



## TERMO DE REFERÊNCIA - SERVIÇOS

Base legal: Lei Federal nº 14.133/2021

Registra-se que, caso as informações constantes neste instrumento conflitem com as estabelecidas no respectivo edital e seus anexos, prevalecerá o texto indicado neste Termo de Referência.

ÁREA DEMANDANTE/SIGLA					
SECPAT – SEÇÃO DE PATRIMÔNIO					
1 - DEFINIÇÃO COMPLETA DO OBJETO					
<b>1.1 - Descrição do objeto:</b> Contratação de empresa especializada para execução de serviço técnico profissional de elaboração de laudos de avaliação de imóvel, serviço comum, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.					
Lote	Item	Descrição de cada item	Unidade	Quantidade	Código Comprasnet
	1	Serviço de avaliação de imóvel urbano com elaboração de laudos técnicos, devendo constar o valor venal de mercado	Serviço	1	21784
<b>1.2 - Definição acerca da continuidade do serviço e alocação de mão de obra:</b> ( x ) Não continuado. SEM dedicação exclusiva de mão de obra.					
<b>1.3 - O regime de execução do serviço será o seguinte:</b> ( x ) Empreitada por preço global.					
<b>1.4 - Agrupamento de itens:</b> A presente contratação será por: ( x ) Itens isolados.					



## TERMO DE REFERÊNCIA - SERVIÇOS

Base legal: Lei Federal nº 14.133/2021

### 2 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

**2.1 - Condições gerais e específicas de execução e aceitação do objeto ou padrões mínimos de qualidade para o serviço a ser contratado:**

2.1.1 Trata-se de serviço de avaliação de imóvel com elaboração de laudos técnicos, devendo constar, de modo individualizado, o valor venal de mercado do terreno em que foi construído e o valor do imóvel sede da Câmara Municipal de Belo Horizonte. Conforme especificado no Decreto nº 17.499/2020, a PBH cedeu o uso de bem imóvel público municipal à CMBH, estando este imóvel em questão situado na Rua Tenente Anastácio de Moura, nº 100, Bairro Santa Efigênia, cuja área total aproximada a ser avaliada é de 13.122,07 m<sup>2</sup>.

2.1.2 O referido serviço de avaliação deverá ser elaborado em conformidade com as Normas Técnicas para Avaliação de Imóveis Urbanos, estipulados pela NBR-14.653 (partes 01 e 02) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que fixa Diretrizes para avaliação de imóveis urbanos, dentro do postulado no Código de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, da Lei Federal nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, junto com as disposições das Leis Comerciais e Fiscais visando assim um bom apuramento do valor venal de mercado do imóvel supracitado.

2.1.3 O trabalho de avaliação deverá compreender as seguintes etapas:

- a) Vistoria técnica e tomada de fotografias.
- b) Diagnóstico do mercado.
- c) Pesquisa de preços de mercado de terrenos da região.
- d) Metodologia e critérios de avaliação.
- e) Determinação do valor venal de mercado do imóvel.
- f) Considerações finais e conclusão.
- g) Situação do terreno junto a PBH e cartórios de registro de imóvel.
- h) Informações básicas do terreno junto a PBH.

2.1.4.1 O laudo de avaliação deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:



## TERMO DE REFERÊNCIA - SERVIÇOS

Base legal: Lei Federal nº 14.133/2021

- a) Identificação do CMBH;
- b) Objetivo da avaliação;
- c) Metodologia de avaliação, critérios matemáticos e estatísticos adotados, com justificativa da escolha;
- d) Identificação e caracterização do terreno e do imóvel (prédio);
- e) Informação dos subsídios utilizados na avaliação, como por exemplo: data de vistoria, documentação utilizada (certidão, escrituras, etc.), Normas Técnicas, pesquisas de mercado, tabelas referenciais, outros documentos necessários;
- f) Descrição completa do imóvel, contendo medidas perimétricas, de superfície (área), localização e confrontações, contextualização do imóvel na vizinhança e infraestrutura disponível, aproveitamento econômico do imóvel;
- g) Conter croqui / mapa de localização;
- h) Relatório fotográfico, contendo fotografia, colorida, do imóvel.
- I) Resultado da avaliação, data da elaboração da avaliação e rubrica/assinatura do responsável em todas as suas páginas, sendo a última obrigatoriamente assinada por responsável técnico com a indicação do seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia-CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo-CAU;
- J) Ser acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;
- K) a identificação contábil do bem (conta contábil, custo histórico, correção monetária, se for o caso, avaliações anteriores, depreciações);
- L) vida útil remanescente do bem, para que sejam estabelecidos os critérios de depreciação.

