



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PARANÁ

ANEXO I
TERMO DE REFERÊNCIA

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO	
Natureza	Prestação de serviços
Objeto	Contratação de pessoa física ou jurídica para a prestação de serviços de avaliação do valor de mercado dos imóveis em uso pelo Tribunal Regional Eleitoral do Paraná.
Quantitativo	173 (cento e setenta e três) imóveis, distribuídos em 154 (cento e cinquenta e quatro) cidades do Estado do Paraná.
Existe a possibilidade de prorrogação?	SIM
PAD nº:	31.476/22
Integrante demandante	Marlene Regina Kovalski - CGP
Integrante técnico	Claudia Burkhart
Código SIASG:	876

2. ESPECIFICAÇÃO DO SERVIÇO
<p>2.1. Contratação de pessoa física ou jurídica para a prestação de serviços de avaliação do valor de mercado dos imóveis, devendo abranger os terrenos e benfeitoria, sendo que os imóveis de um mesmo lote devem ser avaliados SEPARADAMENTE. Assim, como por exemplo, no caso de Londrina, onde há dois edifícios em terrenos distintos, a avaliação deve ser efetuada em separado, distinguindo-se o valor de cada imóvel. Este padrão deve ser seguido em todos municípios com mais de um imóvel (Curitiba, Foz do Iguaçu, Londrina, Manguinhos, Piraquara, Ponta Grossa, Porecatu, São Jerônimo da Serra e Telêmaco Borba).</p> <p>2.2. Serão executados os serviços dos itens conforme descritivo e quantitativos, valores e especificações informados a seguir:</p> <p>O agrupamento dos itens em lote representa maior economia de escala, aumenta a atratividade da contratação para o mercado e facilita a gestão administrativa do contrato</p> <p>2.1.1. LOTE 1 – Curitiba (Polo 1) - abrangendo 26 (vinte e seis) municípios e contendo 32 (trinta e dois) imóveis a serem avaliados.</p>



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PARANÁ

LOTE 01					
Item	Descrição	Unidade de medida	QTD	Valor máximo Aceitável Unitário	Valor máximo Aceitável TOTAL
1	ALMIRANTE TAMANDARÉ	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
2	ANTONINA	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
3	ARAUCÁRIA	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
4	BOCAIUVA DO SUL	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
5	CAMPINA GRANDE DO SUL	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
6	CAMPO LARGO	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
7	CASTRO	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
8	CERRO AZUL	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
9	COLOMBO	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
10	CURITIBA (imóvel 1)	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
11	CURITIBA (imóvel 2)	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
12	CURITIBA (imóvel 3)	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
13	CURITIBA (imóvel 4)	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
14	FAZENDA RIO GRANDE	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
15	GUARATUBA	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
16	JAGUARIAÍVA	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
17	LAPA	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
18	MATINHOS	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
19	MORRETES	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
20	PALMEIRA	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
21	PARANAGUÁ	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
22	PINHAIS	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
23	PIRAÍ DO SUL	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
24	PIRAQUARA (imóvel 1)	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
25	PIRAQUARA (imóvel 2)	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
26	PONTA GROSSA (imóvel 1)	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
27	PONTA GROSSA (imóvel 2)	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
28	PONTA GROSSA (imóvel 3)	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
29	RIO BRANCO DO SUL	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
30	RIO NEGRO	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
31	SÃO JOSÉ DOS PINHAIS	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
32	SENGÉS	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PARANÁ

2.1.2. **LOTE 2 – Guarapuava (Polo 2)** - abrangendo 27 (vinte e sete) municípios e contendo 28 (vinte e oito) imóveis a serem avaliados.

LOTE 02					
Item	Descrição	Unidade de medida	QTD	Valor máximo Aceitável Unitário	Valor máximo Aceitável TOTAL
33	CÂNDIDO DE ABREU	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
34	CANTAGALO	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
35	CHOPINZINHO	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
36	CLEVELÂNDIA	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
37	CORONEL VIVIDA	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
38	GUARAPUAVA	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
39	IMBITUVA	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
40	PIRANGA	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
41	IRATI	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
42	LARANJEIRAS DO SUL	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
43	MALLET	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
44	MANGUEIRINHA (imóvel 1)	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
45	MANGUEIRINHA (imóvel 2)	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
46	MANOEL RIBAS	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
47	PALMAS	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
48	PALMITAL	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
49	PATO BRANCO	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
50	PINHÃO	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
51	PITANGA	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
52	PRUDENTÓPOLIS	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
53	REBOUÇAS	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
54	RESERVA	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
55	SÃO JOÃO	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
56	SÃO JOÃO DO TRIUNFO	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
57	SÃO MATEUS DO SUL	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
58	TEIXEIRA SOARES	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
59	TIBAGI	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
60	UNIÃO DA VIÓRIA	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66

