



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO

1.1. Contratação do Programa Caixa Políticas Públicas – Avaliação de Imóveis, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

Item	Especificação	Unidade medida	Quantidade	Valor unit.	Valor total
01	Serviços na modalidade assistência técnica para avaliação de imóveis.	Serviço	1	R\$ 431.248,44	R\$ 431.248,44

1.2 O custo estimado total da contratação é de R\$ 431.248,44 (quatrocentos e trinta e um mil e duzentos e quarenta e oito reais e quarenta e quatro centavos), conforme custos apostos na tabela acima.

1.3. Da justificativa da aquisição: A Administração Pública Municipal de Pirassununga identificou a necessidade de realizar a avaliação técnica do valor de mercado de diversos imóveis urbanos de sua propriedade, localizados em diferentes regiões do município. Esses imóveis possuem distintas características quanto à área de terreno, área construída, localização, tipologia e destinação, sendo atualmente utilizados ou passíveis de utilização em diversas políticas públicas municipais. A inexistência de avaliações atualizadas e tecnicamente fundamentadas desses ativos imobiliários dificulta a adequada gestão patrimonial e a tomada de decisões estratégicas relacionadas à



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

implementação de políticas públicas. Nesse contexto, torna-se necessária a realização de laudos de avaliação imobiliárias elaboradas com base em metodologia técnica reconhecida, em especial conforme os critérios da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, utilizando preferencialmente o método comparativo direto de dados de mercado.

1.4. Histórico médio de consumo dos últimos 06 meses: não há histórico de consumo por se tratar de item novo, conforme anexo.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1 A Fundamentação da contratação encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

3.1 A descrição da solução como um todo, encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 As empresas participantes do certame deverão apresentar documentação de Regularidade Jurídica, Fiscal, Social, Trabalhista e Econômico-Financeiro,



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

nos moldes nos artigos 66, 68 e 69, da Lei Federal nº 14.133/2021.

4.2 Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

4.3. Requisitos Mínimos:

4.3.1 Qualificação Técnica

A empresa ou profissional contratado deverá comprovar capacidade técnica para a execução de serviços de avaliação imobiliária, mediante apresentação de atestados de capacidade técnica emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado que comprovem experiência na realização de serviços compatíveis com o objeto da contratação.

4.3.2 Responsabilidade Técnica

Os serviços deverão ser executados por profissional legalmente habilitado, com registro ativo no respectivo conselho profissional competente, tais como:

- Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA); ou
- Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

Deverá ser apresentada a correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) referente aos serviços executados.

4.3.3 Conformidade com Normas Técnicas

As avaliações deverão ser realizadas em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, especialmente:

- ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens (partes aplicáveis);
- demais normas técnicas relacionadas à avaliação imobiliária e engenharia de avaliações.

4.3.4 Escopo Técnico dos Serviços

A prestação dos serviços deverá contemplar, no mínimo, as seguintes atividades:

- análise da documentação imobiliária apresentada pelo Município, incluindo matrículas e demais registros disponíveis;
- caracterização e identificação dos imóveis;
- mapeamento e segregação dos ativos imobiliários;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

- vistoria técnica dos imóveis, preferencialmente externa e interna, quando possível;
- levantamento de dados de mercado imobiliário comparáveis;
- aplicação de metodologia adequada para determinação do valor de mercado;
- elaboração de laudos técnicos de avaliação.

4.3.5 Metodologia de Avaliação

A determinação do valor de mercado deverá ser realizada preferencialmente por meio do método comparativo direto de dados de mercado, podendo ser utilizada regressão linear múltipla, conforme previsto na norma técnica aplicável, quando houver disponibilidade de dados suficientes.

4.3.6 Conteúdo Mínimo dos Laudos

Os laudos de avaliação deverão conter, no mínimo:

- identificação e caracterização do imóvel avaliado;
- descrição da localização e características físicas;
- análise da documentação disponível;
- metodologia de avaliação adotada;
- análise de mercado e dados comparativos;
- memória de cálculo;
- valor de mercado estimado;
- registros fotográficos e demais anexos técnicos necessários.

4.3.7 Forma de Execução

Os serviços deverão ser executados sob demanda da Administração Municipal, conforme cronograma ou solicitações emitidas pelo órgão responsável durante a vigência contratual.

4.3.8 Produtos da Contratação

A contratação deverá resultar na entrega de:

- laudos técnicos de avaliação imobiliária devidamente assinados pelo responsável técnico;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

- documentação técnica que comprove a metodologia e os dados utilizados;
- registros fotográficos das vistorias realizadas;
- planilhas e memórias de cálculo utilizadas nas avaliações.

4.3.9 Delimitação do Escopo

A contratação deverá abranger apenas imóveis classificados como urbanos, não contemplando imóveis rurais, salvo eventual redefinição do objeto pela Administração.

