



Prefeitura do Município de Tietê

ESTADO DE SÃO PAULO

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. Contratação de empresa especializada ou profissional autônomo legalmente habilitado, com registro no CRECI/CREA/CAU, para elaboração de **Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano**, visando à determinação do valor de mercado para fins de futura locação pelo Município de Tietê/SP.

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. 2.1. Justifica-se a contratação do serviço de avaliação técnica em razão do interesse da Administração Municipal na **locação do imóvel urbano localizado na Rua Tenente Gelas, nº 600 – Tietê/SP**, destinado à instalação de unidades administrativas e/ou prestação de serviços públicos.

2.2. A avaliação prévia é indispensável para a **determinação do valor de mercado do imóvel**, assegurando a adequada formação do preço da futura locação, em observância aos princípios da **economicidade, razoabilidade, eficiência e vantajosidade**, bem como ao disposto nos arts. 18 e 23 da Lei nº 14.133/2021.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A solução proposta consiste na realização de **vistoria técnica presencial** no imóvel e na elaboração de **Laudo de Avaliação Imobiliária**, contendo opinião de valor devidamente fundamentada, com base em critérios técnicos, pesquisa de mercado e métodos comparativos adequados, em conformidade com as **normas da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens**.

3.2. O laudo deverá considerar, entre outros aspectos:

- a) As características físicas e construtivas do imóvel;
- b) A área do terreno e da edificação;
- c) O estado de conservação;
- d) A localização e o entorno urbano;
- e) A infraestrutura urbana disponível;
- f) A destinação e potencial de uso do imóvel;
- g) As condições atuais do mercado imobiliário local.

3.3. O resultado final deverá apresentar o **valor de mercado do imóvel**, apto a subsidiar o processo administrativo de futura locação pela Administração Municipal.

4. DECLARAÇÃO DE AUSÊNCIA DE ESPECIFICAÇÕES EXCESSIVAS

4.1. O presente objeto não contém especificações excessivas, irrelevantes ou desnecessárias, limitando-se ao estritamente necessário para a adequada avaliação do imóvel.

5. ESPECIFICAÇÃO DO SERVIÇO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. Objeto da Avaliação

Avaliação do imóvel urbano localizado no Município de Tietê/SP, conforme dados constantes da matrícula imobiliária nº 11.045 do Cartório de Registro de Imóveis de Tietê/SP.

5.2. Identificação e Caracterização do Imóvel

- **Endereço:** Rua Tenente Gelas, nº 600 – Município de Tietê/SP;
- **Tipo:** Prédio urbano;
- **Descrição física:** Imóvel construído em alvenaria, composto por salão no pavimento térreo e dependências internas;



Prefeitura do Município de Tietê

ESTADO DE SÃO PAULO

- **Área construída aproximada:** 180,00 m²;
- **Área do terreno:** aproximadamente 388,50 m²;
- **Confrontações:** Conforme descrição constante da matrícula imobiliária;
- **Destinação atual:** Imóvel urbano passível de uso para instalação de dependências administrativas e/ou prestação de serviços públicos.

5.3. Requisitos do Laudo de Avaliação

O Laudo de Avaliação deverá conter, no mínimo:

- a) Identificação do solicitante e da finalidade da avaliação;
- b) Identificação completa do imóvel avaliado, com referência à matrícula;
- c) Descrição detalhada do terreno e das edificações;
- d) Data da vistoria presencial;
- e) Registro fotográfico interno e externo;
- f) Croqui de localização e imagem aérea recente;
- g) Metodologia de avaliação adotada, com referência às normas técnicas (ABNT NBR 14.653);
- h) Pesquisa de mercado com elementos comparativos válidos;
- i) Memória de cálculo e fundamentação técnica;
- j) Valor final de mercado apurado.

6. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO E HABILITAÇÃO

6.1. Poderão participar empresas ou profissionais autônomos que apresentem:

- Registro profissional ativo no CRECI (corretor de imóveis) ou CREA/CAU (engenheiro/arquiteto), conforme o caso;
- Certidão de regularidade do respectivo conselho profissional;
- Comprovação de experiência na elaboração de laudos de avaliação imobiliária.

7. PRAZO PARA EXECUÇÃO DO SERVIÇO

7.1. O serviço será autorizado após a emissão da Nota de Empenho e da respectiva Autorização de Início dos Serviços.

7.2. O prazo máximo para entrega do Laudo de Avaliação será de **10 (dez) dias corridos**, contados a partir da data de autorização de início dos serviços.

