



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Município De Palmares Do Sul

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

1. OBJETO:

1.1. Contratação de corretor de imóvel, pessoa física, devidamente registrado no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI, para prestação de serviço de Laudo/Parecer Técnico de avaliação mercadológica, para subsidiar processo de locação de imóvel, objeto das matrículas nºs 00087 – Lote 3 Quadra 9 e 05381 – Lote 4 Quadra 9, situado na Rua Rosalina Araujo, nº 1.643, Sede, para uso da Secretaria de Administração para instalação do Setor de Patrimônio e Almoxarifado e o Arquivo Geral da Prefeitura.

1.2. O laudo de avaliação, após vistoria *in loco* do imóvel para verificar suas características, deverá ser elaborado de acordo com as normas técnicas aplicáveis e conter, no mínimo, as seguintes informações:

1.2.1. Tamanho do imóvel, estado de conservação, características gerais e de localização.

1.2.2. Valor de mercado do aluguel mensal do imóvel (indicar os critérios utilizados para avaliação).

1.3. Os bens/serviços desta contratação têm natureza de bens/serviços comuns, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

1.4. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto nº 7.579, de 24 de novembro de 2023.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. Justifica-se a necessidade da contratação de profissional especializado para avaliação do imóvel para fins de instalação do Setor de Patrimônio e Almoxarifado e o Arquivo Geral da Prefeitura. Esta avaliação visa subsidiar o processo locação do imóvel quanto a verificação do valor do aluguel devido, referente ao imóvel ofertado através Chamamento Público nº 01/2024 - Edital nº 7.443/2024 - Processo Administrativo nº 824/2024, para uso da Secretaria de Administração para instalação do Setor de Patrimônio e Almoxarifado e o Arquivo Geral da Prefeitura.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta é a contratação de corretor de imóvel, pessoa física, devidamente registrado no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI, para prestação de serviço de avaliação imobiliária, para subsidiar processo de locação de imóvel, objeto das matrículas nºs 00087 – Lote 3 Quadra 9 e 05381 – Lote 4 Quadra 9, situado na Rua Rosalina Araujo, nº 1.643, Sede.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. A presente contratação adotará como regime de execução a empreitada por preço global.

4.2. O critério de julgamento adotado será o de menor preço.

4.3. É dispensável a formalização de instrumento de contrato, nos termos do artigo 95, inciso I da Lei nº 14.133, de 2021, podendo ser substituído por outros documentos, como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço.

4.4. A contratação será realizada por meio de dispensa de licitação, s.m.j., devido ao valor do serviço solicitado, com critério de julgamento por menor preço, nos termos do artigo 75, inciso II da Lei Federal nº 14.133/2021, que diz:

Art. 75 – É dispensável a licitação: II – para a contratação que envolva valores inferiores a R\$ 50.000,00, nos casos de outros serviços e compras.

4.5. Para a prestação dos serviços pretendidos o licitante deverá comprovar que atua em ramo de atividade compatível com o objeto da licitação, bem como apresentar os seguintes documentos a título de habilitação, nos termos do art. 62 e 66, da Lei nº 14.133/2021:

a) se pessoa física, Cadastro de Pessoa Física (CPF) e cédula de identidade (RG), ou outro documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

b) Cadastro de Pessoa Física (CPF) e cédula de identidade (RG), ou outro documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

b) prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de Certidão 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, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional;

d) se pessoa jurídica, prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

e) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante apresentação de Certidão Negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

f) Prova de regularidade com a Receita Estadual relativo ao domicílio ou sede do fornecedor.

g) Prova de regularidade com a fazenda municipal do domicílio ou sede do fornecedor;

h) apresentação de um atestado de capacidade técnica, onde o profissional habilitado já prestou o serviço ao objeto a ser contratado.

i) No caso de pessoa jurídica, apresentar vínculo do profissional habilitado com a empresa.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Condições de Entrega:

5.1. O recebimento do objeto obedecerá ao disposto no art. 140 da Lei 14.133/21.

5.2. O prazo para entrega do laudo é de 05 (cinco) dias após o recebimento da Nota de Empenho.

5.3. O serviço poderá ser rejeitado, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, devendo ser substituído no prazo de imediato, à suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

5.4. A contratada deverá executar o serviço dentro das especificações e de acordo com a orientação do Município, ofertando o objeto dentro dos padrões.

5.5. O recebimento provisório ou definitivo do serviço não exclui a responsabilidade da contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução.

