

TERMO DE REFERÊNCIA

Anexo à solicitação de compra nº XXXX

1. OBJETO E JUSTIFICATIVA

1.1 OBJETO

Contratação de avaliador imobiliário visando a elaboração de parecer técnico de avaliação mercadológica para fins de exploração de imóveis públicos, através de concessão para iniciativa privada.

Classificação do Objeto: O objeto da contratação é classificado como comum, ou seja, os padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado; nos termos do artigo 6º inciso XIII da Lei 14.133/2021.

Da subcontratação:

O contratado não poderá transferir ou subcontratar, ceder ou sub empreitar, total ou parcialmente, a qualquer título, os direitos e obrigações decorrentes desta contratação, ressalvada, se necessária e plenamente justificável a intervenção de fornecedores ou serviços técnicos especiais, desde que devidamente autorizados pelo Município, sob pena de rescisão do contrato e consequente indenização.

1.2 JUSTIFICATIVA

O município dispõe de imóveis com grande potencial de exploração turística e comercial, entre eles, Parque Romano. Contudo, além da manutenção das estruturas que possuem um alto custo, a Administração não possui mão de obra suficiente para administrar e aproveitar todo esse potencial, que representa um papel importante no desenvolvimento econômico e social do município, e que bem explorado poderá atrair visitantes, turistas e gerar empregos, além de ajudar a difundir a cultura local e promover a diversidade cultural para os munícipes.

Após estudo de mercado, concluiu-se que a concessão destes espaços para a iniciativa privada, mediante contrapartida dos particulares, irá trazer vantagens significativas para a Administração. Além de gerar empregos na através das atividades e potencializar a exploração turística no local, gerará renda para que o município possa reinvestir nos imóveis.

Para formalizar este processo de concessão é necessário dispor da correta e precisa avaliação do bem, sobre o viés econômico e mercadológico, garantindo assim, que os valores repassados ao município pela iniciativa privada, sejam justos e garantam o atendimento ao interesse público.

2. DO CUSTO ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

O custo estimado total da presente contratação é de R\$ 562,00 (quinhentos e sessenta e dois reais).

LOTE	CÓDIGO SERVIÇO	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	8079	SERVIÇO AVALIAÇÃO TÉCNICA	UN.	01	R\$562,00	R\$562,00

2.1 – PESQUISA DE PREÇOS:

Para obtenção do custo estimado do processo foram consultados três profissionais locais, devidamente cadastrados junto ao CRECI-RS.

Utilizou-se orçamentos tendo em vista que o tipo de serviço impõe conhecimento dos locais que serão avaliados.

2.2 – MÉTODO UTILIZADO PARA DETERMINAR O PREÇO ESTIMADO:

Utilizou-se como referência o menor valor obtido nos orçamentos emitidos por profissionais da área, devidamente inscritos no CRECI-RS.

3. DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

O profissional deverá emitir parecer técnico de avaliação mercadológica dos seguintes imóveis públicos:

- Parque Romano.

Localizado no seguinte endereço, Via Vêneto S/N, na cidade de Flores da Cunha – RS.

O serviço compreende a coleta de dados do imóvel, como endereço, tamanho, tipo, idade, características, condição, localização e comparação com outros semelhantes da região para a correta precificação do valor da concessão.

4. DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO

1. Comprovação de que o profissional possui registro ativo no **Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI-RS**.
2. Regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
3. Regularidade trabalhista e com a Seguridade Social;
4. Certidão negativa de insolvência civil – equivalente à certidão negativa de falência;
5. Declaração de que atende aos requisitos do edital;
6. Declaração de inexistência de impedimento de licitar ou contratar com a Administração

5 DA FORMA DE SELEÇÃO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO DA PROPOSTA

5.1 O profissional interessado será selecionado por meio da realização de procedimento de dispensa de licitação, com fundamento no artigo 75, inc II da lei 14.133/2021, com adoção do critério de julgamento de **menor preço**.

6 – DA ENTREGA

O parecer deverá ser entregue, em via original, devidamente assinado pelo profissional, com o detalhamento dos critérios utilizados para a avaliação, no prazo máximo de 30 dias, no endereço, Rua São José, 2450.

7. DO RECEBIMENTO DO OBJETO:

O recebimento dos serviços, será feito por servidor designado por portaria, que fará o recebimento nos termos do art. 140, II, alíneas "a" e "b", da Lei nº 14.133/21, da seguinte forma:

- a) Provisoriamente, de forma sumária, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, com verificação posterior da conformidade com as exigências contratuais.
- b) Definitivamente, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis contados após o recebimento provisório.

