

## **COTAÇÃO Nº 41/2025 – “Prestação de Serviços especializados em Análise e Avaliação de bens Imóveis.**

São Paulo, 17 de setembro de 2025.

Prezada(o) Senhor(a),

### **CARTA CONVITE**

A Associação Pinacoteca Arte e Cultura - APAC, associação civil sem fins lucrativos, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça da Luz, nº 2, Bom Retiro, CEP 01120-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 96.290.846/0001-82, convida Vossa(s) Senhoria(s) a apresentar proposta para “Prestação de serviços especializados em Análise e avaliação de bens imóveis” mencionados na presente Carta Convite (“Carta”) e seus anexos.

#### **I. JUSTIFICATIVA**

A APAC tem por objetivo a efetivação de atividades de natureza cultural, consubstanciadas na colaboração técnica, material e financeira que garanta a preservação e a conservação do acervo artístico e divulgação da Pinacoteca do Estado de São Paulo (“Pinacoteca”) e do Memorial da Resistência de São Paulo como centros de referência de atividades e pesquisa de caráter cívico, educacional, artístico e cultural, objetivando, no cumprimento de sua atuação, o apoio ao funcionamento da Pinacoteca e do Memorial da Resistência.

No âmbito de suas atividades estatutárias a APAC tem contrato com o Estado de São Paulo nº 05/2023, por intermédio da Secretaria de Estado da Cultura, Economia e Indústria Criativa, o qual tem por objeto o fomento e a operacionalização da gestão e execução das atividades e serviços na área de museologia na Pinacoteca de São Paulo e Memorial da Resistência de São Paulo.

#### **II. OBJETO**

II.1. O objeto do presente Convite consiste na escolha da proposta mais vantajosa para a APAC, seguindo artigo 6 de nosso regulamento de compras [APAC – Regulamento de Compras \(apacsp.org.br\)](https://apacsp.org.br), para a prestação de serviços especializados em análise e avaliação de bens imóveis.

### **III. ENTREGA DAS PROPOSTAS**

III.1. As propostas deverão ser entregues por e-mail, no endereço [compras@pinacoteca.org.br](mailto:compras@pinacoteca.org.br), com a identificação "Cotação 41/2025" Prestação de Serviços em análise e avaliação de bens imóveis ", até o dia 07 de outubro de 2025, até às 18h.

### **IV. PRAZO DE VIGÊNCIA**

IV.1. O Contrato celebrado em decorrência deste Convite terá prazo vigência pontual com definição junto ao vencedor do certame.

### **V. DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA**

V.1. Para participar do certame objeto do presente Convite, os interessados deverão encaminhar proposta ("Proposta"), da qual deverá constar, pelo menos, as seguintes informações:

- (i) Nome e qualificação completa da empresa, endereço e telefone para contato;
- (ii) Relação de todos os sócios e administradores;
- (iii) Art sobre obra
- (iv) Seguro sobre obra

V.2. Além da proposta, os interessados deverão encaminhar, na mesma proposta, os seguintes documentos:

- (i) Cópia do cartão de CNPJ, comprovante de Inscrição estadual e municipal, se houver, bem como cópia do contrato social e alterações posteriores;
- (ii) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- (iii) Certidão Negativa de Débitos Previdenciários – CND;
- (iv) Certidão Negativa de Débitos Estaduais, emitida pela Fazenda do Estado;
- (v) Certidão Negativa de Débitos de Tributos Mobiliários, emitida pela Prefeitura;

V.3. Não serão aceitos protocolos, bem como não serão atendidos pedidos de juntada de documentos, posteriormente à entrega do orçamento.

### **VI. DA DIVULGAÇÃO DO RESULTADO**

VI.1. Os resultados serão divulgados mediante publicação no site da APAC: <https://apacsp.org.br/compras-e-contratacoes/compras-e-cotacoes/resultados/>

### **VII. DISPOSIÇÕES GERAIS**

VII.1. Não será admitida a participação de empresas:

- a. suspensas do direito de licitar e contratar com a Administração Pública;
- b. declaradas inidôneas;
- c. que possuam qualquer débito ou pendência junto à APAC ou à Administração Pública;
- d. que estiverem sob regime de falência ou concordata;
- e. que tenham em seu quadro de sócios ou de administradores, pessoas que sejam consanguíneas ou parentes até o 3º (terceiro) grau do Governador, Vice-Governador, Secretários de Estado, diretores, conselheiros e funcionários da APAC.
- f. localizadas fora da cidade de São Paulo ou região da Grande São Paulo, por questões logísticas

VII.2. Serão liminarmente desclassificadas as propostas que:

- a. não obedecerem às exigências deste Convite;
- b. contiverem emendas, borrões ou rasura em qualquer lugar essencial ou que encerrem condições tidas como essenciais, escritas à margem ou fora do seu corpo;
- c. contenham preços unitários simbólicos, irrisórios ou de valor igual a zero.
- d. propostas comerciais que apresentem indícios de prática desleal, tais como preços inexecutáveis, notoriamente superiores aos praticados no mercado, ou que configurem tentativa de dumping.

(i) Considera-se:

I. Preço inexecutável: aquele cujo valor seja inferior a 60% da média aritmética ou inferior a 70% da mediana das propostas válidas obtidas, salvo justificativa técnica formal apresentada pelo proponente e aceita pelo Setor de Compras;

II. Sobrepreço: aquele cujo valor seja superior a 150% da média aritmética ou superior a 130% da mediana das propostas válidas, salvo justificativa técnica formal apresentada e aceita;

III. Dumping: configuração deliberada de preços artificialmente baixos para eliminar concorrência, inclusive quando houver histórico de propostas reiteradas com valor inferior a 50% da média de mercado, sem base técnica sustentável.

