

Registros ITBI	
Zoneamento Plano Diretor	
Zoneamento PGV - Cód. Tributário	
Delimitação Perímetro Urbano	
CRIAÇÃO DE UM BANCO DE DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO	
Definição de BCI-MI	
Levantamento de Dados Transações e Ofertas	
Levantamento de Dados Dos Imóveis	
Registros Fotográficos	
Georreferenciamento	
Classificação das Transações e Anúncios	
Criação de Banco de Dados do Mercado Imobiliário	
Criação de um Aplicativo de Bd	
Armazenamento dos BCI-MI	2º MÊS
ELABORAÇÃO DA BASE CARTOGRÁFICA DA PGV	
Delimitação dos Novos Setores (Zoneamento)	
Lançamento dos Imóveis Pesquisados	
Lançamento dos Logradouros, Lotes e Edificações	
Relacionamento Base Carto. c/Cadastro	3º MÊS
AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	
Definição das Variáveis do Modelo de Avaliação	
Execução do Modelo de Avaliação dos Lotes	
Avaliação das Edificações por Custo de Reprodução	
Simulações de Avaliação dos Imóveis	
Validação da Avaliação dos Imóveis	
ESTUDO PARA DEFINIÇÃO DA CARGA TRIBUTÁRIA	
SIMULAÇÕES DO CÁLCULO DOS IMPOSTOS	4º MÊS

CRIAÇÃO DA NOVA PLANTA DE VALORES GENÉRICOS	
REDAÇÃO DAS ALTERAÇÕES DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO	
APRESENTAÇÃO E DEFESA DA NOVA PGV	

3.2.DA EQUIPE TÉCNICA PARA A EXECUÇÃO

3.2.1.a equipe envolvida na realização do objeto desta licitação deverá ser composta por, no mínimo, os seguintes formações técnicas:

- a)** engenheiro civil ou arquiteto (perito em avaliação imobiliária);
- b)** engenheiro agrimensor;
- c)** analista de geoprocessamento (com formação superior em Geografia ou Engenharia Cartográfica ou Engenharia de Agrimensura, responsável pela produção dos dados cartográficos e geodésicos;
- d)** advogado tributário (Inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil e especialista na área tributária;
- e)** assistente(s) que integre (em) a equipe multidisciplinar;

3.3. Os serviços prestados pela contratada, terão prazo de execução de 4 (quatro) meses contados da assinatura do contrato ou ordem de início;

CLÁUSULA QUARTA - DO PAGAMENTO:

4.1. A CONTRATANTE pagará a CONTRATADA o valor total de R\$.....

4.1.1. O pagamento será realizado da seguinte forma:

- a).** 30% do pagamento será realizado no início dos trabalhos;
- b)** 70% do pagamento será realizado mediante a conclusão dos trabalhos;

4.2.O pagamento não isenta a contratada de prestar assessoria em eventuais questionamentos e dúvidas na aplicação da nova PGV, sobre eventual nova fórmula de cálculo, implementação no sistema de tributos do município, apresentação e defesa da nova PGV, etc;

4.3. Nenhum pagamento isentará a contratada da responsabilidade pelos produtos ou implicará em sua aceitação.

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

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

outros que sejam devidos.

4.6. Considerando o Art. 2º do Decreto Municipal nº 008/2022 o Município passará a aplicar a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.234/2012 para fins de retenção de Imposto de Renda em seus pagamentos. Sendo que Pessoas jurídicas optantes pelo SIMPLES NACIONAL e MEI não estarão sujeitas à retenção de IR.

4.7. Considerando o Art. 349, I do Código Tributário Municipal, LC 004/2018, o município efetuará a retenção do imposto sobre serviços - ISS, quando da prestação de serviço

CLÁUSULA QUINTA - DA DESPESA:

A despesa decorrente do presente Contrato correrá por conta dos seguintes códigos e rubricas:
1007 | 3390.39.00.00.00.00 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA

CLÁUSULA SEXTA - DO REEQUILÍBRIO E REAJUSTE:

Os valores contratados serão fixos e irremovíveis, exceto na hipótese de sobrevirem fatos imprevisíveis, de consequências inesperadas, que onerem ou desonerem excessivamente as obrigações pactuadas, 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.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA VIGÊNCIA DO CONTRATO:

A vigência do contrato se dará **por 4 meses**, a contar de sua data, podendo ser prorrogado caso haja interesse da administração

CLÁUSULA OITAVA - DA FISCALIZAÇÃO:

8.1. Nos termos do art. 67 da Lei nº 8.666, de 1993, fica designado a equipe da secretaria da Fazenda a função para acompanhar e fiscalizar a prestação dos serviços;

8.2. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em co-responsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993.