4.4. DA VISITA TÉCNICA: Não será exigida das licitantes visita técnica obrigatória no local onde serão realizados os serviços. Caso a empresa tenha interesse em conhecer o local onde os serviços serão executados, poderá agendar visita junto ao Responsável, através do telefone (19) 3565-8041 ou pelo e-mail planejamento@pirassununga.sp.gov.br. A visita técnica deverá ser executada por representante da empresa interessada, desde que esteja devidamente credenciado através de instrumento público ou particular de procuração com poderes para praticar a visita. A não apresentação da credencial impossibilitará a realização da visita técnica.

O não comparecimento ou falta de interesse do licitante em realizar a visita técnica, implicará seu pleno conhecimento e total aceitação quanto as condições para a execução dos serviços, não podendo alegar qualquer ignorância e/ou desconhecimento.

5. MODELO DE EXECUÇÃO OBJETO

5.1. Os serviços deverão ser executados em conformidade com o descrito no item 01 deste Termo de Referência.

5.1.1. Todas as ordens no decorrer da execução dos serviços deverão ser dadas expressamente pelo Senhor Secretário Municipal de Planejamento ou



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

por seu preposto expressamente nomeado.

5.2. Prazo de vigência contratual e prazo de execução dos serviços: 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por igual período, a critério da Administração, observadas as condições estabelecidas nos artigos 105 e 106 da Lei Federal nº 14.133/2021.

5.3. O prazo para início dos serviços será de até 15 (quinze) dias úteis, contados a partir da expedição da Ordem de Serviço pela Unidade Requisitante.

5.3.1 A realização das avaliações serão conforme demandas previamente aprovadas pela Secretaria Municipal de Planejamento.

5.4. REQUISITOS DE ACEITABILIDADE DO OBJETO:

5.4.1. Serão condições de aceitabilidade dos serviços, sua execução em total acordo com o discriminado neste Termo de Referência e conferido pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização.

5.4.2. Ocorrendo na execução do objeto contrato incompatibilidades, erros, ou falhas, a Unidade Requisitante não aceitará o mesmo, devendo a Contratada proceder as devidas correções no prazo estipulado pela Administração, sem qualquer ônus ao município.

5.5. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

5.5.1. Organizar-se técnica e administrativamente, de modo a cumprir com eficiência o objeto licitado.

5.5.2. Permitir e facilitar à Contratante o acompanhamento e verificação dos serviços em realização, o que não isentará a Contratada de suas



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

responsabilidades.

5.5.3. Refazer, às suas expensas, os serviços executados com erro ou imperfeição técnica, salvo se decorrentes de informação errônea da Contratante, sem prejuízo das multas contratuais.

5.5.4. As irregularidades deverão ser sanadas de acordo com a indicação da Contratante, no prazo máximo estipulado pela Contratante, contados do recebimento pela Contratada da notificação por escrito.

5.5.5. Responsabilizar-se pela prevenção de acidentes e pela segurança de suas atividades e de seus funcionários quando da realização dos serviços, fazendo com que eles observem e cumpram rigorosamente os regulamentos e determinações de segurança, bem como tomando ou fazendo com que sejam tomadas as medidas corretivas necessárias.

5.5.6. Comunicar formalmente à Contratante a ocorrência de qualquer anormalidade ou irregularidade nos serviços, bem como, eventuais motivos que impeçam a realização dos trabalhos;

5.5.7. Responsabilizar-se civil e criminalmente por todo e qualquer dano causado ao Município ou a terceiros, decorrente da má qualidade ou defeito dos materiais empregados;

5.5.8. Manter preposto, para representá-la na execução do contrato;

5.5.9. Todas as despesas diretas, indiretas, funcionários em geral, combustível, alimentação, estadia, benefícios, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes do contrato, sem qualquer exceção, que incidirem sobre o contrato ou sobre os serviços contratados, encargos sociais, fiscais e o que mais de direito, correrão por conta exclusiva da contratada.

5.5.10. É de responsabilidade da contratada a apresentação e comprovante de recolhimento da ART.

5.5.11. É responsabilidade da contratada civil e criminalmente pelos funcionários registrados e também na área de segurança e saúde do



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

trabalhador, regida pela Legislação vigente, bem como fornecimento de todos os equipamentos de segurança (EPI's).

5.5.12. Será de responsabilidade da Contratada apresentação de laudos de segurança exigidos pelo Ministério do Trabalho e Ministério da Previdência Social (PCMAT/PPRA, LTCAT, PCMSO), quando couber.

5.5.13. A contratada responsabilizar-se-á civil e criminalmente por todo e qualquer dano causado ao Município ou a terceiros, decorrente da má qualidade ou defeito dos materiais desde a sua produção, bem como falha, erro ou inobservância das normas legais relativa à execução dos serviços.

