



## *Câmara Municipal de Domingos Martins*

Estado do Espírito Santo

Avenida Senador Jefferson de Aguiar, nº 27 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000

Caixa Postal 47 – Telefones: (27) 3268-1413/3268-1429/3268-1681/3268-1767

Site: [www.domingosmartins.es.leg.br](http://www.domingosmartins.es.leg.br)

e-mail: [cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br](mailto:cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br)

### **TERMO DE REFERÊNCIA Nº 21/2021**

#### **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA ELABORAÇÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS**

##### **1 – DA DESCRIÇÃO DO OBJETO**

1.1 - Contratação de empresa especializada para elaboração de 01 (um) laudo de avaliação mercadológica de imóveis.

##### **2 – JUSTIFICATIVA DA AQUISIÇÃO**

2.1 - Com objetivo de instruir processo administrativo relativo às normas de Contabilidade Pública, destaca-se a necessidade de reavaliação do bem imóvel desta Câmara fundamentada nos termos da Instrução Normativa SPA nº 001/2012 e o § 3º, do art. 106 da Lei Federal nº 4.320/1964.

##### **3 – DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO**

3.1 - O critério de julgamento adotado será o de menor preço por item, em atenção ao art. 45, Inc. I da Lei nº 8.666/93.

3.2 - Serão desclassificadas as propostas que não atenderem às especificações e exigências contidas neste Termo de Referência, bem como aquelas que apresentarem preços excessivos ou manifestadamente inexequíveis, comparados aos preços de mercado, em consonância com o disposto no art. 48, Inc. II, §§ 1º e 2º da Lei nº 8.666/93.

##### **4 - A DESCRIÇÃO DO SERVIÇO:**

4.1 - A Contratada deverá entregar 1 (um) laudo de avaliação do imóvel: Lote nº 04-A integrante do Loteamento “Morada Panorâmica”, medindo 630,96m<sup>2</sup>, na Sede deste Município. A avaliação do imóvel deverá ser baseada nas especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, NBR 14653 – Norma Brasileira de Avaliação de Bens e nas recomendações publicadas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, bem como outros instrumentos normativos e legais vigentes.

4.2 - deverá ser adotado, sempre que possível, o Método Comparativo de Dados de Mercado, ou seja, no qual o valor é determinado por meio da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas do imóvel, observadas as normas aplicáveis da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT.

4.3 - segundo o item 8.2.1 da NBR 14653-I – Norma Brasileira de Avaliação de Bens o conceito do Método Comparativo de Dados de Mercado é aquele que “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.



## *Câmara Municipal de Domingos Martins*

Estado do Espírito Santo

Avenida Senador Jefferson de Aguiar, nº 27 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000

Caixa Postal 47 – Telefones: (27) 3268-1413/3268-1429/3268-1681/3268-1767

Site: [www.domingosmartins.es.leg.br](http://www.domingosmartins.es.leg.br)

e-mail: [cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br](mailto:cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br)

4.4 - nos casos que não seja possível a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado deverá ser adotada outra metodologia devidamente justificado e prevista na NBR 14653 – Norma Brasileira de Avaliação de Bens. Em virtude dessas considerações, destacamos que a condição fundamental para aplicação deste método é a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

4.5 - deverá ser adotado o Grau de Fundamentação mínimo igual a II, conforme NBR 14653 – Parte 2, item 9 – ABNT. Nos casos de impossibilidade de obtenção do grau mínimo II, esta excepcionalidade deverá ser devidamente justificada.

4.6 - todos os valores apresentados no estudo deverão ser devidamente justificados, com as respectivas memórias de cálculo.

4.7 - o laudo será entregue pela Contratada à Contratante, na Gerência de Compras da Câmara Municipal de Domingos Martins, em até 15 (quinze) dias após a assinatura do Instrumento Contratual.

### **5 - DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA:**

5.1 - Apresentar Prova de inscrição ou Registro junto ao CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia ou CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo competente da região a que estiver vinculada a Contratada.

