



Prefeitura Municipal de Campo Grande
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana
Termo de Referência SEMADUR/00006/TR/2023

1. INFORMAÇÕES GERAIS - PADRÃO PNAFM

1.1. DADOS DO PROGRAMA

COMPONENTE	2 - ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA E DO CONTENCIOSO FISCAL
SUBCOMPONENTE	22 - ADMINISTRAÇÃO INTEGRADA AO CONTROLE ESPACIAL
PRODUTO	107 - CADASTRO MUNICIPAL ATUALIZADO
TIPO DE RECURSO	3 - SERVIÇOS TÉCNICOS QUE NÃO CONFIGURAM CONSULTORIA
ORÇAMENTO TOTAL - R\$	293.240,00
FONTE BID - R\$	263.916,00
FONTE REC. PRÓPRIOS - R\$	29.324,00
NATUREZA DESPESA	33903948
CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA	1545200392056
CONTRATO PNAFM	051997584

2. OBJETO

2.1. Contratação de empresa especializada na realização do curso de Avaliação imobiliária, para atender as necessidades de modernização do cadastro imobiliário do município de Campo Grande-MS; conforme justificativa a seguir.

3. JUSTIFICATIVA

3.1. A Superintendência de Fiscalização e Gestão Imobiliária (SUFGI/SEMADUR)



Prefeitura Municipal de Campo Grande
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana
Termo de Referência SEMADUR/00006/TR/2023

tem por finalidade planejar, coordenar e controlar a execução de vistorias fiscais e levantamentos cadastrais dos imóveis para atualização do sistema; avaliação de imóveis rurais e urbanos para fim de lançamento de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) e ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis); elaboração de laudos técnicos de avaliação para fim de indenizações, permutas, hipotecas de lotes como garantia de execução de infraestrutura dos loteamentos e outros de interesse do Município.

3.2. a SUFGI se desenvolveu em função da evolução do Cadastro imobiliário municipal, onde, pode-se considerar como representativo a partir da implantação do sistema tributário TIQUE , no ano de 1996, que a partir disso, surgiram novas demandas de padronização da avaliação imobiliária, no qual foi desenvolvido o PBIC - Planilha boletim imobiliário Cadastral , uma rotina informatizada através de um software chamado PBIC, que usa uma metodologia métrica de cálculo do imóvel a partir de quantitativo de materiais, previamente cadastrados no sistema, com isso ao longo do tempo esse modelo ficou obsoleto, seus parâmetros e código fonte sem atualização, o programa roda até hoje, de forma não confiável, onde a experiência do avaliador a partir de valoração de mercado, ajusta os valores defasados;

3.3. Essa obsolescência, no uso contínuo até hoje, tem gerado, grandes distorções nos valores, base para o valor venal, ora acentuadamente alto, as vezes irrisório e na maioria das vezes com o bom senso e a experiência do avaliador, um preço próximo da realidade, mas sem a devida confiabilidade;

3.4. Por isso capacitar os auditores fiscais de cadastro e urbanismo, é de suma importância, pois estamos adquirindo ferramentas que exigirão habilidade nesse processo avaliatório, pois está sendo adquirido um novo sistema tributário pela SEFIN, e que as rotinas de atribuição da SEMADUR, terão muita relevância, também está sendo adquirida uma nova planta de valores genéricos, que funcionará dentro de uma base cartográfica, onde as informações, permitirão um melhor planejamento de avaliação imobiliária por região, por bairro e por parcelamento em



Prefeitura Municipal de Campo Grande
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana
Termo de Referência SEMADUR/00006/TR/2023

nível de quadra, o que exige conhecimento do processo avaliatório, que está sendo pleiteado, além disso, essa base cartográfica através do SIMGEO - Sistema Municipal de Geoprocessamento-PMCG, cujo projeto de modernização está em execução, exigirá domínio em tecnologias de avaliação em massa que o sistema irá disponibilizar, e tudo isso corrobora para a necessidade premente de aquisição desse curso de capacitação em avaliação imobiliária.

3.5. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente contratação está fundamentada na Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021, que estabelece normas gerais de licitação e contratação para as Administrações Públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.

O objeto em questão será contratado com fundamento no artigo 74, inciso III, Letra “f”, da referida Lei:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

III - contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação:

(...)

f) treinamento e aperfeiçoamento de pessoal;

4. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

Itens								
Tipo	Item	Código	Descrição	Un. Aquisição	Qtd.	Vlr. Unit.	Vlr. Total	Vlr. Acum.
LOTE 001	1	00019751	Serviço PNAFM - 3ª fase: Treinamento	1 - Unidade	1	293.240,0000	293.240,00	293.240,00
Total (R\$):						293.240,0000	293.240,00	293.240,00

Descrições Complementares:

Definição de nomenclatura:

- Para Auditor Fiscal de Cadastro e Urbanismo I, será adotado Auditor I;



Prefeitura Municipal de Campo Grande
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana
Termo de Referência SEMADUR/00006/TR/2023

- Para Auditor Fiscal de Cadastro e Urbanismo II, será adotado Auditor II;
- Para Auditor Fiscal de Cadastro e Urbanismo, será adotado Auditor;

