



## Tribunal Regional Eleitoral do Ceará

### TERMO DE REFERÊNCIA

Elaboração de Laudos de Avaliação de Preços de Mercado de Imóveis



# Tribunal Regional Eleitoral do Ceará

## Sumário

1 Objeto.....	<u>3</u>
2 Finalidade.....	<u>3</u>
3 Justificativa.....	<u>3</u>
4 Especificações.....	<u>3</u>
5 Obrigações dos Licitantes.....	<u>5</u>
6 Proposta de Preços.....	<u>5</u>
7 Habilidade .....	<u>6</u>
8. Obrigações da Contratada.....	<u>7</u>
9 Obrigações da Contratante.....	<u>8</u>
10 Pagamento.....	<u>9</u>
11 Penalidades.....	<u>9</u>
12 Vigência.....	<u>10</u>
13 Fiscalização do Contrato.....	<u>11</u>

## 1 Objeto



## Tribunal Regional Eleitoral do Ceará

O objeto da presente licitação consiste na prestação de serviços técnicos especializados de elaboração de laudos de avaliação de preços de mercado de imóveis urbanos, edificados ou não, localizados em qualquer município do Estado do Ceará.

**CATSER 876**

### 2 Finalidade

A contratação visada por esse Termo de Referência tem a finalidade de atualizar os valores atuais de diversos imóveis deste TRE-CE em atendimento às solicitações da Secretaria do Patrimônio da União, bem como estimar os valores de imóveis de interesse do TRE-CE para compra, locação, venda, permuta ou doação.

### 3 Justificativa

O instrumento do Laudo de Avaliação de Preços de Mercado de Imóveis é elaborado por profissional habilitado, engenheiro ou arquiteto, com inscrição no respectivo Conselho de classe e é exigido, na esfera pública, a bem da indisponibilidade do interesse público, na instrução de processos de operações imobiliárias (locações, vendas, permutas, compras e doações).

Ademais, o documento científico em que se constitui o Laudo de Avaliação de Preços de Mercado de Imóveis, serve de comprovação junto à Secretaria de Patrimônio da União nos momentos de atualização do parque imobiliário dos órgãos da União.

Sendo assim, o Tribunal não deve prescindir de uma contratação vigente para elaboração de tais documentos, que lhe assegure o atendimento dos princípios da legalidade, da imparcialidade, da eficiência e da eficácia quando das tomadas de decisões nos momentos anteriormente mencionados.

### 4 Especificações

4.1. A elaboração dos laudos seguirá procedimento determinado na Orientação Normativa – GEADE/004 da Secretaria de Patrimônio da União – SPU.

4.2. O nível de rigor estabelecido para a elaboração dos laudos que trata esse Termo de Referência, de acordo com a NBR 14653/2011, bem como a ON GEADE/004, será o de avaliação normal.

4.3. Os imóveis relacionados nesse Termo de Referência devem ser tratados, para fins de avaliação, como a composição de terreno e benfeitorias.

4.4. Os imóveis considerados neste Termo de Referência terão seus valores atuais compostos pelos valores atuais de venda dos terrenos e dos valores atuais de custo das benfeitorias.



## Tribunal Regional Eleitoral do Ceará

4.5. As avaliações de valores de venda de terrenos seguirão o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

4.6. As avaliações de valores das benfeitorias seguirão o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e, quando inviável, o Método Direto de Custo Depreciado.

4.7. As avaliações de valores locatícios de terrenos ou edificações seguirá o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

4.8. As avaliações com o objetivo de aluguel de imóveis deverão ser apresentadas com valores de venda e aluguel do imóvel avaliado.

4.9. Os laudos baseados no Método Direto de Custo Depreciado deverão seguir as orientações abaixo:

A. Como subsídio inicial para elaboração dos laudos de atualização de valores de venda de prédios próprios serão fornecidos os Orçamentos de construção dos imóveis, constando quantitativos e custos.

B. Os valores dos elementos pesquisados devem sofrer atualização através do uso do Fator de atualização monetária (Fam) e do Fator de depreciação (Fd).

C. O Fator de atualização monetária servirá para transportar o custo de produção passado para o custo de produção presente, através de correção pelo INCC – Índice Nacional da Construção Civil.

D. O Fator de depreciação tem o objetivo de desvalorizar o imóvel em função de sua idade e estado de conservação, utilizando o critério de Ross-Heidecke.

