



Prezado(s) Senhor(es),

Em relação à proposta apresentada pela sua empresa no valor de R\$ 2.400,00, referente à elaboração do laudo de avaliação imobiliária do prédio público localizado em Nova Friburgo/RJ, com área aproximada de 12.000 m², e considerando que o valor ofertado se encontra substancialmente inferior ao valor estimado pela Administração, gostaríamos de solicitar esclarecimentos e informações complementares para proceder à análise da exequibilidade da proposta, conforme exigido pela Lei nº 14.133/2021.

Diante da complexidade do imóvel e da diferença significativa entre os valores, solicitamos que sejam esclarecidos os seguintes pontos:

1. Abrangência da Avaliação: A proposta contempla vistoria in loco, levantamento fotográfico, análise documental (matrícula, IPTU, confrontantes) e medições da área construída?
2. Metodologia de Avaliação: Será aplicada a metodologia prevista na ABNT NBR 14.653, com os métodos comparativo de mercado, custo de reprodução e renda, quando aplicáveis?
3. Equipe Técnica Responsável: Quem são os profissionais responsáveis pela execução do serviço (engenheiro(s) ou arquiteto(s))? Solicitamos a identificação dos responsáveis e a respectiva emissão da ART/RRT.
4. Entrega do Laudo: Qual será a forma e o prazo de entrega do laudo (versão física assinada e digital)?
5. Custos Operacionais: O valor proposto contempla despesas com deslocamento, alimentação, hospedagem e demais custos operacionais necessários à execução do serviço?
6. Viabilidade da Execução: Considerando a diferença entre o valor ofertado e o estimado, solicitamos a apresentação de informações/documentos que comprovem a viabilidade da execução do serviço pelo valor proposto, incluindo, mas não se limitando a:
 - Memória de cálculo detalhada da composição dos preços, discriminando custos diretos, indiretos, encargos sociais, tributos e margem de lucro.
 - Comprovação de disponibilidade técnica e operacional, incluindo a equipe designada, o tempo estimado de execução, a metodologia aplicada e recursos materiais necessários.
 - Documentos que comprovem experiência prévia em serviços similares.
 - Quaisquer outras informações que julguem pertinentes para demonstrar a exequibilidade da proposta.

Solicitamos ainda que a empresa manifeste formalmente se está ciente e de acordo com as seguintes exigências técnicas e operacionais, dispostas no item 4 do termo de referência:

4.1 O laudo de avaliação deverá ser entregue no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, contados a partir do recebimento da Ordem de Serviço ou da Nota de Empenho.

4.2 Os serviços que exigem comparecimento presencial ao imóvel em questão e solicitação de documentação às Secretarias do Município deverão ser realizados de segunda a sexta-feira, entre 9h00min e 17h00min.

4.3 O laudo deverá ser elaborado em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em especial as NBR 14.653 e suas partes, NBR 12.721, e as Instruções Normativas nº 5 de 2018 e nº 67 de 2022 da SPU, bem como com a Lei nº 9.636/1998.

4.4 Para auxiliar na elaboração do laudo, visando evitar problemas no momento da homologação junto ao órgão competente, a contratada deverá seguir as orientações do guia prático dos procedimentos teóricos para realização no âmbito da SPU, disponível no seguinte endereço eletrônico: Avaliação de Imóveis da União — Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos (Avaliação de Imóveis da União — Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos).

4.5 Por meio deste guia, é possível esclarecer a forma operacional e os procedimentos teóricos para a realização das avaliações no âmbito da SPU.

4.6 A modalidade a ser utilizada é o LAUDO DE AVALIAÇÃO, tendo em vista que a finalidade é a doação, com ou sem encargos, de imóveis da União.

4.7 O laudo de avaliação deverá ser entregue por e-mail em formato digital e a Secretaria de Governo, situada na Av. Alberto Braune, n.º 225, 2º andar – Centro, Nova Friburgo/RJ, no horário de 9:00h às 17:00h, em formato físico.