Para vagas excepcionais

- Para Auditor Fiscal de Meio Ambiente, será adotado Auditor de Meio Ambiente;
- Para demais técnicos, será Adotado Técnico;

O curso é oferecido somente aos Auditores Fiscais de Cadastro e Urbanismo, eventualmente, poderá haver disponibilidade de vagas remanescentes por impossibilidade da participação de todos os auditores Fiscais de Cadastro e Urbanismo, seja por qualquer motivo justificável, logo essas vagas podem ser preenchidas pelos Auditores de Meio Ambiente e/ou Técnicos, ficando a critério da Secretária da pasta;

Descrição dos módulos do curso oferecidos:

- MÓDULO I, Curso de avaliação imobiliária para Auditores I, que não tem formação em Engenharia Civil/Arquitetura;
- MÓDULO II, Curso de avaliação imobiliária para Auditores II, com formação em Arquitetura ou Engenharia Civil;
- MÓDULO III, Curso de vistoria de imóveis para Auditores;
- MÓDULO IV, Curso de Perícia Judicial para Auditores com formação em Arquitetura, Engenharia ou Direito;
- MÓDULO V, Curso Registro de imóveis para Auditores.
- TUTORIA DIDÁTICA, acompanhamento na aplicação prática do conteúdo e central de dúvidas;
- MÓDULO VI, Curso de introdução ao CTM, para Auditores.

DAS QUANTIDADES

Previsão de quantidade de alunos por módulo:

MÓDULO I , Curso de avaliação imobiliária para Auditores que não tem formação em Engenharia Civil/Arquitetura: Com previsão até 50 alunos;

MÓDULO II , Curso de avaliação imobiliária para Auditores com formação em



Prefeitura Municipal de Campo Grande
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana
Termo de Referência SEMADUR/00006/TR/2023

Arquitetura ou Engenharia Civil: Com previsão até 50 alunos;

MÓDULO III, Curso de Vistoria de Imóveis para Auditores, com previsão de até 100 alunos;

MÓDULO IV , Curso de Perícia Judicial para Auditores com formação em Arquitetura, Engenharia ou Direito: Com previsão até 50 alunos;

MÓDULO V, Curso Registro de imóveis para Auditores, com previsão de até 50 alunos;

TUTORIA DIDÁTICA, disponível ao alunos que realizaram os cursos do MODULO I, MÓDULO II e Módulo III;

A aplicação da tutoria será limitada a 45h/aula, cuja demanda será distribuída conforme a orientação da SEMADUR;

Previsão de quantidade de Turmas:

MÓDULO I, Curso de avaliação imobiliária para auditores que não tem formação em Engenharia Civil/Arquitetura: Com previsão de duas turmas de 25 alunos cada;

MÓDULO II, Curso de avaliação imobiliária para auditores com formação em Arquitetura ou Engenharia Civil: Com previsão de duas turmas de 25 alunos cada;

MÓDULO III, Curso de Vistoria de imóveis para auditores: Com previsão de quatro turmas de 25 alunos cada ;

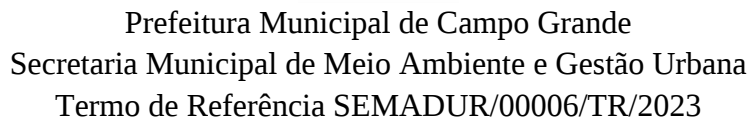
MÓDULO IV, Curso de Perícia Judicial para auditores com formação em Arquitetura, Engenharia ou Direito: Com previsão de duas turmas de 25 alunos cada

MÓDULO V, Curso de Registro de imóveis para auditores: Com previsão de duas turmas de 25 alunos cada ;

TUTORIA DIDÁTICA, atenderá a demanda de acompanhamento, pós curso, dos alunos dos MÓDULO I, II e III;

MÓDULO VI, Curso de introdução ao Cadastro Territorial Multifinalitário aplicado à gestão municipal, com previsão de duas turmas de 50 alunos cada;

O curso é introdutório e poderá ser realizado em uma turma maior sem prejuízo do aprendizado e dentro de um limite que se possa haver a participação dos alunos durante a



Carga horária por módulo e total:

DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

OUTRAS INFORMAÇÕES:

O Curso de Avaliação Imobiliária aqui apresentado, visa oferecer um escopo personalizado “in company”, à Prefeitura Municipal de Campo Grande–MS, dividido em 6 (seis) módulos, com uma visão abrangente, destacando-se os “Pilares Essenciais” da avaliação de imóveis no Módulo I; Aprofundando o conhecimento na técnica científica de avaliação imobiliária no Módulo II; Já o Módulo III, mais específico em Vistorias de Imóveis; O Módulo IV Perícias Judiciais na área de Avaliação de Imóveis; o Módulo V será específico em Registro de Imóveis e; por último o Módulo VI será introdutório ao CTM, Cadastro Territorial Multifinalitário.

Comum a todos os módulos será abordado conceitos básicos de como elaborar um laudo dentro das Normas Técnicas Brasileiras, atualmente exigidas para autarquias e órgãos públicos, conforme ementas, em anexo na proposta.

