

## **TERMO DE REFERÊNCIA**

**DPMT 01/2025**

### **Contratação de Serviços Técnicos Especializados de Engenharia para elaboração de Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel**

Diretoria de Planejamento e Novos Negócios - DP

Gerência de Planejamento da Mobilidade e Gestão do Território – GPM

Departamento de Gestão do Território - DPMT

**Outubro/2025**

## 1. OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objetivo a contratação de empresa para a prestação de serviços técnicos especializados de engenharia para a elaboração de laudo técnico de avaliação do valor de mercado de ramal ferroviário desativado, nas proximidades da estação Domingos de Moraes, da Linha 8-Diamante, no município de São Paulo.

## 2. LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da avaliação está localizado em:

**Endereço:** Rua João Tibiriçá, s/n, Vila Anastácio, São Paulo – SP.

**Área total do terreno:** 5.265,07 m<sup>2</sup>.

**Situação atual:** terreno vazio, murado, sem benfeitorias.

## 3. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

A avaliação destina-se a determinar o valor de mercado do imóvel, com base na data de referência do laudo, para subsidiar processo de alienação onerosa de bem público, conforme legislação aplicável.

## 4. BASE NORMATIVA E METODOLOGIA

A avaliação deverá ser realizada em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em especial a NBR 14653, e também Normas de Avaliação do IBAPE/SP.

A metodologia a ser adotada deverá ser o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ou outro que se mostre tecnicamente mais adequado, devidamente justificado no laudo, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem o convencimento do valor.

## 5. REQUISITOS DA CONTRATADA

O serviço deverá ser executado por profissional habilitado e legalmente registrado no CREA ou CAU, com experiência comprovada em avaliações imobiliárias.

Será obrigatória a emissão e apresentação de:

- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), vinculada ao contrato;
- Currículo ou comprovação de experiência técnica em avaliações de imóveis urbanos.

## **6. PRODUTOS E ENTREGAS**

A contratada deverá entregar Laudo Técnico de Avaliação contendo, no mínimo:

1. Identificação do contratante e do imóvel;
2. Finalidade e data de referência da avaliação;
3. Fundamentação legal e normativa;
4. Descrição detalhada do terreno e de seu entorno (uso predominante, infraestrutura, acessos, zoneamento, topografia etc.);
5. Metodologia adotada e justificativas;
6. Pesquisa de mercado (dados comparativos, fontes consultadas, análise crítica e ajustes aplicados);
7. Cálculos e tratamento estatístico, quando aplicável;
8. Determinação do valor unitário e global do imóvel.  
Observação: como a área em questão é segmentada por uma via pública (Rua Botocudos), o valor do imóvel deverá ser apresentado individualizado para cada um dos trechos, conforme desenho constante no Anexo 2 (áreas 2A e 2B);
9. Conclusão com o valor de mercado final;
10. Fotografias, mapas de localização, croquis e demais anexos;
11. Assinatura do responsável técnico e respectiva ART/RRT.

Formato de entrega:

- 1 (uma) via digital tamanho A4 em formato PDF, com assinatura digital.

## **7. PRAZO DE EXECUÇÃO**

O prazo de execução dos serviços solicitados será de 30 (trinta) dias úteis a contar da data da emissão da Ordem de Serviço – OS.

## **8. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

- Realizar vistoria presencial no local;
- Responsabilizar-se pelos custos de deslocamento, transporte e materiais;
- Garantir sigilo das informações obtidas;

- Prestar esclarecimentos complementares, caso solicitados;
- Corrigir, sem ônus adicional, eventuais inconsistências identificadas no laudo.

## **9. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE**

- Disponibilizar acesso ao imóvel, quando necessário;
- Fornecer cópia de matrícula, plantas ou documentos cadastrais disponíveis;
- Efetuar o pagamento conforme cronograma e aceite do produto final.