2.1.4.2 A documentação dominial/cartorial do imóvel e a planilha de identificação dos dados de mercado deverão, sempre que possível, ser anexadas à avaliação. Destaca-se ainda que as taxas do cartório estão dentro do preço total apresentado pela Contratada em sua proposta.

2.1.4.3 Na impossibilidade de serem incluídos os anexos e informações mencionadas no item 2.1.4, o avaliador deverá consignar as devidas justificativas em item específico da avaliação.

2.1.4.4 A avaliação deverá considerar a composição do valor total do imóvel através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de



## TERMO DE REFERÊNCIA - SERVIÇOS

Base legal: Lei Federal nº 14.133/2021

reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado, e o fator de comercialização.

2.1.4.5 Deverá haver laudo de avaliação tratando especificamente dos espaços destinados, por meio de cessão, ao uso por outros órgãos, pessoas jurídicas e demais instituições na CMBH.

2.1.4.6 São exemplos de espaços da CMBH destinados à cessão, onerosa ou não, os espaços destinados ao funcionamento de agências bancárias, restaurantes, posto de atendimento à mulher, SINE, PROCON, PAPRE.

2.1.4.7 O laudo de avaliação dos espaços destinados à instalação e funcionamento de agência bancária ou dos espaços destinados ao uso por por pessoas jurídicas de natureza privada ou por outros órgãos e instituições, bem como por demais entidades de natureza pública, que possuam contrato/termo de cessão de uso de espaço nesta Casa deverá apresentar o valor do m<sup>2</sup>/mês (metro quadrado por mês) relacionado a cada área avaliada. O valor do m<sup>2</sup>/mês será utilizado para cobrança em eventuais cessões onerosas.

2.1.4.8 O laudo de avaliação deverá ter todas as informações necessárias e suficientes para ser auto-explicável.

2.1.4.9 O laudo, bem como seus anexos, deverão ser apresentados em via digital, para o e-mail [secpat@cmbh.mg.gov.br](mailto:secpat@cmbh.mg.gov.br), e impressa, na sede da CMBH ou enviada via Correios, endereçada ao setor de patrimônio - SECPAT - sala C-104 Anexo.

2.1.4.10 Todos os produtos dos serviços, incluindo documentos produzidos pela Contratada, serão de propriedade exclusiva da Câmara Municipal de Belo Horizonte.

### 2.1.5 OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DA CONTRATADA:

2.1.5.1 Prestar os serviços nas quantidades, prazos e condições pactuadas, de acordo com as exigências constantes neste documento.

2.1.5.2 Emitir faturas no valor pactuado, apresentando-as ao CMBH para ateste e pagamento.

2.1.5.3 Atender prontamente as orientações e exigências inerentes à execução do



## TERMO DE REFERÊNCIA - SERVIÇOS

Base legal: Lei Federal nº 14.133/2021

objeto contratado.

2.1.5.4 Reparar, remover, refazer ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, os serviços efetuados em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos serviços empregados, no prazo fixado pelo fiscal do contrato.

2.1.5.5 Assegurar à CMBH o direito de sustar, recusar, mandar desfazer ou refazer qualquer serviço/produto que não esteja de acordo com as normas e especificações técnicas recomendadas neste documento.

2.1.5.6 Assumir inteira responsabilidade pela prestação dos serviços, responsabilizando-se por eventual transporte, acondicionamento e descarregamento dos materiais necessários à prestação, se houver.

2.1.5.7 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 e utilizar os materiais e equipamentos, ferramentas e utensílios necessários.

2.1.5.8 Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, bem como por todo e qualquer dano causado à CMBH ou à terceiro, devendo ressarcir imediatamente a Administração em sua integralidade, ficando a CMBH autorizada a descontar dos pagamentos devidos à Contratada, o valor correspondente aos danos sofridos.

2.1.5.9 Responsabilizar-se, exclusivamente, pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do objeto deste Termo de Referência.

2.1.5.10 Manter, durante toda a execução do objeto, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas.

2.1.6 OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DA CMBH:



## TERMO DE REFERÊNCIA - SERVIÇOS

Base legal: Lei Federal nº 14.133/2021

2.1.6.1 Exercer o acompanhamento e a fiscalização dos serviços, apontando eventuais falhas à CONTRATADA para as providências cabíveis.

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

2.1.6.3 Rejeitar, no todo ou em parte os serviços prestados, se estiverem em desacordo com a especificação e da proposta comercial da CONTRATADA.

2.1.6.4 Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pela CONTRATADA.

**2.2 - Possibilidade de subcontratação:**

Não.

**2.3 - Haverá necessidade de exigência de garantia contratual para assegurar o adimplemento e fiel cumprimento das obrigações assumidas pela CONTRATADA?**

Não.

### 3 - VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO E INDICAÇÃO DE PRORROGAÇÃO

**3.1 - O início da vigência da presente contratação está previsto para a seguinte data:** 10/01/2024.

**3.2 - A duração da vigência será:**

Até o final do exercício da contratação.

