ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

SEI nº 10984.2020-6

Nos termos da Lei nº 10.520/2002, e, subsidiariamente, da Lei n.º 8.666/93 e suas alterações, bem como os Decretos nº 10.024/2019 e 7892/2013. Sendo assim, apresentamos o presente Termo de Referência para subsidiar a Administração deste Tribunal na contratação, mediante Ata de Registro de Preços, de serviços técnicos de **EMISSÃO DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA FINS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS** no Estado de Mato Grosso.

1. DO OBJETO

1.1. Contratação de pessoa jurídica, mediante Ata de Registro de Preços, visando a contratação de serviços **técnicos especializados de elaboração de laudo de avaliação para locação de imóveis**.

1.2. A presente contratação tem a finalidade de aferir o valor a ser pago a título de locação ao proprietário do bem imóvel, bem como estão também enquadrados no objeto da presente contratação os imóveis que são e por ventura serão usados pela Justiça Eleitoral do Estado de Mato Grosso, estando assim em conformidade com a Instrução Normativa nº 01, de 02 de dezembro de 2014 da Secretaria do Patrimônio da União e demais normas técnicas.

1.3. Na contratação será considerado o quantitativo de 49 (quarenta) laudos de avaliação, que poderão ser efetivadas em imóveis urbanos edificados e não edificados, em todo o Estado de Mato Grosso, em conformidade com o item 2.3.

1.4. O objeto pretendido pela Administração está configurado no catálogo do sistema COMPRASNET como sendo Serviços (CATSER) Item nº 876 – Serviço (perícia, laudo e avaliação).

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. A contratação de empresa para a realização desses serviços faz-se necessária em razão da inexistência de pessoal no quadro funcional cujas atribuições de seu cargo sejam compatíveis com as especificadas tecnicamente neste Termo de Referência, somado ao fato de que a Superintendência do Patrimônio da União por meio do PARECER nº 1252 – 5.12/2011/DPC/CONJUR-MP/CGU/AGU fixou entendimento sobre as atribuições e competências legais da SPU em relação as demandas de avaliações de bens advindos de outros órgão, bem como de terceiros, ou seja, a SPU chegou no entendimento de que a instituição patrimonial federal não possui o dever de realizar avaliações de imóveis que estão em uso por outros órgãos.

2.2. Anualmente nos deparamos com a possibilidade de realização de nova contratação ou renovações das locações de imóvel visto que os contratos imobiliários possuem legalmente a possibilidade máximo do prazo de 60 (sessenta) meses.

2.3. Justificamos também os quantitativos abaixo devido a necessidade de emissão de laudos de avaliação imobiliária para o período que engloba os anos de 2021/2022 englobando o período total de 12 meses em conformidade com o atual acervo imobiliário próprio e de terceiros para locação.

PLANILHA – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA FINS DE LOCAÇÃO E OUTROS - 2021/2022							
Item	Distância	Imóveis locados	Reserva Técnica contratual	Imóveis Próprios Edificados - Reavaliação Patrimonial	Imóveis Próprios Terreno - Reavaliação Patrimonial	Imóvel cedido com potencial de locação	Total Por Item
1	Até 300 Km	6	4	5	3	0	18
2	Entre 301 Km a 650 Km	3	4	6	0	3	16
3	Acima de 651 Km	5	4	2	1	0	12
Total Geral							46

2.4. Para o momento de coleta de preços pelo setor competente e posterior fase de inserção dos dados objeto da licitação no sistema COMPRASNET ou outro sistema similar homologado pela Administração Pública, serão consideradas apenas as colunas acostadas ao item 2.3. que são: a) item; b) distância, c) total por item e por fim d) total geral.

3. DOS SERVIÇOS

3.1. Os serviços constantes deste Termo de Referência compreendem a elaboração de laudo de avaliação de imóveis para locação de terceiros, bem como os próprios da União de uso ou que serão usados pelo Tribunal Regional Eleitoral de Mato Grosso,

3.2. A elaboração dos laudos seguirá procedimentos determinados na Instrução Normativa nº 1, de 2 de dezembro de 2014 da Secretaria de Patrimônio da União – SPU e suas posteriores alterações.

