



PROCESSO NR 23443.005557/2016-07  
CONTRATO 12/2016  
PREGÃO ELETRONICO 04/2016(UASG 158142)

**CONTRATO 12/2016 QUE ENTRE SI CELEBRAM O IFAM POR INTERMÉDIO DA REITORIA E A EMPRESA BRAZILIAN VALUTION PARTNERS CONSULTORIA TECNICA EIRELI OBJETIVANDO PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO DE PROPRIEDADE DO INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO ESTADO DO AMAZONAS.**

O IFAM, CNPJ nº 10.792.928/0001-00, neste ato representado pelo Reitor Prof. Antônio Venâncio Castelo Branco, brasileiro, casado, portador da Carteira de Identidade nº 88705 SSP/AM e do CPF/MF nº 335.823.602-10, residente em Manaus-AM, doravante denominada **CONTRATANTE**, e a empresa **BRAZILIAN VALUTION PARTNERS CONSULTORIA TECNICA EIRELI**, CNPJ nº 12.577.615/0001-18, estabelecida na cidade de São José dos Campos-SP, Av. Shishima Hifumi, n.º 2.911, sala 408 (Parque Tecnológico Univap), Bairro Urbanova, CEP 12.244-000, neste ato representada pelo Sr. José Fábio Tau Junior, Carteira de Identidade nº 18847237 SSP-SP, CPF nº 162.683.988-31, doravante denominada **CONTRATADA**, conforme o Processo nº 23443.005557/2016-07, resolvem celebrar o presente contrato, nos termos da Lei, para a prestação de **SERVIÇOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO DE PROPRIEDADE DO INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO ESTADO DO AMAZONAS**, a serem fornecidos conforme disposto no Pregão nº 04/2016, e seus anexos os quais são partes integrantes desde a proposta apresentada pela **CONTRATADA**, constante deste processo, sujeitando-se a **CONTRATADA** e o **CONTRATANTE** às normas disciplinares da Lei 8.666/93, especialmente os seus artigos 54 e seguintes do Capítulo III, Seção I, e suas alterações mediante as Cláusulas e Condições a seguir estabelecidas:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

1. O presente termo contratual tem como objetivo disciplinar a **PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO DE PROPRIEDADE DO INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO ESTADO DO AMAZONAS**.

Contrato n.º 12/2016 – IFAM/Brazilian Valution Partners Consultoria



## **CLÁUSULA SEGUNDA - DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**

2. A Contratante pagará à Contratada o valor de R\$ 38.000,00 (Trinta e oito mil reais), no prazo de 30 (trinta) dias, contados da entrega da fatura no protocolo geral da Contratante, depois de ser devidamente atestada pelo setor competente, o valor correspondente aos serviços efetuados, mediante a apresentação da fatura no protocolo da Contratante, devidamente atestada pelo setor competente.

2.1. O pagamento será efetuado mediante apresentação da Nota Fiscal/Fatura à Contratante, em até 30 (trinta) dias após o Recebimento Definitivo do serviço, desde que não haja fator impeditivo por parte da adjudicatária, mediante depósito bancário na conta corrente indicada.

2.2. A liberação da Nota Fiscal/Fatura para pagamento ficará condicionada ao atesto do fiscal do contrato, conforme disposto nos artigos 67 e 73 da Lei 8.666/93.

2.3. Nenhum pagamento será efetuado à Contratada enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, a qual poderá ser compensada com os pagamentos pendentes, sem que isso gere direito a acréscimos de qualquer natureza.

## **CLÁUSULA TERCEIRA - DO REAJUSTE**

3. Os preços dos serviços não serão reajustados.

## **CLÁUSULA QUARTA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA**

4. A vigência deste Contrato será de 30 (trinta) dias após a assinatura do Contrato.

4.2. O local de realização dos serviços vincula-se ao desempenho das atividades preponderantes da contratação, definindo-se como local de entrega dos laudos na Rua Ferreira Pena, n.º 1.109 – Centro – CEP: 69025-010 Manaus/Amazonas.

Contrato n.º 12/2016 – IFAM/Brazilian Valution Partners Consultoria



#### CLÁUSULA QUINTA - DA COBERTURA DAS DESPESAS

5. As despesas com a execução do presente Contrato serão custeadas por conta dos recursos destinados a esta IFE, no Programa de Trabalho n. 108860, Elemento de Despesa n. 339039, Nota de Empenho n. 2016NE800533.

#### CLÁUSULA SEXTA - DA RESPONSABILIDADE DA CONTRATADA

6. A Contratada assume o compromisso de emendar todo o empenho e dedicação necessários ao fiel e adequado cumprimento do objeto presente Contrato, além da obediência às responsabilidades legais, regulamentares e às demais constantes no instrumento convocatório, seus anexos e na sua proposta comercial.

