



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE
Divisão de Arquitetura e Engenharia

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. Contratação de duas empresas especializadas ou profissionais autônomos especializados em engenharia de avaliação para emissão de laudos de avaliação de mercado para fins de compra/venda de imóvel situado na Avenida da Saudade, 254, Santo Amaro, Recife-PE.

1.1.1. Cada empresa/profissional contratada(o) trabalhará de modo independente e deverá apresentar 01 (um) laudo referente ao imóvel supracitado.

1.1.2. O prazo de vigência do contrato será de 90 (noventa) dias corridos, a partir da assinatura do contrato.

1.2. Classificação do objeto quanto à natureza jurídica

1.2.1. O objeto desta contratação é considerado serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, de acordo com o o Art. 6º, inciso XVIII da lei 14.133/2021:

“Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

(...)

XVIII - serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual: aqueles realizados em trabalhos relativos a:

(...)

b) pareceres, perícias e avaliações em geral;”

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação dos serviços de engenharia de avaliação com emissão de 02 (dois) laudos de avaliação de mercado para imóvel situado na Avenida da Saudade, 254, Santo Amaro, Recife-PE, se justifica pelo interesse da Câmara Municipal do Recife em adquirir um novo prédio para suas instalações, visando melhores condições de trabalho para os seus funcionários.

2.2. Justificativa para contratações simultâneas: A pluralidade de contratações é respaldada pela necessidade de maior segurança jurídica, considerando a materialidade do objeto — a compra de um imóvel. Utilizar mais de uma avaliação reduz os riscos de distorção do valor atribuído.



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE
Divisão de Arquitetura e Engenharia

2.3. A presente organização ainda não elabora o Plano de Contratações Anual, dada a facultatividade trazida pela Lei nº 14.133/21, em seu art. 12, VII, que traz o verbo 'poderá', ao se referir à elaboração do PCA pelos entes públicos. Mesmo assim, a demanda se encontra em alinhamento com as diretrizes de gestão da entidade, além de ter alinhamento com as peças orçamentárias, como será demonstrado da indicação da dotação orçamentária devida.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Item	Especificação	Un	Quant.	Valor Unitário	Valor Total
1	Laudo 1 – Laudo de avaliação de mercado para fins de compra/venda de imóvel situado na Avenida da Saudade, 254, Santo Amaro, Recife-PE apresentado pela empresa 1	UN	1		
2	Laudo 2 - Laudo de avaliação de mercado para fins de compra/venda de imóvel situado na Avenida da Saudade, 254, Santo Amaro, Recife-PE apresentado pela empresa 2	UN	1		

Tabela 01 – Itens 1 e 2: Laudos de avaliação de mercado para fins de compra/venda de imóvel.

3.1. Requisitos legais

3.1.1. Os laudos de avaliação de imóvel urbano para fins de compra/venda deverão ser realizados de acordo com as normas de avaliação de bens:

- a) NBR 14653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
- b) NBR 14653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.

3.2. Vedação a Subcontratação

3.2.1. Considerando o objeto da contratação e as características dos serviços a serem realizados, não é permitida a subcontratação – seja ela parcial ou total.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

4.1. A solução do objeto se encontra suficientemente descrita e detalhada no tópico “3. Requisitos da Contratação”, não demandando descrição complementar adicional da solução como um todo.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE
Divisão de Arquitetura e Engenharia

- 5.1. Prazo de execução: O laudo de avaliação de imóvel urbano para fins de compra/venda deverá ser entregue no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos a contar da emissão da ordem de serviço.
- 5.2. Ao concluir o Laudo de Avaliação, o CONTRATADO deverá entregar um jogo impresso e em formato digital dos documentos produzidos, assegurando-se que os mesmos estejam legíveis.
- 5.3. A entrega do Laudo de Avaliação em formato impresso deve ser realizada no Anexo 3 da Câmara Municipal do Recife localizada na Rua Monte Castelo nº 166, Boa Vista, CEP 50.050-310, Recife-PE, nos seguintes horários:

