

MEMORIAL DESCRITIVO - SERVIÇOS SEI Nº 0019881595/2024 - SAP.UPI

1-Objeto para a contratação:

Contratação de empresa prestadora de serviço de avaliação de imóveis urbanos e rurais de interesse do Município.

2-Descrição dos Serviços:

O serviço a ser contratado constitui-se na elaboração de laudo de avaliação de imóvel para fins de aquisição, alienação, locação, valor venal, entre outros, cuja metodologia de execução e apresentação dos laudos deverá estar dentro das modalidades trazidas pelas normas da ABNT, e atender às especificações contidas na NBR 14.653 e suas partes constitutivas, que estabelece a estrutura mínima para cada laudo.

2.1 - O laudo de avaliação pode ser apresentado, de acordo com a demanda, nas seguintes modalidades:

SERVIÇO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE
LAUDO SIMPLIFICADO	UN	120
LAUDO COMPLETO	UN	10

2.2 - LAUDO DE AVALIAÇÃO NA MODALIDADE SIMPLIFICADO

O laudo de avaliação simplificado deve conter, de forma sucinta, as informações necessárias ao seu entendimento. Deve ainda atender, no mínimo, de forma resumida, aos itens, 10.1 "a" até 10.1 "j" da NBR 14653-2:2011- Imóveis Urbanos, ou 11.2 "a" até 11.2 "i" da NBR 14653-3:2004 - Imóveis Rurais.

2.2.1- O Laudo de Avaliação Simplificado será desenvolvido com as seguintes abordagens:

- OBJETO DA AVALIAÇÃO
- FINALIDADE DO LAUDO
- CONTRATANTE
- PROPRIETÁRIO
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES
- INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
- DIAGNÓSTICO DO MERCADO

- MÉTODO(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S)
- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- RESULTADO DA AVALIAÇÃO
- CONCLUSÃO
- ENCERRAMENTO

2.2.2 - Para a identificação do valor de mercado, deverá ser incluído, de acordo com o grau de fundamentação, os seguintes anexos:

ANEXO – I – Cópia da Matrícula do Imóvel (Documento dominial do imóvel objeto)

ANEXO – II – Cópia do Levantamento Topográfico (quando houver, senão será apresentado um croqui);

ANEXO – III – Ficha Cadastral do Imóvel Avaliando (Fotografias coloridas do imóvel avaliando, que permitam a identificação do bem, destacando as fachadas e interior do imóvel e o logradouro com a numeração. Vistoria detalhada do bem avaliando);

ANEXO – IV – Pesquisa de Mercado (Pesquisa de mercado, incluindo foto colorida de cada elemento da amostra. No mínimo 30 imóveis em endereços, com datas não superiores a 6 meses);

ANEXO – V – Memorial de Cálculo do Software Utilizado.

2.3 - LAUDO DE AVALIAÇÃO NA MODALIDADE COMPLETO

Deve conter todas as informações necessárias e suficientes para ser autoexplicativo. Os laudos de avaliação completos devem conter, no mínimo, os itens de 10.1 "a" até 10.1 "m" da NBR 14653-2:2011 - Imóveis Urbanos, ou 11.1 "a" até 11.1 "n" da NBR 14653-3:2004 - Imóveis Rurais.

2.3.1 – O Laudo de Avaliação Completo será desenvolvido com as seguintes abordagens:

- OBJETO DA AVALIAÇÃO
- FINALIDADE DO LAUDO
- CONTRATANTE
- PROPRIETÁRIO
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES
- DIAGNÓSTICO DO MERCADO
- BALIZAMENTO TÉCNICO NORMATIVO
- CONSIDERAÇÕES NORMATIVAS
- METODOLOGIA
- PROCEDIMENTOS AVALIATÓRIOS
- RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO
- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- CONCLUSÃO
- ENCERRAMENTO

2.3.2 - Além destas, incluir observações complementares e a relação de anexos, respeitando a seguinte ordem:

ANEXO – I – Cópia da Matrícula do Imóvel (Documento dominial do imóvel objeto)

ANEXO – II – Cópia do Levantamento Topográfico (quando houver, senão será

apresentado um croqui);

ANEXO – III – Ficha Cadastral do Imóvel Avaliando (Fotografias coloridas do imóvel avaliando, que permitam a identificação do bem, destacando as fachadas e interior do imóvel e o logradouro com a numeração. Vistoria detalhada do bem avaliando);

ANEXO – IV – Pesquisa de Mercado (Pesquisa de mercado, incluindo foto colorida de cada elemento da amostra. No mínimo 30 imóveis em endereços, com datas não superiores a 6 meses). Caso não haja o número de 30, justificar.