2.1.3. **LOTE 3 – Cascavel (Polo 3)** - abrangendo 33 (trinta e três) municípios e contendo 36 (trinta e seis) imóveis a serem avaliados.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PARANÁ

LOTE 03					
Item	Descrição	Unidade de medida	QTD	Valor máximo Aceitável Unitário	Valor máximo Aceitável TOTAL
61	ALTO PIQUIRI	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
62	ALTÔNIA	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
63	ASSIS CHATEAUBRIAND	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
64	BARRACÃO	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
65	CAMPINA DA LAGOA	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
66	CAPANEMA	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
67	CAPITÃO LEÔNIDAS MARQUES	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
68	CASCADEL	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
69	CATANDUVAS	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
70	CORBÉLIA	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
71	DOIS VIZINHOS	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
72	FORMOSA DO OESTE	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
73	FOZ DO IGUAÇU (imóvel 1)	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
74	FOZ DO IGUAÇU (imóvel 2)	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
75	FOZ DO IGUAÇU (imóvel 3)	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
76	FOZ DO IGUAÇU (imóvel 4)	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
77	FRANCISCO BELTRÃO	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
78	GOIOERÊ	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
79	GUAÍRA	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
80	GUARANIAÇU	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
81	IPORÃ	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
82	MARECHAL CÂNDIDO RONDON	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
83	MARMELEIRO	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
84	MATELÂNDIA	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
85	MEDIANEIRA	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
86	PALOTINA	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
87	PÉROLA	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
88	QUEDAS DO IGUAÇU	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
89	REALEZA	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
90	SALTO DO LONTRA	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
91	SANTA HELENA	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
92	SANTO ANTÔNIO DO SUDOESTE	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
93	SÃO MIGUEL DO IGUAÇU	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
94	TERRA ROXA	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PARANÁ

95	TOLEDO	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66
96	UBIRATÃ	Un	1	R\$ 2.566,66	R\$ 2.566,66

2.1.4. **LOTE 4 – Maringá (Polo 4)** - abrangendo 34 (trinta e quatro) municípios e contendo 35 (trinta e cinco) imóveis a serem avaliados.

LOTE 04					
Item	Descrição	Unidade de medida	QTD	Valor máximo Aceitável Unitário	Valor máximo Aceitável TOTAL
97	ALTO PARANÁ	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00
98	ASTORGA	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00
99	BARBOSA FERRAZ	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00
100	CAMPO MOURÃO	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00
101	CENTENÁRIO DO SUL	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00
102	CIANORTE	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00
103	CIDADE GAÚCHA	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00
104	COLORADO	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00
105	CRUZEIRO DO OESTE	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00
106	ENGENHEIRO BELTRÃO	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00
107	GRANDES RIOS	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00
108	ICARAÍMA	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00
109	IRETAMA	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00
110	IVAIPORÃ	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00
111	JANDAIA DO SUL	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00
112	LOANDA	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00
113	MAMBORÊ	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00
114	MANDAGUAÇU	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00
115	MANDAGUARI	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00
116	MARIALVA	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00
117	MARINGÁ	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00
118	NOVA ESPERANÇA	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00
119	NOVA LONDRINA	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00
120	PARAÍSO DO NORTE	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00
121	PARANACITY	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00
122	PARANAVAÍ (imóvel 1)	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00
123	PARANAVAÍ (imóvel 2 - Usina)	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00
124	PEABIRU	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00
125	SANTA FÉ	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00
126	SANTA IZABEL DO IVAÍ	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PARANÁ

127	SÃO JOÃO DO IVAÍ	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00
128	SARANDI	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00
129	TERRA BOA	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00
130	TERRA RICA	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00
131	UMUARAMA	Un	1	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00

2.1.5. **LOTE 5 – Londrina (Polo 5)** - abrangendo 34 (trinta e quatro) municípios e contendo 42 (quarenta e dois) imóveis a serem avaliados.

