**TERMO DE REFERÊNCIA**

**1) NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Avaliação Mercadológica de imóvel na cidade de Imbituba - SC.

**2) OBJETO**

Contratação de empresa especializada para fornecimento de laudo complementar dos serviços de avaliação de imóvel de acordo com o valor de mercado, conforme as especificações constantes deste Termo de Referência, do imovel pertencente a IAZPE (Imbituba Administradora da Zona de Processamento de Exportação S.A.), constante da matrícula 18.240, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Imbituba (Paulo Odilon Xisto Filho), em Imbituba-SC.

**3) ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO**

Descrição dos Serviços:

- Laudo complementar oriundo de decisão judicial;
- Deverão ser realizados serviços de avaliação técnica de precisão do imovel constante da matrícula em anexo (18.240).
- A CONTRATADA deverá fornecer, além da mão de obra, toda a ferramental e equipamentos necessários e suficientes para a execução dos serviços.
- Todos os trabalhos deverão ser supervisionados por engenheiro da CONTRATADA, que deverá acompanhar sempre que necessário, devendo também emitir e encaminhar a Anotação de Responsabilidade Técnica de avaliação Técnica de Precisão.
- A avaliação dos imóveis deverá ser feita por uma equipe técnica constituída de Engenheiros Avaliadores inscritos ou registrados no sistema CONFEA/CREA e/ou de Arquitetos Avaliadores inscritos ou registrados no sistema CAU.
- Será disponibilizado ao contratado o laudo de avaliação de benfeitorias realizado em janeiro de 2020.
- A contratada, após um levantamento in loco, no endereço Rodovia BR 101 s/n, Km 281, Nova Brasília, Imbituba/SC, CEP 88.780-000, deverá elaborar e entregar à Contratante um Laudo de Avaliação Patrimonial, seguindo os parâmetros aplicáveis da NBR 14.653, buscando evidenciar de forma analítica, a realidade patrimonial dos seguintes ativos da IAZPE, informando o estado de conservação, o valor atual de mercado e, se for o caso, os itens que não mais existam e os que não poderão ser reaproveitados.
- O contratado após visita técnica aos bens emitirá laudo das avaliações, contendo no mínimo:
- Denominação do bem imóvel, número de patrimônio na SCPar (quando existente), localização, descrição detalhada do tipo de construção, área construída em m², idade e valor de mercado;
- Os relatórios técnicos deverão ser emitidos conforme as normas brasileiras pertinentes, as melhores práticas de mercado e os padrões de listagem expedidos pela ANTAQ, e aprovados pelo dirigente máximo da autoridade portuária.
- Romaneio fotográfico com fotos que identifiquem o bem avaliado.
- Metodologia aplicada para a avaliação, conforme norma NBR 14653.

- A localização e zoneamento. Características do logradouro em situação, Melhoramentos públicos, Meios normais de acesso, Tipo de ocupação circunvizinha, Descrição geral da área e Informações adicionais.
- Descrição geral da avaliação, Áreas construídas, Dos bens móveis, sucata e fossas sépticas, etc.
- Relatório de Vistoria.
- A Avaliação deverá conter: Valor da área, Valor das construções de Áreas cobertas e Áreas descobertas, etc.
- Avaliação e valor da faixa específica para a desapropriação requerida.
- Avaliar e quantificar as implicações da desapropriação de faixa requerida no projeto de ocupação existente, incluindo os custos para a contratação de adequação de projetos e de estudos para licenciamento.
- Metodologia adotada para avaliação, Critério adotado para avaliação, Pesquisa de mercado, Determinação do valor unitário de terreno, Homogeneização, Determinação do grau de fundamentação conforme NBR 14.653 e critério adotado para avaliação.
- Pesquisa de mercado, determinação do valor unitário de terreno, homogeneização e determinação do grau de fundamentação conforme nbr 14.653.
- Conclusão com os valores finais do imovel e da faixa requerida para desapropriação.

**4) QUANTIDADE E UNIDADE DE MEDIDA**

Avaliação Mercadológica de imóvel na cidade de Imbituba - SC.

**5) JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO**

Em razão de notificação extrajudicial objetivando a desapropriação de área junto a faixa de domínio da BR-101, onde a concessionária visa ocupação, a Avaliação Imobiliária se faz fundamental, considerando que ela é requisito para identificação do valor adequado do imóvel, já que não possue avaliação vigente.
Considera-se ainda um possível processo de concessão e de utilização das áreas da IAZPE para seu propósito último, onde a quantificação do valor venal dos imóveis é parte fundamental.
Desta forma os serviços de avaliação previstos neste termo são indispensáveis, incluindo a elaboração de documentos para subsidiar os procedimentos, tais como apresentações, tabelas, estudos técnicos e relatórios.
Ademais, não se dispõe, no quadro colaboradores com experiência técnica para realização dos referidos serviços, fazendo-se necessária a contratação de atuação de profissionais com conhecimento específico para atendimento da demanda.

