



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOROPI

Estado do Rio Grande do Sul

Rua Fernando Ferrari, 235 – Centro – Toropi – RS – CEP 97418-000 – Fone: (55) 3112-0102

E-mail: toropi@toropi.rs.gov.br

TERMO DE REFERÊNCIA

MUNICÍPIO DE TOROPI – RS SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

1. OBJETO

1.1. Contratação de empresa ou profissional legalmente habilitado para a **prestação de serviços técnicos especializados de avaliação individual de 45 (quarenta e cinco) imóveis/terrenos**, diretamente inseridos na área de influência de obra de pavimentação viária no Município de Toropi/RS, visando subsidiar tecnicamente a Administração Municipal na **apuração da valorização imobiliária decorrente da obra, para fins de contribuição de melhoria**.

1.2. A área objeto dos trabalhos está relacionada a trecho de pavimentação com extensão aproximada de **169,50 metros**, abrangendo inicialmente **45 (quarenta e cinco) lotes**.

1.3. Os serviços deverão resultar em documentação técnica que possibilite à Administração Municipal utilizar os dados e conclusões obtidos nos procedimentos administrativos relacionados à contribuição de melhoria.

2. FUNDAMENTAÇÃO E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação se justifica pela necessidade de obtenção de informações e avaliações técnicas individualizadas dos imóveis beneficiados por obra de pavimentação viária, de modo a subsidiar a Administração Municipal na apuração da eventual valorização imobiliária decorrente da intervenção pública.

2.2. A avaliação individual dos imóveis permitirá à Administração Municipal dispor de elementos técnicos para instrução dos procedimentos administrativos relacionados à contribuição de melhoria, considerando as características particulares dos terrenos e os elementos de mercado disponíveis.

2.3. A contratação também busca conferir maior segurança técnica, objetividade e uniformidade aos procedimentos de avaliação dos imóveis abrangidos pela obra.

2.4. A execução dos trabalhos dependerá da disponibilização, pelo Município, dos documentos e informações cadastrais, registrais e/ou imobiliárias disponíveis e necessários ao desenvolvimento dos serviços.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. A solução consiste na contratação de profissional ou empresa especializada para realizar a avaliação individual dos 45 (quarenta e cinco) imóveis/terrenos abrangidos pela área beneficiada pela pavimentação.

3.2. Os serviços compreenderão, de forma geral:

- a) levantamento e organização das informações necessárias à avaliação dos imóveis;
- b) análise individual das características dos terrenos e de sua inserção na área beneficiada pela obra;
- c) pesquisa e análise de elementos de mercado e de características imobiliárias aplicáveis à avaliação;
- d) estimativa dos valores dos imóveis, considerando a situação anterior e/ou os elementos necessários à determinação da valorização decorrente da obra, conforme metodologia técnica aplicável;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOROPI

Estado do Rio Grande do Sul

Rua Fernando Ferrari, 235 – Centro – Toropi – RS – CEP 97418-000 – Fone: (55) 3112-0102

E-mail: toropi@toropi.rs.gov.br

e) elaboração de laudos ou relatórios individualizados, ou documentação técnica equivalente, para os imóveis avaliados;

f) organização das informações e dos resultados de forma a possibilitar sua utilização pela Administração Municipal nos procedimentos administrativos relativos à contribuição de melhoria.

4. QUANTITATIVOS

Item	Descrição	Quantidade
01	Laudos/avaliações de terrenos para fins de contribuição de melhoria	45 lotes

4.1. A quantidade de 45 (quarenta e cinco) lotes corresponde ao quantitativo indicado no orçamento apresentado para a execução dos serviços.

5. ESPECIFICAÇÕES E REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. Os serviços deverão ser executados por profissional legalmente habilitado e com atribuição técnica compatível com o objeto contratado.

5.2. O contratado deverá observar as normas técnicas e profissionais aplicáveis aos serviços de avaliação, bem como os critérios técnicos pertinentes à finalidade específica da contratação.

5.3. Quando exigível, deverá ser providenciada a respectiva **Anotação de Responsabilidade Técnica – ART**, ou documento equivalente aplicável, referente aos serviços executados.

5.4. O contratado deverá utilizar metodologia tecnicamente adequada para a finalidade dos trabalhos, considerando os elementos disponíveis e as características individuais dos imóveis avaliados.