4.10. Os laudos de avaliação deverão ser entregues na Seção de Arquitetura e Engenharia desse Tribunal e deverão conter:

A. Nome do proprietário;

B. Tipo do bem e descrição sumária do mesmo, inclusive com endereço completo;

C. Tipo de ocupação;

D. Finalidade do laudo de avaliação;

E. Objetivo da avaliação com valores de mercado e de liquidação imediata;

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

G. Diagnóstico de mercado relatando a expectativa do avaliador quanto ao desempenho do avaliado no mercado com relevância quanto às seguintes caracterizações: liquidez, desempenho de mercado, número de ofertas e absorção pelo mercado;

H. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados e o tipo de tratamento dos dados;



## Tribunal Regional Eleitoral do Ceará

### I. Grau de fundamentação e precisão do laudo

4.11. Os seguintes documentos deverão ser anexados aos laudos:

- A. Fotografias coloridas do imóvel avaliado, destacando em especial as fachadas e o interior do imóvel, bem como os logradouros e sua vizinhança;
- B. Anotação de Responsabilidade Técnica do engenheiro avaliador;
- C. Croqui de localização do bem avaliado e memorial de cálculo;
- D. Pesquisa de mercado segundo normas específicas com foto colorida de cada elemento amostral.

## 5 Obrigações dos Licitantes

5.1. Os LICITANTES deverão analisar minuciosamente esse Termo de Referência, e caso venham a encontrar qualquer dúvida de interpretação ou alguma omissão, deverá ser solucionada junto à Seção de Arquitetura e Engenharia do TRE-CE, por escrito, até o 3º (terceiro) dia útil que anteceder a data estabelecida no Edital para o início do Pregão Eletrônico.

5.2. A apresentação da proposta de preços implica na aceitação de todas as condições deste Termo de Referência e qualquer proposta em desacordo com as exigências do mesmo deverá ser **desclassificada pela Comissão de Licitação**;

## 6 Proposta de Preços

6.1. A PROPOSTA DE PREÇOS deverá ser elaborada considerando as condições estabelecidas neste Termo de Referência e em seus Anexos, bem como, as contidas no edital.

6.2. Deverá ser apresentada juntamente com a proposta de preços a Declaração de Elaboração Independente da Proposta, conforme modelo em anexo.

6.3. A proposta e seus anexos deverão ser assinados por profissional habilitado (engenheiro civil ou arquiteto), responsável técnico da empresa LICITANTE, bem como conter o número de inscrição do profissional junto ao CREA/CAU, conforme designação através dos documentos habilitatórios.

6.4. A proposta deverá incluir todos os custos diretos e indiretos para a perfeita execução do serviço, inclusive as despesas com materiais e/ou equipamentos, mão-de-obra especializada ou não, aprovação dos projetos, deslocamentos, fretes, estadas, equipamentos auxiliares com suas instalações, ferramentas, encargos da legislação trabalhista, previdenciária, da infortunística do trabalho, responsabilidade civil por quaisquer danos causados a terceiros, dispêndios resultantes de impostos, seguros, regulame

Assinado eletronicamente conforme Lei 11.419/2006

Em: 13/02/2020 18:43:48

Por: GLADSTONE FACANHA BARBOSA LIMA e outro



## Tribunal Regional Eleitoral do Ceará

e Federais, taxas administrativas, lucros, mobilização e desmobilização, englobando tudo o que for necessário para a perfeita execução completa do serviço, conforme as especificações constantes deste Termo de Referência, sem que lhe caiba, em qualquer caso, direito regressivo em relação ao TRE-CE.

6.5. Não se admitirá proposta que apresente preços simbólicos, irrisórios, de valor zero ou superior ao valor determinado por este Tribunal, promovendo sua desclassificação.

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

ITEM	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	Nº LAUDOS	VALOR LAUDO	VALOR TOTAL
01	até 50km de Fortaleza	20	R\$ XXXXX,XX	R\$ XXXXXX,XX
02	de 51km a 300km de Fortaleza	20	R\$ XXXXX,XX	R\$ XXXXXX,XX
03	de 301km a 600km de Fortaleza	20	R\$ XXXXX,XX	R\$ XXXXXX,XX
VALOR TOTAL				R\$ XXXXXX,XX

6.7. O critério de escolha de preços deverá ser o de menor preço por item para o objeto constante deste Termo de Referência.

## 7 Habilitação

7.1. Os LICITANTES deverão cumprir as seguintes exigências, comprovadas através dos documentos exigidos a seguir:

A. Indicar um profissional habilitado (engenheiro civil ou arquiteto) preposto, através de documento assinado por representante legal da empresa, com vínculo empregatício na empresa proponente, comprovado através de cópia da carteira de Trabalho, cópia do contrato de trabalho registrado no CREA/CAU ou cópia da certidão de inscrição da Licitante junto ao CREA/CAU onde conste a atribuição de responsabilidade técnica ao profissional indicado. O preposto deverá ser detentor de responsabilidade técnica pela execução de serviços de características pertinentes e compatíveis, que comprovem acervo profissional de serviço similar, de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior à dos serviços licitados.

