



CÂMARA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

Plenário Vereador Orlando Estevam de Oliveira

Rua Cel. Moraes Cunha, 457, Centro, CEP: 18.185-000
Telefone: (15)3278-1354/2388 | email: cmpilardosul@hotmail.com | www.camarapilardosul.sp.gov.br



TERMO DE REFERÊNCIA

(Avaliação mercadológica do valor de mercado da locação de imóvel – Dispensa de licitação)

1. DO OBJETO

1.1. Este termo tem por finalidade estabelecer as diretrizes e requisitos para a contratação de pessoa física ou jurídica, especializada na prestação dos serviços de avaliação do valor de mercado da locação de imóvel.

2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

2.1. O laudo de avaliação da locação de imóvel é um instrumento essencial para estipular o valor real do aluguel do bem. A Avaliação se faz fundamental, considerando que ela é requisito para avaliação prévia, contribuindo na identificação do valor adequado para o valor de aluguel do bem.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO SERVIÇO

3.1. O serviço consiste na avaliação do valor de mercado do aluguel do imóvel, do imóvel abaixo determinado, de propriedade particular, que se encontra locada pela Câmara Municipal de Pilar do Sul, Estado de São Paulo. A avaliação deve estar em conformidade com as resoluções estabelecidas pelo CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores), das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em específico a ABNT NBR 14653, visando assegurar a qualidade e a legalidade dos serviços prestados.

3.1.1. O valor do aluguel do imóvel deverá ser obtido pela comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

3.1.2. O imóvel a ser avaliado:

Código Imóvel na municipalidade	Localização	Área
10.377-0	Rua José Martins Perches, nº 290, Centro, Pilar do Sul	240m ²



CÂMARA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

Plenário Vereador Orlando Estevam de Oliveira

Rua Cel. Moraes Cunha, 457, Centro, CEP: 18.185-000
Telefone: (15)3278-1354/2388 | email: cmpilardosul@hotmail.com | www.camarapilardosul.sp.gov.br



3.1.3. O prazo para a entrega dos relatórios de avaliação será de 3 (três) dias, contados da data da emissão da Ordem de Serviço para o início dos trabalhos.

3.1.4. Caso seja verificado que o prazo estipulado é insuficiente para a conclusão, a CONTRATADA, poderá formalizar pedido de prorrogação, mediante justificativa, para a apreciação e decisão da CONTRATANTE.

3.1.5. Os laudos técnicos de avaliação deverão ser entregues dentro do prazo estipulado e de acordo com os itens normativos explicitados neste Termo de Referência, devendo conter, no mínimo, as seguintes informações:

1. Identificação do Objeto da Avaliação:

Endereço completo do imóvel.

Características físicas e construtivas do imóvel. Área total construída e/ou do terreno.

Data da vistoria.

2. Identificação do Avaliador:

Nome completo e registro no conselho profissional.

CPF e RG.

Endereço profissional.

Número de inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores (se aplicável).

3. Objetivo e Finalidade de Avaliação:

O Objetivo do presente trabalho técnico é a avaliação do aluguel do imóvel urbano situado no município de Pilar do Sul-SP, tendo como finalidade determinar o seu valor de mercado.

4. Data de Referência da Avaliação:

Indicação da data em que o valor do imóvel foi estabelecido.

5. Metodologia Utilizada:

Descrição detalhada da metodologia empregada na avaliação (custo, mercado comparativo, renda etc.).

6. Pesquisa de Mercado:

Análise de dados do mercado imobiliário local que embasaram a avaliação.

7. Descrição do Imóvel:

Detalhes sobre a estrutura, acabamentos, estado de conservação, entre outros.

8. Fatores de Valorização ou Desvalorização:



CÂMARA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

Plenário Vereador Orlando Estevam de Oliveira

Rua Cel. Moraes Cunha, 457, Centro, CEP: 18.185-000
Telefone: (15)3278-1354/2388 | email: cmpilardosul@hotmail.com | www.camarapilardosul.sp.gov.br



Elementos que influenciam positiva ou negativamente o valor do imóvel.

9. Cálculos e Resultados:

Valor final do aluguel do imóvel, de acordo com a metodologia aplicada. Detalhamento dos cálculos realizados.

10. Limitações e Restrições:

Quaisquer limitações ou restrições que possam afetar a avaliação.

11. Assinatura do Avaliador:

Assinatura do avaliador responsável pela elaboração do laudo.