Além do(a) Ministrante com especialização na área, o curso terá a participação de Assessores técnicos que estarão disponíveis a atuar no apoio didático, esclarecimento de dúvidas e suporte acadêmico durante a aula.

Dentro do curso proposto, após a ministração dos módulos I, II e III, é prevista a atividade de TUTORIA que dará o suporte didático as atividades de execução dos trabalhos técnicos, resultante dos conteúdos ministrados. Caberá ao ministrante do curso e seus auxiliares técnicos oferecer subsídios para a consolidação do aprendizado na prática, como por exemplo: Os elementos e critérios de pesquisa realizadas de forma adequada a cada mercado; Uso de programa de regressão, equações e escolhas das metodologias a serem utilizadas de acordo com o imóvel avaliando; Aplicação prática de vistorias de imóveis, e; Elaboração de laudo



Prefeitura Municipal de Campo Grande
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana
Termo de Referência SEMADUR/00006/TR/2023

seguindo padrões normativos. Dessa forma a TUTORIA visa:

Colaborar para a integração da teoria com a prática dos diversos tipos de trabalhos técnicos avaliatórios;

Oferecer uma complementação didática do conhecimento e compartilhamento de experiência prática do(a) Ministrante, como forma a melhorar a experiência e a qualidade do aprendizado; Acompanhamento das vistorias de imóveis e coleta de amostras, com base no conteúdo aplicado em sala, visando a elaboração do passo-a-passo de um laudo técnico de vistoria de imóveis e laudo de avaliação de imóveis, demonstrando uma padronização do processo, não deixando de observar as tendências dos cenários socioeconômico e político contemporâneo.

Detalhamento dos objetivos dos módulos

Módulo I Promover uma visão global do universo da avaliação de imóveis, apresentando todas as nuances do processo avaliatório, incluindo análise do mercado imobiliário sob o ponto de vista de valoração imobiliária, utilizando conceitos básicos de estatística, transações imobiliárias, vistorias, recebimento de laudos técnicos com entendimento das normas técnicas, e gestão imobiliária;

Módulo II Demonstrar ao profissional as metodologias modernas existentes na área de atuação da Engenharia de Avaliação, possibilitando uma análise mais apurada para cada tipo de trabalho tanto na execução quanto no recebimento e aceitação dos laudos técnicos;

Iniciação ou reciclagem fundamentada e prática do profissional na Engenharia de Avaliações, através de procedimentos técnicos, que permitam abordar a matéria de forma científica, na execução e/ou recepção de laudos;

Subsidiar, de conteúdos técnicos pertinentes, o avaliador na execução de trabalhos avaliatórios, melhorando a segurança e consistência dos trabalhos realizados;

Demonstrar a possibilidade de atingir o valor de mercado de imóveis, minimizando sobremaneira as subjetividades;

Motivar o profissional para que amplie seu ferramental de soluções na busca do valor de mercado, utilizando ferramentas de tecnologia oferecidas no mercado;

Módulos III A vistoria imobiliária é uma importante peça no processo de avaliação imobiliária, por apresentar a realidade daquilo que é descrito em um processo avaliatório, o



Prefeitura Municipal de Campo Grande
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana
Termo de Referência SEMADUR/00006/TR/2023

objetivo desse módulo é demonstrar a necessidade de levantamento de cada passo nas etapas de vistoria, levando em conta os diversos detalhes que são relevantes na avaliação imobiliária;

Módulo IV O perito avaliador de imóveis avalia um imóvel de forma técnica e imparcial, sem interesse algum na comercialização do referido imóvel, para atender a uma demanda judicial de valoração imobiliária; O objetivo desse módulo IV é explicativo, orientativo, com demonstração de estudos de casos, na tratativa de procedimentos processuais, para atender a essas demandas que envolvem o poder público municipal em questões de valoração imobiliária;

Módulo V O registro de imóvel, materializado pela matrícula do imóvel, é a peça mais importante para se iniciar um processo de transação imobiliária, seja para compra/venda, seja fins fiscais/tributários, seja para qualquer transação que envolva bens imóveis; O objetivo desse módulo V é explicativo, orientativo, com demonstração de estudos de casos, de procedimentos de registros de imóveis, em particular para atender as demandas de transação imobiliária que envolvem o poder público municipal em questões de registro cartorial;

Módulo VI

Curso de introdução ao Cadastro Territorial Multifinalitário aplicado à gestão municipal.

Tutoria

Proposta de Tutoria

A Tutoria tem por objetivo, o suporte didático das atividades que serão realizadas após a realização do curso, visando a consolidação do conhecimento obtido durante o desenvolvimento dos módulos propostos;

A tutoria não tem por objetivo promover uma nova metodologia de trabalho nos processos de avaliação do município, mas sim a demonstração de atividades profissionais que são comuns dentro do mercado imobiliário, não se prendendo a nenhuma particularidade dos trabalhos realizados pelo município;

O Resultado que será obtido na aplicação da tutoria, é a promoção de uma nova visão aos Auditores fiscais da Semadur, o qual será como uma semente da implementação de novos e modernos modelos de processos avaliatórios realizados pelos Auditores Fiscais da Semadur.