8.3. A equipe técnica envolvida no projeto deverá ser composta no mínimo pelas seguintes formações técnicas de profissionais do município:

- Um Fiscal De Obras;
- Um Fiscal Tributário;
- Um Fiscal;
- Um Agente Administrativo Auxiliar.

8.4. Os profissionais supracitados serão determinados pela Secretaria Municipal da Fazenda;

CLÁUSULA NONA - DAS RESPONSABILIDADES DAS PARTES:

9.1. Constituem responsabilidade da contratada, além das Previstas no Termo de Referência:

9.1.1 A contratada deverá cuidar da segurança de seu pessoal empregado na execução do contrato, obedecendo aos requisitos legais pertinentes, ficando a contratante e seus prepostos, isentos de qualquer responsabilidade com relação a eventuais acidentes de trabalho decorrentes da entrega, sejam eles de natureza civil ou criminal.

9.1.2 A contratada responderá por danos, dolosa ou culposamente causada à contratante, a seus servidores ou a terceiros, na execução do fornecimento e pela má qualidade do objeto, com exclusão da Contratante de seus efeitos, para todos os fins de efeitos, sejam eles de natureza civil ou criminal.

9.1.3 Os objetos entregues serão avaliados pela qualidade, podendo a contratante recusar o recebimento.

9.1.4 A contratada deverá manter compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, inclusive aquelas relativas às especificações.

9.1.5. Entregar o objeto no prazo e local indicado pela contratante, em estrita observância das especificações do edital e seus anexos, acompanhado da respectiva nota fiscal.

9.1.6 Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do produto, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº. 8.078, de 1990).

9.1.7 Comunicar por escrito a Administração, qualquer anormalidade de caráter urgente e prestar os esclarecimentos que julgar necessário.

9.1.8 Acatar as determinações dos responsáveis pelo recebimento e conferência dos objetos.

9.1.9 Abster-se de subcontratar total ou parcialmente o objeto contratado.

9.1.10 Arcar com todos os encargos decorrentes da presente contratação, especialmente os referentes a fretes, taxas, seguros, encargos sociais e trabalhistas.

9.1.11 Aceitar, nas mesmas condições, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessárias, até 25% do valor contratado inicialmente.

9.1.12. A contratada deverá apresentar um relatório técnico inicial, contendo o planejamento dos serviços de forma a atender todos os requisitos do Edital.

9.1.13. O relatório técnico inicial deverá detalhar a metodologia dos trabalhos, bem como o gerenciamento dos mesmos, recursos utilizados, previsão de datas e detalhamento pormenorizado do andamento previsto para os trabalhos, que deverá ser executado no prazo máximo de 04 (Quatro) meses a contar da ordem de início.

9.1.14. Deverão ser utilizadas as diretrizes básicas recomendadas para avaliação de imóveis conforme NBR-14653 – Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT.