### **6 – DA EQUIPE TÉCNICA**

6.1 - A empresa contratada deverá dispor de equipe técnica a ser utilizada, devidamente qualificada, dispondo de profissionais habilitados à realização dos serviços (Engenheiro Civil ou Arquiteto), com experiência comprovada em avaliação de imóveis urbanos, através de CAT – Certidão de Acervo Técnico, emitida pelo respectivo conselho profissional e que possuam treinamento mínimo de 20 horas-aula em curso de avaliação de imóveis com a utilização de inferências estatística.

### **7 – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

7.1 - Todas as liberações e registros necessários junto ao CREA-ES e/ou CAU-ES, concessionárias, órgãos fiscalizadores e cartoriais.

7.2 - respeitar todas as legislações federais e distritais vigentes, obedecendo às recomendações da NBR 14653 – Norma Brasileira de Avaliação de Bens para elaboração do(s) Laudo(s) de Avaliação e alterações posteriores.

7.3 - observar a Lei Complementar nº 25, de 30 de agosto de 2013, que dispõe sobre a organização do espaço territorial do Município de Domingos Martins, conforme determina o disposto no art. 182 CRFB de 1988 e o art. 41 do Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257 de 2001 e respectivas alterações.

7.4 - arcar com todos os custos necessários para prestação elaboração de laudo de avaliação mercadológica, incluindo despesas dos tributos, encargos trabalhistas e previdenciários, fiscais, comerciais, taxas, frete, seguros, deslocamento de pessoal, garantia e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir.



## *Câmara Municipal de Domingos Martins*

Estado do Espírito Santo

Avenida Senador Jefferson de Aguiar, nº 27 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000

Caixa Postal 47 – Telefones: (27) 3268-1413/3268-1429/3268-1681/3268-1767

Site: [www.domingosmartins.es.leg.br](http://www.domingosmartins.es.leg.br)

e-mail: [cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br](mailto:cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br)

7.5 - a contratada fica obrigada a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, no montante de até 25% (vinte e cinco por cento), do valor inicialmente contratado, nos termos do art. 65, §1º da Lei nº 8.666/1993.

7.6 - manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas neste Termo de Referência.

7.7 - executar os serviços conforme especificações do Termo de Referência e do Instrumento Convocatório, com os recursos necessários ao perfeito cumprimento das cláusulas contratuais.

7.8 - arcar com a responsabilidade civil por todos e quaisquer danos materiais e morais causados pela ação ou omissão de seus empregados, trabalhadores, prepostos ou representantes, dolosa ou culposamente, à Câmara Municipal de Domingos Martins ou a terceiros.

7.9 - utilizar empregados habilitados e com conhecimentos básicos dos serviços a serem executados, de conformidade com as normas e determinações em vigor.

7.10 - responsabilizar-se por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas na legislação específica, cuja inadimplência não transfere responsabilidade à Câmara Municipal.

7.11 - relatar à Câmara Municipal toda e qualquer irregularidade verificada no decorrer da prestação dos serviços.

7.12 - não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos, nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre.

7.13 - arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento ao objeto da contratação, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados nos incisos do § 1º do art. 57 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

7.14 - serão consideradas confidenciais todas as informações recebidas durante os trabalhos, as quais constarão exclusivamente dos arquivos e dos relatórios que vierem a ser emitidos.

7.15 - a empresa Contratada se obriga, por si e seus funcionários e/ou prepostos, a não utilizar e/ou divulgar a terceiros o escopo do presente trabalho, bem como demais informações que venha a obter junto a Câmara Municipal de Domingos Martins, assim como os resultados das referidas avaliações.

7.16 - as condições, escopo e informações constatados em razão dos serviços ora prestados, se revestem de total e irrestrita confidencialidade e, como tal, devem ser qualificadas e consideradas pela Contratada, seus funcionários e/ou prepostos.

### **8 - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE**

8.1 - Exercer a fiscalização dos serviços por servidores especialmente designados, na forma prevista na Lei n.º 8.666/93 e suas alterações.

8.2 - analisar o laudo para que seja constatado o conteúdo abordado.