6.2. Constituem obrigações expressas da Contratada, sem prejuízo das demais obrigações legais e/ou regulamentares:

6.3. Entregar os documentos nos prazos fixados pelo Contrato ou pelo Fiscal do Contrato.

6.4. Cumprir os postulados legais vigentes de âmbito federal e distrital, as normas de segurança, bem como assegurar os direitos e cumprimentos de todas as obrigações estabelecidas por regulamentação, inclusive quanto aos preços praticados.

6.5. Manter, durante a execução do Contrato, as condições de habilitação e qualificação técnica apresentadas durante o processo licitatório, particularmente em relação à manutenção dos profissionais indicados como responsáveis técnicos que executarão os serviços, devendo, justificadamente e previamente, solicitar autorização à Contratante para qualquer alteração que possa afetar o cumprimento deste Contrato;

6.6. Responsabilizar-se pela elaboração do laudo de acordo com as leis, decretos, regulamentos, portarias, normas da ABNT e normas federais e distritais, e boas práticas, direta ou indiretamente aplicáveis aos serviços de engenharia consultiva.

Contrato n.º 12/2016 – IFAM/Brazilian Valution Partners Consultoria



**6.7.** Todos os serviços a serem executados, e produtos advindos destes, deverão respeitar a legislação vigente e as normas técnicas pertinentes, especialmente, mas não exclusivamente, as seguintes:

**6.7.1.** Resolução CONFEA nº 218, de 29 de junho de 1973, que fixa as atribuições profissionais do Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo;

**6.7.2.** Resolução CONFEA nº 345, de 27 de julho de 1990, que dispõe quanto ao exercício por profissional de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia;

**6.7.3.** Instrução Normativa nº 01, de 02 de dezembro de 2014, da Secretaria de Patrimônio da União, que dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos de avaliação para cobrança em razão de sua utilização.

**6.7.4.** ABNT NBR 12271:2005 – Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios;

**6.7.5.** ABNT NBR 14653-1:2001 – Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos Gerais;

**6.7.6.** ABNT NBR 14653-2: 2004 – Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis Urbanos;

**6.7.7.** ABNT NBR 14653-4: 2004 – Avaliação de bens. Parte 4: Empreendimentos.

**6.8.** A avaliação objeto deste Contrato não poderá prescindir de vistoria técnica, a ser efetuada pelo engenheiro de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o terreno avaliado e sua adequação ao segmento de mercado, daí resultando condições para a orientação da coleta de dados.

**6.9.** O conhecimento de estudos, projetos ou perspectivas tecnológicas que possam vir a afetar o valor do bem avaliado deverá ser explicitado e suas consequências apreciadas.

**6.10.** É recomendável que a Contratada registre as características físicas e de utilização do terreno e outros aspectos relevantes à formação do seu valor, em especial:

**6.10.1.** Características da região:

**6.10.1.1.** Aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais, quando relevantes para o mercado, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas.



**6.10.1.2.** Aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante do solo e condições ambientais.

**6.10.1.3.** Localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais polos de influência.

**6.10.1.4.** 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 prazo.

**6.10.1.5.** 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. — Atividades existentes: comércio, indústria e serviço.

**6.10.1.6.** Equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

**6.10.2.** Características do terreno:

**6.10.2.1.** Localização: situação na região e via pública, com indicação de limites e confrontações.

**6.10.2.2.** Utilização atual e vocação, em confronto com a legislação em vigor.

**6.10.2.1.** Aspectos físicos: dimensões, forma, topografia, superfície, solo.

**6.10.2.1.** Infraestrutura urbana disponível.

**6.10.2.1.** Restrições físicas e legais ao aproveitamento.

**6.11.** O valor de mercado será determinado por meio de laudo de avaliação, o qual deverá atender às prescrições contidas na NBR 14.653 e suas partes.

**6.12.** O laudo de avaliação deverá ter todas as suas páginas rubricadas e/ou assinadas, 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.



**6.13.** Os laudos elaborados deverão ser acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT.

**6.14.** Para a identificação do valor do imóvel, a avaliação deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

**6.14.1.** Identificação da pessoa física ou jurídica que tenha solicitado o trabalho;

**6.14.2.** Objetivo e finalidade da avaliação;

**6.14.3.** Identificação e caracterização do bem avaliado;

**6.14.4.** Levantamento fotográfico;

**6.14.5.** Especificação da avaliação indicando a metodologia utilizada;

**6.14.6.** Resultado da avaliação (valor patrimonial e valor de mercado para compra e venda) e sua data de referência;

**6.14.7.** Data da elaboração do laudo e assinatura do responsável.

**6.15.** A documentação dominial/cartorial do imóvel e a planilha de identificação dos dados de mercado deverão ser anexadas à avaliação.

**6.16.** No laudo de avaliação deverão constar as informações mínimas necessárias conforme disposto na NBR 14.653.

**6.17.** Na impossibilidade de serem incluídos os anexos e informações mencionadas nestes itens, o avaliador deverá consignar as devidas justificativas no item "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" da avaliação.

