



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

CRENCIAMENTO POR INEXIBILIDADE DE LICITAÇÃO Avaliação de Imóveis

1. Objeto

1.1 Contratação de profissionais habilitados pelo CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis – para constituição de comissão de avaliação mercadológica de imóveis, para efeito de recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Intervivos – ITBI – em conformidade com o Art. 85 da Lei 1.796/1993 e alterações.

1.1 – Integram este edital os seguintes anexos:

I - Minuta do contrato.

II – Decreto Municipal nº 4.857, de 16 de abril de 2015

III- Modelo de Carta de Credenciamento

2. Formalização

2.1 Fica aberto Processo de Inexigibilidade de Licitação, nos termos do Art.25 da Lei 8666/93, para obter credenciamentos de profissionais inscritos na Prefeitura e no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI –, visando formar a comissão de avaliação mercadológica de imóveis, mediante a apresentação dos seguintes documentos, por original ou cópia, sendo esta autenticada ou acompanhada de demonstração do original:

2.1.1 Carta solicitando credenciamento na Comissão de Avaliação de Imóveis, declarando:

2.1.1.1 Concordar com os termos do Edital e da Legislação de regência,

2.1.1.2 Se tem ou não vínculo com empresa imobiliária, citando-a em caso positivo,

2.1.1.3 A lista de documentos anexados;

2.1.1.4 O número da conta corrente bancária para crédito das comissões.

2.1.2 Juntar à carta os seguintes documentos:

2.1.2.1 Declaração Cadastral de inscrição na Prefeitura;

2.1.2.2 Certidão Negativa de tributos municipais;

2.1.2.3 Certidão Negativa de tributos estaduais;

2.1.2.4 Certidão Negativa de tributos federais;

2.1.2.5 Prova de registro no CRECI;

2.1.2.6 CPF, se não constar no documento do CRECI;

2.1.2.7 RG, se não constar no documento do CRECI.

3. Convocação e Critérios de Atuação

3.1 A convocação para realizar as avaliações será feita pelo Diretor de Rendas e Fiscalização da Prefeitura, sempre que a Seção de Cadastro tiver conhecimento de transações imobiliárias e constatar que o valor praticado pode estar abaixo do valor real de mercado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

3.1.1 Os avaliadores serão convocados segundo os critérios estabelecidos para sua atuação.

3.2 Os avaliadores atuarão observando as seguintes disposições:

3.2.1 Será respeitada a ordem de protocolo no credenciamento, atuando no primeiro mês de vigência do contrato os dois avaliadores melhor classificados e assim sucessivamente, trocando os dois avaliadores a cada mês.

3.2.2 Caso a contratação de avaliadores ocorra na segunda quinzena do mês, a primeira dupla atuará também no mês seguinte.

3.2.3 O avaliador que tiver ou teve atuação na transação do imóvel, tiver vínculo com empresa imobiliária participante da transação ou parentesco com o proprietário ou adquirente, cederá lugar para o avaliador subsequente na ordem de classificação apenas para esse imóvel, permanecendo a constituição e a ordem das duplas para o revezamento mensal.

3.2.4 No caso de desistência de algum avaliador, as duplas serão refeitas, segundo a ordem de classificação do processo de inexigibilidade e observadas as incompatibilidades.

3.2.5 Avaliado o imóvel, o avaliador emitirá termo de avaliação em duas vias, entregando à seção de Cadastro Imobiliário da Prefeitura, contendo os dados exigidos no anexo ao Decreto 4857/2015.

4- Da remuneração

4.1 - Cada avaliador receberá da prefeitura, a título de remuneração por seu trabalho, o percentual de 10% (dez por cento) do valor da diferença entre o imposto recolhido na transação e o imposto incidente sobre o valor apurado na avaliação.

4.2 - A Seção de Cadastro Imobiliário municipal analisará, a cada mês, até o dia 5 do mês subsequente, as avaliações realizadas, apurando o valor devido a cada avaliador, e iniciará o processo de pagamento elaborando as requisições a serem encaminhadas à Divisão de Suprimentos para o pré-empenho a ser entregue ao avaliador.

4.3 - Informado, o avaliador emitirá documento fiscal de prestação de serviços, apresentando-o à Seção de Cadastro Imobiliário para atestar a entrega do serviço contratado visando o pagamento.