5.5. A Administração Municipal deverá fornecer ao contratado os documentos e informações cadastrais, registrais e/ou imobiliárias disponíveis e necessários ao desenvolvimento dos trabalhos.

5.6. Eventuais informações não disponíveis nos arquivos municipais deverão ser identificadas pelo contratado, cabendo à Administração avaliar a necessidade e possibilidade de sua obtenção.

6. EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

6.1. Os serviços serão iniciados após a emissão da ordem de serviço ou instrumento equivalente pela Administração Municipal.

6.2. O contratado deverá realizar o levantamento e a análise das informações necessárias, procedendo à avaliação individual dos 45 imóveis.

6.3. Os trabalhos deverão considerar as características específicas de cada terreno, sua localização e inserção na área beneficiada pela obra, bem como os elementos de mercado considerados pertinentes.

6.4. Ao final dos trabalhos, deverão ser entregues os respectivos laudos, relatórios individualizados ou documentação técnica equivalente, contendo informações suficientes para subsidiar a Administração Municipal.

6.5. Os documentos deverão ser apresentados em formato físico e/ou digital, conforme definido pela Administração Municipal.

7. PRAZO DE EXECUÇÃO

7.1. O prazo para execução dos serviços será de até **180 dias**, contados a partir da emissão da ordem de serviço ou instrumento equivalente.

7.2. O prazo poderá ser prorrogado nas hipóteses legalmente admitidas, mediante justificativa e formalização pela Administração.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOROPI

Estado do Rio Grande do Sul

Rua Fernando Ferrari, 235 – Centro – Toropi – RS – CEP 97418-000 – Fone: (55) 3112-0102

E-mail: toropi@toropi.rs.gov.br

8. LOCAL DE EXECUÇÃO

8.1. Os serviços serão realizados nos imóveis/terrenos abrangidos pela área de influência da obra de pavimentação no Município de **Toropi/RS**, bem como nos locais necessários para levantamento e análise das informações pertinentes.

8.2. A análise documental poderá ser realizada nas dependências do contratado, sem prejuízo da realização de eventuais diligências necessárias no Município.

9. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

9.1. Constituem obrigações da contratada:

- a) executar os serviços com zelo, qualidade, diligência e observância dos critérios técnicos aplicáveis;
- b) realizar a avaliação individual dos 45 imóveis previstos no objeto;
- c) fornecer os laudos, relatórios e demais documentos técnicos decorrentes dos serviços;
- d) responder tecnicamente pelos trabalhos realizados;
- e) manter, durante toda a execução contratual, as condições de habilitação e qualificação exigidas;
- f) comunicar imediatamente à Administração qualquer fato que possa prejudicar ou comprometer a execução dos serviços;
- g) corrigir, sem custo adicional para o Município, eventuais erros ou inconsistências técnicas de sua responsabilidade identificados na documentação entregue;
- h) observar a legislação e as normas técnicas aplicáveis à execução dos serviços;
- i) manter sigilo sobre informações e documentos a que tiver acesso em razão da contratação, quando cabível.

10. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

10.1. Constituem obrigações do Município:

- a) fornecer as informações e documentos disponíveis e necessários à execução dos serviços;
- b) disponibilizar os dados cadastrais e imobiliários existentes relativos aos imóveis avaliados;
- c) acompanhar e fiscalizar a execução dos serviços;
- d) prestar os esclarecimentos necessários ao contratado;
- e) receber e analisar a documentação técnica apresentada;
- f) efetuar o pagamento devido após o recebimento e aceite dos serviços, observadas as condições estabelecidas no instrumento contratual.

11. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

11.1. A execução do objeto será acompanhada e fiscalizada por servidor formalmente designado pelo Município de Toropi/RS.

11.2. Compete ao fiscal verificar se os serviços estão sendo executados de acordo com as especificações deste Termo de Referência e do instrumento contratual.

11.3. O recebimento dos serviços não exclui a responsabilidade técnica do contratado pela qualidade e correção dos trabalhos realizados.

12. CRITÉRIOS DE RECEBIMENTO

12.1. Os serviços serão recebidos após a entrega da documentação técnica correspondente aos 45 imóveis e sua conferência pela Administração.