## *Câmara Municipal de Domingos Martins*

Estado do Espírito Santo

Avenida Senador Jefferson de Aguiar, nº 27 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000

Caixa Postal 47 – Telefones: (27) 3268-1413/3268-1429/3268-1681/3268-1767

Site: [www.domingosmartins.es.leg.br](http://www.domingosmartins.es.leg.br)

e-mail: [cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br](mailto:cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br)

8.3 - efetuar o pagamento à CONTRATADA, conforme estipulado neste instrumento.

8.4 - solicitar à contratada e seus prepostos todas as providências necessárias ao bom andamento dos serviços.

8.5 - documentar as ocorrências havidas firmado juntamente com o preposto da Contratada.

8.6 - emitir pareceres em todos os atos relativos à execução do contrato, em especial aplicação de sanções, alterações e repactuações do contrato.

8.7 - prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pela contratada.

### **9 – DA FORMA DE CONTRATAÇÃO**

9.1 – Será contratada a empresa que apresentar a proposta de melhor valor global das AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS.

9.2 – não será permitida subcontratação dos serviços.

### **10 – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

10.1 – As despesas decorrentes da aquisição destes equipamentos correrão por conta de dotação orçamentária prevista no orçamento da ficha – 14, Dotação Orçamentária 010001.0103100012.001/33903900000 para o exercício de 2021.

### **11 – DO PAGAMENTO**

11.1 – O pagamento será efetuado em até 5 (cinco) dias, contados a partir da data de apresentação da Nota Fiscal, desde que o documento de cobrança esteja em condições de liquidação de pagamento.

11.2 - o pagamento será efetuado em parcela única através de depósito em conta corrente da contratada, no Banco por ela indicado, constantes no verso da Nota Fiscal Eletrônica.,

11.3 - ocorrendo erros na apresentação do documento fiscal, o mesmo será devolvido ao CONTRATADA para correção, ficando estabelecido que o prazo para pagamento será contado a partir da data de apresentação da nova fatura, devidamente corrigida.

11.4 - o pagamento da fatura somente será feito em carteira ou cobrança simples, sendo expressamente vedado à Contratada cobrança ou desconto de duplicatas através de rede bancária ou de terceiros.

11.5 - a Câmara Municipal poderá deduzir do pagamento importâncias que a qualquer título lhe forem devidos pela CONTRATADA, em decorrência de inadimplemento contratual. Para EFETIVAÇÃO DO PAGAMENTO a CONTRATADA deverá apresentar os seguintes documentos:

I. prova de Regularidade para com a Fazenda Nacional, referente a dívida Ativa da União e junto aos Tributos Federais – Certidão Conjunta;

II. prova de Regularidade para com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede da licitante;

III. prova de Regularidade para com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede da licitante;

IV. prova de Regularidade relativa à Seguridade Social – INSS;

V. prova de Regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS;

VI. prova de Regularidade Fiscal e Trabalhista, em cumprimento à Lei nº 12.440/2011 e à Resolução Administrativa TST – Tribunal Superior do Trabalho nº 1.470/2011;

VII. alvará de Funcionamento / Localização da Empresa;



## *Câmara Municipal de Domingos Martins*

Estado do Espírito Santo

Avenida Senador Jefferson de Aguiar, nº 27 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000

Caixa Postal 47 – Telefones: (27) 3268-1413/3268-1429/3268-1681/3268-1767

Site: [www.domingosmartins.es.leg.br](http://www.domingosmartins.es.leg.br)

e-mail: [cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br](mailto:cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br)

### **12 – DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO**

12.1 - A fiscalização dos serviços será realizada pela servidora Tainara Borghardt – Coordenador de Almoxarifado e Patrimônio, de forma a fazer cumprir rigorosamente, o objeto, os prazos, as cláusulas e as condições expressas no contrato.

12.2 – o fiscal da contratante emitirá termo de recebimento definitivo da prestação de serviço, após análise do serviço e verificação de atendimento das demais condições contratuais.

### **13 – DA FORMALIZAÇÃO E VIGÊNCIA DO CONTRATO**

13.1 – Para prestação dos serviços será formalizado um Contrato de Prestação de Serviços estabelecendo em suas cláusulas todas as condições, garantias, obrigações e responsabilidades entre as partes, em conformidade com este Termo de Referência e da Proposta de preços da contratada.