LOTE 05					
Item	Descrição	Unidade de medida	QTD	Valor máximo Aceitável Unitário	Valor máximo Aceitável TOTAL
132	ANDIRÁ	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
133	APUCARANA	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
134	ARAPONGAS	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
135	ARAPOTI	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
136	ASSAÍ	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
137	BANDEIRANTES	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
138	BELA VISTA DO PARAÍSO	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
139	CAMBARÁ	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
140	CAMBÉ	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
141	CARLÓPOLIS	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
142	CORNÉLIO PROCÓPIO	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
143	CURIÚVA	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
144	FAXINAL	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
145	IBAITI	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
146	IBIPORÃ	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
147	JACAREZINHO	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
148	JAGUAPITÃ	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
149	JOAQUIM TÁVORA	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
150	LONDRINA (imóvel 1)	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
151	LONDRINA (imóvel 2)	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
152	MARILÂNDIA DO SUL	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
153	ORTIGUEIRA	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
154	PORECATU (imóvel 1)	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
155	PORECATU (imóvel 2)	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
156	PORECATU (imóvel 3)	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
157	RIBEIRÃO CLARO	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
158	RIBEIRÃO DO PINHAL	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PARANÁ

159	ROLÂNDIA	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
160	SANTA MARIANA	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
161	SANTO ANTÔNIO DA PLATINA	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
162	SÃO JERÔNIMO DA SERRA (imóvel 1)	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
163	SÃO JERÔNIMO DA SERRA (imóvel 2)	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
164	SÃO JERÔNIMO DA SERRA (imóvel 3)	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
165	SÃO JERÔNIMO DA SERRA (imóvel 4)	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
166	SERTANÓPOLIS	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
167	SIQUEIRA CAMPOS	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
168	TELÊMACO BORBA (imóvel 1)	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
169	TELÊMACO BORBA (imóvel 2)	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
170	TELÊMACO BORBA (imóvel 3)	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
171	TOMAZINA	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
172	URAÍ	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33
173	WENCESLAU BRÁS	Un	1	R\$ 2.533,33	R\$ 2.533,33

2.2.1. A contratação será realizada por “lotes” de imóveis, visto a sua divisibilidade, os quais foram agrupados por microrregião geográfica – doravante denominados “Polos”, considerando a proximidade dos imóveis. Com a divisão em lotes objetiva-se obter maior vantajosidade, tanto no ganho de escala, quanto na experiência local das empresas e/ou profissionais que participarem do certame. Ainda, propiciar a ampla participação de licitantes que, embora não dispondo de capacidade para a execução, fornecimento ou aquisição da totalidade do objeto, possam fazê-lo com relação aos imóveis de lotes específicos, agilizando a realização das avaliações. Ressalta-se que os imóveis deverão ser avaliados separadamente, evidenciando-se o valor de cada um.

2.3. Deverão ser emitidos laudos dos imóveis em uso pelo Tribunal Regional Eleitoral localizados no estado do Paraná, sendo observadas as normativas NBR 14.653-1 (Parte Geral); 14653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos), utilizando preferencialmente o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – MCDDM e o contido na Instrução Normativa nº 5, de 28 de novembro de 2018, da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, do Ministério da Economia (IN 05/2018 da SCGPU/ME).

2.4. Os imóveis (terrenos e benfeitorias) atualmente ocupados pelo Tribunal Regional do Eleitoral do Paraná, agrupados por lotes, se encontram listados no “Anexo II”.

3. INDICAÇÃO DOS LOCAIS DE PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS, REGRAS PARA RECEBIMENTO PROVISÓRIO/DEFINITIVO E GESTÃO DA CONTRATAÇÃO

3.1. Os serviços serão prestados nos imóveis elencados no “Anexo II” deste Edital.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PARANÁ