- 9.1.15.** Elaboração do cadastro de face de quadras, integrado ao cadastro imobiliário, fixando o valor do metro quadrado do terreno em cada face de quadra na Planta Genérica de Valores, levando em conta:
- 9.1.15.1.** Reavaliação e implantação, se for o caso, de metodologia para avaliação dos valores venais;
 - 9.1.15.2.** Análise dos mapas municipais (pavimentação, esgoto, transporte coletivo, socioeconômica, tipologia construtiva) existentes ou a serem estruturadas pelo Município de Frederico Westphalen – RS;
 - 9.1.15.3.** Apoio para criação de uma comissão de avaliações, de forma a permitir a revisão permanente das PVGs, bem como para instruir a cobrança do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, ao longo do tempo;
 - 9.1.15.4.** Apoio a Comissão para elaboração das Plantas de Valores Genéricos (Terrenos e Edificações), para fins de cobrança do IPTU para o ano seguinte, através da determinação de valores unitários de terrenos por face de quadra e de edificações por tipologia, de acordo com a metodologia a ser definida com os técnicos do Município;
 - 9.1.15.5.** Prestar assessoria técnica na tramitação do projeto junto ao legislativo, inclusive participação em reuniões e explanação do projeto;
 - 9.1.15.6.** Reuniões periódicas com profissionais de transações imobiliárias locais a fim de colaboração para definições dos valores do metro quadrado de terreno;
 - 9.1.15.7.** Apoio quanto a explanação sobre o novo projeto à Câmara de Vereadores e em audiências públicas que porventura venham a ocorrer, caso o município demande, devendo embasar tecnicamente os membros da Administração, para defesa do Projeto de Lei e explicitar os critérios que levaram à criação da Planta Genérica de Valores, podendo ser convocado técnicos ou representantes da empresa contratada para acompanhamento das referidas audiências, no intuito de prestar os esclarecimentos necessários;
 - 9.1.15.8.** Simulação em mapa, tabela e gráficos da Carga Tributária, juntamente com a comissão formada, verificando os valores de IPTU cobrados em relação à nova Planta de Valores e Fórmula de Cálculos a ser implantada;
 - 9.1.15.9.** Elaboração de Mapa Temático urbano com Identificação dos valores de metro quadrado por faces de quadras;
 - 9.1.15.10.** Elaboração de Mapa temático urbano com a identificação dos imóveis que aumentaram no mínimo 4 (quatro) faixas de valores;
 - 9.1.15.11.** Elaboração de Tabela contendo os valores de metro quadrado de terreno por face de quadra associados aos respectivos números identificadores (id da seção), quando em área urbana, do sistema de gerenciamento de dados municipal. Esta tabela deverá ser enviada ao Setor de Arrecadação / Fiscalização, para a implantação no atual sistema de gestão do Município;
 - 9.1.15.12.** Simulação da Carga Tributária, deverá ser realizado estudo de impacto da carga tributária, com vistas à verificar o impacto da arrecadação tributária, em especial do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, na receita própria, comparativo entre imposto cobrado e o resultado no novo imposto simulado para definição de alíquotas e progressividade conforme capacidade contributiva da região a ser analisada;
 - 9.1.15.13.** A empresa contratada deverá ainda, elaborar a minuta do Anteprojeto de lei, a ser encaminhado para Câmara de Vereadores, contendo os estudos que a embasaram, com vistas à apreciação da Administração.
 - 9.1.15.14.** Apresentar a nova PGV à equipe técnica municipal, para discussão de cada tópico, demonstrando em relatórios gerenciais os reflexos das mudanças e de impacto da receita;
 - 9.1.15.15.** Acompanhar o envio e a tramitação à camara de vereadores do projeto de lei da nova PGV, dando assessoria quanto aos questionamentos existentes, até a aprovação definitiva;
 - 9.1.15.16.** A elaboração da Planta Genérica de Valores e Minuta do Projeto de Lei, será submetido ao Legislativo do Município, após efetuadas simulações e testes de atualização junto aos fiscais do contrato.
 - 9.1.15.17.** Acompanhar as simulações da planta de valores junto à prefeitura e a empresa fornecedora do sistema de informação cadastral tributária;
 - 9.1.15.18.** A contratada levará em conta, para elaborar a PGV, o custo estimado da terra, baseado em coleta de dados de mercado, a topografia, a distância dos polos valorizantes, a face de quadra e a infraestrutura urbana, e demais variáveis que se apresentarem pertinentes.
 - 9.1.15.19.** A contratada deverá apresentar a nova planta genérica de valores para o corpo técnico, gestores municipais e para a câmara de Vereadores, em audiência pública a fim de dirimir as dúvidas e facilitar a compreensão da população acerca do trabalho.
 - 9.1.15.20.** A contratada deverá propor um novo modelo de avaliação imobiliária para cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano modernizando as fichas de cadastro imobiliário FAI-E (Edificação) e FAC-P (Terreno) com novos parâmetros intrínsecos e extrínsecos para composição de uma nova formula para obtenção do valor venal do imóvel, contendo correlação com os valores atualmente adotados pelo município com o objetivo de maior assertividade nos valores venais totais calculados, levando em conta toda a legislação pertinente referente ao IPTU, bem como as alíquotas e fórmulas de cálculos aplicáveis ao município de Frederico Westphalen;
 - 9.1.15.21.** o estudo técnico deverá demonstrar, progressivamente, como chegou no valor atualizado apurado e como a contratante poderá aplicar progressivamente os novos parâmetros apurados;
 - 9.1.15.22.** a contratada responderá tecnicamente por todo o serviço prestado;

9.1.15.23. todos os profissionais envolvidos devem assumir suas parcelas de responsabilidade sobre os estudos e as conclusões apresentadas, o que se dá por meio do registro e recolhimento das anotações de responsabilidade técnica (ART e RRT) junto aos respectivos conselhos de classe;

9.2. Constituem obrigações da contratante além das Previstas no Termo de Referência:

- a) Notificar a contratada qualquer irregularidade encontrada no objeto entregue.
- b) Efetuar os devidos pagamentos ao contratado, mediante apresentação da devida Nota Fiscal.
- c) Prestar as informações e os esclarecimentos atinentes ao objeto, que venham a ser solicitados pelo fornecedor.
- d) Acompanhar e fiscalizar a execução do fornecimento contratado, bem como atestar na nota fiscal/fatura a efetiva entrega dos objetos adquiridos e o seu aceite.
- e) Aplicar a Adjudicatária as sanções regulamentares e contratuais.
- f) A contratante disponibilizará seus sistemas e calculos utilizados até agora, para que em conjunto com a empresa contratada elaborem novos calculos e melhorias no sistema de contabilização, dados e calculos dos IPTU e ITBI