**3.3 - Em caso de vigência superior a 12 meses, justificar a vantajosidade da contratação pelo período solicitado:**

**3.4 - Possibilidade de prorrogação:**

Não. Em razão de: Não há possibilidade de prorrogação, em razão de que os créditos orçamentários desta contratação restarão adstritos ao exercício financeiro corrente.



## TERMO DE REFERÊNCIA - SERVIÇOS

Base legal: Lei Federal nº 14.133/2021

### 4 - EXECUÇÃO CONTRATUAL

**4.1** - A gestão da contratação será atribuída ao titular do seguinte setor: Seção de patrimônio / SECPAT.

**4.2** - Em razão da natureza do objeto a fiscalização:

**( x )** será exercida pelo servidor: Renan Vasconcelos Oliveira Alves - CM 731.

**4.3** - O modelo de gestão e fiscalização da contratação consiste na análise do cumprimento pela contratada das obrigações e demais regras estipuladas nos itens 2.1 deste TR.

4.3.1 Em caso de eventual irregularidade, inexecução ou desconformidade na execução do contrato, o agente fiscalizador dará ciência à CONTRATADA, por escrito, para adoção das providências necessárias para sanar as falhas apontadas.

4.3.2 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui, nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA por quaisquer irregularidades, inexecuções ou desconformidades havidas na execução do objeto.

4.3.3 A CMBH reserva-se o direito de rejeitar, no todo ou em parte, o objeto da contratação, caso o mesmo afaste-se das especificações do termo de referência, seus anexos e da proposta da CONTRATADA.

4.3.4 O recebimento do objeto se dará após a verificação da qualidade da prestação e consequente aceitação, que deverá acontecer em até 10 (dez) dias úteis, contados a partir da entrega do laudo.

4.3.5 O recebimento/aprovação dos serviços pela CMBH não exclui a responsabilidade civil do fornecedor por vícios de quantidade ou qualidade dos serviços ou disparidades com as especificações estabelecidas, verificadas posteriormente.



## TERMO DE REFERÊNCIA - SERVIÇOS

Base legal: Lei Federal nº 14.133/2021

**4.4** - O faturamento será realizado:

( x ) Ao final da execução do serviço.

**4.5** - O reajuste do contrato terá como referência:

( x ) A variação acumulada do IPCA no período, observado o interstício mínimo de 1 (um) ano contado a partir do orçamento estimado ou do último reajuste.

**4.6** - O serviço deverá ser iniciado no seguinte prazo, a contar da solicitação formal da CMBH: 5 (cinco) dias úteis.

**4.7** - O serviço deverá ser prestado:

( x ) No seguinte prazo, a contar do início da prestação: 30 (trinta) dias úteis.

**4.8** - A prestação do(s) serviço(s) pela CONTRATADA ocorrerá, sem quaisquer ônus adicionais para a CMBH, no seguinte endereço: Avenida dos Andradas, nº 3.100. Bairro Santa Efigênia. Belo Horizonte – MG. CEP 30260-900.

### 5 - FUNDAMENTAÇÃO E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação de empresa especializada em avaliação de imóveis se faz necessária com o objetivo de que seja avaliado o valor venal do imóvel de uso da CMBH, a fim de atender a orientação contida no processo de protocolo geral 2102/2020 que trata do termo de cessão de uso do imóvel sede da Câmara Municipal de Belo Horizonte.

Isso porque, após cessão do imóvel sede da CMBH, conforme especificado no Decreto nº 17.499/2020, fez-se necessário seu registro junto ao patrimônio e contabilidade da Câmara. Ocorre que o bem foi registrado com o valor de janeiro de 2020, considerando seu valor venal, de modo que se faz necessária a avaliação atual para correto lançamento patrimonial e contábil.

Logo, tendo em vista que a CMBH não dispõe de servidores com experiência técnica para realização dos referidos serviços em seu quadro de pessoal, faz-se necessária





## TERMO DE REFERÊNCIA - SERVIÇOS

Base legal: Lei Federal nº 14.133/2021

a contratação de profissionais com conhecimento específico para atendimento da demanda.

Em que pese não ter sido registrado em documento apartado os estudos preliminares que fundamentam o planejamento desta contratação, a análise de alternativas, a estimativa do valor da contratação e as demais cautelas necessárias à escolha da melhor solução foram tomadas.

Registre-se que a Portaria 20.453/2022 estabelece a facultatividade da formalização do Estudo Técnico Preliminar para contratações que se enquadrem na modalidade de dispensa de licitação por valor. Considerando que o valor estimado do presente objeto é inferior a R\$57.208,33, valor limite atual para enquadramento na dispensa para este objeto, a formalização do ETP é dispensada.