- 3.2. A CONTRATANTE reserva para si o direito de não aceitar nem receber qualquer serviço prestado em desacordo com o previsto neste Termo de Referência, na Proposta oferecida pela CONTRATADA, no Contrato e tampouco em desconformidade com as normas legais ou técnicas pertinentes, podendo rescindir a contratação, sem prejuízo das demais sanções previstas, conforme a gravidade do caso.
- 3.3. Os recebimentos provisório e definitivo serão feitos pelo Fiscal e pelo Gestor do Contrato, no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados do recebimento da Nota Fiscal, a fim de que seja verificado se os serviços prestados foram quantitativamente e qualitativamente satisfatórios.
 - 3.3.1 Provisoriamente, para efeito de posterior verificação da conformidade do objeto com as especificações correspondentes, e;
 - 3.3.2 Definitivamente, após a verificação da qualidade do objeto e consequente aceitação.
- 3.4. As notas fiscais deverão conter um mínimo de 10 (dez) avaliações, de um mesmo lote. Para pagamento parcial do lote, o valor devido a cada avaliação será considerado o valor total do lote dividido pelo número de imóveis contidos no respectivo lote. Será aceito um número menor de avaliações no caso de entrega final, quando o saldo restante do lote será pago.
- 3.5. Os atestes deverão ser feitos, por escrito e justificadamente, nos autos do processo administrativo de contratação/pagamento.
- 3.6. Constatada qualquer inadequação, a CONTRATADA será comunicada, por escrito, pelo Gestor do Contrato, e terá o prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis para realizar os ajustes necessários e/ou apresentar explicações, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas e da possibilidade de rescisão contratual, a critério da CONTRATANTE.
- 3.7. Ocorrendo a hipótese do subitem anterior, o prazo para os recebimentos provisório e definitivo será reiniciado, recontando-se novamente do ajuste no serviço ou da explicação apresentada pela CONTRATADA.
- 3.8. Não havendo o recebimento definitivo, o que será justificado pelo Gestor do Contrato nos autos do processo administrativo de contratação/pagamento, será aplicada a correspondente sanção do edital, mediante regular processo administrativo sancionatório, observado o contraditório e ampla defesa.
- 3.9. Os recebimentos provisório e/ou definitivo dos serviços não excluem a responsabilidade da CONTRATADA pelos prejuízos resultantes da incorreta prestação dos serviços contratados.
- 3.10. Da gestão da contratação: a gestão da contratação será realizada por servidores formalmente designados para tal fim.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PARANÁ

4. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

- 4.1. A presente contratação visa conferir agilidade e confiabilidade ao processo de avaliação de mercado, dos imóveis em uso pelo Tribunal Regional Eleitoral do Paraná, sendo as avaliações realizadas em cumprimento IN 05/2018 da SCGPU/ME, tendo como requisito indispensável, conforme os padrões de mercado, que as avaliações sejam feitas por meio de laudos elaborados por profissionais habilitados para esta atividade técnica.
- 4.2. A empresa e/ou o profissional especializado neste assunto terá condições de aferir o valor justo dos imóveis do TRE/PR em consonância com as normas técnicas pertinentes, possibilitando que este Regional dê cumprimento à legislação aplicável e às normas emanadas do TCU e Ministério da Economia, ao mesmo passo que irá possibilitar o registro das informações obtidas no Sistema de Gerenciamento de Imóveis de Uso Especial da União – SPIUNet, além de permitir a correta aferição do patrimônio da União.
- 4.3. Cabe acrescentar que este TRE não possui em seu quadro de funcionários e colaboradores em número suficiente e com habilitação necessária para a elaboração do presente serviço técnico especializado a ser contratado.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

- 5.1. Realizar a avaliação do valor de mercado dos imóveis em uso pelo Tribunal, abrangendo os terrenos e benfeitoria, devendo estes serem avaliados SEPARADAMENTE, idem para caso haja mais de um edifício no terreno. No caso de a benfeitoria ocupar mais de um terreno, ainda não unificados por este TRE, deverão ser emitidos laudos em separado dos terrenos.
- 5.2. Os municípios onde os terrenos ainda não foram unificados são: Foz do Iguaçu, Londrina, Manguaçu, Piraquara, Ponta Grossa, Porecatu, São Jerônimo da Serra e Telêmaco Borba.
- 5.3. Os serviços compreendem todas as atividades necessárias para o desenvolvimento e entrega dos laudos das avaliações, incluindo, mas não se restringindo a: emissão e pagamento de ART ou RRT, deslocamentos e diárias, vistoria do imóvel avaliando, vistoria de elementos amostrais, coleta de informações junto a imobiliárias, registros fotográficos, processamento dos dados, emissão de relatórios, redação e confecção de laudo, entre outros serviços necessários e complementares à perfeita execução das avaliações.
- 5.4. Nenhuma avaliação poderá prescindir da verificação presencial do imóvel, que se trata de atividade fundamental, visando caracterizar o imóvel avaliado e o contexto imobiliário em que ele está inserido, resultando na adequada orientação da coleta de dados.
- 5.5. Para execução dos serviços deverão ser observados e atendidos os normativos técnicos vigentes e possíveis atualizações, com destaque para:
 - a) NBR 14653-1 Avaliação de bens parte 1: procedimentos gerais;
 - b) NBR 14653-2 Avaliação de bens parte 2: imóveis urbanos
 - c) Legislação municipal referente ao assunto;



