



*MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO*  
*Estado do Paraná*

## **SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**

### **TERMO DE REFERÊNCIA**

#### **INEXIGIBILIDADE CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**

##### **01. DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:**

1.1. Este procedimento de PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO tem por objeto **CONTRATAR** empresas do ramo de engenharia e arquitetura, imobiliárias, ou profissional habilitado como corretor de imóveis, avaliador de imóveis ou perito avaliador de imóveis para elaboração de avaliação imobiliária e para a elaboração de laudo/parecer técnico de avaliação mercadológica, para fins de instruir essa administração nos processos de compra, venda, permuta, aluguel e concessão de direito real de uso que envolva imóveis localizados na área de abrangência do Município de Francisco Beltrão, de acordo com o CHAMAMENTO PÚBLICO 12/2021, onde CREDENCIOU empresa e pessoa física:

1.2. DOS CREDENCIADOS:

- **ALEXANDRE A. AUACHE – CPF N° 973.671.685-68**

1.3. Conforme previsão no edital N°12/2021, CHAMAMENTO PUBLICO, a contratada deverá, ainda, efetuar a vistoria *in loco* do imóvel, a fim de verificar suas características e proceder à coleta de dados de mercado, bem como promover a análise de documentos, ficando ainda responsável pela entrega do laudo/parecer conforme normas da ABNT/NBR em modo impresso e digital.

1.3. A contratação objeto desse termo de referencia permanecerá em aberto, pelo período de 24 (vinte e quatro) meses, para recebimento de envelopes de todos os interessados, chamados por ordem de inscrição, de acordo com a necessidade da instituição.

1.4. O PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO é o procedimento destinado à contratação dos profissionais para execução do objeto proposto, na qual se garanta a observância dos princípios da isonomia, da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos, estando disciplinado pelos diplomas legais vigentes, em especial a Lei n° 8.666/93 e Lei Municipal n°3629/2009.

##### **02. DA JUSTIFICATIVA:**





# MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

## Estado do Paraná

2.1. Justifica-se e motiva-se a realização deste para atender as necessidades da administração municipal no quesito de realizar avaliações imobiliárias quando da necessidade de adquirir, locar, permutar, ceder ou utilizar outros bens imóveis para o regular desempenho de suas atividades em prol do interesse municipal.

2.2. O município realizou chamamento público, através do edital nº12/2021, onde habilitou empresa e profissionais para prestação dos serviços de avaliações.

2.3. As empresas e profissionais foram habilitados conforme critérios técnicos destacados no edital e demais avaliações verificadas e analisadas pela equipe técnica do município nomeados através da portaria municipal nº215/2021.

2.4. Os valores a serem praticados para essas contratações são parte integrante do edital de chamamento já referenciado e destacados neste termo.

### 03. DAS CONDIÇÕES PARA FORNECIMENTO:

#### 3.1. Local da Prestação dos Serviços:

3.1.1. A avaliação imobiliária/mercadológica devesse atender a todos os bens localizados em toda a área de abrangência do município, prevendo avaliações urbanas e rurais;

#### 3.2. Execução dos serviços:

3.2.1. As pessoas físicas e jurídicas habilitadas para desempenhar os serviços que são objetos deste termo deverão:

3.2.1.1. Confeccionar laudo/parecer técnico de avaliação imobiliária/mercadológica para o fim de instruir processos de compra, venda, permuta, locação, concessão de direito real de uso, etc.

3.2.1.2. Realizar a vistoria *in loco* do imóvel a fim de verificar suas características;

3.2.1.3. Proceder à coleta de dados de mercado;

3.2.1.4. Analisar documentos relacionados ao imóvel objeto de avaliação;

3.2.1.5. Proceder à entrega do laudo em modelo impresso e digital, em conformidade com a Norma técnica aplicável a administração municipal dentro dos prazos estipulados nesse documento.

