

SEMEOTH

SECRETARIA MUNICIPAL EXTRAORDINÁRIA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL E HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO:

1.1. O presente termo de referência tem por objeto a contratação de pessoa jurídica especializada para prestação de serviço para elaboração de avaliação imobiliária e para confecção de laudo/parecer técnico de avaliação mercadológica, com ou sem edificações para diversos fins de instruir processos de compra, venda, permuta, desapropriação, expropriação, alienação e/ou locação e concessão de direito real de uso que envolvam imóveis localizados na área de abrangência do Município de Barcarena.

2. JUSTIFICATIVA:

2.1. A justificativa da contratação tem por finalidade profissional especializado inscrito no CRECI, para elaboração de laudo, parecer técnico de avaliação mercadológica, para fins de instruir a Prefeitura Municipal e suas Secretarias nos processos de compras, venda, permuta, aluguel e concessão de direito real de uso que envolva imóveis localizados na área de abrangência do Município de Barcarena, Estado do Pará.

2.2. A avaliação imobiliária é um documento muito criterioso e isento, que utilizará de metodologias específicas dentro das normas técnicas em vigor, compilação e homogeneização de dados estatísticos, dentre outras que, trará subsídios técnicos e segurança aos gestores da Secretaria Municipal Extraordinária de Ordenamento Territorial e Habitação (SEMEOTH) em realizar a operação imobiliária. Por tanto, o serviço a ser contratado é de extrema importância para atender as atuais e futuras demandas do município de Barcarena.

3. DETALHAMENTO DO SERVIÇO CONTRATADO:

3.3. A avaliação dos imóveis é de grande importância para o Município, viabilizando atos convenientes e oportunos para o desenvolvimento municipal.

3.4. O trabalho de avaliação deverá compreender as seguintes etapas:

- a) Confeccionar laudo/parecer técnico de avaliação imobiliária/mercadológica para o fim de instruir processos de compra, venda, permuta, concessão de direito real de uso, etc.;
- b) Realizar a vistoria in loco do imóvel a fim de verificar suas características;
- c) Proceder a coleta de dados de mercado;

SEMEOTH

SECRETARIA MUNICIPAL EXTRAORDINÁRIA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL E HABITAÇÃO

- d) Analisar documentos relacionados ao imóvel objeto de avaliação;
- e) Proceder a entrega do laudo em modelo impresso e/ou digital, em conformidade com a solicitação do Município e dentro do prazo estabelecido por este.
- f) Definição do valor de mercado de compra e venda para fins contábeis, segregando os valores das parcelas terreno e construção, indicando os métodos aplicados, conforme as normas em vigor;
- g) As análises das edificações e benfeitorias deverão ser feitas de forma analítica, considerando a tipologia dos imóveis, perfil, nível de reformas realizadas, analisando os diferentes componentes das edificações, indicando o estado de conservação atual, idade aparente e idade remanescente, de maneira que a vida útil remanescente esteja ajustada, conforme os itens descritos abaixo:

Item	Descrição
1	Superestrutura de concreto armado (pilares, vigas, lajes, paredes estruturais, estruturas periféricas, contenções, arrimos, etc.)
2	Estrutura metálica
3	Cobertura (estrutura, telhas, rufos, calhas, contra rufos, etc.)
4	Impermeabilizações (regularizações, primer, proteção mecânicas)
5	Revestimento de pisos internos (piso elevado, cerâmicos, vinílicos, madeira, etc.)
6	Revestimento de pisos externos (cimentícios, cerâmicos, pétreos, etc.)
7	Revestimento de paredes internas (alvenaria, argamassa, cerâmico, madeira, vinílico, pintura, etc.)
8	Revestimento de paredes externas (muros, fachadas, argamassas, cerâmicos, madeira, pintura, etc.)
9	Revestimentos de Tetos (gesso, madeira, vinílico, etc.)
10	Revestimentos acústicos
11	Esquadrias de madeira
12	Esquadrias de ferro (portas, janelas, guarda-corpos, etc.)