3.3. O nível de rigor estabelecido para a elaboração dos laudos que trata esse Termo de Referência, está de acordo com a Instrução Normativa citada no item 3.2., bem como os critérios técnicos de avaliação patrimonial de imóvel de terceiros.

3.4. Como subsídio inicial para elaboração dos laudos de avaliação imobiliária serão fornecidos a contratada a matrícula do imóvel do bem imóvel que será ofertado para locação.

3.5. Os laudos de avaliação imobiliária deverão ser entregues na Seção de Engenharia e Obras desse Tribunal com no mínimo os itens elencados abaixo:

3.5.1. Nome do Solicitante (Ex. Tribunal Regional Eleitoral de Mato Grosso);

3.5.2. CNPJ do Solicitante;

3.5.3. Normas Utilizadas;

3.5.4. Responsável Técnico;

3.5.5. Nome do(s) proprietário(s) do bem imóvel (CPF);

3.5.6. a) Tipo do bem (casa térrea, casa tipo sobrado, galpão, edifício, etc...), b) descrição sumária das dependências internas e externa, c) endereço completo, Endereço Postal – CEP;

3.5.7. Matrícula do imóvel - a) constar informação referente a averbação da edificação na matrícula, b) metragem total do terreno, bem como especificar de forma individualizada cada lado, c) quantidade da área construída, d) quantidade de pavimentos, e) Cartório de registro do imóvel, número do livro, folhas.

3.5.8. Quantidade de vagas de garagem interna e externa;

3.5.9. Quantidade de pavimentos;

3.5.10. Tipo de ocupação (locação ou uso de imóvel próprio da União);

3.5.11. Finalidade do laudo de avaliação (Avaliação de Imóvel para Locação ou patrimonial);

3.5.12. Identificação e caracterização do imóvel ressaltando o contexto imobiliário a que pertence;

3.5.13. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados na avaliação imobiliária e o tipo de tratamento dos dados;

- 3.5.14. Grau de fundamentação e precisão do laudo;
- 3.5.15. Quando o imóvel analisado for classificado como locação de terceiros fazer constar no laudo os parâmetros de valor em moeda corrente nacional de peço: a) mínimo, b) médio e c) máximo para contratação da locação;
- 3.5.16. Tipo de acabamento do imóvel, bem como a estimativa da idade aparente;
- 3.5.17. Planta Baixa do bem imóvel avaliado contendo todos os requisitos técnicos;
- 3.5.18. Quantitativo em metros quadrados das paredes internas/externas e teto (laje, madeira, PVC e gesso) fazendo constar no laudo o pé direito de cada ambiente que sejam passíveis de pintura e não passíveis de pintura (revestimentos cerâmicos), bem como apresentar a memória de cálculo;
- 3.5.19. Fazer constar de forma individualizada o valor R\$ do metro quadrado da área construída, bem como o valor R\$ total da área construída, bem como também fazer constar no laudo a área total do terreno com o seu respectivo valor R\$ individualizado por metro quadrado e também o valor total do terreno;
- 3.5.20. Coordenadas de georreferenciamento do imóvel avaliado;
- 3.5.21. Inscrição Imobiliária obtida do Cadastro Imobiliário Municipal;
- 3.5.22. Fazer constar de forma individualizada no laudo área total do terreno, área total construída e a quantidade de área total objeto da contratação de locação do imóvel;
- 3.6. Os seguintes documentos deverão ainda serem anexados nos laudos de avaliação imobiliária:
- 3.6.1. No mínimo 12 (doze) imagens coloridas do imóvel avaliado, divididas entre ambiente interno e externo incluindo a sua fachada, logradouros e sua vizinhança, com destaque para cada ambiente interno do imóvel avaliado;
- 3.6.2. Anotação de Responsabilidade Técnica do engenheiro avaliador;
- 3.6.3. Croqui de localização do bem avaliado e memorial de cálculo;
- 3.6.4. Pesquisa de mercado segundo normas específicas com fotos colorida de cada elemento amostral;
- 3.6.5. Cópia da matrícula do bem imóvel avaliado;

4. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

- 4.1. Apresentar Certidão de Registro de Pessoa Jurídica no Conselho Regional de Engenharia, e Agronomia - CREA ou no Conselho e Arquitetura e Urbanismo – CAU,

em nome da licitante, onde conste a área de atuação compatível com elaboração de laudos de avaliação de imóveis, emitida pelo CREA e/ou CAU.