5.6. Condições de atendimento à garantia, manutenção e assistência técnica.

5.6.1. Não se aplica.

Obrigações da Contratada

5.7. Fornecer o serviço de acordo com as especificações, prazos e condições estipuladas neste Termo de Referência;

- 5.8. Atender prontamente às solicitações da fiscalização, referente à prestação de informações ou outras demandas administrativas quando solicitadas;
- 5.9. Ser responsável pela prestação do serviço, em tempo hábil, assumindo inteira responsabilidade pela entrega;
- 5.10. Emitir a Nota Fiscal, se pessoa jurídica e/ou Recibo, se pessoa física
- 5.11. Responder pelas despesas relativas a material, taxas, tributos, encargos fiscais, comerciais, transportes e quaisquer outras despesas necessárias à perfeita execução do objeto deste Termo de Referência;
- 5.12. Tomar todas as providências necessárias, assumindo inteira responsabilidade pelo objeto contratado, disponibilizando o serviço de acordo com as especificações;
- 5.13. Substituir imediatamente ou reparar vícios e danos que possam prejudicar a perfeita execução do objeto contratual deste Termo de Referência, contados a partir da data da notificação por parte da administração municipal, o objeto entregue fora das especificações deste Termo de Referência;
- 5.14. Prestar todos os esclarecimentos que lhe forem solicitados pelo CONTRATANTE, atendendo prontamente a quaisquer reclamações;
- 5.15. Assumir a responsabilidade pelos encargos fiscais e comerciais resultantes da contratação.

Obrigações da contratante

- 5.16. Efetuar os pagamentos devidos à contratada pela prestação do serviço de acordo com as disposições do presente documento;
- 5.17. Denunciar as infrações cometidas pela contratada e aplicar-lhe as penalidades cabíveis nos termos da Lei nº. 14.133/2021;
- 5.18. Notificar o contratado, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto fornecido, para que seja por ele substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas;
- 5.19. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo Contratado;
- 5.20. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, ainda que vinculados à execução do presente, bem como por qualquer dano causado a terceiros, em decorrência de ato da Contratada, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

6. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

- 6.1. Os serviços deverão ser executados fielmente pelo fornecedor, de acordo com o descrito neste Termo de Referência e as da Lei nº 14.133/2021.
- 6.2. A execução dos serviços será objeto de acompanhamento, fiscalização e avaliação pela Secretaria de Administração, através de um servidor membro da Comissão de Recebimento.
- 6.3. A fiscalização da Secretaria de Administração, deverá verificar a qualidade do objeto a ser entregue, observando as exigências contidas neste Termo de Referência, podendo exigir sua reexecução quando este não atender os termos do que foi proposto e ajustado, sem qualquer ônus para o Município e sem que assista ao fornecedor qualquer indenização pelos custos decorrentes.

7. DO PAGAMENTO

O Município efetuará o pagamento do valor do objeto da licitação em até 05 (cinco) dias úteis após a entrega efetiva do objeto conforme solicitado neste Termo de Referência, mediante liberação do membro da Comissão de Recebimento e apresentação da correspondente Nota Fiscal/Fatura, se pessoa jurídica e/ou recibo, se pessoa física.

A nota fiscal/fatura emitida pelo fornecedor deverá conter, em local de fácil visualização, a indicação do número do processo, número da dispensa eletrônica e do empenho, a fim de se acelerar o trâmite de recebimento do material e posterior liberação do documento fiscal para pagamento.

Não será efetuado qualquer pagamento ao contratado enquanto perdurar pendência de liquidação de obrigações em virtude de penalidades ou inadimplência contratual.

O Município pagará a Nota Fiscal / Fatura somente ao contratado, vedada sua negociação com terceiros ou sua colocação em cobrança bancária.

A contratada deverá fazer constar na Nota Fiscal / Fatura correspondente, emitida sem rasura, e em letra bem legível, o número de sua conta corrente, o nome do Banco e a respectiva Agência.

O Município somente liberará a Nota Fiscal para pagamento, quando cumpridas, pela contratada todas as condições pactuadas.

Para efeito de pagamento, será observado o que estabelecem as legislações vigentes quanto aos procedimentos de retenção, recolhimento e fiscalização.

Havendo erro na Nota Fiscal ou circunstâncias que impeçam a liquidação da despesa, a mesma será devolvida e o pagamento ficará pendente até que a contratada providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a regularização da situação ou reapresentação de novo documento fiscal, não acarretando qualquer ônus ao Município.

Ocorrendo atraso no pagamento, os valores serão corrigidos monetariamente pelo IPCA do período, ou outro índice que vier a substituí-lo, e a Administração compensará a contratada com juros de 0,5% ao mês, pro rata.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. O fornecedor será selecionado por meio de realização de procedimento de DISPENSA DE LICITAÇÃO, s.m.j, devido ao valor do serviço solicitado, com critério de julgamento por menor preço, nos termos do artigo 75, inciso II da Lei Federal nº 14.133/2021.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O valor da contratação é de R\$ 950,00 (novecentos e cinquenta reais).

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O dispêndio financeiro decorrente da contratação ora pretendida decorrerá da dotação orçamentária:

03	Secretaria de Administração
01	Secretaria de Administração
2012	Manutenção da Secretaria de Administração
3390.36.04	Comissões e Corretares – 7021

Palmares do Sul, 26 de setembro de 2024.

Mabel Raquel da Silva Marco
Diretora Departamento Administrativo