

Inex 21/2024



TERMO DE REFERÊNCIA

Termo de referência para execução do credenciamento de imobiliárias n° 04/2022, para prestação de serviços de avaliação imobiliária do município de Ouro Preto.

1 Do Objeto

Este termo de referência tem por objeto a execução credenciamento de empresas prestadoras de serviços de avaliação imobiliária n° 04/2022, para realizar avaliações de todos os processos que se refiram à contratação e renovação de aluguéis, e negociações imobiliárias eventuais.

2 – Da Justificativa

Trata-se das disposições do processo de execução de credenciamento de imobiliárias n°04/2022.

Atendendo o disposto no art. 25 da Lei 8.666/93, e norteados pelos princípios da isonomia, proporcionalidade, no intuito da administração pública, dispor de maior rede possível de prestadores de serviços, em total observância aos lícitos princípios da economicidade e celeridade..

3 - Do Prazo, dos pareceres

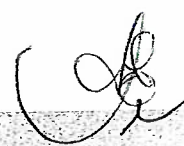
Os serviços deverão ser realizados no prazo máximo de até 05 (cinco) dias úteis, a partir do recebimento da ordem de fornecimento, com entrega de parecer.

O parecer deverá atender os seguintes moldes:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

Requisitos Mínimos

1. Identificação do solicitante;
2. Finalidade do PTAM;
3. Identificação e caracterização do imóvel:



- Situação e localização (Estado, Município, logradouro, número, etc.);
- Número de matrícula em cartório e cadastro imobiliário, caso exista;
- Áreas (do terreno, de construção, real privativa, de uso comum, real total, fração ideal, etc.) e dimensões do imóvel;
- Características e infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel;
- Descrição detalhada do imóvel e acessórios (construções, benfeitorias, instalações, etc.);
- Relatório fotográfico, da data da vistoria realizada no imóvel;

4. Pesquisa de imóveis comparandos, para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

- Identificação dos imóveis escolhidos para compor a amostra, explicitando as respectivas fontes;
- Homogeneização dos itens da amostra;

5. Determinação do Valor de Mercado do imóvel avaliando:

6. Encerramento:

- Conclusão do PTAM;
- Data e assinatura do C.I. emissor do PTAM;

7. Anexos:

- Relatório fotográfico (quando não incluído na Caracterização do Imóvel)
- Plantas de situação e localização, mapas, etc.

3. Da Especificação dos Serviços

Deverão ser realizados, através do presente credenciamento, os seguintes serviços:

- a) 125 (cento e 25 e cinco) serviços de avaliação imobiliária, para locação de imóveis e para realizar avaliações de todos os processos que se refiram à contratação e renovação de aluguéis, e negociações imobiliárias eventuais.
- b) Foram credenciadas de 16 (dezesseis) empresas, o rateio se dará nos seguintes moldes :



- 8 avaliações para a 1ª à 13ª colocada;
- 7 avaliações para a 14ª à 16ª colocada;

Após realização das avaliações e entrega do parecer, ambas serão validadas pela Gestão do Contrato e /ou pela Comissão de avaliação Imobiliária do Município de Ouro Preto, impreterivelmente.

4. Da Forma de Prestação de Serviços

Os serviços serão prestados em locais determinados pela secretaria requisitante, no caso, a Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão, conforme Ordem de Serviço emitida pela mesma, e disponibilizada a CONTRATADA.

5- Da Regularidade Fiscal e Trabalhista - Pessoa Jurídica

As credenciadas deverão emitir mensalmente as certidões que se seguem:

- Prova de Regularidade Fiscal para com a Fazenda Pública Federal – CND (Certidão Negativa de Débito ou Positiva com efeitos de Negativa) relativa a Tributos Federais (inclusive as contribuições sociais) e à Dívida Ativa da União;
- Prova de Regularidade para com a Fazenda Estadual;
- Prova de Regularidade Fiscal junto à Fazenda Municipal do domicílio ou sede da licitante mediante apresentação da Certidão Negativa de Tributos Mobiliários;
- Prova de Regularidade Relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS através do Certificado de Regularidade do FGTS – CRF, emitido pela Caixa Econômica Federal;
- Prova de Inexistência de Débitos Inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante apresentação de Certidão Negativa.
- Certidão negativa de Falência expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, ou de execução patrimonial, expedida no domicílio da pessoa física, datada de até 90 dias anteriores à data da presente licitação.



6 - Qualificação Técnica - Pessoa Jurídica

Os laudos e pareceres emitidos deverão ser confeccionados por profissional habilitado junto ao CRECI e/ou CREA, CAU, dentro do prazo de validade do mesmo;

7. Dos prazos, da contratação, das condições e da execução do objeto do credenciamento

A prestação dos serviços somente poderá se dar, mediante a emissão da ordem de fornecimento, devidamente assinada pelo Secretário correspondente, juntamente com a nota de empenho.

A Credenciada deverá realizar o serviço no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação;

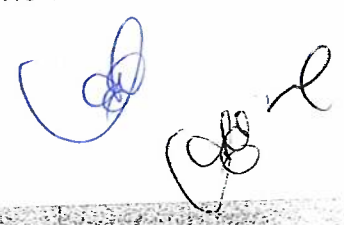
A administração pública reserva-se no direito de, a qualquer tempo, paralisar ou suspender a execução dos serviços, mediante pagamento único e exclusivo daqueles já executados e devidamente atestados pelo departamento competente;

As contratações seguem a ordem de classificados definidos por sorteio em sessão pública a ser publicada e marcada por meio do Diário Oficial do Município.

Para cada demanda que surgir, será designado para o licitante classificado por ordem de homologação, unitariamente, respeitando o montante global, distribuídas igualmente entre todos os credenciados.

Havendo um número maior de avaliações que o número de empresas credenciadas, reinicia-se a distribuição a partir do primeiro classificado.

Havendo mais credenciados que a quantidade de avaliações por imóvel, a Administração realizará o rodízio a fim de que a distribuição seja isonômica e objetiva.



8. Das Sanções

8.1. O descumprimento total ou parcial, de quaisquer das obrigações estabelecidas no presente termo e no CONTRATO de credenciamento, sujeitará a CONTRATADA às sanções previstas na Lei nº 8.666/93 e às seguintes que poderão ser aplicadas discricionariamente pela Administração, garantida a prévia e ampla defesa em Processo Administrativo, na forma do § 2º, do art. 87, da Lei 8.666/93:

a) Multa de 5% (cinco por cento) sobre a média dos valores mensais recebidos pela contratada desde o início da vigência do contrato no caso da contratada dar causa à rescisão do mesmo;

b) Caso a CONTRATADA não cumpra os prazos estabelecidos neste termo, será aplicada multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor unitário da respectiva avaliação, por dia de atraso, até o limite máximo de 10 (dez) dias corridos, quando dar-se-á por rescindido o CONTRATO.

c) Caso a CONTRATADA não cumpra as condições estabelecidas no presente Edital ou no CONTRATO, poderá haver a aplicação de penalidades de:

I – Advertência;

II – Multa;

III – Suspensão do direito de licitar e impedimento de contratar temporariamente com a Prefeitura do Município de Ouro Preto, pelo prazo de até 02 (dois) anos;

IV – Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, na forma do Art. 87, inciso IV, da Lei nº 8.666/93.

d) Na hipótese do CONTRATANTE iniciar procedimento judicial relativo à conclusão do CONTRATO, ficará a CONTRATADA sujeita, além das multas previstas, também ao pagamento das custas e Honorários Advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

e) As multas previstas nesta Cláusula não têm caráter compensatório e o seu pagamento não eximirá a CONTRATADA da responsabilidade de perdas e danos decorrentes das infrações cometidas.