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PARANÁ

- d) Plano Diretor do Município sede do imóvel avaliando;
- e) Instrução Normativa SPU nº 01/2014;
- f) IN 05/2018 da SCGPU/ME, Grau de Fundamentação mínimo igual a II, com as respectivas ART/RRT;
- g) Resolução do CONMETRO 12 de 12 de outubro de 1988, quadro geral de unidade de medidas;
- h) Leis Federais 6.766/79 e Lei 9.785/99 que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano;
- i) Resolução do CONFEA no 218, de 26 de junho de 1973;
- j) Resolução do CONFEA no 345, de 27 de julho de 1990, e;
- k) Procedimentos específicos ao tema estabelecidos pelos normativos da SPU.
- l) Quanto à identificação do valor de mercado de imóvel de propriedade da União, sob a posse do CONTRATANTE (referidos como "prédios/imóveis próprios"), a avaliação adotará os métodos da norma que permitam atender ao disposto no item 13.1 do Manual do Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União - SPIUnet, transcrito a seguir:

"13.1- Avaliando um imóvel

Para se avaliar um imóvel faz-se necessário ter em mãos informações oficiais sobre o valor do terreno e o valor das benfeitorias, em separados."

- 5.6. A documentação dominial/cartorial do imóvel e a planilha de identificação dos dados de mercado deverão, sempre que possível, ser anexadas à avaliação.
- 5.7. Para a identificação do valor de mercado, podem ser incluídos, ainda, os seguintes documentos: plantas e memória de cálculo ou relatórios originais dos programas computacionais utilizados.
- 5.8. Deverá ser adotado, para os laudos, o Grau de Fundamentação mínimo igual a II, conforme item 9 da ABNT NBR 14653-2:2011. Nos casos de impossibilidade de obtenção do grau mínimo II, esta excepcionalidade deverá ser devidamente justificada e aceita pelo CONTRATANTE.
- 5.9. O Laudo deverá conter, obrigatoriamente, no mínimo, as seguintes informações:
 - a) Identificação do solicitante;
 - b) Finalidade do laudo;
 - c) Objetivo da avaliação;
 - d) Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes;
 - e) Identificação e caracterização do imóvel avaliando, incluindo a estimativa da idade aparente e vida útil de cada benfeitoria do imóvel e a classificação quanto ao tipo de projeto padrão do CUB-Sinduscon;
 - f) Diagnóstico de mercado;
 - g) Indicação do(s) método(s) e procedimentos(s) utilizado(s), com justificativa da escolha;
 - h) Especificação da avaliação (graus de fundamentação e precisão, devendo ainda apresentar o demonstrativo da pontuação atingida);
 - i) Planilha dos dados utilizados;
 - j) No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado Descrição das variáveis do modelo, com a definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais;



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PARANÁ

- k) Tratamento dos dados e identificação do resultado, explicitando os cálculos efetuados, o campo de arbítrio (se for o caso) e as justificativas para o resultado adotado;
- l) Resultado da avaliação e sua data de referência;
- m) Qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação;
- n) Local e data do laudo;
- o) Anexos: Documentação, fotografias, plantas, identificação de dados de mercado, memória de cálculos ou relatórios de programas computacionais utilizados, ART ou RRT.