5.5.14. Atender, no que couber, os critérios de sustentabilidade ambiental previstos em lei.

5.6. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

5.6.1 Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo contratado, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;

5.6.2 Exercer o acompanhamento e a fiscalização dos serviços, por servidor especialmente designado;

5.6.3 Notificar o contratado por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições na execução dos serviços, fixando prazo para a sua correção;

5.6.4 Pagar ao contratado o valor resultante da prestação do serviço, no prazo e condições estabelecidas no Edital da licitação;

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. ROTINAS DE FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

6.1.1. O objeto contratado deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

6.1.2. A execução do objeto contratado deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is), ou pelos respectivos substitutos, obedecido ao disposto nos artigos 26, 27 e 28 do Decreto Municipal nº 8.819/2024, disponível no seguinte endereço: www.pirassununga.sp.gov.br/servicos/comprasecontratacoes/regulamentos

6.1.2.1. As ocorrências relacionadas à execução do contrato, deverão obedecer ao disposto no artigo 25 do Decreto Municipal nº 8.819/2024, disponível no seguinte endereço: www.pirassununga.sp.gov.br/servicos/comprasecontratacoes/regulamentos.

6.1.3. A contratada deverá manter preposto aceito pela Administração para representá-la na execução do contrato, obedecido ao disposto no artigo 24 do Decreto Municipal nº 8.819/2024, disponível no seguinte endereço: www.pirassununga.sp.gov.br/servicos/comprasecontratacoes/regulamentos.

6.1.4 As comunicações entre a contratante e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, o uso de mensagem eletrônica (e-mail) para esse fim.

6.1.5 A contratante poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.1.6. Ficará o contratado, sujeito às penalidades descritas no campo Sanções Administrativas do edital da licitação, pelo não cumprimento das obrigações contratuais assumidas.

6.2 DOS CRITÉRIOS DE AFERIÇÃO E MEDIÇÃO PARA FATURAMENTO:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

6.2.1. A avaliação da execução do objeto será realizada pelo Fiscal do contrato ou por servidor habilitado, devendo haver o redimensionamento no pagamento com base nos indicadores estabelecidos, sempre que a CONTRATADA:

- a) não produzir os resultados, deixar de executar, ou não executar com a qualidade mínima exigida as atividades contratadas; ou
- b) deixar de utilizar materiais e recursos humanos exigidos para a execução do serviço, ou utilizá-los com qualidade ou quantidade inferior à demandada.

6.2.2. A contratada deverá encaminhar a Nota Fiscal no e-mail do Fiscal do Contrato (planejamento@pirassununga.sp.gov.br).

6.2.3. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta-corrente, indicados pelo contratado.

6.2.4. O prazo pagamento será indicado pela Secretaria Municipal de Finanças e constará no Edital da licitação em campo próprio.

6.3. DO RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO:

6.3.1 Executado, o objeto será recebido:

- a) Provisoriamente, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, mediante termo de homologação detalhado, **em até 15 (quinze) dias úteis**, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico.
- b) Definitivamente, pelo Fiscal do Contrato, mediante termo circunstanciado, assinado pelas partes, **em até 30 (trinta) dias úteis** da data de expedição do Termo de Recebimento Provisório.

6.3.2. O objeto do contrato poderá ser rejeitado, no todo ou em parte, quando estiver em desacordo com o Contrato/Termo de Referência.

6.3.3. Constatadas irregulares no objeto, o Fiscal do Contrato, sem prejuízo das penalidades cabíveis, poderá:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

6.3.3.1. Rejeitá-lo no todo ou em parte se não corresponder às especificações deste Termo de Referência, determinando sua correção.

6.3.3.2. Determinar sua complementação ou se houver diferença de quantidades ou de partes.

6.3.3.3. As irregularidades deverão ser sanadas pela contratada, no prazo máximo estipulado pela Administração, contados do recebimento por ela da notificação por escrito mantido o preço inicialmente ofertado.

6.4.3. O recebimento provisório ou definitivo não exclui a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança da obra ou serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

6.4.4. O recebimento provisório e definitivo também deverão obedecer, no que couber, o disposto no artigo 29 do Decreto Municipal nº 8.819/2024, disponível no seguinte endereço: www.pirassununga.sp.gov.br/servicos/comprasecontratacoes/regulamentos

7. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

7.1. O objeto será contratado mediante **DISPENSA** e a modalidade **será indicada pela Seção de Contratações com base na documentação apresentada pelo requisitante no respectivo protocolo do processo de compras.**

7.2. O critério de julgamento será o de menor preço.

7.3. Por força do artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, será realizada consulta aos seguintes cadastros:

7.3.1. Sistema Apenados mantido pelo Tribunal de Contas do Estado de São



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

Paulo;

7.3.2. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria Geral da União; e

7.3.3. Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da 6.2. Constatada a existência de sanção, o licitante será reputado inabilitado, por falta de condição de participação.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Não há necessidade do parcelamento da solução, por se tratar de um único item.

9. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento.

9.1.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

Funcional programática: 04.122.1033-2.055

Ficha: 83

Código de Aplicação: 110.0000

Nº do órgão: 05

Fonte e Recurso: Próprio

9.2 A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

10. RESPONSÁVEIS



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

Aurélio Palaveri Zamaro
Engenheiro Agrimensor
CPF 259.96.508-13

O futuro fiscal será o responsável pela fase de planejamento (Art. 22 do Decreto Municipal nº 8819/2024).

Pirassununga, 12 de maio de 2026.

Fausto Victorelli Júnior
Secretário Municipal de Planejamento e
Desenvolvimento Econômico