### 04. DO CRONOGRAMA FÍSICO/FINANCEIRO:

#### 4.1. Dos Prazos:





# MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

## Estado do Paraná

- A prestação dos serviços objeto deste termo se dar-se-á de acordo com as necessidades do Município de Francisco Beltrão e devera ser atendida em prazo máximo de 10(dez) dias uteis a partir da emissão da ordem de serviço ou nota de empenho.
- O presente acordo vigorará pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser renovado mediante acordo expresso entre as partes, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, contados da data de seu término, não excedendo, em nenhuma hipótese, a vigência de 60 (sessenta) meses, conforme Lei nº. 8666/93.
- Além do término de vigência previsto anteriormente, será também rescindido o presente termo, sem obrigações por perdas e danos entre as partes, nas seguintes hipóteses:
  - Pelo não cumprimento das obrigações assumidas contratualmente ou a ocorrência das hipóteses previstas nos artigos 77 e 78 da Lei Federal n. ° 8.666, de 21 de junho de 1993, atualizada pela Lei Federal n. ° 8.883 de 08 de junho de 1994, autorizam o CONTRATANTE a rescindir unilateralmente o contrato, independentemente de interpelação judicial, sendo aplicável, ainda, o disposto nos artigos 79 e 80 do mesmo diploma legal.
  - Por acordo entre as partes.

### **05. DO LOCAL DE ENTREGA DOS LAUDOS DE AVALIAÇÕES E DEMAIS DOCUMENTOS:**

5.1. Todos os atos, documentação e demais situações deverão ser tratadas na Secretaria Municipal de Administração, situada a Rua: Octaviano Teixeira dos Santos, 1000, centro, na cidade de Francisco Beltrão, Paraná.

5.2. O laudo técnico/parecer de avaliação imobiliária devera ser entregue de forma física e digital a Secretaria de Administração em prazo previamente estipulado juntamente com a Nota fiscal de prestação de serviços, cópias da nota de empenho, negativas e demais documentos pertinentes.

5.3. Todos os documentos deverão ser avaliados e assinados pelo fiscal previamente designado.

### **06. DAS OBRIGAÇÕES DE AMBAS AS PARTES:**

#### **6.1. Obrigações da contratada:**





## MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

### Estado do Paraná

6.1.1. Contratada deve cumprir todas as obrigações constantes no Edital, seus anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto e, ainda:

6.1.1.1. Efetuar a entrega do objeto em perfeitas condições, conforme especificações, prazo e local constantes no Edital e seus anexos, acompanhado da respectiva nota fiscal.

6.1.1.2. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com os artigos 12, 13 e 17 a 27, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);

6.1.1.3. Substituir, reparar ou corrigir, às suas expensas, no prazo fixado neste Termo de Referência, o objeto com avarias ou defeitos;

6.1.1.4. Comunicar à Contratante, no prazo máximo de 01 (hum) dia que antecede a data da entrega, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação;

6.1.1.5. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

6.1.1.6. Prestar os serviços conforme especificado nesse termo, de acordo com a proposta apresentada no procedimento licitatório citado ao preâmbulo onde, como todos os documentos necessários e especificados pela CONTRATANTE, passam a fazer parte integrante do presente contrato, independente de transcrição;

6.1.1.7. A contratada fica obrigada a aceitar, nas mesmas condições, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessário, até 25% (vinte e cinco por cento) do valor total do contrato;

6.1.1.8. Responsabilizar-se integralmente por todas as despesas e custos, como por exemplo: transportes, tributos de qualquer natureza e todas as despesas, diretas ou indiretas, relacionadas com o fornecimento do objeto do presente contrato;

6.1.1.9. Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente a CONTRATANTE ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade à fiscalização ou o acompanhamento do MUNICÍPIO;

6.1.1.10. Manter-se, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

6.1.1.11. Manter o sigilo profissional, das informações e dos documentos aos quais tenham acesso ou manuseiem, sob a forma de originais, cópias ou meio magnético, observando o constante no CODIGO CIVIL BRASILEIRO;