Segunda a quinta-feira: das 08h30 até às 13h30

Sexta-feira: das 08h30 até às 13h00

6. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DO OBJETO

6.1. Do Recebimento Provisório:

- 6.1.1. O Recebimento provisório do Laudo de avaliação de mercado para fins de compra/venda de imóvel situado na Avenida da Saudade, 254, Santo Amaro, Recife-PE se dará em até 05 (cinco) dias úteis do ato da entrega, juntamente com a nota fiscal, pelo fiscal do contrato, para efeito verificação de sua conformidade com especificações constantes no Termo de Referência e na proposta.
- 6.1.2. O Laudo de avaliação de mercado em questão poderá ser rejeitado, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes no Termo de Referência e proposta, devendo ser realizada a substituição, correções ou acréscimos de informações no documento dentro do prazo de até 05 (cinco) dias úteis, a contar da notificação da contratada, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

6.2. Do Recebimento Definitivo:

- 6.2.1. O recebimento definitivo ocorrerá no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, contados da data de assinatura do termo de aceitação do recebimento provisório, após a verificação do material entregue e consequente aceitação mediante termo circunstanciado.



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE
Divisão de Arquitetura e Engenharia

- 6.2.2. Na hipótese de a verificação a que se refere o subitem anterior não ser procedida dentro do prazo fixado, reputar-se-á como realizada, consumando-se o recebimento definitivo no dia do esgotamento do prazo.
- 6.2.3. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e segurança da obra ou do serviço, nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

7. MODELO DE GESTÃO DE CONTRATO

- 7.1. O contrato terá vigência de 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da data de sua assinatura.
- 7.2. As comunicações entre a Contratante e a Contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim;
- 7.3. A contratada poderá convocar o representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

- 8.1. O pagamento dar-se-á pelo Departamento de Finanças da CONTRATANTE, e será efetuado de forma integral até o 05º (quinto) dia útil do mês, após a apresentação, pela CONTRATADA, dos documentos comprobatórios da prestação de serviços e da Nota Fiscal referente aos serviços executados devidamente atestada pelo fiscal do contrato.
- 8.2. Qualquer atraso ocorrido na apresentação da nota fiscal, ou dos documentos exigidos como condição de pagamento, por parte da CONTRATADA, importará em prorrogação automática do prazo de vencimento da obrigação da CONTRATANTE.
- 8.3. No momento do pagamento, deverão ser apresentados, ao Departamento de Finanças da CONTRATANTE, a nota fiscal referente aos serviços executados e os documentos abaixo relacionados, a fim de possibilitar a verificação da regularidade fiscal, social e trabalhista da CONTRATADA:
 - 8.3.1. Documento fiscal (Nota Fiscal) devidamente atestada pelo Fiscal do Contrato, a ser designado através de Termo do Primeiro Secretário;
 - 8.3.2. Certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais e à Dívida Ativa da União;
 - 8.3.3. Certidão negativa de débitos junto à Fazenda Estadual ou Distrital do domicílio sede da CONTRATADA;



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE
Divisão de Arquitetura e Engenharia

- 8.3.4. Certidão negativa de débitos junto à Fazenda Municipal do domicílio sede da CONTRATADA;
 - 8.3.5. Certidão de regularidade junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);
 - 8.3.6. Certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT); e
 - 8.3.7. Consultas referentes ao Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP) e CADASTRO Nacional de Empresas Inidôneas e suspensas (CEIS), e
 - 8.3.8. Poderão ainda ser requeridos outros documentos complementares relativos ao cumprimento dos encargos trabalhistas e previdenciários.
- 8.4. Em caso de verificação de irregularidade fiscal, social e/ou trabalhista, a CONTRATADA incorrerá em violação da obrigação e, após o exercício do contraditório e ampla defesa, será(ão) aplicável(is), se for o caso, a(s) sanção(ões) administrativa(s) cabível(eis).

9. FORMA DE CONTRATAÇÃO E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DE FORNECEDOR

- 9.1. A presente contratação se enquadra nos pressupostos previstos na modalidade de Dispensa de Licitação, sendo dispensado o procedimento licitatório, conforme o que dispõe o artigo 75, inciso II, da lei nº 14.133/2021:

“Art. 75. É dispensável a licitação:

(...) II - para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), no caso de outros serviços e compras;

** O valor foi atualizado para R\$ R\$ 59.906,02 (cinquenta e nove mil novecentos e seis reais e dois centavos) pelo Decreto Federal nº 11.871, de 2023.*

- 9.2. A empresa deverá apresentar proposta de preço menor que o valor total estimado, apresentado no Orçamento Estimativo anexo deste documento.
- 9.3. A classificação far-se-á pela ordem crescente dos preços propostos e aceitáveis, entre os licitantes que tiverem atendido às Especificações e Anexos do Edital, dessas, serão declarados vencedores as duas empresas que ofertarem os MENORES PREÇOS GLOBAIS.

10. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO E DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

- 10.1. As empresas e profissionais autônomos proponentes deverão apresentar, como condição de participação e habilitação, os itens solicitados a seguir.



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE
Divisão de Arquitetura e Engenharia

10.2. REQUISITOS DE QUALIFICAÇÃO TÉCNICA:

10.2.1. Qualificação Técnica: original ou cópia autenticada de comprovante de sua inscrição junto ao CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) e/ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), através de, por exemplo, certidão de registro de pessoa jurídica ou pessoa física.

10.2.2. Atestado de Capacidade Técnica: original ou cópia autenticada de Atestado(s) de Capacidade Técnica fornecido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove(m) a execução bem-sucedida de laudo técnico de natureza e vulto compatíveis com o objeto desta contratação.

10.3. VÍNCULO JURÍDICO:

10.3.1. Caso o licitante seja empresa, deverá comprovar seu vínculo jurídico com o profissional Responsável Técnico do laudo, através de, por exemplo, declaração de contratação futura (vinculada à execução do laudo técnico em referência, em caso de vitória na licitação), contrato de prestação de serviço ou, no caso de empregado pertencente ao quadro de empregados da licitante, cópia autenticada da CTPS do mesmo. Quando se tratar de dirigente ou sócio da empresa licitante, tal comprovação será realizada mediante a apresentação do Contrato Social ou Certidão da Junta Comercial ou Ato Constitutivo devidamente atualizado.

10.4. REGULARIDADE FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA:

10.4.1. Cartão do CNPJ/MF da empresa;

10.4.2. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, através da Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União (CND), expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa.

10.4.3. Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, comprovada através de apresentação de certidão fornecida pela Caixa Econômica Federal.



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE
Divisão de Arquitetura e Engenharia

- 10.4.4. Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual, comprovada através de Certidão de Regularidade Fiscal – CRF, emitida pela Secretaria da Fazenda do domicílio ou sede da proponente. Considerando-se o proponente com filial no Estado de Pernambuco, deverá apresentar, também, a CRF de Pernambuco.
- 10.4.5. Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho, através de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT ou Certidão Positiva com efeitos de Negativa, de acordo com a Lei nº 12.440/2011 e Resolução Administrativa nº 1.470/2011 do TST.
- 10.4.6. Declaração de comprovação do cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.
- 10.4.7. Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal, comprovada através de Certidão de Regularidade Fiscal – CRF, emitida pela Secretaria da Fazenda do Município em que a proponente tem domicílio ou sede.

10.5. HABILITAÇÃO JURÍDICA:

- 10.5.1. Registro comercial, no caso de empresa individual; ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores; ou inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova de diretoria em exercício.
- 10.5.2. Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.
- 10.5.3. Documentos pessoais (RG e CPF/MF) do sócio administrador e do procurador (se for o caso).

10.6. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA:

- 10.6.1. Certidão Negativa de Falência ou Recuperação Judicial, expedida pelo distribuidor ou distribuidores (caso exista mais de um) da sede ou domicílio da proponente OU, no caso de empresas em recuperação judicial, certidão emitida pela instância judicial competente que ateste que as empresas tenham tido o plano de recuperação concedido ou homologado em juízo.



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE
Divisão de Arquitetura e Engenharia

- 10.6.2. Certidão Negativa de Falência ou Recuperação Judicial referente aos processos distribuídos pelo PJe (processos judiciais eletrônicos), de 1º e 2º graus, da sede da licitante OU, no caso de empresas em recuperação judicial, certidão emitida pela instância judicial competente que ateste que as empresas tenham tido o plano de recuperação concedido ou homologado em juízo.
- 10.6.3. A certidão descrita no item 10.6.2 somente é exigível quando a certidão negativa de Falência ou Recuperação Judicial da sede ou do domicílio da licitante (item 10.6.1) contiver a ressalva expressa de que não abrange os processos judiciais eletrônicos.

11. DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO E ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 11.1. O valor estimado da contratação é de R\$ 17.672,00, correspondente ao valor médio das cotações realizadas junto a fornecedores, conforme o mapa de cotações, anexo único deste de Termo de Referência.
- 11.2. No preço total do objeto deverão estar inclusos todos os tributos (impostos, taxas e contribuições), sejam federais, estaduais ou municipais, bem como os custos de frete, comissões, pessoal, embalagem, seguros, encargos sociais e trabalhistas, além de quaisquer outros insumos inerentes que incidam ou venham a incidir sobre o objeto, independentemente de sua natureza.
- 11.3. As despesas decorrentes desta contratação serão oriundas, para o presente exercício, da seguinte dotação orçamentária:

Órgão Orçamento: 01 - Câmara Municipal do Recife;
Unidade Orçamentária: 0101 – Câmara Municipal do Recife;
Programa de trabalho: 1.01.122. 4102. 2002 – Apoio Administrativo às Ações da Câmara Municipal do Recife;
Subação: 198 – Outras Medidas;
Natureza 339039 – Outros serviços de terceiros – Pessoa Jurídica
Fonte 500 – Recursos não Vinculados de Impostos.

Tabela 02 – Dotação orçamentária



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE
Divisão de Arquitetura e Engenharia

12. RESPONSABILIDADES

12.1. DAS OBRIGAÇÕES DOS CONTRATADOS:

- 12.1.1. Apresentar o laudo de avaliação do imóvel em conformidade com as condições definidas neste Termo de Referência e no Contrato.
- 12.1.2. Promover o intercâmbio de informações eventualmente necessárias à realização dos serviços de interesse comum.
- 12.1.3. Prestar os esclarecimentos técnicos sobre os trabalhos realizados, quando solicitado.
- 12.1.4. Elaborar o laudo de avaliação de forma padronizada, atendendo ao disposto nas Normas Técnicas da ABNT vigentes.
- 12.1.5. Fornecer, juntamente com o laudo de avaliação, as pesquisas e dados técnicos utilizados no mesmo.
- 12.1.6. Apresentar, juntamente com o laudo de avaliação, cópia da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), emitidas junto aos CREA local, ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), emitidos junto ao CAU local, devidamente pago.
- 12.1.7. Guardar sigilo das informações observadas ou prestadas pela CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE.

12.2. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

- 12.2.1. Comunicar à CONTRATADA toda e qualquer ocorrência em desacordo com o cumprimento das obrigações assumidas.
- 12.2.2. Efetuar o pagamento do serviço realizado e entregue nas condições, preços e prazos pactuados entre as partes.
- 12.2.3. Fornecer à CONTRATADA cópia da documentação legal do imóvel (RGI e outros), projetos/ desenhos e demais documentos pertinentes à execução do serviço.
- 12.2.4. Viabilizar o acesso dos profissionais responsáveis pela avaliação às dependências do imóvel a ser avaliado.
- 12.2.5. Rejeitar em sua totalidade, ou em parte, o laudo entregue pela CONTRATADA fora das especificações solicitadas na demanda.
- 12.2.6. Aplicar à CONTRATADA as sanções administrativas previstas neste Termo de Referência e na legislação em vigor.



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE
Divisão de Arquitetura e Engenharia

13. DA FISCALIZAÇÃO

- 13.1. A responsabilidade pela FISCALIZAÇÃO da execução dos serviços será a encargo do Fiscal do contrato, a ser designado através de Termo do Primeiro Secretário.
- 13.2. Sugerem-se como fiscais os servidores lotados na Divisão de Arquitetura e Engenharia:

Ângela Teixeira Costa Dias de Paiva
Edson Joaquim de Souza

Recife, 24 de setembro de 2024.

ANGELA TEIXEIRA
COSTA DIAS DE
PAIVA:05524726463

Assinado de forma digital
por ANGELA TEIXEIRA COSTA
DIAS DE PAIVA:05524726463
Dados: 2024.09.24 12:35:39
-03'00'

EDSON JOAQUIM DE
SOUZA:0217559751
2

Assinado de forma digital por
EDSON JOAQUIM DE
SOUZA:02175597512
Dados: 2024.09.24 12:37:17
-03'00'

Ângela Teixeira Costa Dias de Paiva

Arquiteta

Divisão de Arquitetura e Engenharia

Edson Joaquim de Souza

Engenheiro Civil

Divisão de Arquitetura e Engenharia