3.1.6. O laudo de avaliação do aluguel do imóvel, deverá ser completo, descrevendo a metodologia e valor utilizado, bem como os elementos comparativos e lançamentos de referência utilizados como base para o cálculo destes valores, sem prejuízo da entrega de outros relatórios e dados eventualmente produzidos, devendo ter validade legal, inclusive para questões jurídicas.

3.1.7. Durante a vigência do Contrato ou documento equivalente, a CONTRATANTE poderá solicitar à CONTRATADA revisão ou esclarecimentos acerca dos documentos entregues. Neste caso, a CONTRATADA deverá prestar os devidos esclarecimentos de maneira remota ou, quando solicitado, presencialmente;

4. DAS OBRIGAÇÕES

4.1. A empresa interessada deverá designar um corretor de imóveis responsável pela execução dos serviços;

4.1.1. Na hipótese de a contratação ser firmada com pessoa física, ela assumirá o papel de responsável técnico e deverá apresentar os documentos solicitados no item 4.2.;

4.2. A Empresa Interessada deverá comprovar sua experiência por meio da apresentação dos seguintes documentos:

- a) Comprovação de regularidade ou registro ativo no CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis), conforme as normas do COFECI;



CÂMARA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

Plenário Vereador Orlando Estevam de Oliveira

Rua Cel. Moraes Cunha, 457, Centro, CEP: 18.185-000
Telefone: (15)3278-1354/2388 | email: cmpilardosul@hotmail.com | www.camarapilardosul.sp.gov.br



- b) Registro no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários);

4.3. O Responsável Técnico deverá possuir a seguinte qualificação técnica:

- a) Comprovação de regularidade ou registro ativo no CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis), conforme as normas do COFECI;
- b) Registro no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários);

4.3.1. Os documentos do responsável deverão ser apresentados no ato da assinatura do contrato ou documento equivalente.

4.4. A CONTRATADA deverá garantir, também, que todos os trabalhadores designados para a prestação dos serviços relativos ao objeto do presente Termo de Referência, tenham a qualificação técnica e os conhecimentos necessários, apresentando a documentação quando se fizer necessário.

5. PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

5.1. A CONTRATADA deverá prestar os serviços conforme as solicitações da CONTRATANTE, o que será feito por meio da emissão de Ordens de Serviço (OS), expedido pela Câmara Municipal.

5.2. A CONTRATADA deverá estar apta a iniciar a prestação dos serviços imediatamente após o recebimento das Ordens de Serviço (OS) emitidas pela CONTRATANTE.

5.3. O atraso injustificado na execução do serviço poderá sujeitar a CONTRATADA as multas previstas no edital, sem prejuízo da possibilidade de a CONTRATANTE, a seu critério, rescindir unilateralmente o Contrato e/ou aplicar as demais sanções previstas.

6. DO LOCAL PARA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

6.1. Os serviços deverão ser prestados no imóvel elencado neste Termo de Referência.

6.2. O laudo de avaliação e demais documentos deverão ser disponibilizados por meio eletrônico e entregues na sede da CONTRATANTE, situada na Rua Cel Moraes Cunha, 457, Centro, Pilar do Sul/SP, em horário comercial.



CÂMARA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

Plenário Vereador Orlando Estevam de Oliveira

Rua Cel. Moraes Cunha, 457, Centro, CEP: 18.185-000
Telefone: (15)3278-1354/2388 | email: cmpilardosul@hotmail.com | www.camarapilardosul.sp.gov.br



6.3. Os empregados, prepostos e/ou prestadores de serviço da CONTRATADA deverão se apresentar, no estabelecimento da CONTRATANTE, quando se fizer necessário, devidamente identificados. A não identificação impedirá o ingresso por medida de segurança.

7. RECEBIMENTO DOS SERVIÇOS

7.1. A CONTRATANTE reserva para si o direito de não aceitar nem receber qualquer serviço prestado em desacordo com o previsto neste Termo de Referência, na Proposta oferecida pela CONTRATADA, no Contrato e tampouco em desconformidade com as normas legais ou técnicas pertinentes, podendo rescindir a contratação, sem prejuízo das demais sanções previstas, conforme a gravidade do caso.

Pilar do Sul, 31 de janeiro de 2024.

LUCAS DE GOES VIEIRA JÚNIOR
AGENTE DE CONTRATAÇÃO