

## Anexo II

### TERMO DE REFERÊNCIA

#### **Justificativa da contratação**

Registro de preços para contratação de serviço de avaliação mercadológica de imóveis urbanos localizados no município, conforme determina às normas e padrões da ABNT e demais legislações, sendo:

- cálculo de valorização imobiliária decorrente das obras públicas de pavimentação para a finalidade precípua de subsidiar tecnicamente o lançamento do tributo de contribuição de melhoria.

#### **1. DO OBJETO**

**1.1.** O presente edital tem por objetivo o Registro de preços para contratação de serviço de avaliação mercadológica de imóveis urbanos localizados no município, conforme determina às normas e padrões da ABNT e demais legislações, sendo:

- cálculo de valorização imobiliária decorrente das obras públicas de pavimentação para a finalidade precípua de subsidiar tecnicamente o lançamento do tributo de contribuição de melhoria

**1.2.** As quantidades expressas no Anexo I são estimativas e representam a previsão pelo prazo de 12 (doze) meses, todavia, o Sistema de Registro de Preço não obriga a aquisição da quantidade registrada, as quais serão adquiridas de acordo com a necessidade e conveniência do Município mediante a expedição de ordem de serviço/nota de empenho.

**1.3.** Os serviços deverão ser executado diretamente pela Contratada, não podendo ser subempreitado, cedido ou sublocado, exceto aquilo que não se inclua em sua especialização, o que dependerá de prévia anuência da administração requisitante, por escrito, sem prejuízo da responsabilidade da Contratada pelo ônus e perfeição técnica do mesmo.

**1.4.** Os serviços cotados deverão obedecer às normas e padrões da ABNT, ser de boa qualidade e atender eficazmente às finalidades que deles naturalmente se esperam, dentro das normas legais e orientações aplicáveis a espécie e estarem de acordo com o edital e as exigências do Anexo II - Termo de Referência.

**1.5.** Especificações, quantidades do objeto e preço máximo

<b>QTDE.</b>	<b>UNID.</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>	<b>SERVIÇO ESPERADO</b>	<b>PREÇO MÁXIMO UNITÁRIO (R\$)</b>
3.000	aval	Registro de preços para contratação de empresa para realizar avaliação mercadológica de imóveis urbanos localizados no município, conforme determina às normas e padrões da ABNT e demais legislações	Laudo de Avaliação completo, por processo de inferência estatística, em conformidade com as normas da ABNT vigentes, atingindo grau de Fundamentação no mínimo II e Precisão III, em 02 vias de igual teor, acompanhado por ART correspondente paga.	286,67

#### **1.7. Das avaliações:**

**1.7.1.** Laudo de Avaliação completo, por processo de inferência estatística, em conformidade com as normas da ABNT vigentes, atingindo grau de Fundamentação no mínimo II e precisão III, em 2 vias de igual teor, acompanhado por ART correspondente paga.

**1.7.2.** Poderão ser solicitadas parceladamente, conforme a necessidade da Administração Municipal e deverão ser entregues dentro das normas legais e orientações aplicáveis à espécie.

**1.7.3.** A avaliação deverá ser realizada adotando-se o **método comparativo, evolutivo e involutivo direto de dados de mercado**, sendo que o laudo elaborado deve conter as seguintes informações:

- Identificação da Rua;
- Nome do Proprietário;
- Inscrição Imobiliária;
- Valor antes da Pavimentação;
- Valor após a Pavimentação;
- Valorização R\$.

**1.7.4.** As quantidades dos objetos acima descritos são estimativas, podendo haver variações para mais ou menos nos termos da lei.

**1.7.5.** A relação dos imóveis a serem avaliados, bem como a finalidade da avaliação, será informada quando da expedição da Ordem de Serviço, emitida pelo Setor de Planejamento deste Município.