**6) JUSTIFICATIVA PARA A EXIGÊNCIA OU INDICAÇÃO DE MARCA/MODELO, CERTIFICAÇÃO DE QUALIDADE OU DE CARTA DE SOLIDARIEDADE**

**Não se aplica.**

**7) VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO (PESQUISA DE MERCADO)**

NSA**, vide parecer jurídico**.

**8) PROPOSTA**

A proposta dos licitantes deve atender aos requisitos previstos neste Termo de Referência e anexos e o seu prazo de validade deverá ser de no mínimo **60 (sessenta) dias**, a contar da data prevista para o fechamento do recebimento das propostas. A documentação requerida, que diz respeito ao objeto contratado, **deve ser encaminhada juntamente com a proposta.**

MODELO DE PROPOSTA DE PREÇOS

(EM PAPEL TIMBRADO DA EMPRESA)

TERMO DE REFERÊNCIA Nº

xxx/2024 PROCESSO xxx

**OBJETO:** Contratação de empresa especializada para fornecimento de serviços de avaliação de imóvel de acordo com o valor de mercado, conforme as especificações constantes deste Termo de Referência, do imovel pertencente a IAZPE (Imbituba Administradora da Zona de Processamento de Exportação S.A.), constante da matrícula 18.240, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Imbituba (Paulo Odilon Xisto Filho), em Imbituba-SC..

[NOME DA EMPRESA], inscrita no CNPJ sob o nº [.], situada na [endereço completo], e-mail [.], telefone [.], por intermédio de seu representante legal, [NOME COMPLETO], [cargo], propõe prestar os serviços objeto e, questão, nos seguintes preços e condições:

| **Validade mínima obrigatória de 60 (sessenta) dias.** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Item** | **Cód.do item** | **Endereço** | **Área (M²)** | **Valor Unitário** |
| 1 | 1 | | | |
| | | | **VALOR GLOBAL** | |

[Local do estabelecimento], [data].

_____

Nome do Representante Legal

Cargo

## 9) MODO DE DISPUTA E CRITÉRIO DE JULGAMENTO

NSA**, vide parecer jurídico**.

## 10) REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

A documentação relativa à regularidade fiscal restringir-se-á em:

I - Prova de regularidade com o INSS, mediante a apresentação da Certidão Conjunta relativa aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
II - Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), mediante a apresentação do Certificado de Regularidade do FGTS (CRF);
III – Prova da regularidade com a Fazenda Pública do Estado de Santa Catarina, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa.

A documentação relativa à qualificação técnica restringir-se-á em:

ATESTADO DE CAPACIDADE TÉCNICA

A empresa interessada deverá designar um engenheiro, arquiteto ou urbanista responsável pela execução dos serviços.
Na hipótese de a contratação ser firmada com pessoa física, ela assumirá o papel de responsável técnico e deverá apresentar os documentos solicitados no item 5.2.3.
O responsável técnico deverá possuir a seguinte qualificação técnica comprovada com Certidão de registro do responsável junto ao CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia).

A empresa interessada deverá comprovar sua experiência por meio da apresentação dos seguintes documentos:

Certidão de registro da pessoa jurídica junto ao CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo).
Pelo menos 01 (um) atestado de capacidade técnica, fornecido por organização pública ou privada brasileira, a fim de comprovar que executou uma avaliação imobiliária com êxito.
Os atestados de capacidade técnica deverão ser emitidos por pessoas de direito público ou privado, recebedores dos serviços prestados diretamente pela interessada, não sendo aceitos atestados emitidos pela própria.

Os atestados de capacidade técnica deverão conter, no mínimo, as seguintes informações: razão social e dados de identificação da instituição emitente (CNPJ/CPF, endereço, telefone, e-mail);

descrição do escopo dos serviços prestados, de forma a comprovar as experiências específicas nas áreas de conhecimento pertinentes ao objeto deste Termo de Referência.
A conformidade dos atestados poderá ser confirmada por meio de diligência, sendo que a sua desconformidade implicará a exclusão da proposta da interessada, sem prejuízo de outras sanções cabíveis em virtude de falsidade das informações prestadas.
Fica vedada a alteração da equipe de profissionais apresentada para fins de habilitação, salvo em caso de expressa anuência do CONTRATANTE.