6.1.1.12. Conservar sob sua guarda, adequadamente, os documentos e objetos sob sua responsabilidade.





## MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

### Estado do Paraná

- 6.1.1.13. Responder, ainda, pela observância das leis, posturas e regulamentos vigentes;
- 6.1.1.14. Providenciar a imediata correção das divergências apontadas pela CONTRATANTE quanto à execução dos serviços contratados.
- 6.1.1.15. Executar os serviços atendendo ao disposto na legislação específica, principalmente as NORMAS TÉCNICAS, quanto à execução, elaboração e emissão de avaliação mercadológica e respectiva parecer/laudo técnico;
- 6.1.1.16. Confeccionar laudo/parecer técnico de avaliação imobiliária/mercadológica para o fim de instruir processos de compra, venda, permuta, concessão de direito real de uso, etc.
- 6.1.1.17. Realizar a vistoria *in loco* do imóvel a fim de verificar suas características;
- 6.1.1.18. Proceder à coleta de dados de mercado;
- 6.3.1.19. Analisar documentos relacionados ao imóvel objeto de avaliação;
- 6.1.1.20. Proceder à entrega do laudo em modelo impresso e/ou digital, em conformidade com a solicitação do Município e dentro do prazo estabelecido por este.
- 6.1.1.21. A CONTRATADA devesse observar os dispostos e regulamentações definidas e estabelecidas pelo CRECI/PR e CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS-COFECI, no uso das atribuições relativas ao objeto a ser licitado.

### **6.2. Obrigações da contratante:**

- 6.2.1. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Edital e seus anexos;
- 6.2.2. Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade dos bens recebidos provisoriamente com as especificações constantes do Edital e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;
- 6.2.3. Comunicar à Contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;
- 6.2.4. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da Contratada, através de comissão/servidor especialmente designado;
- 6.2.5. Efetuar o pagamento à Contratada no valor correspondente ao fornecimento do objeto, no prazo e forma estabelecidos no Edital e seus anexos;
- 6.2.6. A Administração Municipal não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, ainda que vinculados à execução do presente Termo de Contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da Contratada, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

### **6.3. Das sanções administrativas:**





## MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

### Estado do Paraná

6.3.1. Conforme leis específicas de licitações e contratos e demais constantes no edital do certame.

## **07. DOS RECURSOS, PAGAMENTOS E REEQUILÍBRIOS FINANCEIROS PARA CONTRATAÇÃO:**

7.1. As despesas com a execução desse objeto se darão através de recursos próprios do Município.

### **7.2. Dos resultados a serem alcançados com a contratação:**

7.2.1. Espera-se com a contratação suprir as necessidades da administração no quesito de ter laudos de avaliações imobiliárias necessárias em processos de transações imobiliárias que o município venha a fazer.

### **7.3. Dos pagamentos:**

7.3.1. Os serviços, objeto do presente contrato serão remunerados de acordo com tabela de preços elaborada e constante nesse termo, entendido este preço como justo e suficiente para a total execução do presente objeto.

7.3.2. O pagamento do valor referente à prestação dos serviços será realizado em parcela única, em até 30 (trinta) dias após a conclusão do serviço, contados da apresentação e aceitação da nota fiscal/fatura no protocolo do órgão contratante.

7.3.3. O pagamento será feito mediante crédito aberto em conta corrente em nome da Contratada.

### **7.4. Dos reequilíbrios ou reajustes nos preços:**

7.4.1. Os preços serão reajustados desde que cumpridas as condições legais previstas nas legislações vigentes;

7.4.2. Observada a legislação vigente na época de cada pagamento, o preço pelo qual serão credenciados os licitantes somente será reajustado a cada 12 (doze) meses, pela variação do INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), editado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografias e Estatística), entre o mês da data base e o mês do reajuste, tendo-se como data base o mês de assinatura do termo de contrato.

7.4.3. No caso de extinção do INPC, adotar-se-á índice que reflita a perda financeira do período considerado, nos termos do artigo 40, inciso XIV, “c” e artigo 55, inciso III, ambos da Lei nº 8.666/93, e suas posteriores alterações.

