TERMO DE REFERÊNCIA

Município de Tramandaí

Secretaria Municipal da Fazenda

Necessidade: Contratação de empresa especializada ou profissional especializado na prestação de serviços de avaliação de bens imóveis, com emissão de laudo ou parecer técnico de avaliação, nos termos da legislação vigentes em atendimento a demanda do município de Tramandaí.

1 - DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente termo tem por objeto o credenciamento de pessoas jurídicas ou físicas para a prestação de serviços de avaliação de bens móveis, com emissão de laudo ou parecer técnico de avaliação, nos termos da legislação vigente, em atendimento a demanda no Municipio de Tramandaí.

2- FUNDAMENTAÇÕES DA CONTRATAÇÃO

Justifica-se o credenciamento dos serviços o tendo em vista a necessidade de avaliações imobiliárias com laudo ou parecer técnico no Município de Tramandaí.

O objetivo principal é a obtenção do respaldo técnico, de profissional qualificado, de que os valores praticados são compatíveis com o mercado, a fim de evitar qualquer prejuízo ao erário.

O município possui profissional realizando este tipo de serviço. A questão é que, além da avaliação realizada pelo próprio município, haja laudos ou pareceres de avaliações externas, emitidos por profissionais que atuam diretamente no mercado sem vinculo com a Administração, afim de dar maior segurança e transparência aos processos.

Considerando que as condições para execução do objeto são universais e, portanto, a prestação dos serviços dar-se-á em igualdade de condições e o preço a ser pago será o mesmo para todos os interessados.

Desta forma, o Credenciamento apresenta-se como a forma mais adequada de atender o objeto em questão, por conceder tratamento isonômico a todos os

pretensos credenciados. Sendo o prazo para credenciamento a partir da data de publicação.

3- DESCRIÇÕES DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Para verificar a solução que melhor atendesse a necessidade da contratação e o problema apresentado, foram identificadas e analisadas as possíveis soluções, sendo que, a melhor solução proposta é a adoção de credenciamento para contratação de empresa ou profissional especializado para avaliação de imóveis, com emissão de laudo ou parecer técnico para fins diversos. Considerando ainda, que para algumas transações será necessário mais de um laudo ou parecer de avaliação, emitidos por profissionais diferentes, para obter-se o preço médio de mercado e resguardar o interesse público e o erário, é necessário ter a disposição uma pluralidade de fornecedores que prestem o mesmo serviço.

A prestação do serviço ocorrerá de forma fracionada, de acordo com a necessidade da Administração e mediante solicitação de fornecimento. Prazo para execução do objeto: 10 (dez) dias corridos após o recebimento da solicitação de serviço.

- A prestação de serviços compreende a avaliação de bens imóveis incluindo terrenos, loteamentos, casas, prédios, apartamentos, salas comerciais, galpões ou qualquer outra área, com ou sem edificação/benfeitoria.
- Os credenciados deverão realizar a vistoria in loco para verificar as características do imóvel e realizar a coleta de dados;
- A elaboração de laudos ou pareceres técnicos de avaliação imobiliária deverá ser fundamentada nas Normas da ABNT, Legislações e Normas específicas;
- O laudo ou parecer de avaliação será entregue em uma via impressa e devendo constar no documento:

a) Identificação do solicitante;

b) Objetivo da avaliação;

c) Descrição e caracterização da região;

d) Indicação da metodologia utilizada na avaliação;

e) Valor do imóvel, conforme a avaliação;

f) Assinatura e identificação do técnico responsável pela avaliação, com indicação do número do registro no órgão de classe; ou Corretor de Imóveis e registro junto ao CRECI e CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários).

g) Demais informações técnicas necessárias conforme as normas que estabelecem a estrutura para laudo ou parecer de avaliação.

O laudo ou parecer deve ser emitido por profissional da **Engenharia Civil ou Arquiteto, devidamente registrado no órgão de classe; ou Corretor de Imóveis, com habilitação junto ao CRECI e registro no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários)**.

O critério de distribuição de demanda está o previsto no art. 79, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, por sistema de rodízio entre as empresas. A primeira a ser convocada para prestar o serviço será a que se credenciar primeiro, após, a distribuição será de forma rotativa e alternada entre as empresas, seguindo a ordem de credenciamento, e assim, sucessivamente.

O responsável pelo recebimento do objeto deverá atestar a qualidade e quantidade dos serviços prestados, devendo rejeitar qualquer objeto que esteja em desacordo com o especificado neste Termo de Referência.