4.4 - A Seção de Cadastro Imobiliário encaminhará o documento fiscal à Contabilidade que fará o processamento necessário para que a Divisão de Tesouraria realize o pagamento, através de crédito em conta corrente bancária, em até 5 (cinco) dias após a entrega do documento fiscal.

4.5 - O avaliador terá livre acesso a esses apontamentos, podendo conferi-los e, querendo, contestá-los, apresentando as razões para fazê-lo.

4.6 Havendo contestação, ela será avaliada e julgada pelo Departamento Jurídico da Prefeitura.

João Batista Santurbano
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

M I N U T A (Anexo I)

CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM A PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO E O (A) PROFISSIONAL (A) _____, PARA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS.

Na Secretaria da Prefeitura, situada à Praça dos Três Poderes, 1 - centro, São José do Rio Pardo, presentes, de um lado, a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.741.659/0001-37, neste ato representada pelo Sr. **Antonio Cláudio Faria**, Secretário Municipal de Gestão Pública, de ora em diante designado **CONTRATANTE**, e de outro, o (a) profissional (a.) ____, CPF nº _____, RG nº _____, com endereço profissional à _____, nº _____, bairro _____, município de _____/SP, inscrito (a) no CRECI sob nº _____, na qualidade de adjudicatário(a) do edital de chamamento datado de ____/____/____ para contratação por inexigibilidade de licitação, processo nº ao qual se vinculam as partes, doravante denominada simplesmente **CONTRATADO (A)**, firmam o presente contrato, de acordo com as normas emanadas das Leis Federais nºs 8666/93, 8883/94, 9032/95, 9648/98 e 9854/99, das Leis Municipais nº Art. 85 da Lei 1.796/1993 e alterações e Decreto Municipal 4.857, de 16 de abril de 2015 e com as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO.

1.1 - O presente contrato tem por objeto a contratação de profissionais habilitados pelo CRECI para constituição de comissão de avaliação mercadológica de imóveis para efeito de recolhimento do Imposto sobre transmissão de Bens Intervivos - ITBI de acordo com o art. 85 da Lei n. 1.796, de 21 de Dezembro de 1993 e alterações.

1.2 - Consideram-se integrantes do presente contrato, como se nele estivessem transcritos, os documentos a seguir relacionados bem como seus eventuais anexos, os quais, neste ato, as partes declaram conhecer e aceitar: o edital de convocação do processo licitatório acima indicado, os dispositivos legais descritos no Edital e o requerimento de cadastramento apresentado pelo(a) CONTRATADO(A).

CLÁUSULA SEGUNDA - DO REGIME DE EXECUÇÃO.

2.1 - Execução indireta, através de empreitada por preço unitário, em base mensal.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS CONDIÇÕES DE ENTREGA.

3.1 - O objeto desse contrato somente será recebido, nos termos do art. 73, inciso I e parágrafos, da Lei Federal nº 8666/93, se estiver plenamente de acordo com as especificações constantes dos documentos citados em 1.2.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

3.2 - A CONTRATADA obriga-se a reexecutar, às suas expensas, no local estipulado e no prazo ajustado, após a notificação, os serviços que vierem a ser recusados pela CONTRATANTE, hipótese em que não ocorrerá pagamento enquanto não for satisfeito o objeto do contrato.

3.3 - A fiscalização da execução contratual, pela CONTRATANTE, será feita pelo Departamento de Rendas e Fiscalização.

3.4 - O recebimento definitivo não exime a CONTRATADA de sua responsabilidade, na forma da Lei, pela qualidade e correção dos serviços prestados.

CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR, DOS RECURSOS E DO PAGAMENTO.

4.1 - Cada avaliador receberá da prefeitura, a título de remuneração por seu trabalho, o percentual de 10% (dez por cento) do valor da diferença entre o imposto recolhido na transação e o imposto incidente sobre o valor apurado na avaliação.

4.2 - A Seção de Cadastro Imobiliário municipal analisará, a cada mês, até o dia 5 do mês subsequente, as avaliações realizadas, apurando o valor devido a cada avaliador, e iniciará o processo de pagamento elaborando as requisições a serem encaminhadas à Divisão de Suprimentos para o pré-empenho a ser entregue ao avaliador.