## **10. VALIDADE DO LAUDO**

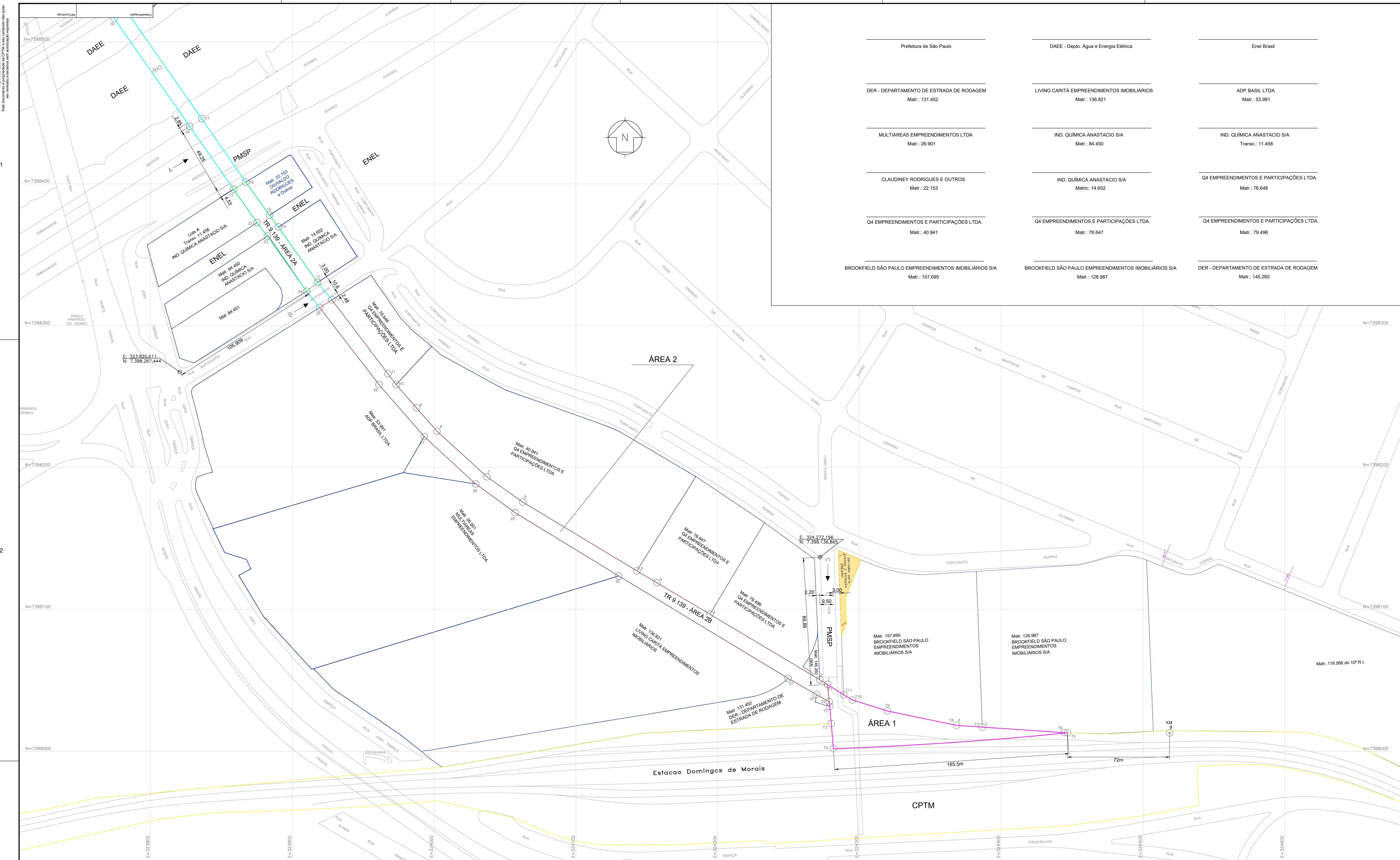
O laudo terá validade de 12 (doze) meses, contados da data de referência da avaliação, salvo em situações excepcionais de alteração significativa do mercado imobiliário.

## **11. FORMA DE PAGAMENTO E APROVAÇÃO**

O pagamento será efetuado após a entrega, o recebimento e a devida aprovação do Laudo Técnico de Avaliação por parte da contratante, no prazo de 30 (trinta) dias, sendo os pagamentos realizados mediante a aprovação dos produtos e autorização e emissão da Nota Fiscal.