Caberá ao tutor dar subsídios para a prática dos tópicos abordados nos módulos estudados,



Prefeitura Municipal de Campo Grande
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana
Termo de Referência SEMADUR/00006/TR/2023

como por exemplo, os elementos e critérios de pesquisa concerning ao mercado, uso do programa de regressão, equações e escolhas das metodologias a serem utilizadas de acordo com o imóvel avaliando.

Assim a tutoria provê os meios para integração da teoria com a prática dos diversos tipos de trabalhos avaliatórios que foram ministrados, através de visitas técnicas para realização de vistorias ou para coleta de amostras, visando realizar todos os passos para a elaboração de um laudo de avaliação em todas as suas etapas, não deixando de observar as tendências dos cenários político, econômico e social.

CONTEÚDO PROGRAMÁTICO:

MÓDULO I

Introdução

- Conceito;
- Por que e para quem avaliar;
- Tipos de laudos;
- Finalidades;
- Valor de Mercado, Preço e Custo;
- Metodologias Aplicáveis

Estatística Descritiva

- Medidas de Tendência Central;
- Medidas de Variabilidade;
- Graus de Liberdade.

Método Evolutivo

- Valor do terreno somado ao valor da edificação.

NBR 14.653

- Parte 1: Procedimentos Gerais;
- Parte 2: Imóveis Urbano;
- Estudo do Anexo A (Inferência Estatística) com ênfase nos conceitos de fundamentação e precisão de um laudo.

MÓDULO II



Prefeitura Municipal de Campo Grande
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana
Termo de Referência SEMADUR/00006/TR/2023

Método Comparativo de Dados de Mercado

- Construção de Variáveis quantitativas, qualitativas, dicotômicas (binários e dummy) e Proxy;
- Abordagem de pesquisa em massa e em pequenas amostras.

O Método dos Mínimos Quadrados e Regressão Linear Simples e Múltipla;

- Introdução;
- O modelo linear geral;
- A estimação dos parâmetros;
- Coeficiente de determinação e correlação;
- Análise de Correlação;
- Descrição gráfica;
- Pontos atípicos;
- Exercícios práticos: Laudo pelo Método Evolutivo.

Inferência Estatística

- Probabilidade;
- Distribuição de probabilidade;
- A distribuição T de Student;
- A distribuição F de Fisher;
- Teorema do limite central;
- Intervalo de confiança;
- Intervalos de confiança em pequenas amostras;
- Testes de hipóteses (significância do modelo e dos regressores).

Roteiro de Análise de Modelos de Regressão

- Teste de equação;
- Análise dos resíduos do modelo;
- Auto correlação serial e temporal;
- Heterocedasticidade;
- Multicolinearidade;
- Normalidade de resíduos;
- Análise gráfica;



Prefeitura Municipal de Campo Grande
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana
Termo de Referência SEMADUR/00006/TR/2023

- Teste de sensibilidade do modelo.

Aplicabilidade

- Demonstração através do software SisDEA, com práticos e análise dos resultados.

MÓDULO III

1. Conceituação de Vistoria;
2. Tipos de Vistoria; Objetivo do Registro; Diferenciação entre Relatório fotográfico e Laudo;
3. Requisitos Gerais;
4. Compatibilidade x Complexidade; Momento oportuno da realização da Vistoria;
5. Especialização dos Profissionais,
 - 5.1. Execução de vistoria por pessoa não legalmente habilitada;
 - 5.2. Profissional não experiente;
6. Deficiências a serem evitadas;
 - 6.1. Conflitos de Valores;
7. Documentação e sua importância;
8. Localização;
9. Diretrizes e check list de serviços de vistoria;
 - 9.1. Ferramental básico;
10. Exemplos de Laudo adequado;
11. Vistoria “in loco”; Exercício prático.
12. Normas da ABNT relacionadas e comentadas nos itens de maior interesse.

MÓDULO IV

- a) A responsabilidade do juiz e do perito;
- b) Início e andamento de um processo judicial;
- c) Perícia;
- d) O Perito;
- e) Vistoria, exame e outras diligências;
- f) Laudo;
- g) Como responder aos quesitos;
- h) Perito-engenheiro, arquiteto e agrônomo.

MODULO V



Prefeitura Municipal de Campo Grande
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana
Termo de Referência SEMADUR/00006/TR/2023

- A propriedade privada;
- O Direito Imobiliário e o Sistema de registro Imobiliário;
- Sistema de Registro Imobiliário.
- Tramitação do título na serventia de Registro de Imóvel.
- Livros de serventia registral imobiliária.
- Certidões emitidas pelas serventias imobiliárias.
- Títulos apresentados ao registro e atos registrais especiais.
- Retificações imobiliárias administrativas.
- Incorporações imobiliárias.
- Loteamento.
- Alienação fiduciária de bem imóvel.