4.8 A avaliação deverá ser realizada por engenheiro e/ou arquiteto.

4.9 Serão considerados qualificados os profissionais avaliadores que comprovem a qualificação e a capacidade técnica exigidas, a partir da apresentação de um dos certificados ou declarações abaixo:

I - Emitido pelo CREA ou CAU, no qual comprove as atividades profissionais há 05 (cinco) anos; ou

II - Emitida por entidade federativa, que tenha representação em mais de uma unidade da federação, sem fins lucrativos, fundada há pelo menos 10 anos e congregue profissionais e/ou pessoas jurídicas dedicadas às atividades de avaliação de imóveis, com obrigatoria aplicação de prova de



conhecimentos e avaliação da experiência profissional como parte da avaliação; ou

III - Emitida por órgão do Poder Judiciário que comprove a atividade de avaliação como perito judicial; ou

IV - Emitida por banco público que comprove a atividade de avaliação como credenciado; ou

V - Emitido por estabelecimento credenciado pelo Ministério da Educação que comprove curso de avaliação de imóveis urbanos, que possua carga horária mínima de 20 horas; ou

VI - Emitida pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União que comprove a homologação de laudo de avaliação realizado anteriormente pelo profissional junto ao órgão; ou

VII - Que comprove experiência e capacidade técnica profissional, conforme tabela da inciso VII do Art. 3º da Portaria SPU/ME nº 11.488, de 22 de setembro de 2021.

4.10 Deverá ser acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT e deverão observar os procedimentos previstos no Capítulo IIV, Seção VI da Instrução Normativa n.º 5 de 2018.

4.11 A Vistoria do bem avaliado é uma das etapas mais importantes para o desenvolvimento da avaliação, portanto, a avaliação não poderá prescindir da vistoria. Nessa ocasião são verificadas as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel e analisados fatores que influenciam no valor de um bem, como por exemplo:

I – Localização do imóvel;

II - Características da região e do respectivo entorno;

III – Legislação de uso e ocupação do solo;

IV – Proximidade de polos valorizantes ou desvalorizantes;

V – Vícios construtivos;

VI – Condições de habitabilidade;

VII – Estado de Conservação;

VIII – Características do terreno e a tipologia construtiva;

4.12 Deve ser efetuada pelo engenheiro de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliado e sua adequação ao seu segmento de mercado, resultando em condições para a orientação da coleta de dados. Evidenciamos, ainda, a necessidade de caracterização da região na qual o imóvel está inserido, assim como do terreno, das edificações e das benfeitorias.

4.13 Dessa forma, é necessário um planejamento inicial, no qual serão verificados quesitos como: logística de vistoria do imóvel avaliado, dados e variáveis mais relevantes para a pesquisa de mercado, antes de executar a avaliação propriamente dita.

4.14 O laudo deverá ser elaborado nos modelos preestabelecidos, para fins de homologação pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (Avaliação de Imóveis da União — Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos (Avaliação de Imóveis da União — Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos)).



4.15 O valor de referência será determinado pelo relatório de valor de referência.

4.16 Diretrizes mínimas para a avaliação do imóvel:

- I – Classificação da sua natureza;
- II – Instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- III – Descrição das atividades básicas;
- IV – Definição da metodologia básica;
- V – Especificação das avaliações;
- VI – Requisitos básicos de laudos e parecer técnicos da avaliação.

4.17 O laudo de avaliação deverá conter no mínimo as informações abaixo:

- I - Identificação da pessoa física ou jurídica e/ou seu representante legal que tenha solicitado o trabalho;
- II – Objetivo da avaliação;
- III – Identificação e caracterização do bem avaliado;
- IV – Indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa de escolha;
- V – Especificação da avaliação;
- VI – Resultado da avaliação e sua data de referência;
- VII - Qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(eis) pela avaliação;
- VIII – Local e data do laudo;
- IX – Outras exigências previstas nas demais partes da NBR 14.653, bem como nas Instruções Normativas a SPU.

4.18 Para a identificação do valor do imóvel a avaliação deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

- I - Identificação da pessoa física ou jurídica que tenha solicitado o trabalho;
- II - Objetivo e finalidade da avaliação;
- III - Identificação e caracterização do bem avaliado;
- IV - Levantamento fotográfico;
- V - Especificação da avaliação indicando a metodologia utilizada;
- VI - Resultado da avaliação e sua data de referência; e
- VII - Assinatura do responsável.

