



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMITAL

CNPJ: 77.778.660/0001-22

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE TERRENO URBANO, PARA FINS DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL, VISANDO ATENDER AS NECESSIDADES DA CÂMARA MUNICIPAL DE PALMITAL, ESTADO DO PARANÁ.

1.2. A avaliação de valores poderá ser realizada por engenheiro civil, arquiteto ou corretor de imóveis que, ao final da avaliação, deverá apresentar laudo ou parecer técnico indicando o valor de mercado para a aquisição de um imóvel urbano apontado no item 5 deste Termo de Referência.

1.3. No julgamento das propostas, atendidas as condições estabelecidas neste Termo de Referência, será declarada **vencedora** a proposta que obtiver o **MENOR PREÇO**, considerando a avaliação do imóvel.

1.4. No preço cotado deverão estar inclusos todos os encargos e tributos incidentes na contratação além de eventuais despesas de deslocamento.

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. A contratação de que trata este Termo tem como objetivo obter um valor a ser cobrado para a aquisição de imóvel, por meio de avaliação, de modo a instruir processo de compra de terreno urbano, já selecionado e apontado no item 5 deste Termo.

2.2. Visa o cumprimento do inciso X, do art. 24 da Lei Federal nº 8.666 de 21 de junho de 1993, que traz a obrigação de avaliação prévia, para se comprovar a compatibilidade do preço com o valor de mercado, quando se objetiva a compra de imóvel.

3. DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

3.1. A responsabilidade pela análise dos valores de mercado dos imóveis será integralmente da empresa e do responsável técnico indicado por esta, podendo ser engenheiro civil, arquiteto ou corretor de imóveis.

3.1.1. A responsabilidade da empresa será comprovada mediante a entrega da Certidão de Registro de Pessoa Jurídica emitida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná (CREA-PR) ou pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Paraná (CRECI-PR) ou pelo Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU-PR) demonstrando a regularidade da situação da empresa na forma da legislação vigente.

3.1.2. Caso a contratada seja de outro Estado da Federação, deverá apresentar autorização para atuar no Estado do Paraná, no momento da assinatura do contrato.

3.1.3. As certidões referentes à pessoa jurídica deverão acompanhar a proposta da empresa.

4. DA LEGISLAÇÃO

E-mail: camarapalmitalpr@gmail.com

Rua Moisés Lupion, 1035 – Fones (42) 3657-1426 / 3657-1777 / 33657-1277
CEP: 85270-000 – Palmital - Paraná



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMITAL

CNPJ: 77.778.660/0001-22

4.1. A avaliação de mercado realizada pelo responsável técnico deverá atender as seguintes legislações:

- 3.1.1. ABNT NBR 14653 que regulamenta a avaliação de bens.
- 3.1.2. Caso o profissional seja corretor de imóveis, também deverá seguir a Resolução nº 1066/2007 do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) que estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.
- 3.1.3. Demais normas que sejam aplicadas ao objeto desta contratação ou que sejam aprovadas posteriormente nos casos de Engenheiro e/ou Arquiteto.

5. DA ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. O imóvel que será avaliado encontra-se especificado abaixo:

ITEM 1 - IMÓVEL URBANO SITUADO NA RUA MOISÉS LUPION, 1055, CENTRO DO MUNICÍPIO DE PALMITAL, ESTADO DO PARANÁ. LOTE Nº 01-A PARTE, QUADRA Nº 47, TERRENO MEDINDO 11 METROS FUNDO/FRENTE E 20 METROS NAS LATERAIS, TOTALIZANDO 220M². MATRÍCULA Nº 10.330.

6. DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

6.1. Ao final da avaliação, deverá ser elaborado Laudo de Avaliação ou Parecer Técnico, contendo as seguintes informações:

- a) Identificação do CONTRATANTE;
- b) Objeto da avaliação;
- c) Identificação e caracterização do bem avaliado;
- d) Levantamento Topográfico;
- e) Fotografias do bem avaliado;
- f) Especificação da avaliação indicando a metodologia utilizada;
- g) Resultado da avaliação com o valor do metro quadrado (m²) e o valor total da avaliação e sua data de referência;
- h) Data da elaboração do laudo e assinatura do responsável com a qualificação completa.