MÓDULO VI

CURSO INTRODUÇÃO AO CTM Curso de introdução ao Cadastro Territorial Multifinalitário aplicado à gestão municipal

1. Institucionalização do cadastro no Brasil.
2. Avanços internacionais e nacionais nos sistemas cadastrais.
3. Diretrizes nacionais para a criação, a instituição e a atualização do cadastro territorial multifinalitário (CTM) nos municípios brasileiros.
4. Estruturação e funcionamento de um CTM no âmbito municipal.
5. Experiências de implantação e uso do CTM em municípios brasileiros.
6. Abordagem da Nova Portaria 3242/22 sobre CTM, onde participou da revisão para a Manutenção das Cidades.
7. Livro: “Caderno aplicado à Gestão Municipal “ – em fase final de lançamento.

TUTORIA

- Acompanhamento na aplicação prática do aprendizado dos alunos, dos MÓDULOS I, II e III;
- A aplicação da tutoria será limitada a 45h/aula;

Currículo do(a) Ministrante:

MARIZE LECHUGA DE MORAES BORANGA ENGENHEIRA CIVIL



Prefeitura Municipal de Campo Grande
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana
Termo de Referência SEMADUR/00006/TR/2023

Universidade Federal de Mato Grosso do Sul-1981;

- INSTRUTORA de Engenharia de Avaliações do corpo da Caixa Econômica Federal durante 10 anos;
 - GERENTE DE ENGENHARIA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS da CAIXA/ MS - 2000 a 2010 - 10 anos;
 - DOCENTE DE CURSOS DE ESPECIALIZAÇÃO EM AVALIAÇÕES NO MERCADO IMOBILIÁRIO NA UNAES E MINISTRANTE DE DIVERSOS CURSOS NA ÁREA EM PARCERIA COM O CREA/MS;
 - DIRETORA REGIONAL DA SOBREA / MS – SOCIEDADE BRASILEIRA DE ENGENHARIA DE AVALIACOES; -2006-2010;
 - DIRETORA NACIONAL da SOBREA – SOCIEDADE BRASILEIRA DE ENGENHARIA DE AVALIACOES; 2011-2015;
 - Membro do IBAPE Nacional- INSTITUTO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS;
 - PERITA JUDICIAL em Engenharia de Avaliações e Meio Ambiente;
 - ESPECIALISTA EM ENGENHARIA SANITÁRIA Fundação Oswaldo Cruz – Rio de Janeiro -1986; • MESTRE EM MEIO AMBIENTE com dissertação em variáveis ambientais x valor dos imóveis - UNIDERP - Universidade de Desenvolvimento da Região do Pantanal-2003;
 - ATUALMENTE – DIRETORA DA EMPRESA DOMINIUM ENGENHARIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS E DA EMPRESA VALOR E MERCADO SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA;
 - CREDENCIADA A CAIXA, AO BANCO DO BRASIL, Delphos Seguradora.
- PRINCIPAIS TRABALHOS:
- LAUDO DE PERÍCIAS JUDICIAIS EM ENGENHARIA, EDIFICAÇÕES E INFRAESTRUTURA;
 - LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE ÁREAS COMERCIAIS, EDIFICAÇÕES, RESIDENCIAIS, TERRENOS, GLEBAS, ÁREAS RURAIS;
 - LAUDO PARA FINS PATRIMONIAIS, INVENTÁRIOS, TRIBUTÁRIOS (IPTU/ITBI);



Prefeitura Municipal de Campo Grande
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana
Termo de Referência SEMADUR/00006/TR/2023

- LAUDO DE INSPEÇÃO PREDIAL;
- LAUDO DE DANOS FÍSICOS E PATOLOGIAS EM EDIFICAÇÕES;
- LAUDO DE EMPREENDIMENTOS DE BASE – ECONÔMICA;
- PLANTA DE VALORES GENÉRICAS EMPREENDIMENTO DE CAMPO GRANDE EM 2013 E 2014;
- INDÚSTRIAS, POSTOS DE GASOLINA, HOTÉIS, CLUBES RECREATIVOS, SHOPPINGS CENTERS, HOSPITAIS, ENTRE OUTROS. AMBIENTAL:
- MONITORAMENTO AMBIENTAL;
- LICENÇAS AMBIENTAIS;
- PLANO DE CONTROLE AMBIENTAL

PRINCIPAIS CLIENTES:

- CAIXA;
- ENERGISA;
- Prefeitura Municipal de Campo Grande - MS;
- Prefeitura Municipal de Ladário - MS;
- BANCO DO BRASIL; SEDEP – Serviço de Entrega de Despacho e Publicações; FUNCEF - Fundação da Caixa;
- BROOKFIELD- Engenharia e Incorporações; PDG – Engenharia; MGR- Engenharia;
- Maxi Engenharia;
- Decal Arquitetura e Urbanismo Ltda.;
- SBS Empreendimentos;
- CAMVA - Cooperativa Agrícola Mista de Várzea Alegre;
- AB Mais Urbanismo - Empreendimentos Imobiliários – SP;
- ANDREOLI AMBIENTAL - PR;
- SENAI – MS;
- SESC – MS;
- SEBRAE – MS;



Prefeitura Municipal de Campo Grande
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana
Termo de Referência SEMADUR/00006/TR/2023

- PETROBRAS;
- ENGEPAR;
- ENERGISA;
- SERMIX;
- SAFRASUL;
- SESI.

