



CÂMARA MUNICIPAL DE APIACÁS

Estado de Mato Grosso

Gestão: 2023-2024

TERMO DE REFERÊNCIA

INTRODUÇÃO:

Este Termo de Referência foi elaborado em cumprimento ao disposto na Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e nas demais normas legais e regulamentares, inclusive às municipais.

De acordo com o art. 6º, inciso XXIII, da Lei 14.133/2021, o Termo de Referência é o documento necessário para a contratação de bens e serviços, que deve conter os seguintes parâmetros e elementos constitutivos:

- definição do objeto, incluídos sua natureza, os quantitativos, o prazo do contrato e, se for o caso, a possibilidade de sua prorrogação;
- fundamentação da contratação, que consiste na referência aos estudos técnicos preliminares correspondentes ou, quando não for possível divulgar esses estudos, no extrato das partes que não contiverem informações sigilosas;
- descrição da solução como um todo, considerado todo o ciclo de vida do objeto;
- requisitos da contratação;
- modelo de execução do objeto, que consiste na definição de como o contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde o seu início até o seu encerramento;
- modelo de gestão do contrato, que descreve como a execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pelo órgão ou entidade;
- critérios de medição e de pagamento;
- forma e critérios de seleção do fornecedor;
- estimativas do valor da contratação, acompanhadas dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, com os parâmetros utilizados para a obtenção dos preços e para os respectivos cálculos, que devem constar de documento separado e classificado; e
- adequação orçamentária.

Ademais, dispõe o art. 40, § 1º, também da Lei 14.133/2021, que além dos requisitos estabelecidos no artigo acima citado, o Termo de Referência, quando se tratar de aquisição de bens, deverá conter:

- especificação do produto, preferencialmente conforme catálogo eletrônico de padronização, observados os requisitos de qualidade, rendimento, compatibilidade, durabilidade e segurança;
- indicação dos locais de entrega dos produtos e das regras para recebimentos provisório e definitivo, quando for o caso;



CÂMARA MUNICIPAL DE APIACÁS

Estado de Mato Grosso

Gestão: 2023-2024

- especificação da garantia exigida e das condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso.

OBJETO DA CONTRATAÇÃO:

O objeto da contratação consiste na prestação de serviços técnicos especializados para realização de uma avaliação mercadológica de um imóvel urbano localizado próximo ao prédio atual da Câmara Municipal de Apiacás. O laudo resultante desta avaliação servirá como subsídio para decisões administrativas da Câmara Municipal de Apiacás relacionadas à possível aquisição do referido imóvel.

FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:

A contratação dos serviços de avaliação mercadológica se fundamenta na necessidade da Câmara Municipal de Apiacás de obter informações precisas e imparciais sobre o valor de mercado do imóvel em questão. Essas informações são essenciais para embasar decisões estratégicas relacionadas à possível aquisição do imóvel, visando atender demandas específicas de expansão das instalações legislativas e de melhor atendimento à população de Apiacás.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A solução proposta envolve a contratação de profissionais qualificados e experientes na área de avaliação imobiliária, os quais serão responsáveis por realizar uma avaliação detalhada e objetiva do imóvel urbano em questão. A avaliação incluirá aspectos como a análise comparativa de mercado, características físicas e estruturais do imóvel, condições de acessibilidade, infraestrutura urbana disponível, entre outros aspectos relevantes. O laudo resultante será apresentado em formato de relatório técnico completo, contendo a fundamentação teórica, metodologia utilizada, análises de mercado, conclusões e o valor de mercado estimado do imóvel. Este documento será fundamental para subsidiar as decisões da Câmara Municipal de Apiacás quanto à eventual aquisição do imóvel avaliado. Com esta abordagem técnica e profissional, espera-se que a Câmara Municipal de Apiacás disponha de informações confiáveis e atualizadas para realizar uma avaliação criteriosa e transparente do imóvel em questão, assegurando uma gestão eficiente de recursos públicos e o adequado planejamento das ações administrativas.

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

1. Requisitos Gerais:

- Os requisitos definidos para a contratação do objeto proposto estão descritos no item 2.1 deste termo de referência.

2. Especificidades do Objeto:

- Além dos requisitos definidos no item 2.1 deste termo de referência, o objeto a ser contratado englobará as seguintes atividades/especificações:
 - Elaboração de Laudos de Avaliação de Imóveis para apuração dos respectivos valores de compra, em conformidade com as Normas da ABNT (NBR-14653-2).



CÂMARA MUNICIPAL DE APIACÁS

Estado de Mato Grosso

Gestão: 2023-2024

- Os laudos devem ser entregues em formato impresso, no prazo máximo de 7 dias após solicitação pela Câmara Municipal de Apiacás.
- A execução dos laudos será realizada por profissionais habilitados, incluindo Arquitetos e Urbanistas, Engenheiros ou Corretores de Imóveis, com registros ativos nos respectivos conselhos de classe (CAU, CREA e CRECI).

OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO:

- Não transferir a terceiros, total ou parcialmente, o contrato, nem subcontratar quaisquer das obrigações que lhe são atribuídas.
- Possuir documentação comprobatória de aptidão para desenvolver as atividades, incluindo registro ativo nos conselhos de classe pertinentes (CREA, CAU ou CRECI).
- Garantir a confidencialidade e a confiabilidade dos dados e informações coletados durante a elaboração dos laudos.
- Emitir os laudos de acordo com as normas técnicas estabelecidas pela ABNT (NBR-14653-2).
- Apresentar, quando solicitado, relatórios de atividades que demonstrem quantitativa e qualitativamente o cumprimento das obrigações contratuais.
- Manter, durante a vigência do contrato, as condições de habilitação exigidas para a sua celebração.

EXECUÇÃO DO OBJETO:

1. Local de Prestação de Serviços e Responsabilidades:

- Os serviços serão prestados nas instalações do credenciado, utilizando pessoal e materiais próprios. O credenciado é responsável exclusivo e integral pelos encargos trabalhistas, previdenciários, sociais, fiscais e comerciais decorrentes dos serviços prestados, não podendo transferir esses ônus para a Câmara Municipal de Apiacás.

2. Início e Vigência dos Contratos:

- Os contratos decorrentes do credenciamento terão início na data da assinatura e término coincidente com a vigência final do credenciamento, com prazo máximo de até 5 (cinco) anos, salvo prorrogação da vigência do credenciamento, caso em que o contrato também poderá ser prorrogado.

3. Atestação de Créditos Orçamentários:

- No início da vigência do credenciamento, a Administração deverá atestar a existência de créditos orçamentários para cobertura dos serviços contratados.

4. Prazo para Emissão de Laudos de Avaliação de Imóveis:



CÂMARA MUNICIPAL DE APIACÁS

Estado de Mato Grosso

Gestão: 2023-2024

- O prazo máximo para emissão dos Laudos de Avaliação de Imóveis será de 7 (sete) dias úteis, contados a partir da solicitação formal realizada pela Câmara Municipal de Apiacás.
- 5. **Previsão de Execução:**
 - Os serviços estão previstos para serem executados no mês de julho de 2024.
- 6. **Obrigações do Fornecedor:**
 - O fornecedor deverá executar os serviços conforme os requisitos estabelecidos no item 5 deste termo de referência.

ENTREGA E CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DO OBJETO:

1. **Rejeição do Objeto:**
 - O objeto do contrato poderá ser rejeitado, total ou parcialmente, caso não esteja conforme as especificações contratadas ou apresente inconsistências. A avaliação para determinar a conformidade será realizada por equipe técnica competente da administração pública municipal.
2. **Comunicação de Anormalidades:**
 - O contratado deverá comunicar imediatamente à Contratante qualquer anormalidade de caráter urgente que impeça o cumprimento do contrato. Essa comunicação deve ser feita assim que a anormalidade for identificada. Além disso, o contratado deve fornecer todos os esclarecimentos necessários à Contratante dentro de 48 (quarenta e oito) horas antes do prazo estabelecido para a entrega dos laudos.
3. **Aceitação do Objeto:**
 - A aceitação do objeto será realizada de acordo com os critérios estabelecidos no item 5 deste termo de referência.

GESTÃO CONTRATUAL:

1. **Gestor do Contrato:**
 - O gestor do contrato será Kelly C. Balbino dos Santos, ocupante do cargo de Chefe de Gabinete na Câmara Municipal de Apiacás. Suas atribuições incluem:
 - Responsabilidade pela administração e pelo ciclo de vida do contrato;
 - Manutenção de planilha atualizada com os dados do contrato administrativo para garantir seu eficaz gerenciamento;
 - Manter a administração informada sobre eventuais alterações nos preços da tabela de referência, para que sejam providenciadas as correções dos valores contratuais;
 - Análise e manifestação sobre ocorrências registradas pelo fiscal de contrato quando necessário.
2. **Fiscal do Contrato:**
 - O fiscal do contrato será Dr Anderson Davi Maciel dos Santos, ocupante do cargo de Assessor Jurídico da Câmara Municipal de Apiacás. Suas atribuições são:



CÂMARA MUNICIPAL DE APIACÁS

Estado de Mato Grosso

Gestão: 2023-2024

- Responsável pelo acompanhamento e fiscalização dos contratos, verificando a quantidade e a qualidade dos produtos entregues;
- Registro de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e adoção das medidas necessárias para a regularização de faltas ou defeitos observados;
- Informar seus superiores sobre situações que demandem decisão ou providência além de sua competência.

