

TERMO DE REFERÊNCIA

Campinas, 03 de novembro de 2025.

Termo de Referência

1. OBJETO

1. Contratação de profissional qualificado na área de avaliação imobiliária (perito imobiliário), devidamente inscrito no respectivo conselho profissional (CRECI ou CREA, conforme o caso), para prestação de serviços técnicos especializados consistentes na avaliação de valor mensal de mercado por metro quadrado de 05 (cinco) áreas públicas a serem cedidas a título de permissão de uso, com o objetivo de subsidiar a definição de valores de cobrança futura pela SETEC

2. JUSTIFICATIVA

2.1 A contratação se justifica pela necessidade de se obter valores técnicos e atualizados sobre o preço de mercado para utilização de áreas públicas, de forma a garantir isonomia, legalidade e transparência na cobrança pelo uso dessas áreas, conforme previsto na legislação vigente. O estudo servirá como referência oficial para a definição dos valores a serem cobrados dos permissionários atuais e futuros.

2.2 No que diz respeito ao serviço a ser contratado, ele enquadra-se como serviço comum de engenharia, independentemente de sua transcrição literal no Decreto Nº14.218 DE 2003, por possuir padrões de desempenho e características gerais e específicas, usualmente encontradas no mercado, podendo, portanto, ser licitado por meio da modalidade de pregão eletrônico com o critério de julgamento de menor preço.

2.3 A contratação do objeto supracitado, tem sua viabilidade fundamentada nos estudos técnicos preliminares anexo ao processo administrativo SEI.

2.4 A prestação dos serviços não gera vínculo empregatício entre os empregados da CONTRATADA e a Administração, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

3. DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO

3.1. O presente serviço será materializado por meio da entrega de Laudo de Avaliação, definido como um relatório técnico elaborado por profissional habilitado em conformidade com as Normas Técnicas da ABNT, seguindo os critérios deste Termo de Referência.

3.2. O laudo de avaliação deve conter, no mínimo, os seguintes itens:

3.2.1. Identificação e caracterização da área avaliada;

3.2.2. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes;

3.2.3. Diagnóstico do mercado;

3.2.4. Indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s), utilizando-se preferencialmente o método comparativo direto de dados de mercado;

3.2.4.1. Na impossibilidade de utilizar este método, deverá o avaliador justificar a opção por outra metodologia, elegendo sempre entre aquelas relacionadas pela Norma Técnica pertinente e que

apresente compatibilidade com a natureza do bem avaliando e os dados de mercado disponíveis.

3.2.5. Localização exata da área com pelo menos uma coordenada GPS ou Latitude/Longitude e demarcação do perímetro do imóvel;

3.2.6. No caso de edificações, identificar visualmente a Idade Aparente e o estado de Conservação, de acordo com o Critério de Ross-Heidecke;

3.2.7. Planilha dos dados utilizados, com fonte da informação;

3.2.8. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, descrição das variáveis do modelo, com a definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais. A escala utilizada para definir as diferenças qualitativas deve ser especificada de modo a fundamentar o correto agrupamento dos dados de mercado;

3.2.9. Tratamento dos dados e identificação do resultado - explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado.

3.2.10. Data da vistoria, conclusão, resultado da avaliação e sua data de referência; precisão;

3.2.11. Qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is)

3.3. Da vistoria do Imóvel Avaliando

A vistoria deverá avaliar os seguintes critérios:

- Características da região:
- Aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais, quando relevantes para o mercado, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas;
- Aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante do solo, condições ambientais;
- Localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais polos de influência;
- Uso e ocupação do solo: confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo do município, para concluir sobre as tendências de modificação a curto e médio prazos;
- Infraestrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado;
- Atividades existentes e ocupação da região: comercial, industrial, de serviços ou residencial;
- Equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer.
- Localização: situação na região e na via pública, com indicação de limites e confrontações definidas de acordo com a posição do observador, a qual deve ser obrigatoriamente explicitada;
- Aspectos físicos: dimensões, forma, topografia, superfície, solo;
- Infraestrutura urbana disponível;
- Restrições físicas e legais ao aproveitamento;
- Caracterização das edificações e benfeitorias:
- A entrega será realizada em meio digital incluindo o laudo de avaliação, modelos de regressão (quando houver), demais cálculos e seus anexos.