B. Certidão de Registro de Pessoa Jurídica no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA em nome da licitante, onde conste a área de atuação compatível com elaboração de laudos de avaliação de imóveis, emitida pelo CREA da jurisdição da sede da licitante.

C. Carta de apresentação, do(s) profissional(is) de nível superior que executará(ão) os serviços de elaboração de laudos, contendo nome completo, título profissional de nível superior, registro no CREA/CAU e natureza da relação



## Tribunal Regional Eleitoral do Ceará

D. A comprovação da natureza da relação profissional com a empresa licitante é obrigatória. Entretanto, poderá ser dispensada caso o profissional indicado conste como responsável técnico da empresa perante o CREA/CAU.

E. A comprovação da natureza da relação do profissional com a empresa licitante será feita mediante a apresentação dos seguintes documentos, conforme o caso:

E.1. sócio: contrato social e sua última alteração;

E.2. diretor: estatuto social e ata de eleição devidamente publicada na imprensa, em se tratando de sociedade anônima;

E.3. empregado permanente da empresa: contrato de trabalho por tempo indeterminado ou qualquer documento comprobatório de vínculo empregatício previsto na legislação de regência da matéria, e ainda a declaração de futura contratação de profissional.

F. Certidão de Registro de Pessoa Física emitida pelo CREA/CAU da jurisdição do domicílio do profissional, em nome do profissional indicado no item 7.C, onde conste atribuição compatível com a elaboração de laudos de avaliação de imóveis.

G. A Certidão de Registro de Pessoa Física será dispensada caso o nome do profissional conste como responsável técnico na Certidão de Registro de Pessoa Jurídica.

H. As certidões de registro de pessoa física e jurídica no CREA emitidas via Internet somente serão aceitas se houver a possibilidade de confirmação de sua autenticidade pelo mesmo meio (Internet), podendo a Comissão, se julgar necessário, efetuar a confirmação durante o transcorrer da sessão ou quando da realização de diligências.

I. Certidão negativa de falência e concordata.

J. Ato constitutivo da empresa com todos os seus aditivos.

## 8 Obrigações da Contratada

8.1. Cumprir fielmente as disposições do Contrato.

8.2. A Contratada deverá informar, após a assinatura do contrato, número de telefone e correio eletrônico (email), bem como o endereço da sede da empresa, a fim de poder receber as solicitações, notificações e comunicações do TRE-CE.

8.3. Manter, durante todo o período de vigência do contrato, todas as condições que ensejaram a sua contratação, particularmente no que tange à regularidade fiscal e à capacidade técnica.



## Tribunal Regional Eleitoral do Ceará

8.4. Cumprir as legislações federais, estaduais e municipais relacionadas ao objeto deste Termo de Referência, bem como seguir as normas relativas à segurança e medicina do trabalho.

8.5. Cumprir os prazos de execução dos serviços de elaboração de Laudos de Avaliação, conforme o disposto a seguir:

A. 01 (um) laudo solicitado – 20 (vinte) dias corridos;

B. de 02 (dois) a 05 (cinco) laudos solicitados – 40 (quarenta) dias corridos e

C. de 06 (seis) a 10 (dez) laudos solicitados – 55 (cinquenta e cinco) dias corridos.

8.6. Os prazos acima serão iniciados a partir da data de solicitação da(s) avaliação(ões) pela Fiscalização através de email fornecido pela Contratada.

## 9 Obrigações da Contratante

9.1. Cumprir fielmente as disposições do Contrato.

9.2. Exercer a fiscalização dos serviços por servidores especialmente designados, na forma prevista na Lei nº 8.666/93

9.3. Responsabilizar-se pela comunicação, em tempo hábil, de qualquer fato que acarrete em interrupção na execução do Contrato.

9.4. Efetuar o pagamento nas condições e preços pactuados no Contrato.

9.5. Notificar a Contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades constatadas na execução do serviço para que sejam adotadas as medidas corretivas necessárias.

9.6. Fornecer por escrito as informações necessárias para o desenvolvimento dos serviços objeto do contrato.

9.7. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Contratada, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta.

9.8. Zelar pelo cumprimento das obrigações da Contratada relativas à observância das normas ambientais vigentes.

9.9. Proporcionar todas as condições para que a Contratada possa desempenhar seus serviços de acordo com as determinações do Contrato, do Edital, especialmente do Termo de Referência.