REQUISITOS A SEREM ATENDIDOS

É necessário que a empresa:

Tenha condições de fornecer certificação reconhecida no mercado imobiliário, através de participações com associações, entidades de conselhos, associações, da área de avaliação imobiliária;

Disponibilize MINISTRANTE(S), com larga experiência profissional, formação acadêmica, e domínio na ministração de cursos na área de avaliação imobiliária;

Apresente o currículo do ministrante, compatível com a proposta apresentada de forma a comprovar sua capacidade na ministração do curso proposto;

Qualquer despesa correspondente a hospedagem, deslocamento, deverá estar embutido na proposta, de forma que a Contratante não assumira responsabilidade por nenhuma despesa adicional;

Disponibilize Assessores técnicos para dar suporte as duvidas dos alunos;

Os Assistentes serão necessários nos MÓDULOS I, II e III;

No mínimo um assessor por aula ministrada;

Forneça material didático para desenvolvimento do curso e certificado aos participantes em papel;

O material didático deve constar ementa, conteúdo proposto e todos os elementos necessários ao planejamento de aula, para garantir o efetivo aprendizado dos participantes;

O material didático deve ser submetido a aprovação da Contratante;

Ao final de cada aula exigir como forma de controle de presença e avaliação de aplicação de



Prefeitura Municipal de Campo Grande
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana
Termo de Referência SEMADUR/00006/TR/2023

conteúdo e didática, o preenchimento de formulário digital (podendo ser o google forms), na qual o participante responderá questões pertinentes ao seu aproveitamento no aprendizado do conteúdo, procurando demonstrar de forma objetiva que o conteúdo foi aplicado e o conhecimento bem absorvido;

Antes da ordem de início de serviço, a CONTRATADA e e CONTRATANTE, irão elaborar em conjunto um plano de trabalho, onde definirão todos os detalhes executivos do curso, inclusive definindo cronograma físico e financeiro;

A Prefeitura de Campo Grande - MS, através da Secretaria municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana de Campo Grande-MS, ficará responsável, para disponibilizar as salas de aula para aplicação do referido curso;

Forneça o material de apoio: projetor e computador para ministração do curso;

5. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

5.1. Não se visualiza a possibilidade de estabelecer qualquer critério objetivo para análise, comparação e julgamento de propostas, uma vez que a execução do objeto pretendido, de modo a atender plenamente a demanda da Administração, pressupõe o emprego de atributos e qualificações subjetivas, inviabilizando a realização de licitação para contratação do objeto em questão.

Especificamente, o conteúdo programático e a experiência da empresa a ser contratada, bem como o currículo profissional que compõe o seu corpo técnico reflete as competências exigidas no artigo 74, III da Lei 14.133/2021.

Nesse sentido, o art. 74, caput, como fundamento, impõe a constatação da inviabilidade de competição por ausência de critério objetivo de seleção ou por exclusividade do objeto perseguido pela administração, mediante robusta instrução dos autos do processo administrativo, sem prejuízo da fiscalização e controle ainda maiores por parte dos órgãos competentes.

Quanto à justificativa de compatibilidade do preço com os praticados no mercado, o entendimento da jurisprudência é que não se podem comparar preços de serviço singular com



Prefeitura Municipal de Campo Grande
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana
Termo de Referência SEMADUR/00006/TR/2023

serviços não singulares. Daí porque não foi realizada cotação de preços junto a outros potenciais prestadores dos serviços demandados, para justificar que os preços contratados estão compatíveis com os praticados no mercado, eis que tal prática se mostra incompatível com a hipótese de inexigibilidade de licitação, caracterizada pela inviabilidade de competição (Acórdão 2.280/2019 – TCU 1ª Turma).

A justificativa do preço é feita, portanto, em consonância com o entendimento que consta do Acórdão nº 819/2005 – TCU Plenário, no sentido de que o preço deverá estar compatível com aqueles que o próprio contratado pratica junto a outros órgãos, nestes termos: “9.1.3. quando contratar a realização de cursos, palestras, apresentações, shows, espetáculos ou eventos similares, demonstre, a título de justificativa de preços, que o fornecedor cobra igual ou similar preço de outros com quem contrata para evento de mesmo porte (...)

Outro paradigma de boa prática que se utiliza, a propósito, é a seguinte orientação da Advocacia Geral da União: “É obrigatória a justificativa de preço na inexigibilidade de licitação, que deverá ser realizada mediante a comparação da proposta apresentada com preços praticados pela futura contratada junto a outros órgãos públicos ou pessoas privadas.” (Orientação Normativa AGU nº 17/09).