## **08. DOS VALORES DOS HONORÁRIOS E COTAS DESTINADOS A CADA CONTRATADO:**

**8.1. O valor máximo estimado da presente licitação é de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).**





**MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO**  
*Estado do Paraná*

**8.2. TABELA DE PREÇOS DE REFERÊNCIA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS:**

ITEM	VALOR DO IMÓVEL	VALOR DO HONORÁRIO	% DO DESCONTO SOBRE OS HONORÁRIOS	VALOR DOS HONORÁRIOS PAGOS PELO MUNICÍPIO
01	Até R\$ 35.000,00	R\$706,80	50%	R\$353,04
02	De R\$ 35.001,00 até R\$ 45.000,00	R\$776,01	50%	R\$338,00
03	De R\$ 45.001,00 até R\$ 55.000,00	R\$854,38	50%	R\$427,19
04	De R\$ 55.001,00 até R\$ 65.000,00	R\$939,82	50%	R\$469,91
05	De R\$ 65.001,00 até R\$ 75.000,00	R\$1.033,80	50%	R\$516,90
06	De R\$ 75.001,00 até R\$ 85.000,00	R\$1.137,18	50%	R\$568,59
07	De R\$ 85.001,00 até R\$ 105.000,00	R\$1.302,00	50%	R\$651,00
08	De R\$ 105.001,00 até R\$ 110.000,00	R\$1.375,73	50%	R\$687,86
09	De R\$ 110.001,00 até R\$ 120.000,00	R\$1.470,07	50%	R\$735,03
10	De R\$ 120.001,00 até R\$ 130.000,00	R\$1.548,54	50%	R\$774,27
11	De R\$ 130.001,00 até R\$ 140.000,00	R\$1.619,30	50%	R\$809,65
12	De R\$ 140.001,00 até R\$ 150.000,00	R\$1.685,12	50%	R\$842,56
13	De R\$ 150.001,00 até R\$ 200.000,00	R\$1.972,98	50%	R\$986,49
14	De R\$ 200.001,00 até R\$ 250.000,00	R\$2.223,40	50%	R\$1.111,70
15	De R\$ 250.001,00 até R\$ 300.000,00	R\$2.425,66	50%	R\$1.212,83
16	De R\$ 300.001,00 até R\$ 400.000,00	R\$2.871,60	50%	R\$1.435,80
17	De R\$ 400.001,00 até R\$ 500.000,00	R\$3.255,75	50%	R\$1.627,87
18	De R\$ 500.001,00 até R\$ 600.000,00	R\$3.616,06	50%	R\$1.808,03
19	De R\$ 600.001,00 até R\$ 700.000,00	R\$3.958,50	50%	R\$1.979,25
20	De R\$ 700.001,00 até R\$ 800.000,00	R\$4.286,77	50%	R\$2.143,38
21	De R\$ 800.001,00 até R\$ 900.000,00	R\$4.603,39	50%	R\$2.301,69
22	De R\$ 900.001,00 até R\$ 1.000.000,00	R\$4.910,18	50%	R\$2.455,09
23	De R\$ 1.000.001,00 até R\$ 1.500.000,00	R\$6.335,30	50%	R\$3.167,65
24	De R\$ 1.500.001,00 até R\$ 2.000.000,00	R\$7.635,28	50%	R\$3.817,64
25	De R\$ 2.000.001,00 até R\$ 3.000.000,00	R\$10.004,78	50%	R\$5.002,39
26	Acima de R\$ 3.000.000,00	R\$10.004,78	50%	R\$5.002,39





**MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO**  
*Estado do Paraná*

8.3. A tabela acima referencia avaliações de imóveis destinados à compra, alienação, permuta, vendas/leilão, e demais situações.

OBS: Menos para locação, que será referenciada na tabela a seguir:

**8.4. TABELA DE PREÇOS DE REFERÊNCIA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO:**

ITEM	VALOR DO IMÓVEL	VALOR DO HONORÁRIO	% DO DESCONTO SOBRE OS HONORÁRIOS	VALOR DOS HONORÁRIOS PAGOS PELO MUNICÍPIO
01	Avaliação de imóvel destinado à locação pelo Município	01(um) salário mínimo nacional vigente R\$ 1.100,00 (UM MIL E CEM REAIS)	50%	R\$550,00

8.4.1. Os valores estimados nas tabelas anteriores não implicam em nenhuma previsão de crédito em favor dos credenciados, que só farão jus aos valores correspondentes aos serviços efetivamente prestados, desde que autorizados e aprovados pelo Município, nos termos do Contrato.

**8.5. DAS COTAS RESERVADAS A CADA CONTRATADO:**

**O VALOR MÁXIMO ESTIMADO DA PRESENTE LICITAÇÃO É DE R\$ 100.000,00 (CEM MIL REAIS), DISTRIBUÍDOS EM COTAS IGUAIS NO VALOR DE R\$ 6.000,00 (SEIS MIL REAIS) PARA CADA CREDENCIADO:**

FORNECEDOR/CONTRATADO	COTA/VALOR (R\$)
ALEXANDRE A. AUACHE, CPF Nº 973.671.685-68 - PESSOA FISICA;	R\$6.000,00
<b>TOTAL DA COTA/R\$</b>	<b>R\$6.000,00</b>

**OBS: O restante das cotas será reservado para futuros credenciamentos.**

OS VALORES FORAM DISTRIBUIDOS DE ACORDO COM OS PROCESSOS ANTERIORES.

