

TERMO DE REFERÊNCIA

UNIDADE SOLICITANTE: Administrativo

1. OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a contratação de empresa especializada na prestação de serviços técnicos de engenharia para elaboração de Laudo de Avaliação Mercadológica de Imóveis, urbanos e/ou rurais, visando subsidiar eventual aquisição de imóveis pelo Consórcio Intermunicipal de Saneamento Básico da Região do Circuito das Águas – CISBRA, em conformidade com a legislação vigente, normas técnicas aplicáveis e demais condições estabelecidas neste Termo de Referência.

A contratação compreenderá a elaboração de laudos de avaliação para até 03 (três) imóveis, podendo envolver terrenos urbanos, rurais ou imóveis de outra natureza compatível com a finalidade da contratação.

Caso haja necessidade de avaliação de quantidade superior a 03 (três) imóveis durante a vigência contratual, poderá ser realizado aditamento contratual, observadas as disposições legais aplicáveis e a devida justificativa técnica e administrativa.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação justifica-se pela necessidade de obtenção de avaliação técnica especializada e imparcial de imóveis potencialmente passíveis de aquisição pelo CISBRA.

A elaboração de laudo técnico de avaliação imobiliária constitui instrumento essencial para determinação do valor de mercado do imóvel, fornecendo subsídios técnicos para eventual aquisição patrimonial pelo Consórcio, reduzindo riscos de superavaliação ou subavaliação dos bens analisados.

3. OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

A contratação tem por objetivo a obtenção de Laudos Técnicos de Avaliação Mercadológica de Imóveis, aptos a determinar o valor de mercado dos bens



avaliados, servindo como referência técnica para subsidiar processos administrativos relacionados à eventual aquisição de imóveis pelo CISBRA.

Os laudos deverão contemplar fundamentação técnica suficiente, observando-se, no mínimo, o Grau I de Fundamentação, conforme critérios estabelecidos pela ABNT NBR 14653.

4. ESCOPO DOS SERVIÇOS

A contratada deverá elaborar laudo técnico completo, observando integralmente os critérios, diretrizes e procedimentos estabelecidos pela ABNT NBR 14653 e suas partes aplicáveis, considerando a natureza do imóvel avaliado.

A metodologia de avaliação deverá ser definida pelo responsável técnico da contratada, observando os critérios técnicos previstos na ABNT NBR 14653 e as características específicas do imóvel avaliado.

O laudo deverá apresentar, de forma clara, objetiva e tecnicamente fundamentada:

- identificação e caracterização do imóvel;
- finalidade da avaliação;
- metodologia adotada, conforme critérios normativos;
- descrição da vistoria realizada;
- levantamento fotográfico;
- análise do entorno e infraestrutura;
- fundamentação técnica da avaliação;
- pesquisas mercadológicas realizadas;
- memória de cálculo;
- conclusões técnicas;
- valor de mercado do imóvel, na data-base do laudo;
- assinatura do responsável técnico;
- respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

5. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA MÍNIMA

A elaboração e emissão dos laudos de avaliação imobiliária deverão ser realizadas por Engenheiro Civil, devidamente registrado no respectivo conselho

profissional, observadas suas atribuições legais e as diretrizes estabelecidas pela ABNT NBR 14653.

Considerando a natureza técnica dos serviços, é desejável que o responsável técnico possua conhecimento compatível com metodologias de análise de mercado e tratamento estatístico aplicáveis à avaliação imobiliária, quando pertinentes à metodologia adotada.

8 ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Ficha 27 – 3.3.90.39.00 –

Sandra Cristina Dimis Santos
Superintendente

Amparo, 23 de julho de 2026