deverá apresentar fundamentação técnica, metodologia empregada, caracterização do imóvel, diagnóstico do mercado, tratamento dos dados e conclusão quanto ao valor de locação, observados os requisitos técnicos e legais pertinentes.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A contratação mostra-se necessária para que a Câmara Municipal disponha de **avaliação técnica, independente e fundamentada do valor de locação do imóvel-sede**, permitindo que eventual contratação ou renovação de locação seja instruída com elemento técnico adequado.

A elaboração do laudo por profissional ou empresa especializada proporciona maior segurança à Administração na apuração do valor de mercado, contribuindo para a adequada instrução do processo administrativo e para a observância dos princípios da legalidade, planejamento, eficiência, economicidade, transparência e interesse público.

O documento técnico também deverá possibilitar a verificação da compatibilidade do valor pretendido para a locação com os preços praticados no mercado imobiliário local e regional, considerando as características específicas do imóvel e sua destinação.





CÂMARA MUNICIPAL DE ANGATUBA
PODER LEGISLATIVO
SETOR DE COMPRAS E LICITAÇÕES

3. DESCRIÇÃO DO OBJETO

Contratação de **empresa especializada em engenharia de avaliações ou profissional legalmente habilitado**, conforme o caso, para elaboração de **Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel para fins de locação**, referente ao prédio utilizado como sede da Câmara Municipal de Angatuba.

O serviço deverá compreender, no mínimo:

- a) vistoria técnica presencial do imóvel;
- b) identificação e caracterização física do imóvel;
- c) levantamento das características relevantes para a avaliação;
- d) análise da localização e das condições do entorno;
- e) análise das características construtivas e do estado de conservação;
- f) pesquisa de dados de mercado de imóveis com características semelhantes;
- g) definição e aplicação da metodologia de avaliação tecnicamente adequada;
- h) tratamento e análise dos dados coletados;
- i) determinação do valor de mercado para locação;
- j) apresentação da memória de cálculo e dos elementos que fundamentaram o resultado;
- k) elaboração de laudo técnico devidamente fundamentado e assinado pelo responsável técnico;
- l) indicação da responsabilidade técnica mediante documento próprio, quando exigível;
- m) entrega do laudo em formato digital e, se solicitado pela Administração, em formato físico.

4. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

A avaliação deverá observar as normas técnicas da **ABNT aplicáveis à avaliação de bens**, especialmente série **ABNT– Avaliação de Bens**, observando-se a parte ou partes pertinentes à natureza do imóvel e finalidade da avaliação.

O responsável técnico deverá utilizar metodologia compatível com a finalidade de determinação do valor de locação, apresentando no laudo os critérios, pressupostos, fontes de dados e procedimentos empregados.





CÂMARA MUNICIPAL DE ANGATUBA

PODER LEGISLATIVO

SETOR DE COMPRAS E LICITAÇÕES

Quando aplicável, deverão ser observadas as exigências profissionais e regulamentares pertinentes ao exercício da atividade de avaliação, inclusive quanto à habilitação do responsável técnico e à emissão do respectivo documento de responsabilidade técnica.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A futura contratada deverá:

- possuir capacidade técnica compatível com o objeto;
- contar com profissional legalmente habilitado para a realização da avaliação;
- comprovar, quando exigido no procedimento de contratação, experiência compatível com o objeto;
- realizar vistoria presencial do imóvel;
- utilizar metodologia tecnicamente adequada e devidamente fundamentada;
- observar as normas técnicas da ABNT aplicáveis;
- apresentar laudo claro, completo, fundamentado e conclusivo;
- indicar o responsável técnico pela elaboração do trabalho;
- apresentar o respectivo documento de responsabilidade técnica, quando cabível;
- responder tecnicamente pelos dados, informações e conclusões constantes do laudo;
- realizar eventuais esclarecimentos necessários à Administração relacionados ao conteúdo do laudo, durante a fase de análise e recebimento do serviço.

6. QUANTIDADE A SER CONTRATADA

Será contratado:

01 (um) serviço de elaboração de Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel para fins de locação, referente ao prédio-sede da Câmara Municipal de Angatuba.

7. LOCAL DA EXECUÇÃO

O serviço será executado no imóvel utilizado como sede da **Câmara Municipal de Angatuba**, situado no Município de Angatuba/SP, situado a rua Cornélio Vieira de Moraes, nº 161, centro.

A vistoria deverá ser previamente agendada com a Câmara Municipal.

8. PRAZO DE EXECUÇÃO

O prazo para elaboração e entrega do laudo será de **até 5 dias úteis**, contados a partir da emissão da ordem de serviço, autorização de início ou instrumento equivalente.