DAS OBRIGAÇÕES DO CREDENCIADO (CONTRATADA):

1. Garantir a confidencialidade e confiabilidade dos dados e informações, conforme estabelecido pela Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).
2. Apresentar, quando solicitado, relatórios de atividades que demonstrem quantitativa e qualitativamente o atendimento do objeto contratado.
3. Comprovar anualmente, até 31 de janeiro, a manutenção das condições de habilitação por meio do encaminhamento dos documentos exigidos pelo edital.
4. Cumprir as obrigações expressamente previstas no contrato dentro dos prazos estipulados.
5. Comunicar imediatamente à Contratante qualquer anormalidade urgente que impossibilite o cumprimento do contrato, fornecendo esclarecimentos necessários em até 48 horas antes do prazo de entrega dos laudos.
6. Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, o objeto em caso de vícios, defeitos ou incorreções.
7. Emitir os laudos de avaliação de imóveis conforme as requisições da Administração Pública Municipal.
8. Garantir a confidencialidade e confiabilidade dos dados e informações coletados.
9. Emitir os laudos de acordo com as normas da ABNT (NBR-14653-2).
10. Manter as condições de habilitação exigidas durante a vigência do contrato.
11. Agir conforme as diretrizes estabelecidas pela Contratante.

DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE (CREDENCIANTE):

1. Comunicar e exigir correção imediata de qualquer anormalidade nos produtos fornecidos pela Contratada.
2. Efetuar o pagamento conforme estipulado no contrato.
3. Realizar análise (teste de qualidade) dos produtos fornecidos pela Contratada sempre que necessário para verificar a qualidade.
4. Notificar a Contratada, fixando prazo para correção de irregularidades ou defeitos encontrados.

GARANTIA CONTRATUAL:

1. Não haverá exigência de garantia conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021, devido às razões constantes do Estudo Técnico Preliminar.



CÂMARA MUNICIPAL DE APIACÁS

Estado de Mato Grosso

Gestão: 2023-2024

CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO:

1. O pagamento será realizado em até 10 (dez) dias úteis após a liquidação da despesa na Contabilidade Pública, mediante apresentação do serviço prestado acompanhado do atesto do responsável pelo setor competente.
2. O pagamento será efetuado por transferência bancária para a conta indicada pelo contratado ou através de chave PIX.
3. O recebimento do serviço prestado será considerado efetivado quando o órgão demandante atestar o recebimento definitivo do objeto.
4. Em caso de erro na comprovação dos serviços ou documentos contratuais, o pagamento será suspenso até a regularização pela Contratada, sem ônus para a Contratante.
5. A retenção do Imposto de Renda seguirá as normas da Instrução Normativa nº 1234/2012 da Receita Federal e do Decreto Municipal nº 4548/2023. A Contratada isenta deverá apresentar declaração de isenção.

FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR:

1. A seleção será realizada por meio de Chamada Pública para Credenciamento de profissionais habilitados (arquitetos, engenheiros ou corretores de imóveis) para elaboração de laudos de avaliação de imóveis que atendam aos requisitos deste termo de referência e do edital.
2. Os preços dos serviços serão conforme estabelecido neste termo de referência.

DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA:

1. O contratado deve possuir documentação que comprove a aptidão para realizar a atividade, incluindo registro ativo nos respectivos conselhos de classe, como CREA, CAU ou CRECI.

ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

- O valor de referência para a contratação do objeto está descrito na tabela a seguir:

Item	Natureza	Descrição/Especificação	Unidade	Quant.	Valor unitário	Valor total
01	Outros Serviços de pessoa física	Serviço de Elaboração de Laudos de Avaliação de imóveis visando atender as necessidades da Câmara Municipal de Apiacás, nas operações de compra de imóvel.	de Serviço	2	R\$ 4.982,67	R\$ 9.965,34
02	Outros Serviços de pessoa Jurídica	Serviço de Elaboração de Laudos de Avaliação de imóveis visando atender as necessidades da Câmara Municipal de Apiacás, nas operações de compra de imóvel.	de Serviço	1	R\$ 4.982,67	R\$ 4.982,67
TOTAL					R\$ 14.948,01	



CÂMARA MUNICIPAL DE APIACÁS

Estado de Mato Grosso

Gestão: 2023-2024

- Estimativa do valor da contratação, considerando-se 03 (três) laudos no valor unitário de R\$ 4.982,67 (Quatro mil, novecentos e oitenta e dois reais e sessenta e sete centavos) cada um, resultando no valor total estimado de R\$ 14.948,01 (catorze mil novecentos e quarenta e oito reais e um centavo).

ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

- As despesas decorrentes desta contratação serão custeadas pelas Dotações Orçamentárias do exercício de 2024, consignada sob a seguinte classificação:

LOCAL	FUNCIONAL PROGRAMÁTICA	CATEGORIA ECONÔMICA	FONTE DE RECURSO	FICHA
012001	01.031.0001.2001	3.3.90.36.00	15000	33
013001	01.031.0001.2001	3.3.90.39.00	15000	33
LOCAL	FUNCIONAL PROGRAMÁTICA	CATEGORIA ECONÔMICA	FONTE DE RECURSO	FICHA

Apiacás, 20 de junho de 2024

Kelly C. Balbino dos santos

Presidente da C.P.L