7.3. O Laudo de Avaliação deverá ser entregue à Secretaria Municipal de Governo e Coordenação em:

- Formato digital (arquivo PDF devidamente assinado pelo responsável técnico);
- 01 (uma) via impressa colorida.

7.4. Eventuais esclarecimentos ou complementações solicitadas pela Administração deverão ser atendidos pela contratada sem ônus adicional.

8. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

8.1. O valor estimado da contratação foi definido a partir de pesquisa de preços realizada em contratações públicas similares disponíveis no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), considerando exclusivamente itens referentes a **avaliação de imóveis**, compatíveis com o objeto deste Termo de Referência.

Foram identificadas as seguintes referências:

a) Município de Floreal/SP – Edital de Chamamento Público nº 002/2025/2026

Item: Avaliação de imóvel urbano ou rural para fins de concessão, permissão, locação ou autorização de uso público

Valor unitário: **R\$ 405,00 (quatrocentos e cinco reais) por laudo**

b) Município de Santa Cruz do Rio Pardo/SP – Edital de Chamamento Público nº 34/2025

Item: Avaliação mercadológica de imóveis urbanos e rurais



Prefeitura do Município de Tietê

ESTADO DE SÃO PAULO

Valor unitário: **R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por laudo**

c) Município de Amparo/SP – Edital de Chamamento Público nº PL-7/2026

Item: Serviço de avaliação de imóvel em formato simplificado

Valor unitário: **R\$ 328,00 (trezentos e vinte e oito reais) por laudo**

Considerando os valores unitários identificados (R\$ 328,00; R\$ 400,00; R\$ 405,00), adotou-se como critério estatístico a **mediana**, resultando no valor unitário estimado de **R\$ 400,00 por laudo**, por representar o preço mais compatível com o mercado público regional, nos termos das orientações do TCU (Acórdão 2622/2013-Plenário).

Observação

A presente pesquisa de preços atende ao disposto no art. 23 da Lei nº 14.133/2021, utilizando como parâmetro contratações públicas vigentes registradas no PNCP, assegurando aderência ao mercado e mitigando risco de sobrepreço.

9. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

9.1. A fiscalização da execução será realizada por servidor designado da Secretaria requisitante.

9.2. A gestão contratual será realizada pelo Departamento de Gestão de Contratos, conforme Decreto Municipal nº 7.775/2025.

10. CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas decorrentes desta contratação correrão por conta de dotação orçamentária própria consignada no orçamento vigente.

11. CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

11.1. O serviço será executado em etapa única.

11.2. O pagamento ocorrerá em até 30 (trinta) dias após a entrega definitiva do laudo, mediante apresentação de nota fiscal atestada.

12. OBRIGAÇÕES DAS PARTES

12.1. Da Contratada

- Realizar vistoria presencial no imóvel;
- Elaborar o laudo conforme normas técnicas vigentes;
- Entregar o laudo no prazo estabelecido.

12.2. Da Contratante

- Fornecer acesso ao imóvel;
- Disponibilizar documentação necessária;
- Efetuar o pagamento conforme pactuado.

13. DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1. A Administração não responderá por compromissos assumidos pela contratada com terceiros.

13.2. Os casos omissos serão resolvidos à luz da Lei nº 14.133/2021 e normas correlatas.

Tietê/SP, 22 de janeiro de 2026



Prefeitura do Município de Tietê

ESTADO DE SÃO PAULO

Lucas Fernando Pereira
Secretário Municipal de Governo e Coordenação

JUSTIFICATIVA

Justifica-se a contratação do serviço de avaliação técnica em razão do interesse da Administração Municipal na **locação do imóvel urbano localizado na Rua Tenente Gelas, nº 600 – Tietê/SP**, destinado à instalação de unidades administrativas e/ou prestação de serviços públicos.

2.2. A avaliação prévia é indispensável para a **determinação do valor de mercado do imóvel**, assegurando a adequada formação do preço da futura locação, em observância aos princípios da **economicidade, razoabilidade, eficiência e vantajosidade**, bem como ao disposto nos arts. 18 e 23 da Lei nº 14.133/2021.

Tietê/SP, 22 de janeiro de 2026

Lucas Fernando Pereira
Secretário Municipal de Governo e Coordenação