6.2. A Nota de Empenho será elaborada pelo Departamento Financeiro e será encaminhada ao e-mail da contratada.

6.3. A partir do envio da Nota de Empenho a empresa terá 3 (três) dias úteis para encaminhar por e-mail os seguintes documentos referentes ao responsável técnico:

- 6.3.1. Certidão de Registro de Pessoa Física ou outro documento que comprove a situação regular do profissional perante o CREA-PR, CAUPR ou perante o CRECI-PR.
- 6.3.2. Comprovação de vínculo do responsável técnico com a empresa contratada pela Câmara, mediante a apresentação de cópia do registro de vínculo empregatício em Carteira de Trabalho ou Contrato de Prestação de Serviços caso seja autônomo.
- 6.3.3. Documento de identificação profissional.



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMITAL

CNPJ: 77.778.660/0001-22

- 6.3.4. Caso o profissional seja corretor de imóveis deverá ser inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI).
- 6.3.5. A contratada será responsável por arcar e realizar a emissão de ART ou RRT (conforme o caso) dos serviços prestados.
- 6.4. A contratada deverá realizar vistoria *in loco* do imóvel e poderá solicitar a Câmara Municipal, um servidor, vereador ou outro desde que seja designado pelo Presidente desta Casa.
- 6.5. O Laudo de Avaliação ou Parecer Técnico deverá ser elaborado, buscando sempre atingir o maior nível de especificação possível, em termo de fundamentação e precisão, dentro das normas técnicas pertinentes.
- 6.6. O Laudo de Avaliação deverá ser entregue por meio físico (impresso em papel A4) e virtual, juntamente com a documentação completa do imóvel avaliado.
- 6.6.1. Os documentos em meio físico deverão ser entregues na sede da Câmara Municipal, na Rua Moisés Lupion, nº 1035, centro da cidade de Palmital, Paraná, no horário das 8 às 12 horas e das 13 até as 17:30 horas.
- 6.6.2. Os documentos em meio virtual poderão ser encaminhados para o e-mail camarapalmitalpr@gmail.com.
- 6.7. O prazo de entrega será de no máximo 15 (quinze) dias úteis, contados da data da assinatura do contrato.
- 6.8. Todo e qualquer ônus decorrente da execução do objeto, incluindo gastos com o deslocamento, ou quaisquer outras despesas, será de inteira responsabilidade da CONTRATADA.
- 6.9. Para fins de recebimento definitivo dos serviços, a CONTRATADA deverá entregar os documentos em meio físico e virtual e assinados pelo responsável técnico indicado pela contratada.
- 6.10. Serão considerados como serviços não executados:
- 6.10.1. A contratada que deixar de entregar os laudos ou pareceres técnicos em meio físico e virtual dentro do prazo descrito neste Termo.
- 6.10.2. Os laudos ou pareceres técnicos que não apresentarem a assinatura do responsável técnico ou estiverem incompletos.

7. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- 7.1. Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade dos serviços com as especificações constantes neste Termo de Referência, para fins de aceitação e recebimento definitivo.
- 7.2. Acompanhar o responsável técnico indicado pela empresa na vistoria *in loco* do imóvel, caso necessário.
- 7.3. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da contratada, por meio de servidores especialmente designados.
- 7.4. Manter contato sempre por e-mail com a CONTRATADA, ressalvados os entendimentos verbais determinados pela urgência da situação, os quais deverão ser confirmados por escrito, no prazo de 3 (três) dias úteis.
- 7.5. Fornecer os dados essenciais à perfeita execução dos serviços, quando solicitados pela CONTRATADA.

E-mail: camarapalmitalpr@gmail.com

Rua Moisés Lupion, 1035 – Fones (42) 3657-1426 / 3657-1777 / 33657-1277
CEP: 85270-000 – Palmital - Paraná



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMITAL

CNPJ: 77.778.660/0001-22

- 7.6. Cumprir com o compromisso financeiro assumido com a CONTRATADA, respeitando as condições pactuadas.
- 7.7. Efetuar as retenções tributárias sobre o serviço prestado, consoante a legislação vigente.
- 7.8. Comunicar a CONTRATADA em caso de falhas verificadas durante a execução contratual, determinando as medidas pertinentes a serem adotadas.
- 7.9. Notificar formal e tempestivamente a CONTRATADA quando da ocorrência de imperfeições e/ou deficiências na execução contratual, fixando o prazo para sua correção.
- 7.10. Aplicar as sanções administrativas pertinentes em caso de inadimplemento, respeitando-se o contraditório e a ampla defesa, bem como a proporcionalidade e a razoabilidade.
- 7.11. Atestar o recebimento do Laudo de Avaliação ou Parecer Técnico através de servidor responsável pela fiscalização da execução dos serviços a serem executados.

8. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- 8.1. Cumprir os prazos descritos neste Termo de Referência.
- 8.2. Realizar vistoria *in loco* do imóvel.
- 8.3. Proceder à coleta de dados de mercado para o imóvel vistoriado.
- 8.4. Analisar documentos relacionados ao imóvel objeto da avaliação.
- 8.5. Executar todos os serviços descritos compreendendo, para tanto, todos os materiais, mão-de-obra, equipamentos e transportes necessários.
- 8.6. Realizar os serviços de acordo com a melhor técnica aplicável, observando a legislação vigente para o objeto contratado.
- 8.7. Responsabilizar-se integralmente por todas as despesas e custos inerentes à prestação dos serviços.
- 8.8. Orientar e supervisionar os responsáveis técnicos pelos serviços a tomarem decisões compatíveis com os compromissos assumidos neste Termo.
- 8.9. Dar ciência ao fiscal do contrato, imediatamente e por escrito, de qualquer anormalidade que verificar na execução dos serviços, sem prejuízo de prévia comunicação verbal, caso a situação exija imediata providência.
- 8.10. Atender prontamente a quaisquer exigências da contratante, inerentes ao objeto do presente termo de referência.
- 8.11. Prestar todos os esclarecimentos e informações que forem solicitados de maneira clara, concisa e lógica, bem como atendendo de imediato às reclamações, inclusive, após a entrega do laudo ou parecer técnico.
- 8.12. Manter contato sempre por e-mail com a CONTRATANTE, ressalvados os entendimentos verbais determinados pela urgência da situação, os quais deverão ser confirmados por escrito, no prazo de 3 (três) dias úteis.
- 8.13. Manter seu endereço de e-mail atualizado e apto a receber mensagens da contratante, caso não seja informado e-mail específico, o endereço utilizado para envio de notificações e outros documentos serão os presentes nos autos que originaram a dispensa de licitação, notadamente eventual e-mail utilizado para orçamento na fase de instrução do procedimento, expresso na proposta ou outros documentos apresentados pela contratante.
- 8.14. Manter todas as condições de habilitação durante a execução do contrato.

E-mail: camarapalmitalpr@gmail.com

Rua Moisés Lupion, 1035 – Fones (42) 3657-1426 / 3657-1777 / 33657-1277
CEP: 85270-000 – Palmital - Paraná



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMITAL

CNPJ: 77.778.660/0001-22

- 8.15. Indicar 1 (um) ou mais prepostos a fim de representar a CONTRATADA em toda e qualquer comunicação junto à CONTRATANTE.
- 8.16. Responder perante a CONTRATANTE e terceiros por eventuais prejuízos e danos decorrentes da execução do contrato.
- 8.17. Não subcontratar total ou parcialmente o objeto deste contrato.
- 8.18. Não reproduzir, divulgar ou utilizar em benefício próprio, ou de terceiros, quaisquer informações de que tenha tomado conhecimento em razão da execução dos serviços objeto deste contrato sem o consentimento, por escrito, da CONTRATANTE.
- 8.19. Apresentar as notas fiscais referentes aos serviços prestados.
- 8.20. Executar o objeto de forma completa e de acordo às disposições contratuais, da legislação e normativas pertinentes.

9. DA ACEITAÇÃO E CONDIÇÕES DO PAGAMENTO

- 9.1. O recebimento definitivo do objeto implica atestado de verificação da adequação dos serviços às especificações descritas neste Termo de Referência.
- 9.2. Nenhuma espécie de recebimento prejudica a responsabilidade da empresa por vícios ocultos.
- 9.3. O recebimento definitivo fica condicionado à verificação da conformidade da Nota Fiscal/Fatura apresentada pelo prestador de serviço contratado e do regular cumprimento das obrigações assumidas na contratação.
- 9.4. A Nota Fiscal deverá se referir a todos os serviços solicitados na Nota de Empenho.
- 9.5. Caso não seja possível conter na Nota Fiscal as informações do item anterior, o fornecedor deverá encaminhar, junto a ela, um relatório que apresente tais informações, com data e assinatura do responsável.
- 9.6. O pagamento somente será efetuado após o recebimento definitivo, pelo fiscal do contrato, da Nota Fiscal apresentada pela contratada.
- 9.7. O prazo para pagamento será de 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento, pelo servidor designado a atuar como fiscal da contratação, da Nota Fiscal apresentada pela contratada.
- 9.8. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal ou dos documentos pertinentes à contratação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a contratada providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a contratante.
- 9.9. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela contratada, ou por outro meio previsto na legislação vigente.
- 9.10. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 9.11. A contratante não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela contratada, que porventura não tenha sido acordada no Contrato.