ANEXO – V – Mapa de Localização dos Imóveis Pesquisados (Croqui de localização do imóvel avaliando e dos elementos amostrais);

ANEXO – VI – Tabela da NBR – 14.653 – Graus de Fundamentação e Precisão (Tabelas da especificação da avaliação);

ANEXO – VII – Memorial de Cálculo do Software Utilizado.

Observações Complementares Importantes:

- Informações relevantes, quando do conhecimento do avaliador, tais como: ônus, dívidas e gravames, invasões, áreas parciais ou totais não averbadas, riscos de inundação e restrições de órgãos de proteção ambiental ou de concessionárias de serviços públicos (energia elétrica, água e esgoto, telecomunicações – áreas de servidão), etc. Sempre que for o caso, deverá ser enfatizada a necessidade do exame da matéria pela área jurídica. Indicar documentos não anexados, que também subsidiaram o trabalho;

- Documentos que fundamentaram o trabalho e arquivos gerados em meio digital, quando solicitado pelo contratante.

2.4 - A contratação trata-se de serviço comum de engenharia.

3-Equipe Mínima:

A equipe técnica deverá ser composta de um número suficiente de profissionais para a perfeita execução do serviço, contendo obrigatoriamente um engenheiro civil e um engenheiro agrônomo, bem como um preposto em Joinville caso a contratada não seja da cidade.

4-Frequência e Periodicidade da execução dos serviços:

Sempre que demandado pela Secretaria de Administração e Planejamento, de acordo com a demanda.

5-Cronograma de execução dos serviços:

5.1 - O serviço deverá ser realizado mediante solicitação prévia da Contratante, devendo ser entregue no prazo de 10 dias úteis para os laudos na modalidade simplificado e 15 dias úteis para os laudos na modalidade completo, a contar da data de cada solicitação.

5.2 - A presente contratação será um serviço contínuo, cujo prazo de execução será de 12 (doze) meses a contar da última assinatura da Ordem de Serviço Eletrônica, prorrogável na forma do Art. 107 da Lei 14.133/2021.

5.3 - O prazo de vigência contratual será de 14 (quatorze) meses, a contar da assinatura do contrato, prorrogável na forma do Art. 107 da Lei 14.133/2021, vez que a contratação está prevista no Plano Plurianual.

6-Local de execução dos serviços:

Dentro da abrangência dos limites do Município de Joinville, e em outros Municípios quando se tratar de imóvel de propriedade do Município de Joinville.

7-Gestor do Contrato:

A gestão do contrato será realizada pela Secretaria de Administração e Planejamento, sendo a mesma responsável pela emissão da Ordem de Serviço, fiscalização e controle do contrato.

8-Obrigações da Contratada específicas do objeto:

8.1 Assumir integral responsabilidade pela boa e eficiente execução do serviço, estando sempre de acordo com o estabelecido nas normas deste memorial e demais documentos técnicos fornecidos;

8.2 Assumir integral responsabilidade pelos danos decorrentes desta execução, inclusive perante terceiros;

8.3 Deverá proceder às correções que se tornarem necessárias à perfeita realização do serviço contratado, no prazo máximo de 3 dias úteis, a contar da data de cada solicitação, executando-o em perfeitas condições e de acordo com a fiscalização do Município;

8.4 Executar os serviços de acordo com o estabelecido nos projetos e com as normas, especificações e métodos das especificações técnicas do presente memorial;

8.5 Adquirir todos os materiais e equipamentos necessários à execução dos serviços;

8.6 Responder por todas as despesas decorrentes dos serviços que envolvam quaisquer prestadores de serviços públicos, que porventura sejam necessários à execução dos serviços;

8.7 Toda e qualquer obrigação disposta nas especificações técnicas do presente memorial descritivo;

8.8 O contratado deve manter preposto, aceito pela Administração, no local, para representá-lo na execução do contrato, nos termos do art. 118 da Lei 14.133/21;