## **ANEXOS**

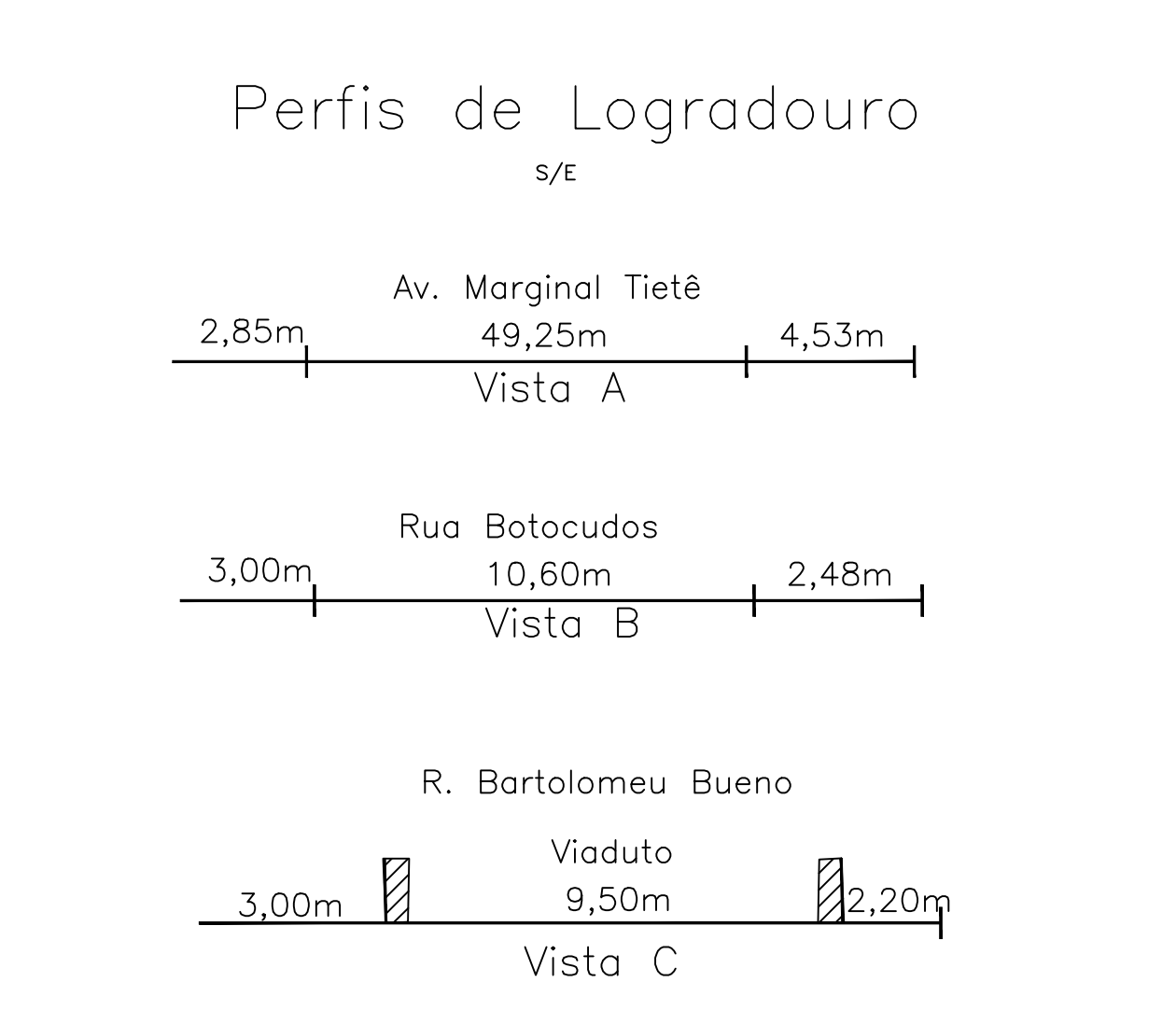
- 1 - Desenho BE5099-0 – planta do imóvel a ser avaliado;
- 2 - Imagem de localização e identificação da área a ser avaliada;
- 3 - Fotos recentes da área.



### LEGENDA

- ÁREA 1 - TR. 9.139
- ÁREA 2 - TR. 9.139
- ÁREA 2A
- ÁREA 2B

**NOTAS:**  
LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO COM COORDENADAS PLANO-RETANGULARES GEORREFERENCIADO NO SISTEMA UTM SOB O DATUM HORIZONTAL SIRGAS 2000 E DATUM VERTICAL DE IMBITUBA.