A contratada será obrigada a substituir/refazer, às suas expensas, no todo ou em parte, os serviços que não estiverem em conformidade com as especificações constantes no Termo de Referência, ou ainda, que estiverem com defeitos ou imperfeições.

O prazo para refazer os serviços que estejam em desacordo com as especificações será de até 05 (cinco) dias úteis contados da notificação do fornecedor.

4- REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação de empresa especializada ou profissional especializado na prestação de serviços de avaliação de bens imóveis, com emissão de laudo ou parecer técnico de avaliação, nos termos da legislação vigentes em atendimento a demanda do município de Tramandaí, tem natureza de bens/serviços comuns, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente

definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, no termo do art. 6º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Este credenciamento será para pessoas jurídicas ou físicas, sendo vedada a subcontratação e a participação do mesmo profissional nas duas modalidades .

Para fornecimento do objeto/prestação do serviço pretendido, os eventuais interessados deverão comprovar que atuam em ramo de atividade compatível com o objeto da licitação, bem como apresentar documentos de habilitação exigidos no edital.

Os serviços contratados por meio deste Termo de Referência para avaliação imobiliária atenderá todos os parâmetros das Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas da ABNT, em especial as NBR nº 12.721/2006 e NBR nº 14.653 Norma de Avaliação de Bens e 1 a 4, a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28/11/2018 sobre as recomendações de avaliação de bens e premissas do IBAPE – Inst. Brasileiro de Avaliações e Pericias em Engenharia e Tabela Base de Cálculo em índices de construção civil aplicáveis, INCC, Cub, composição de custo, utilização de Sistema de inferência estatística – SisDEA, atendendo aos requisitos solicitados de acordo com cada caso especialmente.

O profissional deverá contar com a seguinte formação:

- **Engenharia Civil ou Arquiteto, devidamente registrado no órgão de classe; ou Corretor de Imóveis, com habilitação junto ao CRECI e registro no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários).**

Para a execução da avaliação a contratante terá acesso aos documentos oferecidos pelo proprietário.

O laudo/parecer deverá conter descrição detalhada dos ambientes da edificação. Todas as informações técnicas pertinentes e necessárias deverão ser fornecidas pelo contratado no laudo/parecer de avaliação.

Verificação de Documentos de R.I – Registro de Imóvel, IPTU, projeto técnico ou outro que comprove a área do bem.

Vistoria técnica do imóvel e de todas as dependências do complexo para valor de mercado, conforme metodologia estabelecida pela ABNT NBT 14.653-2 Avaliações de imóveis urbanos e premissas do IBAPE – Inst. Brasileiro de Avaliações de Perícias em Engenharia.

Documentação necessária para habilitação:

Pessoa Jurídica

a) Contrato social, caso seja consolidado, a consolidação e as alterações posteriores, se houver, ou requerimento de empresário;

b) Cartão CNPJ;

c) Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais;

d) Certidão Negativa de Débitos Estaduais;

e) Certidão Negativa de Débitos Municipais;

f) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

g) Certidão Negativa do FGTS;

h) Habilitação do Profissional a exercer o serviço: Engenharia Civil ou Arquiteto, devidamente registrado no órgão de classe; ou Corretor de Imóveis, com habilitação junto ao CRECI e registro no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários).

Pessoa Fisica

a) Nome Completo

b) Data de nascimento

c) RG

d) CPF

e) No do pis

f) Endereço completo (Rua/Avenida, no, complemento, Bairro, Cidade, Estado, CEP, no do telefone fixo e celular e e-mail);

g) Habilitação do Profissional a exercer o serviço: Engenharia Civil ou Arquiteto, devidamente registrado no órgão de classe; ou Corretor de Imóveis, com habilitação junto ao CRECI e registro no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários).

Prazo do contrato de 12 (doze) meses podendo ser prorrogado nos limites legais.

5. EXECUÇÃO DO OBJETO

O início da contagem do prazo para início da execução dos serviços se dará mediante a solicitação de fornecimento, a qual será emitida pela área demandante, contendo os serviços a serem prestados.