8. DA CONTRATAÇÃO

Tendo em vista o disposto no artigo 95, inc I o instrumento contratual será substituído pela nota de empenho.

9. DO PAGAMENTO

O pagamento integral do serviço será realizado no prazo de 03 (três) dias úteis a contar da liquidação da despesa, mediante apresentação da respectiva nota fiscal de serviço.

10. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes desta aquisição correrão por conta da dotação orçamentária indicada pelo Departamento de Contabilidade na Declaração de Despesas anexa a este Termo de Referência.

11. FISCAL RESPONSÁVEL

Fica designado o servidor Mauricio Wrezinski, com a função de fiscalizar esta contratação.

12. SERVIDOR RESPONSÁVEL PELO TERMO DE REFERÊNCIA

O servidor Mauricio Wrezinski, e-mail infra.turismo@floresdacunha.rs.gov.br, ramal 216, é responsável pela elaboração do presente Termo de Referência.

Flores da Cunha, RS, 09 de outubro de 2026



Assinado digitalmente por:
VALDIR MACHADO DA
SILVEIRA
***.597.830-**

Valdir Machado da Silveira
Secretário de Obras e Serviços Públicos



MUNICÍPIO DE FLORES DA CUNHA
Solicitação de Compra de
Material/Serviços nº 2026/5055

Centro de Custo: 300 - SECRETARIA DE EDUCAÇÃO.*****
Usuário Solicitante: ROBERTO CABRAL MEDINA PIRES (Usuário: roberto.pires)
Usuário Tramitador: ROBERTO CABRAL MEDINA PIRES (Usuário: roberto.pires)
Entidade: Município de Flores da Cunha

Data de Cadastro: 23/09/2026

Dados da Despesa

Exercicio	Órgão	Unid.	Fun.	S.Fun.	Prog.	P/A	Rec.	Cat. Desp.	Despesa	Cód	Total por Despesa
2026	10	5	27	812	5130	2365	1	3390391400000000	LOCACAO BENS MOVEIS, OUTRAS NATUREZAS E INTANGIVEIS	54419	R\$2.084,45
								3390390000000000	OUTROS SERVIÇOS TERCEIROS-PJ	5956	
Projeto: Manter as Atividades da Subsecretaria de Desporto											
Órgão: 10 - SECRET. DE EDUCACAO E DESPORTO											
Fonte de Recurso: Recurso Livre											

Valores do tipo referência

Item	Despesa	Produto	Un. Medida	Quantidade	Val.Unitário	Val.Total
1	54419	3427 - SERVIÇO TÉCNICO ESPECIALIZADO	SERV	1,0000	2.084,4500	2.084,45
Totalizador do tipo referência				1,0000	2.084,4500	2.084,45

Complemento e Assinaturas

Descrição Serviços técnicos especializados para a elaboração e emissão de 03 (três) laudos de avaliação de concessão de uso oneroso, de forma individualizada, para os seguintes espaços esportivos: Ginásio Poliesportivo Marcos João Pivoto, o Estádio Municipal Homero Soldatelli e o Centro Municipal de Esporte e Lazer (CEMEL). Fundamento no artigo 75º, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021.Secretaria de Educação e Desporto.

Justificativa: A presente contratação fundamenta-se na necessidade do Município de Flores da Cunha em garantir a justa, técnica e idônea valoração mercadológica para a futura Concessão de Uso Oneroso de 03 (três) importantes espaços esportivos municipais: o Ginásio Poliesportivo Marcos João Pivoto, o Estádio Municipal Homero Soldatelli e o Centro Municipal de Esporte e Lazer (CEMEL). O fomento ao esporte e o uso eficiente do patrimônio público são diretrizes norteadoras da Administração, exigindo que a exploração privada de tais espaços seja precedida por rigoroso estudo de viabilidade e apuração dos valores de outorga. Em suma, a contratação atende ao interesse público ao transferir a complexa avaliação imobiliária e a mensuração de encargos operacionais para profissional especializado, permitindo que a Subsecretaria de Desporto garanta a segurança jurídica do certame e promova a eficiência administrativa na gestão dos imóveis públicos.



Assinado digitalmente por:
NEIDE SONDA DE GODOY
Secretaria
15/10/2026 17:41:31 -03:00