4.3 - Informado, o avaliador emitirá documento fiscal de prestação de serviços, apresentando-o à Seção de Cadastro Imobiliário para atestar a entrega do serviço contratado visando o pagamento.

4.4 - A Seção de Cadastro Imobiliário encaminhará o documento fiscal à Contabilidade que fará o processamento necessário para que a Divisão de Tesouraria realize o pagamento, através de crédito em conta corrente bancária, em até 5 (cinco) dias após a entrega do documento fiscal.

4.5 - O avaliador terá livre acesso a esses apontamentos, podendo conferi-los e, querendo, contestá-los, apresentando as razões para fazê-lo.

4.6 - Havendo contestação, esta será apreciada, se necessário, pelo Departamento Jurídico, e julgada pela autoridade competente.

CLÁUSULA QUINTA - DOS PRAZOS DE ENTREGA E DE VIGÊNCIA DO CONTRATO.

5.1 - O prazo para início dos serviços é imediato, e o prazo de execução será de até 12 (doze) meses, ambos contados da assinatura desse instrumento contratual.

5.2 - Este contrato vigorará durante todo o período de execução dos serviços, iniciando nesta data e vencendo no dia .../.../..., podendo ser prorrogado, nos termos do artigo 57 da Lei 8666/93, com redação modificada pela Lei 9648/98, persistindo, no entanto, as obrigações, especialmente as decorrentes da responsabilidade inerente aos atos da execução.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA.

6.1 - Executar os serviços objeto desse contrato nas condições previstas no edital de convocação e seus anexos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

6.2 - Ficar responsável pelas despesas suas de locomoção, hospedagem e alimentação.

6.3 - Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no respectivo procedimento de convocação.

6.4 - Responder pelos danos de qualquer natureza, que venham a sofrer seus empregados, terceiros, ou a CONTRATANTE, em razão de acidentes ou de ação, ou omissão, dolosa ou culposa, de prepostos da CONTRATADA ou de quem em seu nome agir, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização e acompanhamento efetuados pela CONTRATANTE.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA RESCISÃO E DAS SANÇÕES.

7.1 O não cumprimento das obrigações assumidas no presente contrato ou a ocorrência da hipótese prevista no artigo 78, da lei federal nº. 8.666, de 21 de junho de 1993, atualizada pela lei federal nº. 8.883, de 8 de junho de 1994, autorizam, desde já, o CONTRATANTE rescindir unilateralmente este contrato, independentemente de interpelação judicial, sendo aplicável, ainda, o disposto nos artigos 79 e 80 do mesmo diploma legal, no caso de inadimplência.

7.2 - Aplicam-se a este contrato as sanções estipuladas na Lei Federal nº. 8.666/93 e no Decreto nº. 3.950, de 21 de março de 2011 do CONTRATANTE, que a CONTRATADA declara conhecer integralmente.

7.3- No caso de rescisão administrativa unilateral, a CONTRATADA reconhece os direitos do CONTRATANTE de aplicar as sanções previstas no Edital, neste ajuste e na legislação que rege a licitação.

7.4- A aplicação de quaisquer sanções referidas neste dispositivo, não afasta a responsabilização civil da CONTRATADA pela inexecução total ou parcial do objeto ou pela inadimplência.

7.5- A aplicação das penalidades não impede o CONTRATANTE de exigir o ressarcimento dos prejuízos efetivados decorrentes de quaisquer faltas cometidas pela CONTRATADA.

CLÁUSULA OITAVA - DOS DIREITOS E DAS RESPONSABILIDADES DAS PARTES, E DAS TOLERÂNCIAS.

8.1 - Os direitos e as responsabilidades das partes são os que decorrem das cláusulas desta avença e do regime de direito público a que a mesma está submetida, na forma da legislação de regência.

8.2 - Se uma das partes, em benefício da outra, ainda que por omissão, permitir a inobservância, no todo ou em parte, de cláusulas e condições do presente contrato, seus anexos e termos aditivos, tal fato não poderá liberar, desonerar, alterar ou prejudicar essas cláusulas e condições, as quais permanecerão inalteradas, como se nenhuma tolerância houvesse ocorrido.