6. PRAZO, LOCAL E CONDIÇÕES DE ENTREGA

6.1. Os serviços deverão ser prestados conforme Plano de Trabalho e o cronograma de execução do treinamento, entre a PROPONENTE LICITANTE e a SEMADUR,

6.1.1. Será estabelecido data e local de aplicação do curso, no caso prédefinido na Escola de Governo do Município de Campo Grande;

6.1.2. O prazo máximo para conclusão do curso, que não poderá extrapolar a 60 dias corridos da emissão da ordem de serviço;

7. REQUISITOS DE ACEITABILIDADE/RECEBIMENTO DOS SERVIÇOS

7.1. Os serviços deverão ser prestado no endereço descrito no item 6.1, deste Termo de Referência



Prefeitura Municipal de Campo Grande
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana
Termo de Referência SEMADUR/00006/TR/2023

7.2. Será emitido certificado ao participantes que obtiverem 75% presença, comprovada;

7.3. Alterações no cronograma, conteúdo programático e relativas ao palestrante/ministrante deverão ser comunicadas à Administração até 5 (cinco) dias antes do evento, podendo a Administração recusar as modificações realizadas pela contratada, sem prejuízo das sanções cabíveis.

8. FORMA DE PAGAMENTO

8.1. O pagamento, decorrente dos serviços efetivamente executados, será efetuado mediante crédito em conta corrente, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados do atesto da nota fiscal pelo setor competente, após a apresentação da respectiva documentação fiscal e trabalhista, bem como do relatório mensal.

8.2. No ato da entrega da Nota Fiscal/Recibo/Fatura a Contratada deverá apresentar as seguintes certidões: Certidão Conjunta de Débitos relativos à Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (INSS), Certidão Negativa de Débitos Estaduais, Certidão Negativa de Débitos Municipais, Certificado de Regularidade do FGTS – CRF, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT e Certidão de Falência, Concordata, Recuperação Judicial e Extrajudicial, todas dentro do prazo de validade em relação à data de emissão da Nota Fiscal/Recibo.

8.3. A Contratada entregará a nota fiscal/fatura, contendo a descrição do serviço realizado conforme item 3 deste Termo de Referência, constando o nome dos participantes e a data de realização do serviço, devendo ainda constar o número do empenho, o preço unitário e o total do serviço expressos em reais.

8.4. Havendo erro na emissão da nota fiscal, esta será devolvida para que a Contratada tome as medidas necessárias, passando o prazo para pagamento a ser contado da data de sua reapresentação.

8.5. No valor estabelecido presumem-se inclusos todos os tributos e, ou encargos sociais.



Prefeitura Municipal de Campo Grande
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana
Termo de Referência SEMADUR/00006/TR/2023

8.6. O CNPJ constante da nota fiscal deverá ser o mesmo indicado na Nota de Empenho.

8.7. A Nota de Empenho deverá ser emitida em favor da empresa A VALOR IMOBILIÁRIO SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA, conforme detalhamento abaixo:

- Razão Social: VALOR IMOBILIARIO SERVICOS DE ENGENHARIA LTDA;
- CNPJ: 12.997.451/0001-24 (PIX)
- Telefone: (67) 3025-4488 / (67)9 8159-6000 (whattsApp)
- E-mail: secretaria@dominiumengenharia.com.br
- Dados Bancários: Banco, Agencia, Conta Corrente;

8.8. A empresa deverá apresentar na Nota Fiscal, obrigatoriamente, as informações bancárias para pagamento, conforme abaixo:

- NOME DO BANCO: **104 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL**
- AGÊNCIA BANCÁRIA: **2228**
- CONTA CORRENTE: **1860**
- DÍGITO VERIFICADOR: **0**
- TIPO E/OU OPERAÇÃO:

9. GARANTIA OU VALIDADE DO BEM

9.1. não se aplica.

10. EXIGÊNCIAS

10.1. Por se tratar de inexigibilidade de licitação será exigida a apresentação dos seguintes documentos:

- 10.1.1. Proposta da empresa, contendo os dados e o conteúdo programático do curso;
- 10.1.2. Currículo do palestrante demonstrando sua especialização;
- 10.1.3. Contrato Social, Estatuto ou Ato Constitutivo e suas alterações, autenticado por órgão competente;



Prefeitura Municipal de Campo Grande
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana
Termo de Referência SEMADUR/00006/TR/2023

- 10.1.4. Documentos pessoais do representante legal da empresa;
- 10.1.5. Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ com QSA;
- 10.1.6. Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos à Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- 10.1.7. Certidão Negativa de Débitos Estaduais;
- 10.1.8. Certidão Negativa de Débitos Municipais;
- 10.1.9. Certificado de Regularidade do FGTS - CRF;
- 10.1.10. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;
- 10.1.11. Certidão de Falência, Concordata, Recuperação Judicial e Extrajudicial;
- 10.1.12. Nota(s) fiscal(is) ou contrato(s) firmados com entidades públicas ou privadas que comprovem que o valor a ser contratado é compatível com o praticado em outras contratações;
- 10.1.13. Declaração de Inexistência de Empregados Menores.