5.10. DADOS A SEREM CONSIDERADOS PARA IMÓVEIS URBANOS:

5.10.1 - Características da região Corrigir a numeração a partir daqui

- a) Aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais, quando relevantes para o mercado, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas;
- b) Aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante do solo, condições ambientais;
- c) Localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais polos de influência;
- d) Uso e ocupação do solo: confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo do município, para concluir sobre as tendências de modificação a curto e médio prazos;
- e) Infraestrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado;
- f) Atividades existentes: comércio, indústria e serviço;
- g) Equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

5.10.2 - Caracterização do terreno

- a) Localização: situação na região e na via pública, com indicação de limites e confrontações definidas de acordo com a posição do observador, a qual deve ser obrigatoriamente explicitada;
- b) Utilização atual e vocação, em confronto com a legislação em vigor;
- c) Aspectos físicos: dimensões, forma, topografia, superfície, solo;
- d) Infraestrutura urbana disponível;
- e) Restrições físicas e legais ao aproveitamento;
- f) Sub ou super aproveitamento.

5.10.3 Caracterização das edificações e benfeitorias

- a) Aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos, comparados com a documentação disponível;
- b) Aspectos arquitetônicos, paisagísticos e funcionais, inclusive conforto ambiental;
- c) Adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região;
- d) Condições de ocupação;
- e) Patologias aparentes como anomalias, avarias, danos construtivos e outras, conforme definidas na ABNT NBR 13752, que possam influenciar de forma significativa a variação dos preços relativos dos elementos amostrais.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PARANÁ

5.10.4 Pesquisa de mercado

- a) O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório;
- b) Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas;
- c) Ofertas, contemporâneas a data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização;
- d) As fontes devem ser diversificadas tanto quanto possível e identificadas.
- e) Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado, entretanto, devem-se considerar super estimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.
- f) Na amostragem deve-se sopesar o uso de informações que impliquem opiniões subjetivas do informante e recomenda-se:
 - I. Visitar cada imóvel tomado como referência, com o intuito de verificar, tanto quanto possível, todas as informações de interesse;
 - II. Atentar para os aspectos qualitativos e quantitativos;
 - III. Confrontar as informações das partes envolvidas, de forma a conferir maior confiabilidade aos dados coletados.

6. REQUISITOS RECOMENDÁVEIS

- 6.1 Vistoria Prévia: A pessoa física ou empresa interessada poderá vistoriar os locais onde serão executados os serviços, a fim de se inteirar das condições, tomando conhecimento e sanando todas as dúvidas técnicas necessárias à constituição de sua proposta comercial, não se aceitando considerações posteriores por alegação de desconhecimento, inviabilidade técnica ou econômica ou quanto aos prazos descritos neste Termo de Referência e anexos.
 - 6.1.1 As visitas deverão ser previamente agendadas junto ao CONTRATANTE por meio dos contatos constantes no Anexo II.
- 6.2 A vistoria poderá ser feita até o último dia útil anterior à data limite para a apresentação das propostas e será acompanhada pelo responsável do imóvel, nos casos dos fóruns, pelo chefe de Cartório, para os imóveis localizados na Capital, pela Coordenadoria de Gestão de Patrimônio.
- 6.3 A falta de vistoria não desclassifica a proponente, ficando está, desde logo, responsável pelos ônus advindos de sua omissão.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PARANÁ

7. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO (OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA)

- 7.1 Emitir e pagar Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), cujo comprovante de recolhimento deverá ser entregue à CONTRATANTE junto ao Laudo;
- 7.2 Atender o objeto do contrato e seus anexos, com excelência, presteza e eficiência, fornecendo os trabalhos de acordo com as exigências contidas no presente Termo de Referência;
- 7.3 Coordenar técnica e administrativamente a execução dos trabalhos;
- 7.4 Alocar e manter equipe necessária à execução dos trabalhos e, se necessário, mediante comunicação formal ao CONTRATANTE, substituir profissionais com a mesma qualificação ou superior, sem prejuízo do bom andamento dos serviços;
- 7.5 Disponibilizar infraestrutura, materiais, equipamentos em geral e aqueles necessários à proteção individual (EPI) necessários à execução dos serviços;
- 7.6 Assegurar a qualidade do serviço, mediante aplicação da metodologia e critérios definidos neste Termo de Referência, submetendo à aprovação da Administração quaisquer alterações que entenda necessárias;
- 7.7 Solicitar, por escrito, ao CONTRATANTE, em tempo hábil, as decisões e procedimentos que ultrapassem a competência da CONTRATADA;
- 7.8 Participar de reuniões presenciais ou virtuais agendadas pelo CONTRATANTE, seja para eliminação de dúvidas, recebimento de reclamações, monitoramento da execução e andamento do trabalho e/ou solução de eventuais problemas advindos da execução do trabalho;
- 7.9 Em sendo vencedora pessoa jurídica, está deverá designar um engenheiro, arquiteto ou urbanista responsável pela execução dos serviços.
- 7.10 A CONTRATADA deverá garantir, também, que todos os trabalhadores designados para a prestação dos serviços relativos ao objeto do presente Termo de Referência, tenham a qualificação técnica e os conhecimentos necessários.
- 7.11 Na hipótese de a contratação ser firmada com pessoa física, ela assumirá o papel de responsável técnico e deverá apresentar os documentos comprobatórios da experiência e capacitação exigidos.
- 7.12 Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir às suas expensas, no total ou em parte, os serviços efetuados em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução a critério da Administração e em consonância às especificações técnicas explicitadas no presente Termo de Referência;
- 7.13 Arcar com as despesas de viagens, de hospedagem, de deslocamentos e de alimentação de seus empregados durante a execução dos trabalhos;
- 7.14 Relatar ao CONTRATANTE (via notificação por escrito) toda e qualquer irregularidade verificada no decorrer na prestação do serviço;