**09. FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO:**

9.1. Gestão e Fiscalização: caberá à contratada acompanhar, fiscalizar e analisar toda a documentação relativa à execução dos laudos técnicos de avaliação imobiliárias:







## MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

### Estado do Paraná

9.2. Ainda, os recebimentos, a fiscalização, o acompanhamento da execução do contrato e a verificação da conformidade dele com as especificações técnicas previstas serão efetuados pelos servidores:

- MARCOS RONALDO KOERICH, CPF nº 056.982.839-23 – ADMINISTRADOR, da Secretaria de Administração.
- FÁBIO MARCEL WOSNIAK – CPF nº 035.648.129-89 – DIRETOR DE ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA, da Secretaria de Finanças.
- A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da empresa, ainda que resultem de condições técnicas, vícios redibitórios ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior, e, na ocorrência desta, não implica na responsabilidade da administração e de seus agentes e prepostos.

9.3. A gestão do Contrato será feita pelo Secretário de Administração, ANTONIO CARLOS BONETTI.

9.4. A Administração Municipal publicará portaria promovendo a nomeação da equipe Fiscalização e nomeação de servidores para compor Comissão Especial que auxiliara o processo.

#### **9.5. Responsabilidade e atribuições dos fiscais:**

- O responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato a ser firmado será o servidor designado pela Administração que atuará orientando, fiscalizando e intervindo no interesse da Administração, a fim de garantir o exato cumprimento das cláusulas e condições pactuadas entre as partes.
- A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da empresa, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993.
- Zelar para que o objeto da contratação seja fielmente executado conforme o ajustado no contrato;
- Certificar as faturas correspondentes e encaminhá-las ao Órgão Financeiro do CONTRATANTE após constatar o fiel cumprimento dos encargos ajustados;
- Anotar em documento próprio as ocorrências;





# MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

## Estado do Paraná

- Determinar a correção de aplicação das sanções administrativas;
- Agir e decidir em nome do CONTRATANTE, inclusive, para rejeitar os fornecimentos e/ou serviços executados em desacordo com os encargos aqui ajustados;
- Encaminhar à autoridade superior as providências cuja aplicação ultrapasse o seu nível de competência com o estabelecido no art. 65 da Lei 8.666/93.

### 10.DADOS DA SOLICITAÇÃO:

- Data de envio do termo: 03 de abril de 2023.
- Solicitado pela: Secretaria Municipal de Administração.
- Nome do elaborador deste Termo de Referência: Dianara G. Klim Krukoski.
- Telefone para Contato: (46) 3520-2026
- Anexos a este Termo encontram-se os documentos que deram base à solicitação.

### 11. DA AUTORIZAÇÃO:

AUTORIZO a comissão permanente de licitações instituídas em portaria/decreto Municipal, a abrir processo licitatório com base nas informações e subsídios elencados nesse termo de referência.

---

**CLEBER FONTANA**  
**Prefeito Municipal**

---

---

**ANTÔNIO CARLOS BONETTI**  
**Secretário de Administração**

---

### 12. ANEXOS:

ANEXO I: Especificações Técnicas para Elaboração do Laudo/Parecer de Avaliação Imobiliária

ANEXO II: Resolução COFECI N° 1.066/2007.

ANEXO III: Documento de habilitação referentes ao chamamento N°12/2021.





## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: A38A-DCE7-9761-1179

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ ANTONIO CARLOS BONETTI (CPF 340.XXX.XXX-49) em 03/04/2023 16:52:07 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ MUNICIPIO DE FRANCISCO BELTRAO (CNPJ 77.816.510/0001-66) VIA PORTADOR CLEBER FONTANA (CPF 020.XXX.XXX-21) em 04/04/2023 10:33:53 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: AC SAFEWEB RFB v5 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/A38A-DCE7-9761-1179>