11. FISCALIZAÇÃO/ ACOMPANHAMENTO DA EXECUÇÃO

- 11.1. A fiscalização ou o acompanhamento da execução e prestação dos serviços não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada;
- 11.2. É vedado à Contratada proceder, sem prévia autorização da fiscalização, alteração de qualquer natureza nos serviços;
- 11.3. Quaisquer modificações ou providências necessárias à adequação dos serviços, a suprir falhas ou omissões, deverão ser solicitadas por escrito, à Contratante;
- 11.4. Representantes da Administração, para o recebimento, acompanhamento e fiscalização, respectivamente:
 - Rutenio Cesar Cristaldo, e-mail: ruteniocristaldo@gmail.com, Telefone: (67)99243-5696

12. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA



Prefeitura Municipal de Campo Grande
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana
Termo de Referência SEMADUR/00006/TR/2023

12.1. A Contratada deve cumprir todas as obrigações constantes neste Termo de Referência, assumindo exclusivamente como seus, os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto e, ainda:

12.1.1. Disponibilizar pessoal em quantidade suficiente para a prestação dos serviços;

12.1.2. Responder pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados em qualquer fase da contratação;

12.1.3. Guardar sigilo em relação às informações ou documentos de qualquer natureza de que venha a tomar conhecimento, respondendo, administrativa, civil e criminalmente por sua indevida divulgação e incorreta ou inadequada utilização;

12.1.4. Depois da conclusão do Curso, emitir, sem ônus para a Contratante, os certificados de participação dos servidores inscritos;

12.1.5. Manter as condições necessárias ao pleno cumprimento das obrigações decorrentes da presente contratação.

12.1.6. Levar, imediatamente, ao conhecimento do fiscal do contrato, qualquer fato extraordinário ou anormal que ocorra durante a execução dos serviços, para adoção de medidas cabíveis, bem como comunicar, por escrito e de forma detalhada, todo tipo de acidente que venha a ocorrer.

13. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

13.1. Enviar a nota de empenho à contratada no endereço: R EDUARDO SANTOS PEREIRA, 2201, CEP: 79.020-170, CENTRO, CAMPO GRANDE-MS, ou no e-mail: secretaria@valoremercado.com.br

13.1.1. Enviar juntamente com o empenho:

13.1.1.1. relação dos servidores que participarão do curso, contendo: nome completo, CPF, e-mail, matrícula;

13.1.1.2. dados da instituição para emissão da nota fiscal: razão social, endereço completo, CNPJ, Inscrição Estadual e Inscrição Municipal, contato do servidor



Prefeitura Municipal de Campo Grande
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana
Termo de Referência SEMADUR/00006/TR/2023

responsável pelo pagamento da nota fiscal (nome, e-mail, telefone).

13.2. São ainda obrigações da Contratante:

13.2.1. A Contratante não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela empresa prestadora de serviço, que porventura não tenha sido acordada;

13.2.2. Efetuar o pagamento à empresa no valor correspondente ao fornecimento dos serviços descritos no item 3 deste Termo de Referência, no prazo e forma estabelecidos;

13.2.3. Fiscalizar e acompanhar a execução dos serviços prestados, de acordo com as especificações contidas neste Termo de Referência;

13.2.4. Comunicar à Contratada toda e qualquer ocorrência relacionada com os serviços prestados;

13.2.5. A Contratante atestará as Notas Fiscais em conformidade com os requerimentos e prazos estabelecidos neste Termo de Referência e as enviará ao setor competente para posterior pagamento;

13.2.6. A Contratante não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, ainda que vinculados à execução do presente Termo, bem como por quaisquer danos causados a terceiros em decorrência de ato da Contratada, de seus empregados, prepostos ou subordinados;

13.2.7. A critério da Contratante, poderão ser utilizados os créditos existentes em favor da Contratada para compensar quaisquer possíveis despesas resultantes de multas, indenizações, inadimplências contratuais e/ou outras de responsabilidades desta última.

14. SANÇÕES

14.1. As penalidades a serem aplicadas por descumprimento na entrega do bem são as previstas na Lei nº. 14.133/2021.



Prefeitura Municipal de Campo Grande
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana
Termo de Referência SEMADUR/00006/TR/2023

15. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Dotação				
Funcional Programática	Natureza de Despesa	Fonte de Recurso	Valor	Exercício.
3100F 3100F 1545200392056	33903948	1501000046	0,00	2023
3100F 3100F 1545200392056	33903948	2754000022	0,00	2023
Custo total estimado (R\$):			0,00	

16. DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1. O presente Termo de Referência foi subsidiado pelo Estudo Técnico Preliminar (ETP) n. SEMADUR/00001/ETP/2023, em anexo.

16.2. O prazo para assinatura do contrato ou recebimento da nota de empenho será de 5 (cinco) dias úteis a contar da regular convocação pela Administração Pública.

16.3. Todas as comunicações entre as partes serão efetuadas por escrito e produzirão efeitos desde que comprovado o recebimento.

Campo Grande/MS, 20 de Julho de 2023

ATESTO O ENCERRAMENTO DO REFERIDO TERMO DE REFERENCIA

RUTENIO CESAR CRISTALDO

Fiscal

Katia Silene Sarturi Warde

Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano

CONCLUÍDO

RUTENIO CESAR CRISTALDO

SUPERVISOR