(ii) Para fins de análise, será admitida a exclusão das propostas com valores fora dos limites definidos no § 1º antes do cálculo da média e da mediana, desde que tecnicamente justificado.

(iii) A APAC poderá solicitar, a qualquer tempo, planilhas analíticas de composição de preços aos proponentes, para verificação de executabilidade.

(iv) A exclusão de proposta com base neste artigo será formalizada em parecer técnico circunstanciado, assinado pelo Setor de Compras e validado pela Comissão designada, quando houver.

VII.3. Quaisquer outras informações, atendimentos ou contatos a respeito desta Carta Convite serão prestados exclusivamente por escrito, pelo e-mail [compras@pinacoteca.org.br](mailto:compras@pinacoteca.org.br) e a solicitação de informações não motivará a prorrogação do prazo fixado para entrega das propostas.

VII.4. A presente Carta Convite não obriga a APAC, sob qualquer forma, a assinar o respectivo Contrato com o concorrente selecionado nos termos deste Convite, sendo facultado à APAC revogar o presente convite/certame, a qualquer tempo, inclusive

antes da assinatura do Contrato, por fundado motivo, obrigando-se, neste caso, a  
cientificar os interessados mediante o envio de notificação.

Atenciosamente,

ASSOCIAÇÃO PINACOTECA ARTE E CULTURA – APAC

## ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

### ESPECIFICAÇÃO DO SERVIÇO

Referidos trabalhos consistirão em:

Avaliação dos imóveis cedidos pelo Governo do Estado à APAC, com a definição de parâmetros técnicos avaliatórios, para fins de contratação de seguro patrimonial, obedecendo aos procedimentos técnicos e administrativos estabelecidos:

I - Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas da ABNT;

II - Legislação municipal ou estadual referente ao assunto;

III - Resoluções do CONFEA;

V - Normas de Órgãos de Classe que atuam na área de avaliação desde que não contrariem as

Normas Técnicas da ABNT vigente.

A avaliação se dará por profissional habilitado e com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

Deverá ser entregue um laudo de avaliação: relatório técnico elaborado por profissional habilitado em conformidade com a NBR vigente para identificar o valor de bem imóvel, os seus custos, frutos e direitos, e determinar os indicadores de viabilidade de sua utilização econômica para determinada finalidade, por meio do seu valor de mercado, do valor da terra nua, do valor venal ou do valor de referência, consideradas as suas características físicas e econômicas, a partir de exames, vistorias e pesquisas. O laudo de avaliação deverá ter todas as suas páginas rubricadas e/ou assinadas, sendo a última obrigatoriamente assinada por responsável técnico com a indicação do seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia-CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo-CAU.

Os laudos elaborados deverão ser acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT.

Para a identificação do valor do imóvel, cada 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 - data da elaboração da avaliação e assinatura do responsável.

Os valores das benfeitorias ou equipamentos como elevadores e equipamentos como elevadores, ar condicionado, geradores e cabina primária deverão ser considerados nas avaliações na medida em que a metodologia utilizada permitir essa separação e que sejam observadas as prescrições legais.

Nos casos em que o laudo não explicita a separação do valor do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria, para fins contábeis poderá ser elaborado documento técnico auxiliar para este fim;

A vistoria é uma atividade fundamental para a avaliação, visando caracterizar o imóvel avaliando e o contexto imobiliário em que está inserido, resultando na adequada orientação da coleta de dados.

## ANEXO II

### DA EXECUÇÃO DOS TRABALHOS

São três edifícios nos seguintes endereços:

Pinacoteca de São Paulo, Praça da Luz, 02 – Bom Retiro – São Paulo – SP;

Estação Pinacoteca, Largo General Osório, 66, Santa Ifigênia – São Paulo – SP

Pina Contemporânea, Av. Tiradentes, 273 – Bom Retiro – São Paulo - SP

O desenvolvimento dos trabalhos será acompanhado por funcionários do Museu em todas as etapas;

O desenvolvimento dos trabalhos será acompanhado por funcionários do Museu em todas as etapas;

As empresas interessadas poderão agendar visita técnica que será feita com um representante do Museu através [compras@pinacoteca.org.br](mailto:compras@pinacoteca.org.br)

A CONTRATANTE indicará o gestor do contrato para acompanhar, fiscalizar e atestar a realização dos serviços, e terá a competência de dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução e, de tudo, dará ciência, à Diretoria da APAC, em observância ao que dispõe o regulamento da APAC.

### DA FORMA DE ANÁLISE DAS PROPOSTAS

- As propostas recebidas serão analisadas conforme o critério de melhor preço e adequação técnica;
- Experiência comprovada em avaliação de bens imóveis através de duas cartas de referência, sendo um diferencial qualificador a empresa já ter realizado avaliações de mesma natureza em edifício histórico e/ou bem tomado por instâncias de preservação do patrimônio histórico;
- Portfólio

As propostas deverão apresentar / conter:

- Orçamento contemplando preços individualizados por edifício e total;
- Taxas e impostos previstos;
- Condições / cronograma de execução e Pagamento;
- Validade da Proposta