SEMEOTH

SECRETARIA MUNICIPAL EXTRAORDINÁRIA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL E HABITAÇÃO

13	Esquadrias de alumínio e aço inox (portas, janelas, guarda-corpos, etc.)
14	Esquadrias de vidro (fachadas, guarda-corpos, etc.)
15	Transporte vertical (elevadores, monta-cargas, escadas rolantes, etc.)
16	Instalações elétricas (cabines, quadros, barramento blindado, infraestrutura, SPDA, etc.)
17	Luminárias (internas e externas)
18	Lógica, telefonia e estabilizada (infraestrutura e cabeamento)
19	Sistemas (supervisão, segurança, alarme de incêndio)
20	Cinotécnica (infraestrutura, iluminação/mecânica/vestimenta cênica, piso do palco)
21	Instalações hidráulicas (estação de tratamento de água, instalações aparentes, bombas, louças, metais, etc.)
22	Ar Condicionado/ ventilação/ exaustão e câmaras frigoríficas

4. O LAUDO DE AVALIAÇÃO DEVERÁ CONTER, NO MÍNIMO, OS SEGUINTE ELEMENTOS:

- a) Identificação do contratante;
- b) Objetivo;
- c) Metodologia de avaliação;
- d) Identificação e caracterização do imóvel;
- e) Informação dos dados utilizados na avaliação, como por exemplo: data de vistoria, documentação utilizada (certidão, escrituras, etc.), Normas Técnicas, pesquisas de mercado, tabelas referenciais, outros documentos necessários;
- f) Descrição completa do imóvel, contendo medidas perimétricas, de superfície (área), localização e confrontações, contextualização do imóvel na vizinhança e infraestrutura disponível, aproveitamento econômico do imóvel;
- g) Conter croqui / mapa de localização;
- h) Relatório fotográfico, contendo fotografia, colorida, do imóvel;
- i) Data da elaboração do laudo e assinatura do responsável com a qualificação completa

4.1. O Laudo de avaliação deverá ser elaborado, buscando sempre atingir o maior nível de especificação possível, em termo de fundamentação e precisão, dentro das normas técnicas pertinentes;

4.2. O Laudo de Avaliação deverá ser entregue por meio físico (papel A4) e digital, juntamente com a documentação completa do imóvel avaliado.

SEMEOTH

SECRETARIA MUNICIPAL EXTRAORDINÁRIA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL E HABITAÇÃO

4.3. Todo e qualquer ônus decorrente da execução do Objeto, incluindo gastos com o deslocamento, ou quaisquer outras despesas, será de inteira responsabilidade da Contratada.

5. CRITÉRIOS TÉCNICOS PARA O LAUDO DE AVALIAÇÃO

5.1. O Laudo de Avaliação deverá obedecer a legislação específica referente à natureza da edificação, as normas da ABNT, às normas de acessibilidade, a critério de sustentabilidade, as prescrições e regulamentos das concessionárias locais e à supervisão e orientações do órgão técnico da contratante.

5.2. O Objeto dessa licitação será recebido PROVISORIAMENTE, pela Contratante, após conferência e condições do Laudo, com a utilização de carimbo e assinatura na Nota Fiscal ou outro Instrumento que a substitua.

5.3. Após o recebimento provisório do Laudo, em um prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, será verificado, pela Contratante, a conformidade do Objeto proposto e entregue com as especificações contidas neste Termo de Referência e no Contrato.

5.4. Os documentos não aceitos (reprovados) deverão ser corrigidos e reapresentados à Contratante, por conta do ônus da Contratada, em no máximo 5 (cinco) dias úteis, a contar da Notificação.

5.5. O recebimento definitivo não excluirá a responsabilidade da Contratada pela perfeita execução do Objeto, cabendo-lhe sanar quaisquer irregularidades detectadas, nos prazos estabelecidos neste item.

6. DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA E ACEITABILIDADE DE PROPOSTA

6.1. Para fins de habilitação, será exigida a apresentação dos seguintes documentos:

a) Apresentação de Certidão de Registro no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis, dentro do prazo de validade, comprovando atividade relacionada com o objeto da presente licitação;

b) Comprovação de Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis - CNAI, conforme exigência do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis, para realização de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica;

c) Atestado de Capacidade Técnica, expedido por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprovem ter a Contratada fornecido satisfatoriamente os produtos ou serviços pertinentes e compatíveis com o objeto desta licitação.

6.2. A titular da proposta vencedora, obrigatoriamente apresentará os seguintes documentos:

SEMEOTH

SECRETARIA MUNICIPAL EXTRAORDINÁRIA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL E HABITAÇÃO

- a) Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa
Certidão de regularidade com a Fazenda Federal;
- b) Certidão Negativa de Débitos Estaduais-tributária e não tributária.

7. VIGÊNCIA CONTRATUAL E DA PRORROGAÇÃO CONTRATUAL

7.1. O presente Contrato terá vigência por 12 (doze) meses contados da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por igual período até o limite de 60 meses de acordo com o artigo 57, inciso II da Lei nº 8.666/1993.