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS PENALIDADES:

Pela inexecução total ou parcial do contrato a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar as seguintes penas de natureza civil (cláusula penal), compensatórias das perdas e danos sofridas pela Administração, conforme art. 408 e ss, do Código Civil, e Administrativa, nos moldes do art. 87, da Lei nº 8.666/93:

- a) são aplicáveis ao contrato, inclusive, as Sanções Administrativas estabelecidas nos artigos 86 a 88 da Lei Federal nº 8.666/93, bem como as disposições do Código de Defesa do Consumidor.
- b) deixar de manter a proposta: *suspensão do direito de licitar e contratar com a Administração pelo prazo de 2 anos e multa de 10% sobre o valor do contrato;*
- c) executar o contrato com irregularidades, passíveis de correção durante a execução e sem prejuízo ao resultado: *advertência;*
- d) executar o contrato com atraso injustificado, até o limite de 03(três) dias, após os quais será considerado como inexecução contratual: *multa diária de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato;*
- e) inexecução parcial do contrato: *suspensão do direito de licitar e contratar com a Administração pelo prazo de 2 anos e multa de 5% sobre o valor atualizado do contrato;*
- f) inexecução total do contrato: *suspensão do direito de licitar e contratar com a Administração pelo prazo de 2 anos e multa de 8% sobre o valor atualizado do contrato;*
- g) causar prejuízo material resultante diretamente de execução contratual: *declaração de inidoneidade cumulada com a suspensão do direito de licitar e contratar com a Administração Pública pelo prazo de 5 anos e multa de 10 % sobre o valor atualizado do contrato.*

A penalidade de multa será aplicada ainda nas seguintes hipóteses e percentuais:

I) Por atraso na entrega do material: 0,5% (meio por cento) por dia de atraso, incidente sobre o valor da quantidade entregue fora do prazo, até o limite de 15 (quinze) dias corridos. Do 16º dia em diante poderá ser considerada inexecução do contrato;

II) O prazo para pagamento das multas será de até 05 (cinco) dias úteis a contar da intimação da empresa apenada. À critério da Administração Municipal e sendo possível, o valor devido será descontado da importância que a empresa tenha a receber. Não havendo pagamento, o valor será inscrito como dívida ativa, sujeitando a devedora a processo executivo;

Nenhum pagamento será efetuado pela Administração enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que for imposta ao fornecedor em virtude de penalidade ou inadimplência contratual.

As penalidades serão registradas no cadastro da contratada, quando for o caso.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA RESCISÃO CONTRATUAL:

O MUNICÍPIO CONTRATANTE poderá rescindir administrativamente o presente Contrato, nas hipóteses previstas nos artigos 78, inciso I a XII, da Lei 8.666/93, sem que caiba o Contratado o direito de qualquer indenização, sem prejuízo das penalidades pertinentes.

Parágrafo Único: o presente contrato não poderá ser objeto de cessão ou transferência, no todo ou em parte.

O contrato será rescindido de pleno direito, independente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem

qualquer espécie de indenização a CONTRATADA, nos casos de:

- a) Falência ou liquidação da CONTRATADA;
- b) Incorporação, fusão ou cisão da CONTRATADA que venha a prejudicar a execução do contrato;
- c) Transferência a outrem, no todo ou em parte as obrigações decorrentes do contrato sem a autorização do Município;
- d) Manifesta irresponsabilidade por parte da CONTRATADA de cumprir com as obrigações assumidas;
- e) Procedimentos irregulares da CONTRATADA, que venha causar transtornos ou prejuízos para o Município e/ou terceiros;

A rescisão do contrato unilateralmente pelo Município acarretará as seguintes consequências, sem prejuízo de outras de caráter civil ou criminal, se necessárias:

- I) Assunção imediata do objeto do contrato, por ato próprio do Município, mediante a lavratura de termo circunstanciado;
- II) Responsabilização da CONTRATADA por prejuízos causados ao Município;

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO FORO:

Fica eleito o Foro da Comarca de Frederico Westphalen para dirimir quaisquer dúvidas a respeito do cumprimento do presente Contrato.

E, por estarem justos e contratados, lavrou-se o presente contrato, em duas vias em originais de igual teor e forma que, após lido e achado conforme, é assinado pelas partes, juntamente com duas testemunhas.

Frederico Westphalen (RS), de de 2023 .

Prefeito Municipal
Contratante

Contratada

Testemunhas: