

TERMO DE REFERÊNCIA



1 – OBJETO:

ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA OBTENÇÃO DE VALOR VENAL DE MERCADO DE UM IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA DEPUTADO BARRETO SOBRINHO, 168, TAMBIAÁ.

2 – ESPECIFICAÇÕES DOS SERVIÇOS:

2.1 ORIENTAÇÕES GERAIS E FISCALIZAÇÃO

2.1.1. O CONTRATANTE nomeará um servidor, que terá autoridade para exercer em nome deste, toda e qualquer ação de orientação geral, revisão e análise da qualidade do laudo de avaliação a ser apresentado.

2.1.2. À FISCALIZAÇÃO é assegurado o direito de exigir da CONTRATADA a correta elaboração do laudo de avaliação, conforme as normas pertinentes e dentro do prazo fixado, devendo esta proceder às devidas correções/alterações no laudo de avaliação de acordo com as revisões realizadas pela FISCALIZAÇÃO.

2.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

2.2.1. O objeto a ser avaliado está situado na Rua Deputado Barreto Sobrinho, 168, Tambiá, João Pessoa/PB, cujas especificações e descritivo se encontram expressos na certidão em anexo.

2.2.3. O espaço físico do imóvel será destinado à instalação da Administração Superior da Defensoria Pública do Estado da Paraíba.

2.3 PROCESSO DE AVALIAÇÃO E ELABORAÇÃO DE LAUDO:

2.3.1. O laudo deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, devendo este possuir notável conhecimento na área de engenharia de avaliações (Item 3.29 da ABNT NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais: “laudo de avaliação: Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem”).

2.3.2. O processo de elaboração do laudo de avaliação será executado rigorosamente de acordo com as normas e recomendações da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), em especial pelas normas:

- ANBT NBR 14653-1: Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais;
- ABNT NBR 14653-2: Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos.

2.3.3. O processo avaliatório deverá ser composto, pelo menos, pelas seguintes etapas:

- a) Identificação e Vistoria do imóvel;
- b) Vistoria da região geoeconômica;
- c) Identificação fotográfica;
- d) Pesquisa de Mercado;
- e) Seleção, análise e interpretação dos dados pesquisados;
- f) Definição das metodologias;
- g) Cálculos avaliatórios;
- h) Redação e montagem do relatório técnico.

2.3.4. O laudo de avaliação deverá conter no mínimo as informações abaixo relacionadas (Item 10.1 – ABNT NBR 14653-1):

- a) identificação da pessoa física ou jurídica e/ou seu representante legal que tenha solicitado o trabalho;
- b) objetivo da avaliação;
- c) identificação e caracterização do bem avaliando;
- d) indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha;
- e) especificação da avaliação;
- f) resultado da avaliação e sua data de referência;
- g) qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação;
- h) local e data do laudo;
- i) outras exigências previstas nas demais partes da NBR 14653.

2.3.5. O laudo de avaliação será apresentado na modalidade “COMPLETO”, devendo conter todas as informações necessárias e suficientes para ser auto-explicável (Item 10.2 – ABNT NBR 14653-1).

2.3.6. O método utilizado deverá ser preferencialmente o “MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO”, identificando o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra (Item 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1 e item 8.5 da ABNT NBR 14653-2).

2.3.7. É recomendável a utilização de SOFTWARE COMPUTACIONAL apropriado, devendo este ser especificado no laudo de avaliação.

2.3.8. Deverá compor o laudo TODOS os dados relativos à pesquisa de mercado realizada, contendo para cada imóvel pesquisado: foto do imóvel, área construída (m²), área do terreno (m²), frente (m), endereço, estado de conservação, padrão de acabamento, informantes, entre outras. Os dados DEVERÃO ser coletados na mesma região do imóvel avaliando.

2.3.9. O laudo deverá apresentar o VALOR FINAL em moeda nacional (REAL) do imóvel avaliando, devendo ser especificados os graus de fundamentação e precisão utilizados.

2.3.10. O profissional responsável pela elaboração do laudo de avaliação deverá, OBRIGATORIAMENTE, apresentar ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), emitida pelo respectivo conselho, que deverá compor o laudo.

3 – DA PROPOSTA

A proposta deverá conter planilha com orçamento para execução de laudo de avaliação, contendo valores unitários e totais referentes a todas as despesas necessárias para elaboração do laudo de avaliação, tais como: horas despendidas com profissionais para trabalhos em escritório e atividades de campo, despesas com deslocamentos para vistorias e realizações de pesquisas de campo, despesas para emissão de ART, impressões, folhas de papel, entre outras. A planilha deverá conter ainda o valor final. O licitante vencedor



será aquele que apresentar proposta que contenha o menor preço global para o objeto do presente Termo de Referência.



4 – DO ATESTADO DE CAPACIDADE TÉCNICA

A Licitante deverá apresentar atestado(s) de capacidade técnica emitido(s) em seu nome ou de seu responsável técnico, por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove(m) ter a licitante executado serviço de elaboração de laudos de avaliação de imóveis conforme as peculiaridades do presente Termo de Referência, devidamente registrado no CREA, com baixa da ART por conclusão.

5 – JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

Considerando a necessidade premente e imperiosa da aquisição de áreas para a expansão da Defensoria Pública do Estado da Paraíba, bem como a oportunidade ímpar que se apresenta na forma desta oferta, é notável a necessidade de aquisição do imóvel. Cabe salientar que o imóvel em questão é vizinho ao imóvel locado por esta Instituição, situado à Rua Monsenhor Walfredo Leal, nº 487, no bairro Tambiá, João Pessoa, devidamente registrado no 2º Ofício Registral de Imóveis (Zona Norte) da Comarca desta Capital, às fls. 275, sob número de ordem R-3-6.575, no Livro 2-V.

6 – PRAZO DE EXECUÇÃO

O prazo para a execução do laudo de avaliação é de 15 (quinze) dias corridos.

7 – FISCALIZAÇÃO

O Objeto deste Termo de Referência deverá ser formalizado em Contrato, cuja fiscalização será realizada pela Gerência de Administração e Tecnologia da Informação - GEATI, através de servidor especialmente designado. A fiscalização deverá atestar pagamento da fatura, quando comprovado a fiel e correta execução do serviço contrato, encaminhando para pagamento.

8 – CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO

Após a conclusão do laudo de avaliação, a empresa deverá comunicar este fato por escrito a GEATI, para que seja procedido o recebimento do laudo de avaliação.

9 – TERMO DE CONTRATO

Para a Execução do Laudo de Avaliação deverá ser assinado contrato, cuja vigência será a contar da data de sua assinatura.

10 – CONDIÇÕES E PRAZOS DE PAGAMENTO

10.1 O pagamento será efetuado após a entrega da versão final do laudo, apresentado fatura em até 10 (dez) dias úteis após a conclusão do serviço contratado, verificação da medição e apresentação da nota fiscal/fatura, devidamente atestada pela fiscalização do contrato.



10.2. A liberação do pagamento ficará condicionada a consulta prévia ao SICAF (via "On line"), com resultado favorável, ou ao SIREF-PB, ou mediante a apresentação das seguintes certidões:

- a) Certidão Negativa Conjunta de Tributos Federais e da Dívida Ativa da União, emitida pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria da Fazenda Nacional;
- b) Certidão Negativa de Débito - CND emitida pelo INSS.
- c) Certificado de Regularidade de Situação do FGTS, emitido pela Caixa Econômica Federal.
- d) Certidão Negativa de Débitos Estaduais, emitida pela Fazenda Estadual de onde se situar o estabelecimento da empresa contratada.
- e) Certidão Negativa de Débitos Municipais, emitida pela Fazenda Municipal de onde se situar o estabelecimento da empresa contratada.

11 – OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

11.1. São obrigações da Contratante:

- a) Designar formalmente, um gestor para acompanhar e fiscalizar o contrato;
- b) Publicação no D.O.E. do extrato deste contrato, no prazo de até 20 (vinte) dias a contar da data de sua assinatura;
- c) Notificar imediatamente a CONTRATADA sobre qualquer irregularidade encontrada na execução dos serviços;
- d) Efetuar os pagamentos devidos nas condições estabelecidas, e, em havendo atraso, haverá acréscimo de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária indexada pelo IGP-DI, e multa de mora de 2% (dois por cento) calculados sobre o valor da parcela;
- e) Proporcionar todas as facilidades visando a boa execução dos serviços, inclusive, comunicando a CONTRATADA, por escrito e tempestivamente, sobre eventual mudança de endereço;
- f) Repassar todos os procedimentos administrativos a serem adotados pela CONTRATANTE para execução dos serviços.

12 – OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

12.1. São obrigações da Contratada:

- a) Cumprir fielmente o presente Contrato e as obrigações, responsabilizando-se integralmente pela execução integral do contrato, obedecendo rigorosamente à programação constante da licitação;
- b) Não transferir a outrem, no todo ou em parte, o presente Contrato sem a prévia e expressa anuência da CONTRATANTE;



c) Executar, imediatamente, os reparos que se fizerem necessários nos serviços de sua responsabilidade, ou pagar em dobro o custo desses reparos, se a Contratante os fizer, independentemente das penalidades cabíveis;

d) Comunicar a CONTRATANTE toda e qualquer ocorrência relacionada com a execução da operação;

e) Manter durante toda a execução do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

f) Responder perante a CONTRATANTE por qualquer tipo de autuação ou ação que venha a sofrer em decorrência da prestação dos serviços, bem como pelos contratos de trabalho de seus empregados, mesmo nos casos que envolvam eventuais decisões judiciais, eximindo a CONTRATANTE de qualquer solidariedade ou responsabilidade;

g) Observar e fazer cumprir os procedimentos destinados ao controle e acompanhamento dos serviços estabelecidos pela CONTRATANTE;

h) Manter, à frente dos serviços representante que responda, integralmente, pela Contratada, em todos os atos, inclusive por danos causados ao patrimônio da Contratante;

i) Qualificar seus empregados, exigindo a qualificação necessária para a execução das tarefas contratadas, fiscalizando o cumprimento;

j) Assumir as responsabilidades e obrigações constantes do Edital e seus anexos, em especial o disposto no Termo de Referência, bem como as que lhe forem correlatas, ainda que aqui não expressas, inclusive pelos danos causados direta ou indiretamente a Contratante ou a terceiros, decorrentes de sua culpa.

k) Responsabilizar-se, em relação aos seus empregados, por todas as despesas decorrentes da execução deste contrato, tais como: salários, seguro de acidentes, taxas, impostos, contribuições, indenizações, vale-transporte, vale refeição e outras que porventura venham a ser criadas e ou/exigidas pelo Governo, devendo ainda responsabilizar-se por todos os encargos previdenciários e obrigações sociais previstas na legislação social e trabalhista em vigor, obrigando-se a saldá-los na época própria, vez que seus empregados não manterão nenhum vínculo empregatício com a contratante.

l) Apresentar os seus empregados, na execução dos serviços ora contratados, com fardamento completo, sempre em bom estado de conservação, e devidamente identificados, com uso de crachá e equipamentos de segurança, consoante a legislação que rege a espécie;

m) Executar com perícia os serviços contratados, obedecendo às normas e às especificações contidas no termo de referência do ato convocatório;

n) Além das obrigações contidas neste parágrafo a CONTRATADA se obriga a executar os serviços de acordo com o detalhamento, descrição e especificação contidas no termo de referência independentemente de transcrição;



o) Prestar todos os esclarecimentos que forem solicitados pela contratante, obrigando-se a atender de imediato todas as reclamações a respeito da qualidade das obras e serviços executados.

p) Fornecer todo o equipamento necessário, tais como ferramentas, máquinas e aparelhamento, adequados à execução dos serviços.

q) Reparar, corrigir, remover, reconstruir, as suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou de materiais empregados.

r) Responsabilizar-se pela qualidade e quantidade dos materiais empregados, fornecendo todo o material de acordo com as especificações técnicas e assumindo as despesas referentes a transporte, carga, descarga e movimentação de materiais, suas respectivas perdas e estocagem, assim como o processo de sua utilização.

s) Solicitar autorização prévia da contratante para os serviços a serem executados fora do horário útil (noturno, finais de semana e feriados), com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, para a devida autorização e acompanhamento da Fiscalização.

13 – PENALIDADES

Em caso de inexecução do contrato, erro de execução, execução imperfeita, mora de execução, inadimplemento contratual ou não veracidade das informações prestadas, a Licitante ou a Contratada está sujeita às sanções dispostas em Lei.

14 – VALOR

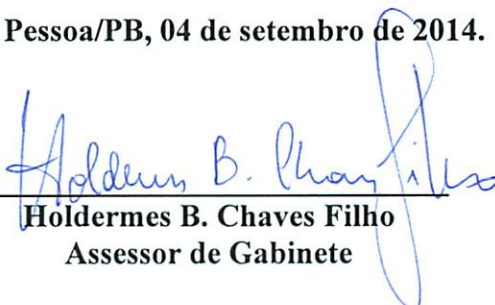
O valor máximo para a contratação do objeto deste termo de referência é de R\$ 7.890,00 (sete mil, oitocentos e noventa reais), obtido mediante a verificação da mediana das propostas iniciais do Pregão Eletrônico nº 43/2014, da UASG 153045 – Universidade Federal do Ceará, em anexo.

15 – DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. Esclarecimentos e informações adicionais acerca deste Termo de Referência poderão ser solicitados pelo telefone (83) 3221-6340.

15.2. Fica estabelecido o foro da cidade de João Pessoa/PB para dirimir questões legais.

João Pessoa/PB, 04 de setembro de 2014.


Holdermes B. Chaves Filho
Assessor de Gabinete