“à prestação de serviços a serem executados de forma contínua, que poderão ter a sua duração prorrogada por iguais e sucessivos períodos com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração, limitada a sessenta meses;”

8. REAJUSTE REPACTUAÇÃO

8.1. Excetuadas as excepcionalidades legais e alteração no Objeto, o Contrato não poderá ser ajustado.

9. RESCISÃO

9.1 O Contrato poderá ser rescindido, nos seguintes casos:

I. Unilateralmente, pela Contratante, nos casos enumerados no Inciso I, do art. 79, da Lei Federal n-8,666/93;

II. Amigavelmente, por acordo entre as partes, desde que haja conveniência à Administração;

III. Judicialmente, nos termos da Legislação Processual.

10. DO PAGAMENTO

10.1. O pagamento será efetuado pela Contratante através de transferência bancária a Contratada, no prazo de até 30 (trinta) dias, em parcela única, contados da apresentação da Nota Fiscal/Fatura contendo os fornecimentos executados, devidamente atestada pelo Fiscal do Contrato.

SEMEOTH

SECRETARIA MUNICIPAL EXTRAORDINÁRIA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL E HABITAÇÃO

10.2. A execução do contrato ora previsto em face de sua modalidade e forma de operação, dispensa previsão. O contrato firmado será "AD EXITUM", devendo a própria execução dos serviços gerar as receitas necessárias para seu custo, não sendo devido à Secretaria Municipal Extraordinária de Ordenamento Territorial e Habitação, em nenhum momento, custos ou ônus decorrentes da presente contratação;

10.3. O teto anual para pagamento do referido serviço será no valor de até R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), não devendo ser ultrapassado.

10.4. Para atender as despesas para os serviços decorrentes deste Credenciamento, a contratante valer-se-á de recursos orçamentários, ainda não comprometidos com outros objetivos, respeitado os respectivos Elementos de Despesas e Programa de Trabalho.

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	PREÇO POR SERVIÇO
1	Contratação de eventual avaliação imobiliária mercadológica de área de até 300 (trezentos) hectares com ou sem edificação	SERVIÇO	0,7% (zero vírgula, sete por cento) sobre o valor da avaliação. Quando o valor de avaliação for menor que 02 (dois) salários mínimos vigentes prevalecerá conforme estabelecido pela tabela CRECI

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Unidade Gestora: 02 – Prefeitura Municipal de Barcarena

Unidade Orçamentária: 0222 – Secretaria Municipal Extraordinária de ordenamento territorial e habitação

Funcional Programática: 04 091 0063 1.079 – Gestão de Processos de Desapropriação E Expropriação de Imóveis

Elemento de Despesa: 3.3.90.39.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa jurídica

Sub Elemento: 3.3.90.39.05 – Serviços Técnicos Profissional

Recurso Próprios: 1.500

SEMEOTH

SECRETARIA MUNICIPAL EXTRAORDINÁRIA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL E HABITAÇÃO

A contratação do referido objeto será na dotação prevista no orçamento de 2023



Maria do Desterro Feio da Conceição
Decreto nº 0408/2022-GPMB
Departamento de Contabilidade

11. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- 11.1. Prestar as informações e esclarecimentos pertinentes que venham a ser solicitados.
- 11.2. Fiscalizar o cumprimento do Contrato.
- 11.3. Efetuar o pagamento do serviço, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, conforme condicionantes deste Termo de Referência, mediante a apresentação de Nota Fiscal de serviço e sob atesto do servidor responsável pela fiscalização do contrato.
- 11.4. Atestar o recebimento do Laudo de Avaliação através de servidor responsável pela fiscalização da execução dos serviços a serem executados.
- 11.5. Comunicar oficialmente à Contratadas quaisquer falhas verificadas que venham a infringir cláusulas contratuais, especialmente no que se refere as obrigações da contratada.
- 11.6. Mensurar, quantificar e precificar quaisquer danos causados ao patrimônio público, quando tenham sido causados pela Contratada durante o processo de execução dos serviços, para se for o caso, fazer a retenção desses valores por ocasião dos pagamentos, se aplicada a penalidade prevista no Contrato.
- 11.7. Reter, por ocasião de cada pagamento, os valores de cada penalidade, caso venham a ser aplicadas de acordo com o previsto no contrato.

12. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA.

- 12.1. Dar plena e fiel execução no contrato, respeitadas todas as cláusulas e condições estabelecidas.
- 12.2. Responsabilizar-se por quaisquer acidentes de trabalho na execução dos serviços e pelo cumprimento das normas vigentes sobre saúde, higiene e segurança do trabalho.