## Tribunal Regional Eleitoral do Ceará

9.10. Zelar para que durante toda a vigência do contrato sejam mantidas, em compatibilidade com as obrigações assumidas pela Contratada, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação

### 10 Pagamento

10.1. A Contratante efetuará o pagamento mediante a apresentação de Nota Fiscal, de acordo com as descrições contidas na Nota de Empenho, por meio de ordem bancária, creditada na conta-corrente da CONTRATADA, no prazo máximo de 30(trinta) contados do recebimento da Nota Fiscal ou Fatura, exceto os pagamentos decorrentes de despesas até R\$17.600,00 (dezessete mil e seiscentos reais) que serão efetuados no prazo de até 5(cinco) dias úteis, contados da apresentação da fatura;

10.2. As empresas optantes pelo SIMPLES NACIONAL deverão apresentar, juntamente com a nota fiscal/fatura, a declaração prevista no art. 4.<sup>º</sup> da Instrução Normativa n.<sup>º</sup> 1.234 - RFB, de 11 de janeiro de 2012, assinada por seu(s) representante(s) legal(is), em duas vias;

10.3. Caso a empresa não seja optante pelo SIMPLES NACIONAL, o valor dos tributos federais será descontado na fonte, conforme Instrução Normativa n.<sup>º</sup> 1.234 - RFB, de 11 de janeiro de 2012. Após o recebimento definitivo de todo o serviço contratado, o gestor certificará a nota fiscal e encaminhará a mesma à Secretaria de Orçamento e Finanças, para fins de pagamento.

### 11 Penalidades

11.1. A CONTRATADA ficará sujeita às sanções administrativas previstas na Lei n.<sup>º</sup> 8.666/93 e suas alterações, no Decreto n.<sup>º</sup> 5.450/2005 e suas alterações e na Lei n.<sup>º</sup> 10.520/2002, a ser aplicada pela autoridade competente do TRE-CE, conforme a gravidade do caso, assegurado o direito à ampla defesa, sem prejuízo do resarcimento dos danos ou prejuízos porventura causados à Administração e das cabíveis cominações legais;

11.2. O CONTRATANTE poderá aplicar à CONTRATADA as seguintes penalidades, garantida ampla e prévia defesa em processo administrativo:

- a) advertência por escrito;
- b) multa moratória de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) sobre o valor total do empenho, por dia de atraso injustificado no cumprimento dos prazos constantes do item 8 desse Termo de Referência, limitada ao percentual máximo de 10% (dez por cento);
- c) multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do empenho, em caso de descumprimento parcial das obrigações dispostas neste termo de referência;
- d) multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do empenho, em caso de descumprimento total das obrigações dispostas neste Termo de Referência;



## Tribunal Regional Eleitoral do Ceará

e) suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com o TRE/CE, por prazo não superior a 2(dois) anos;

f) Impedimento de licitar e contratar com a União e descredenciamento do SICAF, ou nos sistemas de cadastramento de fornecedores a que se refere o inciso XIV do art. 4º desta Lei, pelo prazo de até 5 (cinco) anos, nos termos do art. 7.º da Lei n.º 10.520/2002;

g) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, nos termos do art. 87, IV, da Lei nº 8.666/1993.

11.3. Se o motivo ocorrer por comprovado impedimento ou reconhecida força maior, devidamente justificado e aceito pela Administração do TRE/CE, a CONTRATADA ficará isenta das penalidades mencionadas.

11.4. As sanções estabelecidas nos itens 11.2.a, 11.2.e, 11.2.f e 11.2.g poderão ser aplicadas à CONTRATADA juntamente com aquelas previstas nos itens 11.2.c e 11.2.d, descontando-a dos pagamentos a serem efetuados;

11.5. Os atos administrativos de rescisão contratual e de aplicação das sanções serão publicados resumidamente no Diário Oficial da União.

11.6. Da aplicação das penalidades previstas caberá recurso no prazo de 05 (cinco) dias úteis a partir da data da intimação;

11.7. Após o trânsito em julgado do processo de aplicação de penalidade, o valor da multa porventura aplicada a CONTRATADA será descontado automaticamente da nota fiscal a que vier fazer jus. Em caso de inexistência ou insuficiência de crédito, será enviada à contratada GRU e, caso não haja o pagamento no prazo estipulado, o valor devido será objeto de inscrição em Dívida Ativa da União, cobrado com base na Lei nº. 6830/80, sem prejuízo da correção monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM), ou outro índice que porventura venha a substituí-lo.

## 12 Vigência

12.1. Esta Ata de Registro de preços terá vigência de 12 (doze) meses a contar da data da publicação do seu extrato no Diário Oficial da União.

## 13 Fiscalização do Contrato

13.1. A Execução do presente contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por Gestor devidamente nomeado, que anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a obra, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados (art. 67, §§ 1º e 2º da Lei 8.666/93);



## Tribunal Regional Eleitoral do Ceará

13.2. Os gestores e fiscais do contrato, deverão ser os servidores: Gladstone Façanha Barbosa Lima e Sílvio Roberto Costa Cavalcante.

Fortaleza, 03 de fevereiro de 2020

Gladstone Façanha Barbosa Lima  
Seção de Arquitetura e Engenharia

De acordo:

Benedito Sérgio Monte Silva Coelho  
Secretário de Administração