CLÁUSULA NONA - DA GARANTIA.

9.1 - A CONTRATADA fica dispensada, neste ato, da prestação de garantia prevista no artigo 56 da Lei Federal 8666/93, em sua redação atual.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

CLÁUSULA DÉCIMA - DA FISCALIZAÇÃO

10.1 - Fica nomeado o servidor _____, responsável pelo Setor de _____, para acompanhar, fiscalizar e controlar a execução do contrato, para fins do disposto no artigo 67, e parágrafos, da Lei Federal 8666/93, em sua redação atual, responsabilizando-se pelo recebimento e conferência dos produtos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO FORO

11.1 - As partes elegem o foro da CONTRATANTE, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para toda e qualquer ação oriunda do presente contrato e que não possa ser resolvida de comum acordo entre as mesmas.

E, por assim estarem justas e contratadas as partes, mutuamente obrigadas, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, para todos os fins de direito, na presença das testemunhas abaixo.

São José do Rio Pardo/SP, ____ de ____ de 2015

Antonio Cláudio Faria
Secretario Municipal de Gestão Pública

CONTRATADA

Testemunha 1

Testemunha 2

Nome: _____

Nome: _____

Endereço: _____

Endereço: _____

RG: _____

RG: _____

Assinatura: _____

Assinatura: _____



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

DECRETO Nº 4.857, DE 16 DE ABRIL DE 2015.

Regulamenta a avaliação de bens imóveis para efeito de recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Inter-Vivos – ITBI e revoga o Decreto nº 4.808, de 30 de janeiro de 2015.

O Prefeito Municipal de São José do Rio Pardo, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

DECRETA:

Art. 1º - Fica constituída comissão de avaliação mercadológica de imóveis para efeito de recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Inter-Vivos, ITBI, de acordo com o disposto no Art. 85 da Lei nº 1.796, de 21 de dezembro de 1993 e alterações.

Art. 2º - Integrarão a comissão profissionais inscritos na Prefeitura e registrados no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI, que serão classificados mediante credenciamento por processo de inexigibilidade de licitação.

Art. 3º - Os corretores de imóveis credenciados serão divididos em grupos de 2 (dois) avaliadores, que atuarão isoladamente e cederão lugar à dupla subsequente, em atuações mensais.

§ 1º - A definição dos grupos de avaliadores será feita através da ordem de protocolo do credenciamento, observadas as incompatibilidades.

§ 2º - Na formação dos grupos, não será permitida a participação de dois avaliadores que tenham vínculo com uma mesma empresa imobiliária.

§ 3º - É vedada, na avaliação imobiliária, a participação de avaliador que tenha atuação na transação, que tenha vínculo com empresa envolvida na transmissão do bem, ou que tenha parentesco com o proprietário ou com o adquirente, devendo o avaliador nessa condição ser substituído pelo próximo na ordem de classificação, sem prejuízo da observância futura da formação inicial das duplas.

§ 4º - Ocorrendo incompatibilidade, o classificado incompatível, comporá o grupo seguinte, antecipando-se o próximo classificado.

§ 5º - Fica definido como parentesco o cônjuge e os parentes até o terceiro grau (pais, filhos, sogros, avós, netos, irmãos, sobrinhos, cunhados, tios, bisavós e bisnetos).



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

§ 6º - Caso o início do contrato se dê na segunda quinzena do mês, os primeiros avaliadores atuarão também no mês seguinte.

Art. 4º - O pedido de avaliação será feito pela Prefeitura, quando for constatado que o valor fixado na transmissão do bem pode estar abaixo do valor de mercado.

Parágrafo único - A Comissão Avaliadora tem o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para apresentar o termo de avaliação, a partir do requerimento, conforme disposto no § 3º do Art. 85 da Lei nº 1.796/1.993, podendo o avaliador que der causa ao descumprimento desse prazo ser afastado definitivamente da Comissão, por ato do Diretor do Departamento de Rendas e Fiscalização em conjunto com o Diretor Administrativo.

Art. 5º - Fica fixada como norma para avaliação a utilização do valor médio de mercado.

Art. 6º - Somente serão avaliados os imóveis cujo valor de venda esteja notoriamente inferior ao preço de mercado e que não forem objeto de financiamento.

