

## CONTRATO ADMINISTRATIVO

**CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 11/2024 - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, QUE ENTRE SI CELEBRAM A COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA - COHAB-LD E A EMPRESA J. DA SILVA ENGENHARIA PERICIAL E CONSTRUÇÕES.**

**DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 15/2024 - COHAB-LD, NOS TERMOS DO ARTIGO 29, INCISO II DA LEI FEDERAL 13.303/16 E ARTIGO 81, INCISO II DO REGULAMENTO INTERNO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS DA COHAB-LD.**

Pelo presente Instrumento Particular de Contrato, de um lado, como CONTRATANTE, a **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA - COHAB-LD**, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade de economia mista pela Lei Municipal nº 1.008 de 26 de agosto de 1965, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 78.616.760/0001-15, com sede nesta cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Rua Pernambuco nº 1.002, Centro, neste ato representada por seu Diretor Presidente Interino, **EDIMILSON PINHEIRO SALLES**, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.xxx.xxx-4 - SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob nº xxx.317.9xx-x3 e por seu Diretor Administrativo Financeiro em exercício, **ANTONIO LUCIMAR FERREIRA LUIZ**, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.xxx.xx6 - SSP-PR, inscrito no CPF/MF sob nº xxx.924.7xx-x4, residentes e domiciliados nesta cidade de Londrina, Estado do Paraná, ao final assinado, doravante denominada simplesmente **COHAB-LD** e, de outro lado, a empresa **J. DA SILVA ENGENHARIA PERICIAL E CONSTRUÇÕES**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.605.060/0001-85, com sede na cidade de Bela Vista do Paraíso, Estado do Paraná, na Rua Adriano Augusto Pires, nº 398 - Jardim Lagoa Dourada, CEP: 86.130-000, neste ato representada por seu proprietário, **JUNIO DA SILVA**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 6.xxx.xxx-0- SSP-PR, inscrito no CPF/MF sob nº xxx.147.8xx-x4. residente e domiciliado na cidade de Bela Vista do Paraíso, Estado do Paraná, doravante denominada simplesmente **CONTRATADA**, com Dispensa de Licitação, fundamentada nos termos do artigo 29, inciso II da Lei Federal 13.303/2016 e artigo 81, inciso II do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAB-LD, têm entre si justo e convencionado o presente contrato, nas seguintes Cláusulas e Condições:

### CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO E SUAS ESPECIFICAÇÕES

Constitui objeto deste Contrato a prestação de serviços de avaliação de imóvel urbano, de propriedade da COHAB-LD, localizado nesta cidade de Londrina, Estado do Paraná, conforme abaixo discriminado:

Localidade	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Área construída (m <sup>2</sup> )

§ 1º. A **CONTRATADA** deverá realizar vistoria no imóvel, coletando dados sobre as suas características físicas, construtivas, de conservação, de ocupação, de localização, de infraestrutura, de acessibilidade, de valorização ou desvalorização, de mercado, de legislação, de documentação, de restrições e de quaisquer outros aspectos que possam influenciar na determinação do seu valor.

§ 2º. A **CONTRATADA** deverá utilizar o método comparativo ou outro previsto na legislação direto de dados de mercado, que consiste na comparação dos imóveis avaliando com outros imóveis semelhantes, ofertados ou transacionados no mercado, ajustando as diferenças entre eles por meio de fatores de homogeneização.

§ 3º. A **CONTRATADA** deverá pesquisar e selecionar, no mínimo, seis amostras de imóveis semelhantes ao avaliado, ofertados ou transacionados no mercado, preferencialmente na mesma região ou em regiões similares.

§ 4º. A **CONTRATADA** deverá apresentar os dados das amostras selecionadas, com as respectivas fontes de informação, em tabelas que contenham, no mínimo, os seguintes dados: endereço, área, características, preço, data e forma de pagamento.

§ 5º. A **CONTRATADA** deverá aplicar os fatores de homogeneização às amostras selecionadas, considerando as diferenças entre elas e os imóveis avaliados, em relação aos seguintes aspectos: localização, área, padrão construtivo, estado de conservação, idade aparente, tipologia, posição, vagas de garagem, andar, vista, lazer, entre outros que se fizerem necessários.