Assim, embora tenham sido feitos os levantamentos necessários para o planejamento desta contratação, não há relatório de Estudo Técnico Preliminar a ser acostado ao presente Termo de Referência, que já contempla as informações necessárias para subsidiar o processo de contratação.

Face ao exposto, justificamos a presente contratação para apurar o valor venal correspondente à área de 13.122,07 m<sup>2</sup> (treze mil, cento e vinte e dois metros e sete décimos quadrados) de propriedade da CMBH do imóvel em questão situado na Rua Tenente Anastácio de Moura, nº 100, Bairro Santa Efigênia.

### 6 - DOCUMENTOS ADICIONAIS DE HABILITAÇÃO

- Nenhum.
- Atestado de capacidade técnica.
- Declaração de disponibilidade de pessoal.
- Declaração de disponibilidade de equipamentos.
- Registro de profissional.
- Registro de empresa.
- Certidão de falência/recuperação judicial.
- Análise de índices financeiros.



## TERMO DE REFERÊNCIA - SERVIÇOS

Base legal: Lei Federal nº 14.133/2021

( ) Outro(s):

Justificativa(s) e condições para o(s) documento(s) exigido(s):

### **Registro junto ao Conselho Regional:**

Tal exigência se faz necessária haja vista as orientações estipuladas pela NBR-14.653 (partes 01 e 02) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que fixa Diretrizes para avaliação de imóveis urbanos, dentro do postulado no Código de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, da Lei Federal nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966. Ademais, há que se considerar a determinação do Art. 12 do Decreto nº 48280, de 08/10/2021, que dispõe que “As avaliações de valor de mercado serão realizadas por profissional habilitado, regularmente inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – Crea ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU”.

### **Atestado de Capacitação Técnica:**

Comprovação de aptidão para executar serviço compatível com as características e quantidade do objeto da CMBH, por meio da apresentação de atestado(s) de desempenho anterior, fornecido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprobatório da capacidade técnica para realizar avaliação de área mínima de 3.280,68 m<sup>2</sup> ( três mil duzentos e oitenta metros quadrados e sessenta e oito decímetros quadrados), compreendendo os seguintes requisitos:

- a) Nome empresarial e dados de identificação da instituição emitente (CNPJ, endereço, telefone);
- b) Local e data de emissão.

O(s) atestado(s) comprobatório(s) da capacidade técnica do fornecedor para fornecimento dos serviços ofertados devem atender ao quantitativo mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) correspondente a soma da área total a ser avaliada, sendo aceita a comprovação de atendimento à metragem mínima de 3.280,68 m<sup>2</sup> ( três mil duzentos e oitenta metros quadrados e sessenta e oito decímetros quadrados), sendo permitida a somatória de atestados para a composição do mínimo exigido.

## 7 - FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO



## TERMO DE REFERÊNCIA - SERVIÇOS

Base legal: Lei Federal nº 14.133/2021

A presente contratação será formalizada por:

(  ) Nota de empenho (quando se tratar de situação prevista no inciso I do art. 95 da Lei Federal nº 14.133/2021).

### 8 - DISPOSIÇÕES SOBRE POSSÍVEIS CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE:

A empresa contratada deverá atentar-se para o cumprimento da NBR-14.653 (partes 01 e 02) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que fixa Diretrizes para avaliação de imóveis urbanos.

### 9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

#### VISITA TÉCNICA

9.1 As empresas interessadas poderão realizar visita técnica para melhor conhecimento das condições de execução do objeto.

9.2. A vistoria técnica será realizada nas seguintes condições: os fornecedores interessados em realizar a vistoria técnica deverão proceder o agendamento junto ao Setor de Patrimônio, pelo e-mail [secpat@cmbh.mg.gov.br](mailto:secpat@cmbh.mg.gov.br), sendo agendada para dia útil, de segunda-feira a sexta-feira, no horário entre 09h e 16h, exceto feriados e pontos facultativos.

9.3 A vistoria técnica será acompanhada por servidor/colaborador da Seção de Patrimônio.

9.4 O fornecedor que desejar realizar visita técnica deverá agendar dia e horário específico, sendo vedada a visita de mais de um fornecedor no mesmo momento.

9.5 Alegações posteriores relacionadas com o desconhecimento de condições locais, ou de projetos porventura disponibilizadas, se for o caso, não serão consideradas para reclamações futuras, ou de forma a desobrigar a sua execução.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

## TERMO DE REFERÊNCIA - SERVIÇOS

Base legal: Lei Federal nº 14.133/2021

### 10 - DATA E ASSINATURAS

Belo Horizonte, 29 de novembro de 2023.

**Área demandante:**

**Área gestora:**

**Diretoria ou equivalente da área demandante:**