4. DO FORNECIMENTO

4.1 O prazo para entrega dos laudos em meio físico e digital, será de até 30 (trinta) dias corridos, contados da solicitação da Autarquia. O referido prazo poderá ser prorrogado a critério da Administração considerando a quantidade e complexibilidade do estudo.

4.2 Os documentos não aceitos (reprovados) deverão ser corrigidos e reapresentados à Contratante, conforme o caso, dentro do prazo especificado no documento ou manifestação formal que os rejeite ou em até 05 (cinco) dias corridos, caso não haja menção explícita de prazo.

4.3 As vistorias e a entrega dos relatórios/laudos/avaliações deverão ser efetuadas em dias úteis, de segunda a sexta-feira de acordo com a demanda do órgão requisitante.

4.4 Os serviços de avaliação imobiliária prestados precisam estar em nível de detalhamento, qualidade e atendimento aos requisitos técnicos e legais exigidos.

4.5 As avaliações (vistoria in loco e laudo técnico) deverão ser realizadas pelo mesmo profissional apresentado como responsável técnico da empresa, detentor da certidão de acervo técnico – CAT (art. 67, § 6º da Lei nº 14.133/21).

4.6 A empresa contratada deverá comprovar a realização efetiva da vistoria através da entrega dos relatórios de visita e fotográfico compatíveis, que deverão integrar o laudo de avaliação mercadológica. A vistoria deverá ser realizada pelo mesmo profissional apresentado como responsável técnico da empresa, detentor da certidão de acervo técnico – CAT.

4.7 As empresas participantes deverão dispor de logística para promover a prestação de serviços no município de Campinas, dentro do prazo estabelecido em edital.

5. VALOR ESTIMADO

5.1. O custo estimado total da presente licitação será indicado em etapa posterior do procedimento licitatório, pelo Setor de Compras por meio de pesquisa de mercado.

5.2. A dotação orçamentária será indicada em etapa posterior, pelo departamento financeiro.

6. DO PAGAMENTO

6.1 A **SETEC** efetuará o pagamento à Contratada mensalmente, no dia 20 (vinte) do mês subsequente ao recebimento da prestação de serviços, após ser conferido, aceito e processado pela autoridade Gestora.

6.2 Os pagamentos serão efetuados através de depósito em conta corrente da CONTRATADA, conforme informações prestadas em sua Proposta Comercial.

6.3. A **SETEC** deduzirá quaisquer valores faturados indevidamente.

6.4 Se por qualquer motivo a **SETEC** rejeitar os serviços prestados, o atestado de recebimento e/ou aceite previsto será dado apenas quando da nova realização dos serviços, o que, consequentemente, provocará a prorrogação da data de realização do pagamento da respectiva nota fiscal/fatura, sem qualquer ônus adicional para a **SETEC**.

6.5 Caso ocorra atraso em qualquer pagamento à CONTRATADA, o valor poderá ser atualizado "*pro rata die*", de acordo com a variação do IGP-DI (Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna) da Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice a ser fixado pelo Governo.

7. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

7.1 A Contratada obriga-se a:

7.1.1 Efetuar a prestação de serviços em perfeitas condições, no prazo e locais indicados pela Autarquia, em estrita observância as especificações do Edital e da proposta, acompanhado da respectiva Nota Fiscal/Fatura.

7.1.2 Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes dos serviços, de acordo com os artigos 14,20,21,22, do Código de Defesa do Consumidor (Lei n.º 8.078, de 1990);

7.1.3 O dever previsto no subitem anterior implica na obrigação de, a critério da Autarquia, substituir, reparar, corrigir, remover, ou reconstruir, às suas expensas, no prazo máximo de **05 (cinco) dias corridos**, o serviço prestado em desacordo com o contratado.