ÁREA 2											
Vértice	Azimute	Distância (m)	E	N	Confrontante	Vértice	Azimute	Distância (m)	E	N	Confrontante
1	301°53'5"	6,496	324.277.439	7.398.047.123	Rua Bartolomeu Bueno - PMSP	18	235°43'10"	10,128	323.782.740	7.398.522.254	Departamento Águas e Energia Elétrica de São Paulo - DAAE
2	300°47'14"	90,060	324.271.877	7.398.050.478	Matriz 145.260 e 76.647 (10° CRI-SP)	19	144°59'37"	92,829	323.774.371	7.398.516.549	Departamento Águas e Energia Elétrica de São Paulo - DAAE
3	300°44'11"	43,540	324.194.509	7.398.096.575	Matriz 76.647 (10° CRI-SP)	20	145°54'2"	54,049	323.827.624	7.398.440.514	Av. Embaixador Macedo Soares - PMSP
4	300°43'24"	16,460	324.157.085	7.398.118.828	Matriz 76.647 (10° CRI-SP)	21	145°2'18"	28,800	323.858.552	7.398.396.189	Transição 11.458 (10° CRI-SP)
5	301°4'9"	93,905	324.142.935	7.398.127.237	Matriz 40.941 (10° CRI-SP)	22	142°7'13"	11,930	323.875.055	7.398.372.586	Faixa de linha de transmissão - ENEL
6	305°13'51"	30,875	324.067.501	7.398.175.699	Matriz 40.941 (10° CRI-SP)	23	144°38'33"	47,700	323.882.380	7.398.363.170	Matriz 84.450 (10° CRI-SP)
7	312°18'54"	47,740	324.037.281	7.398.193.510	Matriz 40.941 (10° CRI-SP)	24	140°57'52"	14,776	323.909.983	7.398.324.267	Rua Botocudos - PMSP
8	318°43'11"	21,863	324.001.979	7.398.225.649	Matriz 40.941 (10° CRI-SP)	25	142°26'4"	68,532	323.919.289	7.398.312.790	Matriz 53.991 (10° CRI-SP)
9	318°48'17"	21,809	323.987.556	7.398.242.079	Matriz 40.941 (10° CRI-SP)	26	138°56'14"	48,518	323.961.070	7.398.258.468	Matriz 53.991 (10° CRI-SP)
10	322°31'11"	9,620	323.973.191	7.398.258.490	Matriz 76.648 (10° CRI-SP)	27	132°37'32"	49,406	323.992.951	7.398.221.896	Matriz 53.991 (10° CRI-SP)
11	322°53'42"	65,374	323.967.338	7.398.266.124	Matriz 76.648 (10° CRI-SP)	28	126°44'1"	34,333	324.029.304	7.398.188.438	Matriz 26.901 (10° CRI-SP)
12	320°32'55"	15,965	323.927.899	7.398.318.262	Rua Botocudos - PMSP	29	121°22'36"	85,716	324.057.053	7.398.168.219	Matriz 26.901 (10° CRI-SP)
13	324°35'56"	47,904	323.917.755	7.398.330.589	Matriz 14.652 (10° CRI-SP)	30	121°8'26"	139,532	324.130.234	7.398.123.590	Matriz 136.821 (10° CRI-SP)
14	323°30'0"	10,270	323.890.004	7.398.369.636	Faixa de linha de transmissão - ENEL	31	119°46'49"	23,013	324.249.659	7.398.051.433	Matriz 131.452 (10° CRI-SP)
15	324°18'1"	28,710	323.883.895	7.398.377.892	Matriz 22.153 (10° CRI-SP)	32	119°46'49"	10,369	324.269.633	7.398.040.003	Matriz 131.452 (10° CRI-SP)
16	325°8'43"	54,382	323.867.141	7.398.401.207	Av. Embaixador Macedo Soares - PMSP	33	354°26'39"	12,328	324.278.633	7.398.034.853	Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM
17	325°5'40"	93,184	323.836.062	7.398.445.834	Departamento Águas e Energia Elétrica de São Paulo - DAAE						