SEMEOTH

SECRETARIA MUNICIPAL EXTRAORDINÁRIA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL E HABITAÇÃO

12.3. Executar todos os serviços obedecendo a melhor técnica vigente, enquadrando-os, rigorosamente, dentro dos preceitos normativos da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas e legislação vigente.

12.4. Fornecer todas as ferramentas os instrumentos necessários à execução dos serviços, bem como produtos ou materiais indispensáveis à realização desses, incluindo a Equipamento de Proteção Individual, se for o caso.

12.5. Responsabilizar-se por todas as providências e obrigações estabelecidas na legislação específica de acidentes de trabalho, quando, em ocorrência da espécie, for vítima na execução dos serviços ou em conexão com ele, ainda que acontecido em dependência da Contratante.

12.6. Promover diligências junto aos órgãos pertinentes para obtenção da documentação que se fizer necessária à consecução dos serviços, segundo a legislação vigente quando da execução dos serviços, competindo-lhe inclusive o pagamento das respectivas taxas/multas e encargos correspondentes.

12.7. Atender prontamente a quaisquer exigências da Contratante inerentes ao Objeto contratado.

12.8. Manter-se durante toda a vigência de Contrato em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

12.9. Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, nem subcontratar qualquer das prestações a que está obrigada, sem a expressa anuência da Contratante.

12.10. Apresentar as certidões que comprovem a regularidade das Obrigações Fiscais (Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, Certidão Negativa de Débitos Estaduais-Tributáveis e não Tributáveis) por ocasião da entrega das Notas Fiscais.

12.11. A recusa da contratada em recolher os encargos acima citados, autoriza a rescisão unilateral do presente contrato, bem como retenção dos valores devidos a título de encargos e impostos e a contratada não terá direito a qualquer tipo de indenização, ficando ainda sujeita às penalidades previstas na Lei Federal nº-8.666/93.

12.12. Responsabilizar-se por danos ou prejuízos pessoais ou materiais que, por ventura venham a ser causados à Prefeitura Municipal de Barcarena e suas Secretarias.

SEMEOTH

SECRETARIA MUNICIPAL EXTRAORDINÁRIA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL E HABITAÇÃO

13. FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

Nome do responsável: Jennifer Raphaelly Oliveira Chaves

Cargo/função: Fiscal de Contrato

Portaria: 0017/2023 GPMB

14. SIGILO DO CONTRATO

14.1. A Contratada deverá se comprometer a guardar o mais absoluto sigilo em relação aos dados, informações ou documentos de qualquer natureza a que venham tomar conhecimento, respondendo, administrativa, civil e criminalmente por sua indevida divulgação e/ou incorreta ou inadequada utilização.

15. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

15.1. Pelo inadimplemento das obrigações a Contratada estará sujeita as seguintes penalidades:

- I. Deixar de manter a proposta (recusa injustificada para contratar) suspensão do direito de licitar, contratar com a Administração por prazo não superior a 02 (dois) anos;
- II. Executar o Contrato com irregularidades, passíveis de correção durante a sua execução e sem prejuízo ao resultado: advertência;
- III. Executar o Contrato com atraso injustificado, até o limite de 10 (dez) dias, após os quais será considerada inexecução contratual: multa diária de 1% (um por cento) sobre o valor dos produtos/serviços não entregues/executados;
- IV. Rescisão contratual por inadimplemento da Contratada; suspensão do direito de licitar contratar com a Administração por prazo não superior a 02 (dois) anos e multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor correspondente ao montante não adimplido do contrato;
- V. Causar prejuízo material resultante diretamente de execução contratual: declaração de idoneidade cumulada com suspensão do direito de licitar e contratar com a Administração Pública por prazo não superior a 02 (dois) anos e multa de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do Contrato.

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

SEMEOTH

SECRETARIA MUNICIPAL EXTRAORDINÁRIA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL E HABITAÇÃO

15.3. As sanções de advertência, suspensão e declaração de idoneidade poderão ser aplicadas juntamente com a de multa diária, facultada a defesa prévia do interessado, no respectivo processo, no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

Atenciosamente,



Jéssica Mayumi Rebouças Hirata
Secretária Executiva Municipal de Ordenamento Territorial e Habitação
Decreto nº0009/2021 GPMB.

APROVO O PRESENTE TERMO DE REFERÊNCIA E AUTORIZO A REALIZAÇÃO DA LICITAÇÃO.



Sabmael da Silva Carvalho
Secretário Municipal de Administração e Tesouro
Decreto Municipal nº 0002/2021-GPMB