O prazo poderá ser ajustado pela Administração, desde que devidamente justificado e observadas as disposições legais e contratuais aplicáveis.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação, pretende-se obter:



CÂMARA MUNICIPAL DE ANGATUBA

PODER LEGISLATIVO

SETOR DE COMPRAS E LICITAÇÕES

- laudo técnico de avaliação do imóvel-sede;
- determinação fundamentada do valor de mercado para locação;
- maior segurança técnica para a Administração na definição do valor locatício;
- subsídio para a instrução do processo administrativo de locação ou eventual renovação;
- observância das normas técnicas aplicáveis;
- maior transparência e objetividade na definição do valor da locação;
- adequada aplicação dos recursos públicos.

10. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A despesa correrá por conta de dotação orçamentária própria da Câmara Municipal de Angatuba, a ser indicada pelo setor competente:

11. PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Não se vislumbra necessidade de parcelamento do objeto, considerando que se trata de serviço único, tecnicamente integrado, consistente na elaboração de um laudo de avaliação do imóvel.

A execução integral por um único responsável técnico ou empresa especializada favorece a uniformidade da metodologia, da análise dos dados e da conclusão apresentada.

12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CONTRATAÇÃO

Antes da contratação, a Administração deverá, conforme o caso:

- disponibilizar à contratada o acesso ao imóvel para realização da vistoria;
- fornecer documentos e informações existentes que sejam relevantes à avaliação;
- realizar a pesquisa de preços;
- definir o procedimento de contratação adequado;
- verificar a disponibilidade orçamentária;
- designar servidor responsável pelo acompanhamento e recebimento do serviço.

13. FISCALIZAÇÃO E RECEBIMENTO

O serviço será acompanhado e fiscalizado por servidor formalmente designado pela Câmara Municipal de Angatuba.

O recebimento ocorrerá após a apresentação do laudo e a verificação de sua conformidade com as especificações estabelecidas, especialmente quanto à realização da vistoria, fundamentação técnica, metodologia empregada, observância das normas aplicáveis e indicação do valor de locação.

Caso sejam identificadas inconsistências ou insuficiências, a contratada deverá promover as correções ou prestar os esclarecimentos necessários, sem prejuízo das demais obrigações previstas no instrumento de contratação.





CÂMARA MUNICIPAL DE ANGATUBA

PODER LEGISLATIVO

SETOR DE COMPRAS E LICITAÇÕES

14. RESPONSABILIDADE TÉCNICA

A avaliação deverá ser realizada por profissional que possua habilitação legal compatível com o serviço, cabendo à contratada apresentar a documentação de responsabilidade técnica exigível para o objeto.

O laudo deverá identificar o responsável técnico, sua formação profissional, registro no conselho profissional competente e demais informações necessárias à comprovação de sua habilitação.

15. SUSTENTABILIDADE

Por se tratar de serviço predominantemente intelectual e técnico, os impactos ambientais diretos são reduzidos.

Sempre que possível, a execução deverá priorizar meios digitais para comunicação, envio de documentos e entrega do laudo, reduzindo o consumo de papel e outros materiais.

16. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na contratação de serviço especializado para realização de vistoria técnica, levantamento das características do imóvel, pesquisa e análise de dados de mercado, aplicação de metodologia de avaliação adequada e elaboração de laudo técnico conclusivo quanto ao valor de locação do imóvel.

O produto final deverá ser suficientemente fundamentado para permitir sua utilização na instrução do processo administrativo relacionado à locação do prédio-sede da Câmara Municipal de Angatuba.

17. CONCLUSÃO

Diante da necessidade apresentada, considera-se pertinente a contratação de empresa especializada ou profissional legalmente habilitado para a **elaboração de Laudo Técnico de Avaliação do imóvel-sede da Câmara Municipal de Angatuba, para fins de locação**, observando-se as normas técnicas da ABNT aplicáveis, especialmente a série ABNT– Avaliação de Bens.

A contratação deverá seguir o procedimento previsto na legislação vigente, com a realização das etapas de planejamento, pesquisa de preços, definição da modalidade ou hipótese de contratação aplicável e demais providências necessárias à adequada instrução do processo.

Angatuba/SP, 01 de outubro de 2026.





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: E4A2-62A1-9A3B-AA7E

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



BIANCA ELISBÃO DE OLIVEIRA (CPF 377.XXX.XXX-03) em 01/10/2026 13:14:26 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://cmangatuba.1doc.com.br/verificacao/E4A2-62A1-9A3B-AA7E>