§ 6º. A **CONTRATADA** deverá calcular o valor unitário médio (R\$/m<sup>2</sup>) das amostras homogeneizadas, por meio de técnicas estatísticas, tais como média aritmética, mediana, moda, desvio padrão, coeficiente de variação, intervalo de confiança, teste de hipóteses, análise de regressão, entre outras que se fizerem adequadas.

§ 7º. A **CONTRATADA** deverá multiplicar o valor unitário médio (R\$/m<sup>2</sup>) das amostras homogeneizadas pela área dos imóveis avaliados, obtendo o valor de mercado de cada imóvel.

§ 8º. A **CONTRATADA** deverá elaborar laudo de avaliação, contendo, no mínimo, os seguintes elementos: identificação do contratante e da contratada; objetivo e finalidade da avaliação; identificação e caracterização do imóvel avaliado; metodologia e procedimentos utilizados; dados das amostras selecionadas e das fontes de informação; aplicação dos fatores de homogeneização; cálculo do valor unitário médio (R\$/m<sup>2</sup>) das amostras homogeneizadas; cálculo do valor de mercado do imóvel avaliado; conclusão e data da avaliação; assinatura e identificação do responsável técnico, com o respectivo número de registro no CREA, CRECI ou no CAU; anexos com fotos, plantas, mapas, documentos, tabelas, gráficos e outros elementos que auxiliem na compreensão do laudo.

§ 9º. A avaliação do imóvel deve seguir rigorosamente as normas da ABNT (NBRs 14.653-1, 14.653-2, 14.653-3 e 14.653-4) e ser elaborada por profissionais de engenharia, arquitetura ou qualificados e credenciados ao CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários), tendo como órgão regulamentador o COFECI em sua resolução 1.066/07. Como produto final, o perito avaliador emitirá o **laudo de avaliação**, que tem validade legal, inclusive para questões jurídicas.

## CLÁUSULA SEGUNDA - DOS ANEXOS CONTRATUAIS

Fazem partes integrantes deste Contrato, os seguintes documentos, como se nele estivessem transcritos:

- I. Processo Administrativo Licitatório 28/2024 – SEI - 61.000682/2024-11;
- II. Proposta da **CONTRATADA**, datada de 29 de abril de 2024;

§ 1º. Os documentos mencionados nesta Cláusula são considerados suficientes para, em

conjunto com este Contrato, definir o seu objeto e a sua perfeita execução, ficando reconhecida a vinculação aos termos do processo de Dispensa e a proposta da contratada.

§ 2º. Havendo dúvidas ou divergências entre os anexos e este Contrato, as mesmas serão objeto de acordo entre as partes.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

Pela prestação dos serviços objeto deste Contrato, a COHAB-LD pagará à **CONTRATADA** o valor total de **R\$ 5.500,00** (cinco mil e quinhentos reais), em parcela única, em até 10 (dez) dias após a entrega e aprovação dos laudos de avaliação pela fiscalização, mediante a apresentação da Nota Fiscal/Fatura.

§ 1º Nos preços constantes nesta Cláusula já estão inclusos os custos, encargos, tributos e todas as demais despesas diretas e indiretas necessárias para a prestação dos referidos serviços;

§ 2º. O pagamento será efetuado após a comprovação de que a **contratada** se encontra em dia com o Município, INSS, FGTS e Justiça do Trabalho, mediante consulta aos sistemas de controle da Prefeitura do Município de Londrina, da Caixa Econômica Federal (CEF), da Receita Federal do Brasil (INSS) e do Tribunal Superior do Trabalho.

### **CLÁUSULA QUARTA - DO PRAZO DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS E VIGÊNCIA CONTRATUAL**

O prazo de execução dos serviços será de **40 (quarenta)** dias corridos, contados a partir da emissão da ordem de serviços e a vigência contratual iniciará a partir da data de assinatura do Contrato e terminará 60 (sessenta) dias após a conclusão da prestação dos referidos serviços.

### **CLÁUSULA QUINTA - DA POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO DO CONTRATO**

O prazo de prestação dos serviços contratados e a vigência do presente Contrato poderão ser prorrogados conforme previsto no artigo 148 do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAB-LD, artigo 71 da Lei Federal 13.303/16 e, também, quando houver necessidade e interesse da COHAB-LD, desde que preenchidos os requisitos legais.