9 Das Obrigações da Credenciada

9.1. Não transferir a outrem, no todo ou em parte, a prestação dos serviços de que trata o presente contrato.

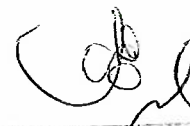
9.2. Assumir inteira responsabilidade pela prestação dos serviços, que deverão ser realizados com a observância de todas as normas técnicas e normativas legais aplicáveis, sendo de sua inteira responsabilidade o conteúdo das declarações relativas aos serviços prestados;

9.3. Fornecer e utilizar toda a competente e indispensável mão de obra especializada, atendida todas as exigências legais pertinentes, tais como trabalhistas, sociais, tributárias, previdenciárias, fundiárias, normas técnicas e demais, por mais especiais que sejam e mesmo que aqui não mencionada.

9.4. Exigir e somente prestar os serviços mediante a apresentação de ofício da secretaria solicitante, devidamente assinado pelo secretário responsável, autorizando a realização da avaliação/ e ou gestor do contrato;

9.5. Responsabilizar-se única e exclusivamente pelo pagamento de todos os encargos e demais despesas decorrentes da prestação dos serviços, tais como emolumentos prescritos e que digam respeito ao serviço; impostos; taxas; contribuições fiscais; previdenciárias; trabalhistas; fundiárias; enfim, por todas as que houver, por mais especiais que sejam e mesmo que não expressas no edital do credenciamento

9.6. Notificar à Administração Pública, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, caso tenha interesse em se descredenciar, sob pena de incidência de sanções administrativas previstas neste instrumento, independente das sanções civis na forma da Lei;



9.7. Fornecer, quando solicitado, elementos necessários à avaliação dos serviços, bem como dados estatísticos e demonstrativos de custos;

9.8. A credenciada será remunerada exclusivamente através dos valores estabelecidos no Anexo II, do credenciamento 004/2022 sendo vedada a cobrança de quaisquer sobretaxas; a retenção e/ou exigência de apresentação de qualquer documento(s) adicional (ais); aposição de assinatura em guia e/ou documento em branco ou de garantia de quaisquer espécies; cobrança de depósito e/ou caução de qualquer natureza;

9.9. Manter, durante toda a execução do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no presente edital.

10 – Das Obrigações do Município

10.1. Regularizar a forma de prestação de serviços de arrecadação e fiscalizar, permanentemente, através da Secretaria Municipal de Fazenda, pela Gerência da Receita Municipal e Setor de Tesouraria, a prestação dos serviços contratados;

10.2 Aplicar as penalidades regulamentares e contratuais;

10.3. Rescindir o credenciamento nos casos previstos no contrato e na Lei 8.666/93;

10.4. Homologar reajustes, após decorridos 12 (doze) meses de acordo com a média aritmética dos seguintes índices: INPC do IBGE e IGPM da FGV ou qualquer outro que venha substituí-los.

10.5. Repassar até o quinto dia útil do mês subsequente o valor correspondente às tarifas devidas pela prestação dos serviços constantes no item 5, mediante o relatório mensal descrito no item 5.1, vedada a dedução



- A Nota Fiscal deverá ser enviada ao Município de Ouro Preto e será devidamente conferida e atestada para os procedimentos relativos ao pagamento.
- O pagamento será efetuado após a entrega dos objetos constante deste Termo de Referência em até 30 dias a contar da apresentação das Notas Fiscais.
- As Notas Fiscais que apresentarem incorreções serão devolvidas ao fornecedor para as devidas correções e o prazo para o pagamento passará a correr a partir da data da reapresentação do documento, considerado válido pelo Município de Ouro Preto.
- O pagamento ocorrerá após a comprovação de regularidades fiscais e trabalhistas mediante apresentação das Certidões Negativas de Débitos.
- A Nota Fiscal Eletrônica e Fatura, deverá ser enviada para o email gestao.transporte@ouropreto.mg.gov.br da Gestão da Secretaria Municipal de Planejamento;
- A CONTRATADA deverá apresentar atualizados, para fins de pagamento, os seguintes documentos a serem enviados juntamente com a Nota Fiscal/Fatura:
 - a) Certidão Negativa de Débitos para com o INSS (CND);
 - b) Certificado de Regularidade do FGTS (CRF), emitido pela Caixa Econômica Federal;
 - c) Certidão Negativa de Débitos MUNICIPAL;
 - d) Certidão Negativa de Débitos ESTADUAL;
 - e) Certidão Negativa de Débitos FEDERAL;
 - f) Certidão Negativa de Débitos TRABALHISTA;
 - g) Comprovante do CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA – CNPJ
 - h) Contrato Social da Empresa e última alteração contratual, caso haja.