7.1.3.1 Atender prontamente a quaisquer exigências da Autarquia, inerentes ao objeto da presente licitação;

7.1.4 Comunicar à Autarquia, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas que antecede a data da realização dos serviços, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação;

7.1.5 Manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

7.1.6 Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, nem subcontratar qualquer das prestações a que está obrigada, exceto nas condições autorizadas no Termo de Referência ou na minuta do Contrato;

7.1.7 Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos; nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;

7.1.8 Arcar com todos os encargos previdenciários e obrigações sociais previstos na legislação social e trabalhista em vigor, obrigando-se a saldá-los na época própria, uma vez que seus profissionais não manterão nenhum vínculo empregatício com a contratante;

7.1.9 Arcar com todos os encargos de possível demanda trabalhista, civil ou penal, relacionada à execução desta contratação, originariamente ou vinculada por prevenção, conexão ou continência;

7.1.10 A inadimplência da Contratada, em relação aos encargos supracitados, não transfere a responsabilidade por seu pagamento à SETEC, nem pode onerar o objeto desta contratação.

7.1.11 A Contratada reconhece que é a única e exclusiva responsável por danos ou prejuízos que vier a causar à SETEC, coisa, propriedade ou pessoa de terceiros, em decorrência da execução do objeto, ou danos advindos de qualquer comportamento de seus profissionais em serviço, correndo às suas expensas, sem quaisquer ônus para a contratante, ressarcimento ou indenizações por tais danos ou prejuízos que possam causar.

8. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

8.1 A Contratante obriga-se a:

8.1.1 Receber a contratada para realização dos serviços, disponibilizando local, data e horário;

8.1.2 Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade dos serviços efetuados com as especificações constantes do Edital e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivos;

8.1.3 Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da Contratada, por intermédio do gestor e fiscal indicados nos autos do processo pela autoridade competente da SETEC, de modo a assegurar o efetivo cumprimento das obrigações ajustadas.

8.1.4 Efetuar o pagamento no prazo previsto.

9. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA:

a) Prova de registro ou inscrição na entidade profissional competente:

a.1) Certidão de Registro do Profissional Técnico indicado, no CREA ou CAU dentro do prazo de validade;

a.2) Certidão de Registro da Empresa no CREA ou CAU, dentro do prazo de validade.

b) Prova de capacidade técnica operacional: ATESTADO DE CAPACIDADE TÉCNICA OU CERTIDÃO, expedido por pessoa jurídica de direito público ou privado, apresentado em papel timbrado da emitente, que comprove ter a licitante prestado serviços de elaboração de laudo de avaliação imobiliária de caráter mercadológico,

c) Prova de capacidade técnica profissional: ATESTADO DE CAPACIDADE TÉCNICA OU CERTIDÃO, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado em nome do profissional indicado, comprovando ter o referido profissional (inscrito no CREA ou CAU), sido responsável técnico em trabalho anterior na elaboração de laudos de avaliações imobiliárias de caráter mercadológico.

c.1) Indicação do profissional para atuar como Responsável Técnico das avaliações, devidamente registrado no conselho profissional competente, detentor da CAT (Certidão de Acervo Técnico);

c.1.1) O(s) profissional(is) indicado(s) e detentor(es) da CAT ficará(ão) responsável(is) por subscrever todas as avaliações imobiliárias (vistoria e laudo técnico)

c.1.2) A comprovação do vínculo profissional poderá ser efetuada mediante contrato social, registro na carteira profissional, ficha de empregado ou contrato de trabalho, sendo possível a contratação de profissional autônomo que preencha os requisitos e se responsabilize tecnicamente pela execução dos serviços e nos termos da Súmula nº 25 do TCESP

10. CONTROLE DA EXECUÇÃO – FISCALIZAÇÃO

10.1 A fiscalização da contratação será exercida por um representante da Autarquia, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do Contrato e de tudo dará ciência à Diretoria.

10.2 A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da fornecedora, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da ou de seus agentes e prepostos.

10.3 O fiscal anotar em documento oficial próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do Contrato indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

11. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. Serão aplicadas à Contratada responsável pelas infrações administrativas as seguintes sanções, nos termos dos Arts. 155 a 163 da Lei Federal nº 14.133/2021:

11.1.1. Advertência, aplicável à Contratada que der causa à inexecução parcial do contrato,

Quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

11.1.2. Multa de mora de 0,5% (cinco décimos por cento) do valor da inadimplência, por dia de atraso injustificado em realizar o fornecimento, até o 4º (quarto) dia corrido do atraso, após o que, a critério da Administração, poderá ser convertida em multa compensatória e promovida a extinção unilateral do contrato, cumulada com outras sanções;