**11) TRATAMENTO DIFERENCIADO À ME/EPP (ENTIDADES PREFERENCIAIS)**

Não se aplica.

**12) CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO**

O pagamento **será realizado em até 30 (trinta) dias,** após o recebimento definitivo dos produtos/serviços, devendo o **CONTRATADO** apresentar a nota fiscal eletrônica, fatura ou documento equivalente, bem como as certidões de regularidade com o INSS, FGTS e Fazenda Pública do Estado de Santa Catarina, observadas as disposições do edital e contrato. A data do pagamento será realizada conforme cronograma da Secretaria de Estado da Fazenda de Santa Catarina.

**13) CRITÉRIOS DE REAJUSTE**

Não se aplica.

**14) REGIME DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS OU FORMA DE FORNECIMENTO DOS BENS E VIGÊNCIA CONTRATUAL**

Deverão ser realizados serviços de avaliação técnica de precisão do imovel constante da matrícula em anexo (18.240), conforme item 3 deste Termo de Referência.

A alteração da contratação ou prorrogação dos prazos informados, observará as normas do **artigo 140 e seguintes do Regulamento de Licitações e Contratos da IAZPE.**

**15) GARANTIA CONTRATUAL**

Não se aplica.

**16) PRAZO DE GARANTIA E/OU VALIDADE DOS PRODUTOS/SERVIÇOS**

**Não se aplica.**

**17) CLÁSULAS CONTRATUAIS E SANÇÕES**

As cláusulas contratuais são aquelas previstas no contrato, ordem de serviço ou fornecimento, e as disposições deste Termo de Referência, documentos indissociáveis entre si.
Pelo descumprimento total ou parcial do contrato ou cometimento de quaisquer infrações previstas no **artigo 162 do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da SCPAR**, edital e Termo de Referência, conforme o caso, serão aplicadas penalidades ao

**CONTRATADO** previstas no Edital e no contrato, em especial:
**a)** **advertência**;
**b)** **multa moratória de 0,33%** por dia de atraso, na entrega do objeto, calculado sobre o valor correspondente à parte inadimplente (ou seja, somente sobre a parte não entregue/executada em atraso), até o limite de **9,9%** sobre o valor da parcela não executada ou do saldo remanescente do contrato;
**c)** **multa compensatória**, no caso de inexecução parcial, nunca superior a **20% (vinte por cento)** sobre o valor da parcela não executada ou do saldo remanescente do contrato;
**d)** **multa compensatória** no caso de inexecução total, nunca superior a **30% (trinta por cento)** sobre o valor da parcela não executada ou do saldo remanescente do contrato e
**e)** **suspensão temporária** de licitar e contratar com a SCPAR, por **até 2 (dois) anos**.
Os prazos, percentuais e procedimentos para a aplicação das penalidades são aqueles previstos nos **artigos 161 a 177 do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da SCPAR**, os quais integram esse Termo de Referência para todos os efeitos.

## 18) INDICAÇÃO DA FONTE DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

**Solicitar previamente à Coordenadoria Financeira Ou Diretoria responsável , cujo titular, igualmente, assinar o presente TR.**

## 19) LOCAL E DADOS DE ENTREGA OU EXECUÇÃO

Imbituba Administradora da Zona de Processamento de Exportação S.A. (IAZPE).

## 20) GESTOR E FISCAL DO CONTRATO

DIOGO DE OLIVEIRA GOMES
Consultor SCPAR

ALEX BUNESE JUK
Apoio Técnico SPAF

## 21) PROCEDIMENTOS DE GERENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO

As atribuições do gestor de contratos e do fiscal de contratos, os procedimentos de fiscalização e gerenciamento do contrato são aqueles estabelecidos nos **artigos 155 e 160 do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da IAZPE.**

## 22) CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO/PRAZO DE ENTREGA

No momento da entrega, os produtos/serviços serão recebidos provisoriamente para posterior verificação e comprovação da conformidade com a especificação contida no Termo de Referência. Após a verificação da qualidade e especificação dos produtos/serviços, será feito o recebimento definitivo que poderá **ocorrer em até 5 dias após o termo de recebimento provisório**.

## 23) RESULTADOS A SEREM ALCANÇADOS

Avaliação atualizada.

**24) SUBCONTRATAÇÃO**

Não se aplica.

**25) CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL**

Não se aplica.

**26) LOCAL E DATA**

Florianópolis, 27 de fevereiro de 2024.

**27) RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA**

DIOGO DE OLIVEIRA GOMES
Consultor SCPAR

**28) RESPONSÁVEIS PELA APROVAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA**

ALEX BUNESE JUK
Apoio Técnico SPAF