## **2. DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA:**

**a)** Prova de Inscrição ou Registro da Licitante junto ao CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia ou CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo; e dos Profissionais, junto ao CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia ou CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, válidos na data da apresentação da proposta;

**b)** Comprovação de aptidão, Atestado de Capacidade Técnica dos profissionais do Quadro Técnico (Engenheiro Civil ou Arquiteto), devidamente reconhecido pela entidade profissional competente. Este profissional deverá ter comprovada experiência em trabalhos relativos à realização de Avaliação de Imóveis Urbanos ou em trabalhos de natureza similar aos propostos neste Edital;

**b.1)** A capacitação técnico-profissional deve ser comprovada através de documentos que comprovem que a licitante conta com funcionário (através de CTPS, Registro de Empregados ou Contrato Particular de Prestação de Serviços), profissional de nível superior (engenheiro civil ou arquiteto), detentor de no mínimo 01 (um) atestado de capacidade técnica por execução de serviços de características e quantidades semelhantes com o objeto licitado, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado;

**b.2)** para fins de comprovação de capacitação técnico-profissional, a empresa licitante poderá apresentar tantos atestados quantos julgar necessário, desde que, de profissionais pertencentes ao seu quadro ou que comprove seu vínculo com a empresa.

**b.3)** O(s) atestado(s) deverá(ão) possuir informações suficientes para qualificar os serviços executadas, bem como possibilitar aferir sua veracidade junto ao(s) emitente (s) do(s) documento(s).

**b.4)** No(s) atestado(s) deverá(ão) constar o(s) nome(s) do(s) profissional(is) cujo(s) acervo(s) destinem-se à formação da prova de capacitação técnico-profissional da licitante;

**e)** O(s) profissional(is) deverá(ão) apresentar também o (s) seguinte(s) documento(s):

**c.1)** apresentação de um laudo de avaliação completo de imóvel urbano, com a utilização de inferência estatística, elaborado segundo a NBR 14653-2, onde se tenha atingido no mínimo grau de fundamentação II e precisão III, acompanhado de respectiva ART, nas seguintes topologias:

- Avaliação de terrenos urbanos;
- Avaliação de blega urbana;
- Avaliação de Aluguel;
- Avaliação de imóvel residencial;
- Avaliação de imóvel comercial;
- Avaliação de imóvel industrial.

**c.2)** Certificado de conclusão de Curso de Avaliação de imóveis Urbanos, com carga horária mínima de 20 horas, que contemple em seu programa de conteúdo a capacitação em inferência estatística aplicada à avaliação ou Certificado de conclusão de Pós Graduação em Avaliações de Imóveis;

**d)** A licitante deverá apresentar declaração com Indicação do responsável técnico (que será o profissional detentor de atestado de capacidade técnica – Engenheiro Civil ou Arquiteto) que se compromete em acompanhar e estará disponível para a execução completa do objeto licitado, assinada pelo representante legal empresa;

**e)** Declaração firmada pelo representante legal da licitante, de que possui disponibilidade de pessoal, para a realização do objeto da licitação, com o compromisso formal da mesma, caso seja vencedora se responsabilizará pela execução do Contrato;

### **3. PRAZOS E ENTREGA**

**3.1.** O prazo de vigência do Registro de Preço é de 12 (doze) meses contados a partir da publicação do extrato da ata de registro em órgão oficial do Município.

**3.2.** Os laudos deverão ser entregues após o recebimento da ordem de serviço emitida pelo Setor de Planejamento, em até 01 (um) mês.

**3.3.** A relação dos imóveis a serem avaliados, será informada quando da expedição da Ordem de Serviço, emitida pelo Setor de Planejamento.

### **4. LOCAL DE ENTREGA DAS AVALIAÇÕES**

**4.1.** A licitante vencedora deverá entregar as avaliações dos imóveis, no local abaixo especificado, na cidade de Frederico Westphalen/RS:

**4.1.1.** Para o recebimento e fiscalização do objeto deste edital, fica designado o servidor Alexandre Martinazzo, Secretário Municipal do Planejamento. Endereço para entrega: Rua José Cañellas, 258, Centro, Frederico Westphalen. Telefone para contato: (55) 3744-5050.