ÁREA 2B											
Vértice	Azimute	Distância (m)	E	N	Confrontante	Vértice	Azimute	Distância (m)	E	N	Confrontante
1	301°53'5"	6,496	324.277.439	7.398.047.123	Rua Bartolomeu Bueno - PMSP	18	235°43'10"	10,128	323.782.740	7.398.522.254	Departamento Águas e Energia Elétrica de São Paulo - DAAE
2	300°47'14"	90,060	324.271.877	7.398.050.478	Matriz 145.260 e 76.647 (10° CRI-SP)	19	144°59'37"	92,829	323.774.371	7.398.516.549	Departamento Águas e Energia Elétrica de São Paulo - DAAE
3	300°44'11"	43,540	324.194.509	7.398.096.575	Matriz 76.647 (10° CRI-SP)	20	145°54'2"	54,049	323.827.624	7.398.440.514	Av. Embaixador Macedo Soares - PMSP
4	300°43'24"	16,460	324.157.085	7.398.118.828	Matriz 76.647 (10° CRI-SP)	21	145°2'18"	28,800	323.858.552	7.398.396.189	Transição 11.458 (10° CRI-SP)
5	301°4'9"	93,905	324.142.935	7.398.127.237	Matriz 40.941 (10° CRI-SP)	22	142°7'13"	11,930	323.875.055	7.398.372.586	Faixa de linha de transmissão - ENEL
6	305°13'51"	30,875	324.067.501	7.398.175.699	Matriz 40.941 (10° CRI-SP)	23	144°38'33"	47,700	323.882.380	7.398.363.170	Matriz 84.450 (10° CRI-SP)
7	312°18'54"	47,740	324.037.281	7.398.193.510	Matriz 40.941 (10° CRI-SP)	24	140°57'52"	14,776	323.909.983	7.398.324.267	Rua Botocudos - PMSP
8	318°43'11"	21,863	324.001.979	7.398.225.649	Matriz 40.941 (10° CRI-SP)	25	142°26'4"	68,532	323.919.289	7.398.312.790	Matriz 53.991 (10° CRI-SP)
9	318°48'17"	21,809	323.987.556	7.398.242.079	Matriz 40.941 (10° CRI-SP)	26	138°56'14"	48,518	323.961.070	7.398.258.468	Matriz 53.991 (10° CRI-SP)
10	322°31'11"	9,620	323.973.191	7.398.258.490	Matriz 76.648 (10° CRI-SP)	27	132°37'32"	49,406	323.992.951	7.398.221.896	Matriz 53.991 (10° CRI-SP)
11	322°53'42"	65,374	323.967.338	7.398.266.124	Matriz 76.648 (10° CRI-SP)	28	126°44'1"	34,333	324.029.304	7.398.188.438	Matriz 26.901 (10° CRI-SP)
12	320°32'55"	15,965	323.927.899	7.398.318.262	Rua Botocudos - PMSP	29	121°22'36"	85,716	324.057.053	7.398.168.219	Matriz 26.901 (10° CRI-SP)
13	324°35'56"	47,904	323.917.755	7.398.330.589	Matriz 14.652 (10° CRI-SP)	30	121°8'26"	139,532	324.130.234	7.398.123.590	Matriz 136.821 (10° CRI-SP)
14	323°30'0"	10,270	323.890.004	7.398.369.636	Faixa de linha de transmissão - ENEL	31	119°46'49"	23,013	324.249.659	7.398.051.433	Matriz 131.452 (10° CRI-SP)
15	324°18'1"	28,710	323.883.895	7.398.377.892	Matriz 22.153 (10° CRI-SP)	32	119°46'49"	10,369	324.269.633	7.398.040.003	Matriz 131.452 (10° CRI-SP)
16	325°8'43"	54,382	323.867.141	7.398.401.207	Av. Embaixador Macedo Soares - PMSP	33	354°26'39"	12,328	324.278.633	7.398.034.853	Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM
17	325°5'40"	93,184	323.836.062	7.398.445.834	Departamento Águas e Energia Elétrica de São Paulo - DAAE						