dos valores relativos às tarifas devidas pelos citados serviços em contas da Prefeitura Municipal de Ouro Preto.

11. Cotação

A cotação de preço foi realizada em empresas do ramo, chegando ao preço médio unitário de R\$ 833,33 (oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), chegando ao valor médio final de R\$ 83.333,33 (oitenta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) referente à aquisição de 100 serviços de avaliação.

Empresas	CNPJ	Valor Unitário (R\$)	Valor Total (R\$)
Imobiliária Ouro Preto LTDA.	04.002.361/0001-28	R\$ 500,00	R\$ 50.000,00
Imobiliária Itacolomi LTDA.	21.721.723/0001-50	R\$ 800,00	R\$ 80.000,00
Paisagismo e Imóveis	29.613.020/0001-10	R\$ 1200,00	R\$ 120.000,00
PREÇO MÉDIO		R\$833,33	R\$83.333,33

12 - Do Pagamento

O pagamento será efetuado em até 30 dias após a data da entrega dos materiais solicitados, mediante a entrega de nota fiscal com os seguintes dados:

- Dados da Prefeitura Municipal de Ouro Preto:

Razão Social: PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO **Endereço:**
PRAÇA BARÃO DO RIO BRANCO, 12 - PILAR\ OURO PRETO - MG
CEP: 35400-000

CNPJ: 18.295.295.0001-36

- Dados do Fornecedor:

Banco:

Agência:

Número da conta:



13. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

As despesas decorrentes desta aquisição serão suportadas pelas seguintes dotações:

Secretaria de Planejamento e Gestão

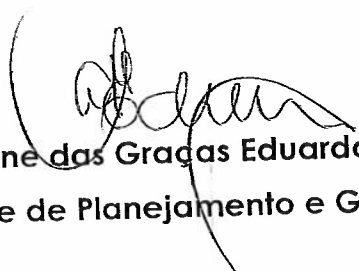
02.25.01 04.122.0032.2045 3.3.90.39.00 FR 1500 FICHA 283 CA 000

14- DA GESTÃO DO CONTRATO

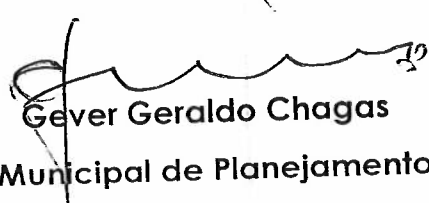
Fica designado como gestora desta contratação a SRA. ALINE DAS GRAÇAS EDUARDO, Gerente da Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão, como gestora suplente a Sra. Mirley Raaby Gomes da Silva, Camila Victória Sousa Ribeiro, como fiscal técnica, e Ana Lúcia Domingos, fiscal administrativa.

Registre-se, publique-se, cumpra-se.

Ouro Preto, 06 de fevereiro de 2024.


Aline das Graças Eduardo
Gerente de Planejamento e Gestão

Aline das Graças Eduardo
Gerente Secretaria de
Planejamento e Gestão-PMOP


Gever Geraldo Chagas
Secretário Municipal de Planejamento e Gestão

Gever Geraldo Chagas
Secretário Municipal de
Planejamento e Gestão
Interinamente - Matrícula: 44 455