11.1.3. Multa compensatória em valor não inferior a 0,5% do valor do contrato e não superior a 30%, nas seguintes infrações:

11.1.3.1. Dar causa à inexecução parcial do contrato;

11.1.3.2. Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

11.1.3.3. Dar causa à inexecução total do contrato;

11.1.3.4. Ensejar o retardamento da execução do objeto da licitação sem motivo justificado;

11.1.3.5. Apresentar declaração ou documentação falsa durante a execução do contrato;

11.1.3.6. Praticar ato fraudulento na execução do contrato;

11.1.3.7. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

11.1.3.8. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846/2013 (Lei Anticorrupção), especialmente o inciso V, no tocante a contratos:

a) Fraudar contrato;

b) Criar, de modo fraudulento ou irregular, pessoa jurídica para celebrar contrato administrativo;

c) Obter vantagem ou benefício indevido, de modo fraudulento, de modificações ou prorrogações de contratos celebrados com a administração pública, sem autorização em lei, no ato convocatório da licitação pública ou nos respectivos instrumentos contratuais; ou

d) Manipular ou fraudar o equilíbrio econômico-financeiro dos contratos celebrados com a administração pública.

11.1.4. Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do Município de Campinas, pelo prazo máximo de 03 (três) anos, nas seguintes infrações, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave:

11.1.4.1. Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

11.1.4.2. Dar causa à inexecução total do contrato;

11.1.4.3. Ensejar o retardamento da execução do objeto da licitação sem motivo justificado.

11.1.5. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 03 (três) anos e máximo de 06 (seis) anos, nas hipóteses previstas no subitem anterior, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que o impedimento de licitar e contratar e, ainda, nas seguintes hipóteses:

11.1.5.1. Apresentar declaração ou documentação falsa durante a execução do contrato;

11.1.5.2. Praticar ato fraudulento na execução do contrato;

11.1.5.3. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

11.1.5.4. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/2013 (Lei Anticorrupção), especialmente o inciso V - no tocante a contratos:

- a)** Fraudar contrato;
- b)** Criar, de modo fraudulento ou irregular, pessoa jurídica para celebrar contrato administrativo;
- c)** Obter vantagem ou benefício indevido, de modo fraudulento, de modificações ou prorrogações de contratos celebrados com a administração pública, sem autorização em lei, no ato convocatório da licitação pública ou nos respectivos instrumentos contratuais; ou
- d)** Manipular ou fraudar o equilíbrio econômico-financeiro dos contratos celebrados com a administração pública.

12. DAS ÁREAS A SEREM AVALIADAS

ÁREA 1

Local para instalação de cafeteria/bar/restaurante no Centro de Convivência Cultural de Campinas "Carlos Gomes"

Área aproximada: 740,00 m²

Plantas serão disponibilizadas posteriormente



ÁREA 2

Equipamento situado na Avenida Sinimbu, 454 - Parque Universitário de Viracopos

Ponto de referência: Próximo ao Centro de Saúde do Jardim Vista Alegre - "Doutor Cláudio Luiz da Silva Braga".

Área aproximada: 500,00 m²



ÁREAS 3, 4 E 5

A definir posteriormente.



Documento assinado eletronicamente por **JOAO LUIZ MARTINS VOLPATO, Gerente**, em 10/11/2025, às 16:58, conforme art. 10 do Decreto 18.702 de 13 de abril de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.campinas.sp.gov.br/verifica> informando o código verificador **16745489** e o código CRC **D73670C8**.

SETEC.2025.00007914-77

16745489v8

SERVIÇOS TÉCNICOS GERAIS
Praça Voluntários de 32, s/n - Bairro Ponte Preta - CEP 13041-900 - Campinas - SP

SETEC-PRESIDENCIA

DESPACHO

Campinas, 29 de dezembro de 2025.

À DAF

Autorizo a presente despesa e encaminhamento para prosseguimento.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **JANAINA DE FATIMA VACILOTTO CAMPOS BARBOSA, Presidente**, em 29/12/2025, às 11:37, conforme art. 10 do Decreto 18.702 de 13 de abril de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.campinas.sp.gov.br/verifica> informando o código verificador **17290401** e o código CRC **F3EDCF2A**.