**4.2.** Das avaliações: Poderão ser solicitadas parceladamente, conforme a necessidade da Administração Municipal e deverão ser entregues dentro das normas legais e orientações aplicáveis à espécie e de acordo com as exigências do edital.

**4.3.** Os laudos serão recebidos:

a) *Provisoriamente*, para efeito de posterior verificação da conformidade dos serviços com a especificação;

b) *Definitivamente*, após a verificação da qualidade e quantidade dos serviços e a consequente aceitação.

**4.3.1.** Os Laudos de Avaliação que forem recusados deverão ser substituídos no prazo máximo 05 (cinco) dias úteis, contados da data de notificação apresentada à fornecedora, sem qualquer ônus para o Município.

**4.3.1.1.** Se a substituição não for realizada no prazo estipulado, a fornecedora estará sujeita às sanções previstas neste Edital, na Minuta do Contrato quando for o caso, e na Lei 8666/93.

**4.4.** O recebimento dos Laudos de Avaliação, mesmo que definitivo, não exclui a responsabilidade da empresa pela sua veracidade, qualidade, e características, cabendo-lhe sanar quaisquer irregularidades detectadas posteriormente

**4.5.** Por ocasião do recebimento dos Laudos de Avaliação, a Secretaria Municipal da Planejamento, por intermédio de funcionário designado, reserva-se ao direito de proceder à inspeção de qualidade dos mesmos e de rejeitá-los, no todo ou em parte, se estiverem em desacordo com as especificações dos objetos licitados, obrigando-se a proponente vencedora a promover as devidas substituições.

### **5. PAGAMENTO**

**5.1.** Os pagamentos serão efetuados pelo Município Contratante no prazo de até 15 (quinze) dias após a entrega dos Laudos de Avaliação dos imóveis solicitados. Os valores apurados serão pagos após aprovação e empenho mediante apresentação da Nota Fiscal assinada pelo responsável pelo recebimento da mesma.

**5.2.** Deverá a(s) empresa(s) vencedora(s), apresentar o número da conta bancária para pagamento.

**5.2.1.** Não serão realizados pagamentos em contas bancárias que não estiverem em nome da proponente vencedora

**5.3.** A Contratada deverá manter seus dados atualizados, tais como: endereço, email, telefone, etc., devendo comunicar ao Setor de Compras, qualquer alteração destes.

**5.4.** Nenhum pagamento isentará a contratada da responsabilidade pelos materiais ou implicará em sua aceitação.

**5.5.** A nota Fiscal/Fatura emitida pelo fornecedor deverá conter, em local de fácil visualização, a indicação do número do Pregão Presencial, a fim de acelerar o trâmite de recebimento do(s) bem(s) e posterior liberação do documento fiscal para pagamento.

## **6. DA VIGÊNCIA DA ATA DE REGISTRO DE PREÇOS:**

**6.1.** A vigência da Ata de Registro de Preços será de 12 (doze) meses a contar de sua assinatura.

**Parágrafo Primeiro:** A existência de preços registrados não obriga a Administração a firmar as contratações que deles poderão advir, ficando-lhe facultada a utilização de outros meios, respeitada a legislação relativa às licitações, sendo assegurado ao beneficiário do registro preferência em igualdade de condições conforme Art. 15, §4 da Lei Federal 8.666/93.

**Parágrafo Segundo:** A existência de preços registrados não obriga a Administração a adquirir quantitativos mínimos ou máximos dos produtos.

## **7. DO REEQUILÍBRIO E REAJUSTE:**

**7.1.** Durante a vigência da Ata de Registro de Preços, os valores registrados serão fixos e irredutíveis, exceto na hipótese de sobrevirem fatos imprevisíveis, ou previsíveis porém de consequências inesperadas, que onerem ou desonerem excessivamente as obrigações pactuadas em Ata, conforme alínea “d” do inciso II do art. 65 da Lei nº 8.666/93, ou, ainda, em caso de redução dos preços praticados no mercado.