8.9 Emitir relatórios mensais dos imóveis que foram objeto de avaliação, contendo localização, metragem, finalidade, valor e data da avaliação;

8.10 Comunicar ao Contratante toda e qualquer irregularidade encontrada para o cumprimento do contrato.

9-Obrigações da Contratante específicas do objeto:

9.1 Cumprir e fazer cumprir as disposições deste memorial descritivo;

9.2 Nomear comissão ou designar servidor para promover a fiscalização nos termos do prescrito no artigo 117 da Lei 14.133/21;

9.3 Receber os laudos através na Secretaria de Administração e Planejamento - Unidade de Patrimônio Imóvel;

9.4 Expedir determinações ao contratado para que corrija eventuais defeitos e problemas constados, bem como os atrasos no cronograma de execução;

9.5 Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a serem solicitados pela contratada;

9.6 Efetuar o pagamento à contratada, de acordo com a forma e prazo estabelecidos neste termo;

9.7 Conferir, vistoriar e aprovar os serviços entregues pela contratada;

9.8 Proceder às medições parciais e final para o pagamento ou avaliar as medições e faturas apresentadas pela contratada.

10-Condições Gerais (se houver):

10.1 - Modelo de gestão e execução da contratação:

10.1.1 - A gestão do contrato será realizada pela Secretaria de Administração e Planejamento, por meio da Comissão de Acompanhamento e Fiscalização;

10.1.2 - Caberá a Comissão de Acompanhamento e Fiscalização designada verificar o cumprimento pela contratada de todas as condições contratuais.

10.1.3 - Define-se como forma de comunicação com a contratada a formal escrita, como por exemplo: e-mails, ofícios e outros.

10.1.4 - O pagamento será efetuado após o recebimento definitivo do produto, ou parcialmente de acordo com as medições;

10.1.5 - O(s) produto(s) será(ão) recebido(s):

a) Provisoriamente, no ato da entrega do(s) produto(s), pela Comissão de Fiscalização e Acompanhamento do Contrato;

b) Definitivamente, no prazo máximo de dois (dois) dias corridos, contados após o recebimento provisório, a Contratante realizará o recebimento definitivo, que ocorrerá somente se o(s) produto(s) estiver(em) em conformidade com as especificações do presente Memorial Descritivo;

10.2- Critério de medição e pagamento

10.2.1 - A medição se dará pela apresentação dos laudos de avaliação, devidamente aceitos de forma definitiva pela Comissão de Acompanhamento e Fiscalização do Contrato - CAF. A unidade de medida é por unidade (un), conforme planilha orçamentária sintética.

10.2.2 - O pagamento será conforme as medições realizadas de acordo com os prazos propostos, após recebimento definitivo dos laudos de avaliação.

10.2.3 - Para fins de pagamento, a contratada deverá apresentar a comprovação da regularidade trabalhista, previdenciária e FGTS, além de outros documentos que comprovem a regularidade da contratada nos termos do artigo 92, inciso XVI da Lei 14.133/1993.

10.2.4 - Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Memorial Descritivo, devendo ser corrigidos/refeitos/substituídos conforme item 8.3.

10.2.5 - O recebimento provisório ou definitivo dos serviços não exclui a responsabilidade da Contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato.

10.2.6 - Se a Contratante constatar, tanto no recebimento provisório como no definitivo, que os serviços prestados não correspondem ao exigido no presente Memorial Descritivo, a Contratada deverá providenciar no prazo estipulado no subitem 8.3 a substituição ou reparação dos serviços prestados, visando ao atendimento total das especificações, conforme item 2, sem prejuízo da incidência das sanções previstas no contrato, no Edital, na Lei nº. 14.133/2021 e alterações posteriores e no Código de Defesa do Consumidor (Lei nº. 8.078/90).

10.3 - Formas e critérios de seleção do fornecedor.

10.3.1 - Elencamos como critério de aceitabilidade sob o regime de execução indireta de empreitada por preço unitário, do tipo menor preço unitário, observada as margens de preferências legais, e demais requisitos dispostos no Edital.

10.3.2 - No que se refere aos critérios de habilitação técnica, a proponente deverá apresentar:

10.3.2.1 - A proponente deverá demonstrar a capacidade técnico-profissional e a capacidade técnico-operacional.