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMITAL

CNPJ: 77.778.660/0001-22

9.12. A contratante poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

10. DAS SANÇÕES E PENALIDADES

10.1. A contratada que descumprir quaisquer das cláusulas ou condições previstas neste Termo de Referência ficará sujeita às penalidades previstas no Art. 7º da Lei 10.520/2002, bem como nos Arts. 86 e 87 da Lei 8.666/1993, observando-se o direito ao contraditório e à ampla defesa.

10.2. Nos termos do Art. 87 da Lei 8.666/1993 e do art. 7º da Lei 10.520/2002, pela inexecução total ou parcial do contrato, a contratada, garantida a defesa prévia, ficará sujeita às seguintes sanções:

10.2.1. **Advertência** será aplicada em casos de falhas leves, nas quais a contratada não seja reincidente e que não causem prejuízos à CONTRATANTE.

10.2.2. **Multa Moratória** de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso, até o limite de 40 (quarenta) dias, correspondentes a 20% (vinte por cento), sobre o valor da Nota de Empenho pelo descumprimento dos prazos estabelecidos para a entrega do objeto.

10.2.3. **Multa Compensatória** de 30% (trinta por cento) do valor total da Nota de Empenho, pela injustificada inexecução total do objeto deste Termo de Referência.

10.2.4. **Suspensão temporária** de participação em licitação e impedimento de contratar com a Câmara Municipal de Londrina por até 2 (dois) anos.

10.2.5. **Declaração de inidoneidade** para licitar ou contratar com a Administração Pública em geral, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base na alínea anterior.

10.3. Nenhuma penalidade será aplicada à contratada sem que lhe seja dada oportunidade de defesa e apresentação de sua versão dos fatos e justificativas, garantindo-se o contraditório e a ampla defesa.

10.4. A contratada terá prazo de 5 (cinco) dias úteis para apresentar defesa, contados da data de sua notificação.

10.5. A não apresentação de defesa no prazo designado implicará a presunção de veracidade dos fatos imputados pela contratada.

10.6. O procedimento para aplicação de penalidade será instruído pelo Gestor do Contrato e se dará da seguinte maneira:

10.7. O Fiscal do Contrato enviará relatório ao Gestor do Contrato, onde indicará as eventuais falhas e circunstâncias, solicitando providências.

10.8. Autorizado pela Presidência, o Gestor do Contrato notificará a contratada para se defender.

10.9. Apresentada a defesa, o Gestor do Contrato encaminhará relatório à Presidência da Câmara Municipal, que então decidirá pela aplicação ou não da penalidade, assim como a medida da incidência.



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMITAL

CNPJ: 77.778.660/0001-22

10.10. Após a aplicação de quaisquer das penalidades previstas, far-se-á a comunicação escrita à empresa e publicação no Diário Oficial Eletrônico da Câmara Municipal de Palmital e no Diário Oficial dos Municípios do Paraná (exceto nos casos de advertência e multa de mora), constando o fundamento legal da punição, informando ainda que o fato será registrado em cadastro correspondente.

11. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

11.1. A execução do contrato será gerida e fiscalizada, bem como o objeto será recebido, por servidores nomeados nos termos da Portaria nº 12, de 09 de janeiro de 2023, e eventuais alterações, ou outras normativas que vierem a substituí-las, expedidas pela Câmara Municipal de Palmital.

11.2. De acordo com o disposto no caput do art. 67 da Lei Federal nº 8.666/93, o servidor da Câmara Municipal que atuará como fiscal do Contrato será aquele designado pelo Presidente desta Casa, conforme Portaria existente.

12. DO SIGILO DO CONTRATO

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

Câmara Municipal de Palmital, 03 de julho de 2023.

INDIANARA DE ANDRADE
TÉCNICA LEGISLATIVA
PRESIDENTE DA COMISSÃO DE LICITAÇÃO