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PARANÁ

- 7.15 O controle dos serviços prestados e a fiscalização do trabalho deverão ser realizados pela CONTRATADA independentemente do controle e fiscalização exercidos pelo CONTRATANTE, cabendo-lhe integralmente o ônus dele decorrente;
- 7.16 Assumir a responsabilidade por todas as providências e obrigações estabelecidas na legislação específica de acidentes do trabalho, quando, em ocorrência da espécie, forem vítimas os seus empregados no decorrer do desempenho dos serviços ou em conexão com eles, ainda que ocorridos nas dependências dos imóveis do CONTRATANTE;
- 7.17 Assumir a responsabilidade por todos os encargos previdenciários e obrigações sociais previstos na legislação social e trabalhista em vigor, obrigando-se a saldá-los na época própria, vez que seus empregados não manterão nenhum vínculo empregatício com o CONTRATANTE;
- 7.18 Assumir todos os encargos de possível demanda trabalhista, cível, ou penal, relacionada a esta contratação;
- 7.19 A inadimplência da CONTRATADA com referência aos encargos estabelecidos na condição anterior, não transfere a responsabilidade por seu pagamento ao CONTRATANTE, razão pela qual renunciam expressamente a qualquer vínculo de solidariedade ativa ou passiva com o Tribunal Regional Eleitoral do Paraná;
- 7.20 Responsabilizar-se exclusivamente pelos equipamentos utilizados para a execução do objeto do presente Termo, ficando também a cargo da CONTRATADA firmar apólices de seguro para os referidos equipamentos;
- 7.21 Manter os seus empregados identificados por crachá, quando em trabalho, devendo substituir imediatamente qualquer um deles que seja considerado inconveniente a boa ordem e as normas disciplinares;
- 7.22 Respeitar as normas e procedimentos de controle e acesso às dependências dos imóveis do Tribunal Regional Eleitoral do Paraná;
- 7.23 Responder, ainda, por quaisquer danos causados diretamente aos bens de propriedade do Órgão quando esses tenham sido ocasionados por seus empregados durante a execução do serviço alvo dessa contratação;
- 7.24 Manter, durante a execução do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas em compatibilidade com as obrigações a serem assumidas;
- 7.25 Cumprir o Contrato e a legislação pertinente;
- 7.26 Apresentar ao gestor da contratação, em até 5 (cinco) dias úteis contados da assinatura do contrato, a declaração constante no anexo III (Termo de Sigilo e Responsabilidade), garantindo o cumprimento da Política de Segurança da Informação da Justiça Eleitoral.
- 7.27 A empresa contratada se obriga por si e seus funcionários e/ou prepostos a não utilizar e/ou divulgar a terceiros o escopo do presente trabalho, as informações que venham obter junto do Órgão, assim como os resultados obtidos nos laudos realizados. As condições, escopo e informações constatadas em razão dos serviços prestados, se revestem de totais e irrestritas confidencialidade e, como tal, devem ser



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PARANÁ

qualificadas e consideradas pela contratada, seus funcionários e/ou prepostos, conforme declaração dentro do modelo adotado pelo Tribunal.