ÁREA 1											
Vértice	Azimute	Distância (m)	E	N	Confrontante	Vértice	Azimute	Distância (m)	E	N	Confrontante
T1	174°26'39"	15,575	324.277.439	7.398.047.123	CPTM - Companhia Paulista de Trens Metropolitanos e Matriz 131.452 (10° CRI-SP)	T11	307°40'46"	13,572	324.288.863	7.398.039.795	Rua Bartolomeu Bueno - PMSP
T2	174°26'39"	12,110	324.278.947	7.398.031.621	Matriz 131.452 (10° CRI-SP)	T10	300°0'43"	7,133	324.295.039	7.398.036.228	Matriz 157.695 (10° CRI-SP)
T3	175°21'54"	17,747	324.280.120	7.398.019.568	CPTM - Companhia Paulista de Trens Metropolitanos	T9	287°29'56"	25,740	324.319.588	7.398.028.488	Matriz 157.695 (10° CRI-SP)
T4	86°7'19"	165,498	324.281.554	7.398.001.879	CPTM - Companhia Paulista de Trens Metropolitanos	T8	281°45'32"	49,884	324.368.425	7.398.018.322	Matriz 157.695 (10° CRI-SP)
T5	271°48'19"	2,380	324.446.672	7.398.013.072	Matriz 128.987 (10° CRI-SP)	T7	273°53'56"	18,242	324.386.625	7.398.017.082	Matriz 157.695 (10° CRI-SP)
T6	273°53'56"	57,922	324.444.413	7.398.013.143	Matriz 128.987 (10° CRI-SP)	T5	300°0'43"	7,133	324.295.039	7.398.036.228	Matriz 157.695 (10° CRI-SP)
T7	273°53'56"	18,242	324.386.625	7.398.017.082	Matriz 157.695 (10° CRI-SP)	T4	86°7'19"	165,498	324.281.554	7.398.001.879	CPTM - Companhia Paulista de Trens Metropolitanos
T8	281°45'32"	49,884	324.368.425	7.398.018.322	Matriz 157.695 (10° CRI-SP)	T3	175°21'54"	17,747	324.280.120	7.398.019.568	CPTM - Companhia Paulista de Trens Metropolitanos
T9	287°29'56"	25,740	324.319.588	7.398.028.488	Matriz 157.695 (10° CRI-SP)	T2	174°26'39"	12,110	324.278.947	7.398.031.621	Matriz 131.452 (10° CRI-SP)
T10	300°0'43"	7,133	324.295.039	7.398.036.228	Matriz 157.695 (10° CRI-SP)	T1	174°26'39"	15,575	324.277.439	7.398.047.123	CPTM - Companhia Paulista de Trens Metropolitanos e Matriz 131.452 (10° CRI-SP)
T11	307°40'46"	13,572	324.288.863	7.398.039.795	Rua Bartolomeu Bueno - PMSP						

ÁREA 2A											
Vértice	Azimute	Distância (m)	E	N	Confrontante	Vértice	Azimute	Distância (m)	E	N	Confrontante
13	50°52'32"	10,018	323.909.983	7.398.324.267	Rua Botocudos - PMSP	14	324°35'56"	47,904	323.917.755	7.398.330.589	Matriz 14.652 (10° CRI-SP)
14	324°35'56"	47,904	323.917.755	7.398.330.589	Matriz 14.652 (10° CRI-SP)	15	323°30'0"	10,270	323.890.004	7.398.369.636	Faixa de linha de transmissão - ENEL
15	323°30'0"	10,270	323.890.004	7.398.369.636	Faixa de linha de transmissão - ENEL	16	324°18'1"	28,710	323.883.895	7.398.377.892	Matriz 22.153 (10° CRI-SP)
16	324°18'1"	28,710	323.883.895	7.398.377.892	Matriz 22.153 (10° CRI-SP)	17	239°42'19"	9,948	323.867.141	7.398.401.207	Av. Embaixador Macedo Soares - PMSP
17	239°42'19"	9,948	323.867.141	7.398.401.207	Av. Embaixador Macedo Soares - PMSP	18	145°2'18"	28,8	323.858.552	7.398.396.189	Transição 11.458 (10° CRI-SP)
18	145°2'18"	28,8	323.858.552	7.398.396.189	Transição 11.458 (10° CRI-SP)	19	142°7'13"	11,93	323.875.055	7.398.372.586	Faixa de linha de transmissão - ENEL
19	142°7'13"	11,93	323.875.055	7.398.372.586	Faixa de linha de transmissão - ENEL	20	144°38'33"	47,7	323.882.380	7.398.363.170	Matriz 84.450 (10° CRI-SP)
20	144°38'33"	47,7	323.882.380	7.398.363.170	Matriz 84.450 (10° CRI-SP)						