4.2. Apresentar Atestados de Capacidade Técnica-operacional, emitidos por pessoa jurídica, de direito público ou privado, que comprovem que a empresa executou serviços idênticos/semelhantes ao previsto no objeto do edital.

4.3. Indicação, do(s) profissional(is) de nível superior que executará(am) os serviços de elaboração de laudos, contendo nome completo, CPF, título profissional de nível superior, registro no CREA e/ou CAU e natureza da relação profissional com a empresa licitante, onde os licitantes poderão apresentar qualquer um dos seguintes comprovantes de vínculo profissional:

a) cópia da carteira de trabalho (CTPS) do responsável técnico;

b) contrato social da licitante, do qual conste o responsável técnico como integrante da sociedade;

c) contrato de prestação de serviço; e;

d) declaração de contratação futura do responsável técnico detentor do atestado apresentado, desde que acompanhada da anuência deste. A declaração poderá ser apresentada já por ocasião da entrega das propostas, em substituição às três outras formas de comprovação de vínculo, isto porque se trata de termo de compromisso assinado pelo futuro responsável técnico, mediante o qual esse profissional se compromete, antecipadamente, a participar, futuramente, da execução contratual).

5. DO PREÇO

5.1. Os serviços serão executados pelo preço constante da proposta de preços da licitante adjudicatária, o qual incluirá todas as despesas necessárias à sua perfeita conclusão.

5.2. O valor contratado para elaboração de laudos incluirá todos os custos necessários para a realização do objeto desta licitação, bem como todos os impostos, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, taxas, fretes, seguros, deslocamentos de pessoal, despesas com diárias e alimentação, despesas com Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) junto ao CAU e quaisquer outras taxas, custas ou emolumentos que incidam ou venham a incidir sobre os serviços.

5.3. Para formulação da proposta de preços, as Licitantes deverão tomar como base, a planilha abaixo:

PLANILHA I – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA FINS DE LOCAÇÃO				
Item	Descrição	Quantidade Licitada	Valor Unitário R\$	Valor Total da ATA R\$
1	Até 300 Km	18		
2	Entre 301 Km a 650 Km	16		
3	Acima de 651 Km	12		
Total Previsto na Contratação		46		

5.4. A aferição da distância de localização do imóvel será efetuada pela menor distância, determinada pelo serviço de localização do site maps.google.com.br ou outro tecnicamente similar que forneça as informações necessárias a calcular a distância, entre a sede do TRE/MT, localizada na Av. Historiador Rubens de Mendonça, 4.750 – Cuiabá/MT e o endereço do imóvel, adotando se o critério de distância rodoviária compatíveis a condução de veículo automotor terrestre.

5.5. O critério de escolha de preços deverá ser o de menor valor global, assim considerado como o somatório dos 03 (três) itens acostados a planilha.

5.6. A apresentação da proposta implicará na plena aceitação, por parte da empresa proponente, das condições estabelecidas neste Termo de Referência.

5.7. Os valores unitários propostos para cada laudo não poderão exceder os orçados pelo TRE/MT, fixados no edital, sob pena de desclassificação, bem como deverão ser ajustados ao lance vencedor com o menor preço unitário por item disputado na sessão pública do certame.

5.8. O valor global da proposta não poderá exceder ao valor global orçado pelo TRE/MT sob pena de desclassificação.

6. DOS PRAZOS

6.1. O prazo de execução dos serviços de elaboração está condicionado ao número de laudos solicitados pela Fiscalização, de acordo com o que se segue:

6.1.1. **Solicitações** de 01 (um) laudo - 25 (vinte e cinco) dias corridos;

6.1.2. **Solicitações** de 02 (dois) a 03 (três) laudos - 30 (trinta) dias corridos;

6.1.3. **Solicitações** de 04 (quatro) a 10 (dez) laudos - 45 (quarenta e cinco) dias corridos.

6.1.4. **Solicitações** acima de 10 (dez) laudos - 50 (cinquenta) dias corridos.

6.2. Os prazos acima serão iniciados com a emissão e aceite da Ordem de Serviço pela Fiscalização ou pela data do aceite da nota de empenho de cada solicitação de serviço.

7. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- 7.1. Prestar os esclarecimentos e as orientações que forem solicitados pela CONTRATANTE;
- 7.2. Responsabilizar-se por quaisquer danos causados a bens e/ou instalações deste Tribunal ou de terceiros em virtude de culpa ou dolo de seus profissionais;
- 7.3. Cumprir rigorosamente toda a legislação aplicável à execução dos serviços contratados;
- 7.4. Observar as normas de segurança e medicina do trabalho, fornecendo produtos apropriados à proteção dos profissionais expostos a equipamentos e/ou materiais específicos;
- 7.5. Manter sigilo sobre todo e qualquer assunto de interesse da CONTRATANTE ou de terceiros de que tomar conhecimento em razão da execução do objeto deste Contrato, devendo orientar os empregados e colaboradores nesse sentido sob pena de responsabilidade civil, penal e administrativa;
- 7.6. Indicar, formalmente, preposto que tenha capacidade gerencial para tratar de todos os assuntos previstos neste Termo de Referência;
- 7.7. Substituir qualquer profissional alocado para elaboração dos laudos previstos neste Termo de Referência, cujo desempenho, conduta ou comportamento sejam considerados prejudiciais, inconvenientes ou insatisfatórios aos serviços prestados ou ao interesse do serviço público;
- 7.8. Acatar a fiscalização da CONTRATANTE, levada a efeito por pessoa devidamente designada para este fim, e cuja solicitação atender-se-á imediatamente;
- 7.9. Assumir inteira e total responsabilidade técnica pela execução dos serviços;
- 7.10. Manter sigilo de informações, que por qualquer meio venha a ter acesso, referentes à Administração Pública, servidores, advogados, partes ou qualquer outra que pela sua natureza não deva ser divulgada. Em caso de descumprimento do sigilo de informações, a Administração procederá à análise e as ações cabíveis, sem prejuízo das sanções na esfera penal e civil;
- 7.11. Observar, quando da confecção dos laudos, as normas vigentes aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em especial a NBR 14653.
- 7.12. Executar os serviços conforme especificações deste Termo de Referência e de sua proposta, com a alocação dos empregados necessários ao perfeito cumprimento das cláusulas contratuais, além de fornecer os materiais e equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, na qualidade e quantidade especificadas neste Termo de Referência e em sua proposta.

8. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

8.1. Para o fiel cumprimento do objeto deste Termo de Referência, a CONTRATANTE se compromete a:

8.1.1. Promover o acompanhamento e a fiscalização dos serviços contratados, sob os aspectos quantitativo e qualitativo, anotando, em registro próprio, as falhas detectadas e comunicando à CONTRATADA as ocorrências de quaisquer fatos que, a seu critério, exijam medidas corretivas por parte da mesma;

8.1.2. Efetuar o pagamento à CONTRATADA, de acordo com o preço, os prazos e as condições estipuladas na Ata de Registro de Preços a ser avençada;

8.1.3. Propiciar à CONTRATADA as facilidades necessárias, a fim de que possa desempenhar normalmente os serviços contratados;

8.1.4. Não exigir dos empregados da CONTRATADA, serviços estranhos às atividades específicas, sob pena de arcar com as consequências que advirem a si, à CONTRATADA e a terceiros;

8.1.5. Fornecer à Contratada todas as informações relacionadas com o objeto deste Termo de Referência;

8.1.6. Notificar, por escrito, inclusive por meio de mensagem eletrônica, à CONTRATADA toda e qualquer irregularidade constatada na execução dos serviços.

9. DAS PENALIDADES

9.1. De acordo com o edital.

10. DA FISCALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS

10.1. Durante o período de vigência, a Ata de Registro de Preços será acompanhada e fiscalizada por servidor deste Tribunal, a ser designado posteriormente, devendo este:

10.1.1. Promover a avaliação e fiscalização dos serviços;

10.1.2. Atestar as notas fiscais, nos termos contratados, para efeito de pagamento.

11. DO PAGAMENTO

11.1. O pagamento será proporcional ao cumprimento das metas estabelecidas no Acordo de Níveis de Serviços (ANEXO I-A), observando-se o seguinte:

11.1.1. As adequações no pagamento (glosas) estarão limitadas a 10% (dez por cento) do valor do pagamento mensal, acima do qual a CONTRATADA estará sujeita às sanções legais;

11.1.2. O não atendimento das metas estabelecidas poderá ser objeto apenas de notificação nas primeiras ocorrências, de modo a não comprometer a continuidade da contratação e adaptação as métricas;

11.2. Nenhum pagamento será efetuado enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência;

11.3. O pagamento do objeto deste Termo de Referência compreenderá em uma Nota Fiscal para cada laudo emitido;

11.4. O pagamento será efetuado mediante Ordem Bancária, até o 30º (trigésimo) dia útil posterior ao encaminhamento da nota fiscal/fatura, com todos os campos preenchidos, sem rasuras e devidamente atestada pelo Fiscal do Contrato;

11.5. Os pagamentos serão efetuados observando-se a ordem cronológica estabelecida no art. 5º. da Lei 8.666/93;

11.6. A nota fiscal entregue pela CONTRATADA deverá ser processada com todos os campos corretamente preenchidos e sem rasuras, consignando os dados bancários para recebimento do crédito;

11.7. A nota fiscal apresentada com erro será devolvida à CONTRATADA para retificação e reapresentação. Nesta hipótese, o prazo reiniciar-se-á após a reapresentação do documento escoimado do vício inicial.

12. DA VIGÊNCIA DA ATA DE REGISTRO DE PREÇOS

12.1. A Ata de Registro de Preços terá vigência de 12 (doze) meses, a partir da data de sua assinatura.

12.2. Não será admitido adesão a referida Ata de Registro de Preços.

13. DAS CONDIÇÕES DE REAJUSTAMENTOS

13.1. Os valores registrados serão irajustáveis.

14. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

14.1. As despesas decorrentes da prestação dos serviços correrão à conta dos recursos específicos consignados no Orçamento da Justiça Eleitoral.

Cuiabá-MT, 12 de maio de 2021.

Lealdo Floresta de Oliveira
Seção de Engenharia e Obas

Izaac Solino de Carvalho
Chefe da Seção de Engenharia e Obras

ANEXO I-A: ACORDO DE NÍVEIS DE SERVIÇO

De acordo com a Resolução nº 23.234/TSE de 25 de março de 2010, vinculado à Nota de Empenho a ser emitida em favor da vencedora do Pregão ____/2021.

O Acordo de Níveis de Serviço tem como objetivo definir, em bases compreensíveis, tangíveis, objetivamente observáveis e comprováveis, os níveis esperados de qualidade da prestação do serviço e respectivas adequações de pagamento.

O pagamento ficará vinculado ao cumprimento dos níveis de serviços definidos na Tabela 1. O valor do pagamento mensal dos serviços (1) será calculado como sendo o valor do laudo registrado na ARP menos as somas de glosas e multas computadas e aplicáveis nos serviços de elaboração do referido laudo.

$$(1) \text{ VPL} = \text{VL} - \text{SGM} \times \text{VL}$$

Onde:

VPL = Valor a ser Pago por Laudo em R\$

VL = Valor do Laudo constante na ARP em R\$

SGM = Somatório de Glosas e Multas em %

O Total de Glosas e Multas será calculado pelo apurado para cada Laudo executado, seguido as definições das Tabelas de Acordo de Níveis de Serviços (Tabela 01 e 02). As pontuações devidas são motivadas por punições ou descumprimento do acordo de níveis de serviços pela CONTRATADA.

Indicativos e respectivos índices

Tabela 01

GRAU	CORRESPONDÊNCIA	APLICABILIDADE
1	0,5 %	Sobre o valor do laudo
2	1 %	Sobre o valor do laudo
3	5 %	Sobre o valor da ATA DE REGISTRO DE PREÇOS

Tabela 02

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU	INCIDÊNCIA
01	Recusar-se a elaborar o Laudo determinado pelo TRE, sem motivo justificado ou determinação formal.	3	Por ocorrência
02	Atrasar na entrega do Laudo Técnico.	1	Por ocorrência/dia
03	Deixar de apresentar notas fiscais dos serviços efetuados.	2	Por ocorrência
04	Deixar de cumprir demais obrigações previstas em contrato ou previstas na licitação.	2	Por ocorrência