8. OBRIGAÇÕES DA CONTRANTE

- 8.1 Realizar reuniões para esclarecimento de dúvidas, estabelecimento dos procedimentos e demais esclarecimentos, sendo estas realizadas nas dependências da sede do TRE ou remotamente, visando a redução de custos de deslocamento;
- 8.2 Fornecer as informações e documentação necessárias ao desenvolvimento dos serviços;
- 8.3 Manter canal de comunicação (correio eletrônico, canal telefônico) para apoio à CONTRATADA (seja para solução de dúvidas, seja para auxílio e/ou complementação das informações prestadas nos insumos);
- 8.4 Propor medidas para readequar a execução dos serviços, em comum acordo com a CONTRATADA;
- 8.5 Analisar e aprovar os serviços apresentados pela CONTRATADA descritos no presente Termo de Referência;
- 8.6 Cumprir o Contrato e a legislação pertinente.

9. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

- 9.1 Competirá à CONTRATADA entregar à CONTRATANTE:
 - a) Arquivos físicos e digitais correspondentes às avaliações realizadas, possibilitando a análise e a validação destas pela equipe técnica do Órgão.
 - b) Laudos de avaliação contendo todas as suas páginas rubricadas e/ou assinadas pelo responsável técnico, sendo a assinatura obrigatória na última página, com reconhecimento de firma por semelhança ou verdadeira, com a indicação do seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia/CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo/CAU, e deverão ser acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica/ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica/RRT. Alternativamente, os documentos poderão ser assinados no formato digital, legível/verificável pelo software Adobe Acrobat.
 - c) Cópia em meio magnético incluindo o laudo de avaliação, modelos de regressão (quando houver), demais cálculos e seus anexos. Os arquivos deverão estar em formato editável (.DOC, .DOCX ou .ODF), e em .PDF, acompanhados dos respectivos arquivos de tratamento dos dados amostrais. As avaliações em meio digital devem ser enviadas ao endereço eletrônico cgp@tre-pr.jus.br. Os documentos deverão ser assinados digitalmente, legível/verificável no software Adobe Acrobat.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PARANÁ

- 9.2 O recebimento do material não enseja a concordância prévia, o qual será submetido à análise técnica, mediante parecer a ser elaborado pelo CONTRATANTE.
- 9.3 No caso de divergência, a contratada receberá os motivos que impediram a homologação e deverá adequar ou retificar os itens em desacordo.

10. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

- 10.1 Após a emissão da Ordem de Início de Serviços, a CONTRATADA deverá apresentar proposta de cronograma de execução das vistorias, no prazo de 3 (três) dias úteis, para agendamento junto aos titulares da Justiça do Eleitoral nas referidas localidades. O acesso aos imóveis somente será autorizado mediante agendamento prévio por meio da apresentação do cronograma.
- 10.2 O prazo de execução do serviço e apresentação dos respectivos laudos de avaliação será de 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da aprovação do cronograma de execução.
- 10.3 Não há restrição de horário para execução dos serviços objeto da presente contratação, entretanto, eventuais visitas aos locais objeto de avaliação deverão observar o horário de funcionamento das respectivas unidades judiciárias.
- 10.4 A alteração do prazo para execução somente será admitida se:
- a) Por iniciativa da CONTRATADA, havendo necessidade justificada, eventual pedido de prorrogação deverá ser formalizado antes do término do prazo estipulado para conclusão do serviço. A prorrogação não se dará em prazo superior ao inicialmente determinado e apenas por uma única oportunidade, mediante análise prévia e deferimento pelo CONTRATANTE.
 - b) Por iniciativa do CONTRATANTE, mediante justificativa própria, os prazos poderão ser dilatados em casos específicos.

11. PROTEÇÃO DE DADOS - LGPD

- 11.1 As partes devem cumprir fielmente o disposto na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) – Lei 13.709/2018.
- 11.2 A não observância das normas relativas à privacidade de dados pessoais, no contexto da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) – Lei nº 13.709/2018 e dos demais normativos mencionados neste contrato, caracteriza falta e enseja MULTA DE 10% do valor total do contrato.
- 11.3 É vedado o compartilhamento dos dados pessoais coletados ou repassados em razão da execução deste contrato com terceiros, bem como sua utilização para finalidade distinta daquela do objeto da contratação, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PARANÁ

12. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 12.1 Dúvidas poderão ser sanadas com a Coordenadoria de Gestão de Patrimônio, por meio do telefone (041) 3330-8600 ou pelo e-mail cgp@tre-pr.jus.br.