Constituem obrigações da(o) CONTRATADA(O)

Após a convocação, realizar a assinatura do contrato no prazo estabelecido, sob pena de aplicação das sanções previstas;

Cumprir todas as obrigações constantes no Edital, seus anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;

Não transferir a outrem a execução do objeto e demais obrigações avançadas;

Entregar o(s) objeto(s) de acordo com as especificações exigidas no Edital, na forma, nos locais e dentro do prazo determinado;

Manter, durante toda execução da Ata/Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

Responsabilizar-se por todos os custos, diretos e indiretos, que incidem na execução do objeto;

Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, o objeto que vier a ser recusado em razão de vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais e produtos nela empregados;

Indicar, por escrito, o nome, o telefone e o e-mail do preposto que será responsável por realizar e receber as comunicações do fiscal e/ou gestor do contrato;

Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do objeto;

Responsabilizar-se pelo pagamento dos encargos tributários, sociais, fiscais, trabalhistas, previdenciários, securitários e de gerenciamento, resultantes do fornecimento do objeto;

Constituem obrigações da CONTRATANTE

Designar servidor para exercer a função de fiscalização e acompanhamento da execução da ata de registro de preços e/ou contrato;

Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Edital e seus anexos;

Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade dos bens recebidos provisoriamente com as especificações constantes do Edital e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;

- Comunicar à contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;

- Efetuar o pagamento à proponente vencedora no valor correspondente ao fornecimento/execução do objeto, no prazo e forma estabelecidos no Edital;

6. GESTÃO DO CONTRATO

Ficará responsável pelo gerenciamento do contrato o servidor Osmar Luis Oliveira da Silva Júnior matricula 16131 e responsável pela fiscalização do contrato será a servidora Rosana Rodrigues Manganelli Ferreira, matricula 8173.

A fiscalização da contratação será exercida pelo setor competente a quem competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração.

O fiscal do contrato anotará em registro 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.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

O pagamento será realizado conforme disposição da Secretaria Municipal da Fazenda, mediante apresentação de nota fiscal ou RPA já com os devidos descontos, que será atestada pela Secretaria Municipal da Fazenda. O pagamento será realizado em até 30 (trinta) dias, contados da liquidação do empenho, mediante apresentação do relatório detalhado das avaliações realizadas.

Caso o objeto seja recusado por estar em desacordo com as especificações, o prazo para pagamento será contado a partir da data de substituição ou adequação do bem e/ou serviço;A conta corrente deverá estar em nome da(o) CONTRATADA(O).

Nenhum pagamento será efetuado à(o) CONTRATADA(O) enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidade contratual (multa) ou em razão de inadimplência referente à execução do objeto con

tratual, sem que isso gere direito ao pleito de reajustamento de preços ou à correção monetária.

Serão retidos na fonte os tributos e as contribuições elencados nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, em conformidade com as instruções normativas vigentes.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR/PRESTADOR DE SERVIÇO

O critério de distribuição de demanda será o previsto no art. 79, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, ou seja, paralela e não excludente: caso em que é viável e vantajosa para a Administração a realização de contratações simultâneas em condições padronizadas;

Dessa forma, o município realizará a distribuição igualitária dos serviços, entre as empresas credenciadas. A primeira a ser convocada para prestar o serviço será a que se credenciar primeiro. Caso haja várias vistorias a serem realizada de uma vez, o quantitativo será dividido de forma igual entre as credenciadas.

Formalizado o contrato, o prestador deverá executar o objeto, quando convocado.

O critério de distribuição de demanda está o previsto no art. 79, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, será realizado no formato paralelo e não excludente. Será adorado um sistema de rodizio entre os credenciados, sendo que o primeiro fornecedor a se credenciar será o primeiro convocado para prestar o serviço e assim sucessivamente, conforme haja demanda da Administração.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor total estimado para a contratação é de R$61.625,00 (sessenta e um mil seiscentos e vinte e cinco reais) e o valor de cada avaliação é de R$616,25 (seiscentos e dezesseis reais com vinte e cinco centavos), havendo uma previsão de 100 (cem) avaliações de imóveis para o exercício. O valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente e foi obtido por meio de pesquisa de preços no Banco de Preços.

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT.	UNIDADE	PREÇO UNITÁRIO	PREÇO TOTAL
01	Prestação de serviços de avaliação de bens imóveis, com emissão de laudo ou parecer técnico de avaliação, nos termos da legislação vigente, em atendimento a demanda do município.	UND	100	R$616,25	R$61.625,00

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

As despesas correrão a conta da seguinte dotação orçamentária:

05 – Secretaria Municipal da Fazenda

050104.122.0152.2012 Manutenção da Secretaria da Fazenda

339039000000 Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica - 7198-6

Sem mais para o momento, subscrevemo-nos

Tramandaí, 31 de março de 2025.

ANDREW CARVALHO PINTO
Secretário da Fazenda