12.2. A documentação deverá estar completa e apta a subsidiar os procedimentos administrativos para os quais foi contratada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOROPI

Estado do Rio Grande do Sul

Rua Fernando Ferrari, 235 – Centro – Toropi – RS – CEP 97418-000 – Fone: (55) 3112-0102

E-mail: toropi@toropi.rs.gov.br

12.3. Caso sejam identificadas falhas, omissões ou inconsistências de responsabilidade do contratado, este deverá promover as correções necessárias no prazo estabelecido pela fiscalização, sem acréscimo ao valor contratado.

13. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

13.1. O valor estimado para a contratação é de **R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais)**.

13.2. O valor corresponde à avaliação de 45 (quarenta e cinco) lotes, pelo valor unitário de **R\$ 166,66 (cento e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos) por lote**.

Item	Quantidade	Valor unitário	Valor total
Laudos/avaliações de terrenos para fins de contribuição de melhoria	45 lotes	R\$ 166,66	R\$ 7.500,00
TOTAL			R\$ 7.500,00

13.3. O valor apresentado contempla a avaliação dos 45 imóveis previstos no objeto.

13.4. Serviços adicionais não previstos no objeto, incluindo novas avaliações decorrentes de alteração significativa do escopo, imóveis excedentes aos 45 inicialmente previstos ou levantamentos extraordinários, deverão ser previamente autorizados pela Administração e, quando cabível, objeto de contratação ou orçamento complementar, observada a legislação aplicável.

14. FORMA DE PAGAMENTO

14.1. O pagamento será realizado após a conclusão dos serviços, entrega da documentação técnica e seu respectivo aceite pela Administração Municipal.

14.2. O pagamento ficará condicionado à apresentação da nota fiscal e dos demais documentos exigidos pelo Município.

14.3. O pagamento será efetuado no prazo de 30 dias, contado do recebimento definitivo/atestado da documentação fiscal, observadas as disposições legais e contratuais aplicáveis.

15. CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

15.1. A seleção do fornecedor deverá observar o procedimento de contratação definido pela Administração Municipal, de acordo com a legislação vigente e com o enquadramento jurídico da contratação.

15.2. O fornecedor deverá comprovar habilitação jurídica, fiscal, trabalhista e técnica compatível com o objeto, na forma exigida pelo procedimento de contratação.

15.3. A Administração deverá verificar a compatibilidade da habilitação e das atribuições profissionais do responsável técnico com o objeto específico da contratação.

16. VIGÊNCIA

16.1. A vigência do instrumento contratual será de 180 dias, contados a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogada ou alterada nas hipóteses previstas na legislação aplicável.

17. RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

17.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

Órgão: SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO

Unidade: SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO/APOIO ADMINISTRATIVO

Projeto/Atividade: MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOROPI

Estado do Rio Grande do Sul

Rua Fernando Ferrari, 235 – Centro – Toropi – RS – CEP 97418-000 – Fone: (55) 3112-0102

E-mail: toropi@toropi.rs.gov.br

Fonte de Recursos: RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS

Despesa: 60

18. SANÇÕES

18.1. O contratado estará sujeito às sanções administrativas previstas na legislação aplicável e no instrumento contratual, em caso de descumprimento das obrigações assumidas.

18.2. A aplicação de eventual penalidade observará o contraditório e a ampla defesa, bem como o procedimento legalmente estabelecido.

19. DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. O orçamento que serviu de referência para a elaboração deste Termo de Referência prevê a avaliação de 45 imóveis e registra que a execução depende da disponibilização, pela Prefeitura, dos documentos e informações cadastrais, registrais e/ou imobiliárias disponíveis e necessários ao desenvolvimento dos trabalhos.

19.2. O objeto compreende exclusivamente os serviços técnicos de avaliação e elaboração da documentação correspondente, não abrangendo taxas, emolumentos, serviços cartorários ou outras despesas de terceiros eventualmente necessárias, conforme estabelecido no orçamento apresentado.

19.3. Os trabalhos deverão ser desenvolvidos considerando as informações disponíveis, os critérios técnicos aplicáveis e a finalidade específica de subsidiar o procedimento administrativo de contribuição de melhoria.

19.4. Integram este Termo de Referência, para fins de referência da contratação, as informações constantes do orçamento apresentado pelo profissional responsável.

Toropi/RS, 25 de Setembro de 2026.