13.2 – a vigência do contrato será de 15 (quinze) dias.

13.3 – quando da assinatura do contrato, a empresa contratada deverá apresentar responsáveis técnicos, com experiência comprovada em avaliação de imóveis urbanos, através de Certidão de Acervo Técnico – CAT, emitido pelo respectivo conselho profissional e que possuam 20h/aula (vinte horas aula) em curso de avaliação de imóveis com a utilização de inferências estatísticas.

### **14 – DAS PENALIDADES E SANÇÕES**

14.1 - A recusa do adjudicatário em assinar o contrato, dentro do prazo estabelecido pela CONTRATANTE, bem como o atraso e a inexecução parcial ou total do objeto licitado, caracterizarão o descumprimento da obrigação assumida e permitirão a aplicação das seguintes sanções pela CONTRATANTE:

– advertência, que será aplicada sempre por escrito;

– multas:

– rescisão unilateral do contrato sujeitando-se a CONTRATADA ao pagamento de indenização CONTRATANTE por perdas e danos;

– suspensão temporária do direito de firmar contratos com a Câmara Municipal de Domingos Martins.

– indenização á CONTRATANTE da diferença de custo para contratação de outro licitante;

– declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública, no prazo não superior a 5 (cinco) anos.

- multa á razão de 0,3% (três décimos por cento) sobre o valor total do objeto em atraso, por dia de atraso no fornecimento.

– multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato ou da parcela, no caso de atraso superior a trinta dias, podendo ainda ser rescindido o contrato e aplicadas outras penalidades.

– o valor máximo das multas não poderá exceder, cumulativamente, a 10% (dez por cento) do valor do contrato.

14.2 - as sanções previstas neste item poderão ser aplicadas cumulativamente, ou não, de acordo com a gravidade da infração.



## *Câmara Municipal de Domingos Martins*

Estado do Espírito Santo

Avenida Senador Jefferson de Aguiar, n° 27 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000

Caixa Postal 47 – Telefones: (27) 3268-1413/3268-1429/3268-1681/3268-1767

Site: [www.domingosmartins.es.leg.br](http://www.domingosmartins.es.leg.br)

e-mail: [cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br](mailto:cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br)

14.3 - será facultada ampla defesa a CONTRATADA, no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da intimação do ato.

### **15 – DA PROPRIEDADE DOS SERVIÇOS**

15.1 – Todas as avaliações geradas em virtude do desenvolvimento dos serviços, sejam intermediários ou finais, serão de propriedade da Câmara Municipal de Domingos Martins, não sendo permitida à Contratada a cessão, venda ou empréstimo dos mesmos.

### **16 – DISPOSIÇÕES GERAIS**

Qualquer pedido de esclarecimento em relação a eventuais dúvidas na interpretação deste Termo será atendido pela Diretora Geral Administrativa, Legislativa e de Cerimonial desta Câmara, de segunda a sexta-feira das 8 h às 12h e das 13 h às 16 h, na Câmara Municipal de Domingos Martins, situada na Avenida Senador Jefferson de Aguiar n° 27, Centro, Domingos Martins – ES, CEP: 29260-000, ou pelos telefones (27) 3268-1413 ou pelo e-mail [cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br](mailto:cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br).

### **17 – RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA:**

Elma da Penha Hortolani, Matrícula 815, Diretora Geral Administrativa, Legislativa e de Cerimonial.

Exm<sup>a</sup>. Sra. Presidente Sandra Christina Neitzke,

Encaminhamos para análise e aprovação de V. Ex<sup>a</sup>. o Termo de Referência relacionado a Contratação empresa especializada para elaboração de 01 (um) laudo de avaliação mercadológica de imóveis.

ELMA DA PENHA HORTOLANI

Diretora Geral Administrativa, Legislativa e de Cerimonial

Matrícula 815

À: Diretora Geral

Na qualidade de ordenadora de despesa, aprovo o presente Termo de Referência.

Em: 11 de agosto de 2021.

SANDRA CHRISTINA NEITZKE

Presidente