**CPTM**

PROJETO: DESENHO DE TOPOGRAFIA PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

ÁREA PRÓXIMA A ESTAÇÃO DOMINGOS DE MORAES

LEV. TOP. PARA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEL

ELABORADO POR: [ ]

APROVADO POR: [ ]

TIPO: [ ] SÉRIE: [ ] LINHA: [ ] TÍTULO: [ ] SUB TÍTULO: [ ] DATA: [ ] ESCALA: [ ] SEQÜÊNCIA: [ ] Nº DE CONTROLE: [ ]

DE - C - 08 09/14 09 - 0100 / 4 - A02 - 999 BE5099-01 DE

VER NOME DE DOCUMENTOS: [ ] ESCALA: [ ] REVISÃO: [ ] FOLHA: [ ]

1:1000 0 1/1

Título: **Levantamento Planimétrico Cadastral** UNICA

Objetivo: **Estudo Fundiário para Retificação de Registro**

Município: **São Paulo**

Proprietários: **Companhia Paulista de Trens Metropolitanos**

Transição: **Transição 9.139 - 2° CRI - SP**

Escala: **1:1000** Data: **07/10/2024** Estado: **SP** Imóvel: **Urbano**

Situação: [Mapa]

Quadro de Áreas:

Descrição	Área (m²)
Área 1	2.706,97m²
Área 2	6.893,07m²
Área 2A	879,54m²
Área 2B	4.385,53m²

Resp. Técnico: [ ]

Aprovações: [ ]

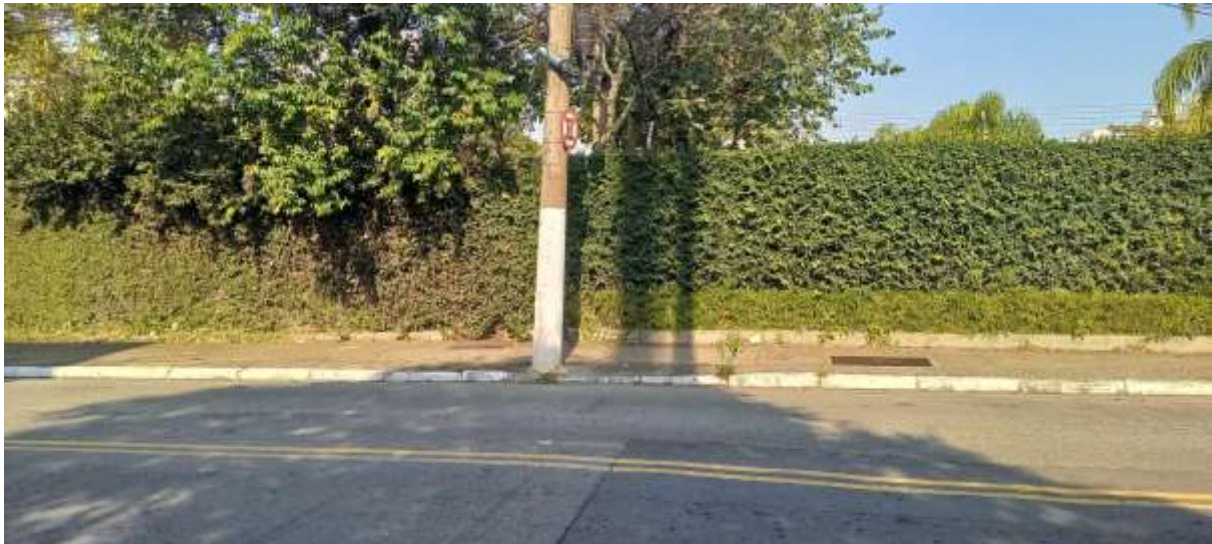




Vista lateral da área a partir da Marginal Tietê



Vista frontal da área a partir da Marginal Tietê



Vista frontal da área a partir da Rua Botocudos – lado esquerdo



Vista frontal da área a partir da Rua Botocudos – lado direito