4.19 O laudo de avaliação deverá ser entregue na modalidade completo de imóvel urbano, contendo todas as informações necessárias e suficientes para ser autoexplicável, conforme NBR 14.653 e suas partes.



4.20 Deverá, obrigatoriamente, conter:

- I – A estimativa da idade aparente e vida útil de cada benfeitoria do imóvel;
- II - Classificação de cada benfeitoria quanto ao tipo de projeto padrão do CUB-Sinduscon;
- III - a separação do valor global do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria quando a metodologia utilizada permitir essa separação;

4.21 São requisitos desejáveis para os laudos de avaliação:

- I - Coeficiente de correlação de no mínimo 0,75 para os laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado; e
- II - Dados de mercado contemporâneos em relação à data de referência do laudo.

4.22 Deverão ser buscados os maiores graus de fundamentação e de precisão do valor estimado para a elaboração dos laudos.

4.23 Deverá observar, em especial, a parte 7 da NBR 14.653 que versa sobre os parâmetros a serem considerados nas avaliações de patrimônios históricos, por tratar-se de bem tombado pelo INEPAC.

4.24 Dentre os principais itens a serem considerados estão:

- I - Idade do imóvel;
- II – Fatos históricos associados ao patrimônio;
- III – Avaliação das esculturas, pinturas, vitrais, painéis ou outros elementos;
- IV – Estado de Conservação;
- V – Nível de preservação;
- VI – Necessidade de restaurações;
- VII – Localização do imóvel;
- VIII – Potencial turístico;
- IX - Tombamento Histórico;
- X – Tipo de uso do imóvel;
- XI – Autoria de obras atribuída a artistas reconhecidos;
- XII – Condições de comercialização; e
- XIII – Aproveitamento permitido por lei.

4.25 Outro pilar da avaliação é a pesquisa de mercado, na qual serão coletados os elementos que subsidiarão a modelagem do mercado.

4.26 A metodologia a ser aplicada dependerá, basicamente, da natureza do bem avaliado, da



finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações coletadas no mercado. Sua escolha deve ser justificada e estar de acordo com o estabelecido na NBR 14.653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente a determinação do valor (Manual de Avaliação de Imóveis).

4.27 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, deve-se preferir o método comparativo direto de dados de mercado. Além disso, deve-se observar cuidadosamente as variáveis a serem utilizadas no modelo.

4.28 O valor contratado para a elaboração do laudo incluirá todos os custos necessários para a realização do objeto desta licitação, bem como todos os impostos, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, taxas, fretes, seguros, deslocamentos de pessoal, despesas com Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA ou CAU, e quaisquer outras taxas, custas ou emolumentos que incidam ou venham a incidir sobre os serviços.

4.29 Para a perfeita execução dos serviços, a CONTRATADA deverá disponibilizar os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, em perfeitas condições, garantindo a qualidade esperada quanto ao objeto contratual.

4.30 Deverão ser utilizados todos os equipamentos de proteção individual e proteção coletiva, além das ferramentas específicas para o trabalho.

4.31 Sustentabilidade:

4.31.1 A contratação deste objeto não gera impactos ambientais diretamente.

4.31.2 No entanto, é importante considerar os critérios e práticas de sustentabilidade a serem adotados pela contratada, utilizando mecanismos de otimização de recursos, redução de desperdícios e menor poluição.

4.31.3 Além disso, boas práticas relacionadas ao uso consciente dos materiais devem ser disseminadas, com o objetivo de evitar o uso indiscriminado e possíveis desperdícios.

4.32 Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

4.33 Não haverá exigência da garantia da contratação dos arts. 96 e seguintes da Lei n.º 14.133/21, tendo em vista que se trata de entrega única e integral, considerada aquela com prazo não superior a 30 (trinta) dias úteis e que não gera obrigação futura.



Solicitamos o envio das informações solicitadas no prazo de 5 (cinco) dias úteis, a contar do recebimento desta comunicação. A ausência de manifestação ou a apresentação de informações insuficientes poderá acarretar a inabilitação da empresa, conforme as disposições legais aplicáveis.

Nova Friburgo, 03 de outubro de 2025.

Fernanda Medeiros Rodrigues

Pregoeira – Comissão Permanente de Pregão III

Matrícula nº 468.036