Art. 7º - O imposto sobre imóvel financiado parcialmente será calculado sobre o valor real da venda e não sobre o financiado.

Art. 8º - Cada avaliador assinará um termo de avaliação entregando-o ao setor de Cadastro Imobiliário da Prefeitura.

§ 1º - No termo, constarão o número do cadastro na Prefeitura, matrícula no Cartório de Registro de Imóveis, nome do proprietário, endereço do imóvel, o valor definido pelo avaliador, declaração de responsabilidade, a data de realização da avaliação, nome e número do registro no CRECI, podendo ser utilizado o modelo anexo a este Decreto.

§ 2º - A declaração de responsabilidade terá o seguinte teor: "Declaro que o valor definido está condizente com o praticado no mercado, que não atuo em negociação deste imóvel, e que não tenho vínculo com empresa imobiliária envolvida na transação, nem parentesco com o proprietário e com o adquirente. Estou ciente da responsabilidade civil, penal e administrativa das implicações legais desta declaração".

§ 3º - A seção de Cadastro Imobiliário juntará as duas avaliações e estabelecerá a média entre elas para apuração do valor do imposto devido, deduzindo desse valor o do imposto recolhido e emitindo eventual guia de recolhimento complementar, que será encaminhada ao devedor.

Art. 9º - O avaliador será remunerado de acordo com o estabelecido no edital de credenciamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

§ 1º - O processo para pagamento dos avaliadores será apresentado ao setor de Contabilidade até o dia 5 de cada mês, pela Seção de Cadastro Imobiliário mediante relatório detalhado com os nomes dos avaliadores e o valor correspondente a cada um.

§ 2º - No caso da substituição referida no Art. 3º, § 4º deste Decreto, a remuneração será incorporada nas contas do mês de atuação como titular do avaliador substituto.

§ 3º O pagamento será realizado até o dia 15 do mês subsequente à prestação de serviço, mediante emissão de documento fiscal.

Art. 10 - Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 11 - Fica revogado o Decreto nº 4.808, de 30 de janeiro de 2015.

São José do Rio Pardo, 16 de abril de 2015.

João Batista Santurbano
Prefeito

Publicado por afixação em quadro próprio de editais na sede da Prefeitura Municipal, na mesma data.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO
Estado de São Paulo

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

Inscrição Municipal nº Matrícula CRI nº

Proprietário:

Endereço:

Bairro:

Tipo de Imóvel:

Valor Avaliado R\$

Valor por extenso (.....)

Declaração

Declaro que o valor definido está condizente com o praticado no mercado, que não atuo na negociação deste imóvel e que não tenho vínculo com empresa imobiliária envolvida na transação, nem parentesco com o proprietário e com o adquirente. Estou ciente da responsabilidade civil, penal e administrativa e das implicações legais desta declaração.

São José do Rio Pardo,/...../.....

.....
Assinatura

Nome:

CRECI nº



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

ANEXO III MODELO DE CARTA DE CREDENCIAMENTO

Local, data.

À
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÕES
Praça dos Três Poderes nº 1 – Centro
São José do Rio Pardo – SP

PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE Nº 06/2015 CARTA DE SOLICITAÇÃO DE CREDENCIAMENTO

Venho, pela presente, solicitar meu credenciamento no Processo de Inexigibilidade de Licitação nº 06/2015, para contratação de avaliador de imóveis.

Declaro concordar com os termos do Edital e da Legislação que rege a contratação e os serviços contratados.

Declaro que não tenho vínculo com qualquer empresa imobiliária. OU
Declaro que tenho vínculo com a empresa imobiliária(nome).....

Para tanto, estou anexando a seguinte documentação:

1. Declaração Cadastral de inscrição na Prefeitura;
2. Certidão Negativa de tributos municipais;
3. Certidão Negativa de tributos estaduais;
4. Certidão Negativa de tributos federais;
5. Prova de registro no CRECI;
6. CPF, (somente se não constar no documento do CRECI);
7. RG, (somente se não constar no documento do CRECI).

Informo que os pagamentos decorrentes da prestação do serviço contratado deverão ser creditados no Banco, conta corrente nº

(Nome e assinatura do proponente)