**6.18.** Os laudos com utilização do tratamento por fatores só serão permitidos desde que, obrigatoriamente, atendam ao disposto no item B.1.1 do Anexo B da NBR 14.653-2.

**6.19.** São requisitos técnicos desejáveis para o Laudo de Avaliação:

**6.19.1.** Coeficiente de correlação de no mínimo 0,75 para os laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado;

Contrato n.º 12/2016 – IFAM/Brazilian Valution Partners Consultoria



- 6.19.2.** Dados de mercado contemporâneos obtidos até no máximo 04 (quatro) anos;
- 6.19.3.** Grau II de fundamentação (tabela constante da NBR 14.653-2) para a especificação dos laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado.
- 6.20.** Deverão ser buscados os maiores graus de fundamentação e de precisão do valor estimado para a elaboração dos laudos.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - DA RESPONSABILIDADE DA CONTRATANTE**

##### **7.1. Constituem obrigações da Contratante:**

**7.1.1.** Proporcionar todas as facilidades para a contratada executar os serviços objeto do presente Contrato, permitindo o acesso dos profissionais da contratada às suas dependências. Esses profissionais ficarão sujeitos a todas as normas internas da contratante, principalmente as de segurança, inclusive aquelas referentes à identificação, trajés, trânsito e permanência em suas dependências;

**7.1.2.** Promover o acompanhamento e a fiscalização da execução do objeto, sob o aspecto quantitativo e qualitativo, anotando em registro próprio as falhas detectadas;

**7.1.3.** Comunicar prontamente à Contratada qualquer anormalidade na execução do objeto, podendo recusar o recebimento, caso não esteja de acordo com as especificações e condições estabelecidas no presente Contrato;

**7.1.4.** Fornecer à contratada todo tipo de informação interna essencial à realização dos fornecimentos;

**7.1.5.** Conferir toda a documentação técnica gerada e apresentada durante a execução do objeto, efetuando o seu atesto quando a mesma estiver em conformidade com os padrões de informação e qualidade exigidos;

**7.1.6.** Homologar os serviços executados quando os mesmos estiverem de acordo com o especificado no Contrato;



7.1.7. Efetuar o pagamento à contratada, de acordo com o estabelecido no Contrato.

7.2. A fiscalização e acompanhamento do Contrato serão exercidos de forma ampla e irrestrita pelo Fiscal do Contrato nomeado pela Administração, permitida a participação ou contratação de terceiros para assisti-lo e subsidiá-lo de informações pertinentes a essa atribuição.

7.3. A fiscalização será exercida no interesse da Administração, não excluindo e nem reduzindo a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, e, na sua ocorrência, não implicará corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

7.4. Quaisquer exigências do Fiscal do Contrato inerentes ao objeto deverão ser prontamente atendidas pela Contratada sem ônus para a Contratante, especialmente quando se referir à correção de deficiências, falhas ou irregularidades na execução dos serviços.

7.5. As providências e os esclarecimentos solicitados pela fiscalização contratual deverão ser prestados no prazo fixado pelo Fiscal do Contrato, salvo justificativa aceita pelo Contratante.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DA GARANTIA E DAS PENALIDADES**

8.1. A Contratada prestará garantia no valor de R\$ 1.900,00 (Hum mil e novecentos reais), correspondente a 5% do valor do contrato no prazo de 3(três) dias úteis após a assinatura deste contrato.

8.2. A Contratada, por motivo de inadimplência, fica sujeita às penalidades previstas na Lei n. 8.666, de 21.06.93, Lei 10.520 de 17 de julho de 2002 e demais Leis correlatas.

#### **CLÁUSULA NONA - DA RESCISÃO**

9.1. A rescisão do contrato poderá ser promovida pela Contratante, sem prejuízo das demais sanções cabíveis, quando a Contratada incidir em um dos casos previstos no Art. 78, da Lei n. 8.666, de 21.06.93.



### CLÁUSULA DÉCIMA - DO FORO

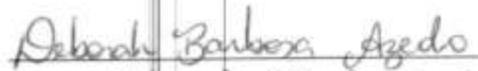
Fica eleito o Foro da Justiça Federal de Manaus, para dirimir eventuais dúvidas originadas pelo presente Contrato. E, por estarem justas e contratadas as partes assinam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito legal, na presença das duas testemunhas abaixo.

Manaus-AM, 04 de novembro de 2016.

  
Antonio Venâncio Castelo Branco  
Diretor  
IFAM - Instituto Federal do Amazonas  
Decreto Presidencial nº 11.03.16

  
Brazilian Valuation Partners

### TESTEMUNHAS:

  
Nome: Deborah Barbara Azevedo  
CPF: 013.004.352-40



  
Nome: FERNANDO ZACHARIAS FILHO  
CPF: 125.364.768-20