Celson Luis Scherer Kurz
Secretário Municipal de Administração
Município de Toropi/RS



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOROPI

Estado do Rio Grande do Sul

Rua Fernando Ferrari, 235 – Centro – Toropi – RS – CEP 97418-000 – Fone: (55) 3112-0102

E-mail: toropi@toropi.rs.gov.br

PROPOSTA DE PREÇOS TERMO DE REFERÊNCIA

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 1036/2026
PROCESSO INTERNO Nº 1058/2026

REQUERENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE TOROPI

A PREFEITURA MUNICIPAL DE TOROPI/RS, em conformidade com Art. 75, II - da Lei Federal nº 14.133/2021, torna público aos interessados que pretende realizar a contratação direta.

OBJETO: Contratação de empresa ou profissional legalmente habilitado para a prestação de serviços técnicos especializados de **avaliação individual de 45 (quarenta e cinco) imóveis/terrenos**, diretamente inseridos na área de influência da obra de pavimentação viária no Município de Toropi/RS, visando subsidiar tecnicamente a Administração Municipal na **apuração da valorização imobiliária decorrente da obra, para fins de contribuição de melhoria.**

REFERÊNCIA

Item	Quantidade	Unid.	Marca	Descrição	Preço Unit.	Preço Total
1	45,00	UN		Prestação de serviços técnicos especializados para avaliação individual de 45 (quarenta e cinco) imóveis/terrenos, abrangidos pela obra de pavimentação viária com extensão aproximada de 169,50 metros, com elaboração da documentação técnica necessária para subsidiar os procedimentos relativos à contribuição de melhoria.	R\$ 166,66	R\$7.500,00
Total						7.500,00

MODELO DE PROPOSTA

Item	Quantidade	Unid.	Marca	Descrição	Preço Unit.	Preço Total
1	45,00	UN		Prestação de serviços técnicos especializados para avaliação individual de 45 (quarenta e cinco) imóveis/terrenos, abrangidos pela obra de pavimentação viária com extensão aproximada de 169,50 metros, com elaboração da documentação técnica necessária para subsidiar os procedimentos relativos à contribuição de melhoria.		
Total						



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOROPI

Estado do Rio Grande do Sul

Rua Fernando Ferrari, 235 – Centro – Toropi – RS – CEP 97418-000 – Fone: (55) 3112-0102

E-mail: toropi@toropi.rs.gov.br

DO ENVIO DAS PROPOSTAS:

Eventuais interessados poderão apresentar Proposta de Preços, a contar desta Publicação, oportunidade em que a administração escolherá a mais vantajosa levando em consideração o valor global da contratação;

LIMITE PARA A PRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS DE PREÇOS ATÉ O DIA 01/10/2026 ÀS 11:00 HORAS

A proposta de Preços deverá ser entregue no Setor de Licitações da Prefeitura Municipal de Toropi, Sítio na Fernando Ferrari, 235, Centro, Toropi/RS, no horário das 8h às 12h, 13h às 17h em dias úteis ou pelo e-mail licitacoes@toropi.rs.gov.br, até a data limite acima indicada.

Conforme o artigo 75, II da Lei 14.133/21, a prefeitura poderá obter propostas adicionais de eventuais interessados, com o objetivo de selecionar a proposta mais vantajosa para a Prefeitura Municipal de Toropi/ RS.

JUSTIFICATIVA: A contratação justifica-se pela necessidade de obtenção de informações e avaliações técnicas individualizadas dos imóveis beneficiados pela obra de pavimentação viária, de modo a subsidiar a Administração Municipal na apuração da eventual valorização imobiliária decorrente da intervenção pública.

A avaliação individual dos imóveis permitirá à Administração Municipal dispor de elementos técnicos para instrução dos procedimentos administrativos relacionados à contribuição de melhoria, considerando as características particulares dos terrenos e os elementos de mercado disponíveis.

A contratação busca, ainda, conferir maior segurança técnica, objetividade e uniformidade aos procedimentos de avaliação dos imóveis abrangidos pela obra.

Maiores informações poderão ser obtidas diretamente no de Licitações da Prefeitura Municipal de Toropi/RS,

TOROPI, 25 DE SETEMBRO DE 2026

HENRIQUE DOS SANTOS DESCOVI

PORTARIA Nº 063, DE 01/09/2026
AGENTE DE CONTRATAÇÃO