**7.2.** O reequilíbrio econômico-financeiro somente será concedido mediante ofício da empresa solicitando o mesmo juntamente com a apresentação de documentos que comprovem a variação dos preços.

**7.3.** Ainda que não seja comprovada a ocorrência da situação prevista no subitem 7.1, a Administração poderá optar por cancelar a Ata de Registro de Preços e iniciar outro procedimento licitatório, se assim julgar conveniente.

**7.4.** Independentemente de solicitação, a Administração poderá convocar o fornecedor registrado para acertar a redução dos preços, mantendo o mesmo objeto cotado, na qualidade e nas especificações pactuadas na Ata de Registro de Preços, em virtude da redução dos preços de mercado.

## **8. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

**8.1.** A contratada deverá proceder à elaboração de serviços de engenharia e arquitetura alusivos a laudos de avaliação de imóveis bem como, todo e qualquer serviço correlato, incluindo os necessários e imprescindíveis à execução dos mesmos, quais sejam: levantamento fotográfico, vistorias, dentre outros afins.

**8.2.** Ficará por conta da CONTRATADA qualquer pesquisa de dados do bem imóvel avaliando junto a Prefeitura Municipal, Cartórios ou qualquer outro órgão onde seja necessária, inclusive, a emissão de documentação acerca do imóvel para a realização dos serviços.

**8.3.** Todos os serviços elaborados pela CONTRATADA deverão estar consoantes com os critérios técnicos, em especial aqueles para cálculos das avaliações, das normas em vigor da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas: NBR 14653-1 Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 Imóveis Urbanos, devendo ser empregada a maior precisão possível de forma tal a alcançar o grau de fundamentação II e precisão III, utilizando metodologia científica com

inferência estatística, exceto, em caso plenamente justificado e demonstrado a impossibilidade de aplicação;

**8.4.** Todos os Laudos de Avaliação deverão ser apresentados da seguinte forma: capa com identificação, índice, contra capa com dados alusivos ao objeto do trabalho, localização do bem imóvel, proprietário, relatório fotográfico (mínimo 02 fotos por lote), banco de dados dos imóveis pesquisados e de referência, estudo estatístico, cálculos avaliatórios, objetivo, caracterização físico-constructiva do bem avaliando, metodologia e plantas de localização.

**8.5.** Deverão, todos os trabalhos, ser entregues em 02(duas) vias originais encadernadas e assinadas pelo(s) responsável (eis) técnico(s), com todos os arquivos gravados em meio digital CD Room (fornecido pela CONTRATADA), com programas compatíveis com os utilizados pela Prefeitura Municipal.

**8.6.** Serão por conta da CONTRATADA, todos os materiais necessários as execuções de todos os serviços, assim como a mão-de-obra, obrigações sociais, seguros contra acidentes de trabalho e outros.

**8.7.** A CONTRATADA deverá registrar a execução dos serviços no órgão público competente e entregar os referidos comprovantes anexados aos respectivos laudos.

**8.8.** A CONTRATADA obriga-se a acompanhar a execução dos serviços e a efetivar retificações que se fizerem necessárias de acordo com as determinações da CONTRATANTE

**8.9.** Os danos resultantes de imperícia ou falta de cuidados na execução dos serviços, serão de responsabilidade única e exclusiva da CONTRATADA, inclusive os ônus decorrentes.

## **9.CONDIÇÕES DE PRAZO**

**9.1.** A CONTRATADA terá o prazo de 01 (um) mês, a contar da Ordem de Serviço para elaboração e entrega dos Laudos de Avaliação.

**9.2.** Em caso de não cumprimento do prazo descrito no item 9.1, por motivo justificado, a CONTRATADA deverá informar oficialmente a CONTRATANTE.

**9.3.** Em caso de não cumprimento do prazo estipulado no item 9.1 e não justificado, a CONTRATADA ficará sujeita a multas e demais penalidades previstas na lei 8.666/93