10.3.2.2 - Atestado de capacidade técnica comprovando a execução de serviços com características compatíveis com o objeto desta licitação, que corresponde a 10% (dez por cento) do total

a ser executado, a saber, 12 laudos para modalidade simplificado, e 1 laudo para modalidade completo.

10.3.3 - Será admitido o somatório de atestados.

10.3.4 - Capital social ou patrimônio líquido, no percentual de 10%, conforme Art. 69,§ 4º da Lei 14.133/2021.

10.3.5 - Quanto a garantia de execução contratual, considerando a prerrogativa prevista no art. 96 da Lei nº 14.133/2021, para o presente caso é desnecessária, uma vez que o objeto da contratação não se trata de serviço de grande vulto ou alta complexidade técnica.

10.4 - Documentação compulsória para contratação

10.4.1 - Não se Aplica.

10.5. Da Subcontratação e Consórcio

10.5.1 - Não será admitida a subcontratação do objeto principal.

10.5.2. - Será admitida a subcontratação dos serviços acessórios e complementares, conforme descrito em Memorial Descritivo;

10.5.3 Para a subcontratação, além dos demais requisitos técnicos necessários, a contratada deverá apresentar a comprovação de que a subcontratada já executou os serviços em percentual mínimo de 10%.

10.5.4 - A subcontratação depende de autorização prévia da Contratante, a quem incumbe avaliar se a subcontratada cumpre os requisitos de qualificação técnica necessários para a execução do objeto.

10.5.5 - Em qualquer hipótese de subcontratação, permanece a responsabilidade integral da Contratada pela perfeita execução contratual, cabendo-lhe realizar a supervisão e coordenação das atividades da subcontratada, bem como responder perante a Contratante pelo rigoroso cumprimento das obrigações contratuais correspondentes ao objeto da subcontratação.

10.5.6 - Será admitida a participação de empresas em consórcio, observados os requisitos legais e regras previstas no Edital.

10.6 - Valor estimado da contratação

10.6.1 O custo estimado da contratação possui caráter sigiloso na fase preparatória, com vistas a garantia a lisura da pesquisa de mercado e será tornado público apenas quando da fase externa do procedimento.

10.7 - Adequação/disponibilidade orçamentária

10.7.1 - Os valores para a presente contratação estão em conformidade com a previsão orçamentária desta Secretaria;

10.7.2 - Estão previstos recursos orçamentários para a presente contratação, que estão discriminados junto ao documento "Requisição de Compras" que fará parte do presente processo e estarão dispostos posteriormente no Edital.

10.8 - Melhor solução encontrada

10.8.1 - Conforme Estudo Técnico Preliminar - ETP a melhor solução encontrada de momento para atendimento ao interesse público envolvido é a presente contratação de serviços topográficos para atendimento da Unidade de Patrimônio Imóvel.

10.9 - Fundamentação da contratação

10.9.1 - A presente contratação possui como fundamentação o Estudo Técnico Preliminar correspondente, que compõe o bojo dos documentos do presente processo de Requisição de Compras.

10.10 - Padrões Mínimos de Qualidade/Desempenho

10.10.1 - Deverão ser atendidos, neste sentido o previsto no item 2 deste Memorial Descritivo.

10.11 - Sanções

10.11.1 - No caso da contratação, as sanções administrativas serão as mesmas dispostas na Lei 14.133/2021 e no Edital.

10.12 - Critérios e práticas de sustentabilidade

10.12.1 - Não se vislumbra impacto ambiental para a contratação. No entanto, caso cabível, a contratada deverá observar a destinação adequada dos resíduos decorrentes da execução do serviço.



Documento assinado eletronicamente por **Edson Luis Cardoso Nunes, Coordenador(a)**, em 24/01/2024, às 13:55, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Sandra Regina Borges da Costa Correa, Gerente**, em 24/01/2024, às 14:09, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Taciane Santos de Oliveira Paz, Coordenador(a)**, em 24/01/2024, às 14:30, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://portalsei.joinville.sc.gov.br/> informando o código verificador **0019881595** e o código CRC **9E5E6ED5**.

Avenida Hermann August Lepper, 10 - Bairro Saguauçu - CEP 89221-005 - Joinville - SC - www.joinville.sc.gov.br