### **CLÁUSULA SEXTA - DO RECEBIMENTO E FISCALIZAÇÃO**

A Fiscalização deste Contrato será feita por funcionários da COHAB-LD previamente designados por Portaria, os quais farão a verificação dos serviços e se os mesmos foram executados conforme as especificações constantes no processo que deu origem ao presente Contrato, encaminhando a Nota Fiscal à Tesouraria para que seja procedido o pagamento.

- I. No desempenho de suas atividades é assegurado ao órgão fiscalizador o direito de verificar a perfeita execução do presente ajuste em todos os termos e condições;
- II. A fiscalização por parte da COHAB-LD não eximirá ou reduzirá em nenhuma hipótese, as responsabilidades a **CONTRATADA** em eventual falta que venha a cometer, mesmo que não indicada pela fiscalização.

§ 1º. Caberá à fiscalização do Contrato:

- I. O acompanhamento do cumprimento das obrigações por parte da **CONTRATADA**, conforme descrito na Cláusula Sétima deste Contrato;
- II. O acompanhamento, aceitação, recebimento e constatação da adequação do objeto contratado às especificações constantes do processo que deu origem à contratação;
- III. Exercer rigoroso controle do cumprimento do Contrato, fazendo cumprir a lei e as disposições do presente Contrato;
- IV. Averiguar da regularidade fiscal da **CONTRATADA**, em especial, junto ao Município de

## **CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

Além das naturalmente decorrentes deste instrumento, são obrigações da **CONTRATADA**, durante todo o prazo de vigência contratual:

- I - Executar os serviços com qualidade, eficiência, zelo e presteza, observando as normas técnicas vigentes e as condições estabelecidas neste Contrato Administrativo;
- II - Responsabilizar-se pelos custos e encargos decorrentes da execução dos serviços, tais como impostos, taxas, contribuições, salários, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, materiais, equipamentos, transporte, hospedagem, alimentação, entre outros;
- III - Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, com todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- IV - Responder por quaisquer danos causados à COHAB-LD ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução dos serviços, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pela COHAB-LD;
- V - Cumprir os prazos de execução e entrega dos serviços, sob pena de aplicação das sanções previstas no contrato;
- VI - Entregar os laudos de avaliação em formato digital (PDF) e impresso, em duas vias, devidamente assinados pelo responsável técnico;
- VII - Prestar todos os esclarecimentos que forem solicitados pela COHAB-LD, relativos aos serviços executados;
- VIII - Corrigir, às suas expensas, quaisquer falhas, erros ou omissões nos laudos de avaliação, decorrentes da execução dos serviços;
- IX - Manter sigilo sobre as informações e dados obtidos durante a execução dos serviços, não os divulgando ou utilizando para fins alheios ao contrato, sem prévia autorização da COHAB-LD.

## **CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DA COHAB-LD**

Além das naturalmente decorrentes do presente contrato, constituem obrigações da COHAB-LD:

- I. Pagar os valores devidos, dentro do prazo avençado;
- II. Acompanhar e fiscalizar a prestação dos serviços, através dos fiscais e empregados disponibilizados.

## **CLÁUSULA NONA - DAS PENALIDADES**

O atraso injustificado na execução do objeto contratado implica no pagamento de multa de 5% (cinco por cento) calculado **sobre o valor da parcela não executada ou saldo remanescente do contrato**. A partir do décimo sexto dia de atraso na execução do objeto **será considerada a inexecução parcial do objeto**, e após o trigésimo dia de atraso, será considerada **inexecução total do objeto**.

**§1º** A inexecução parcial do ajuste ou a execução parcial em desacordo com o presente Contrato implica no pagamento de multa de 10% (dez por cento) calculada **sobre o valor da parcela não executada ou do valor remanescente do Contrato**.

**§2º** A inexecução total do ajuste ou execução total em desacordo com o presente Contrato implica no pagamento de multa de 20% (vinte por cento), calculada **sobre o valor da parcela não executada ou do saldo remanescente do Contrato**

**§3º** A recusa injustificada da empresa vencedora em assinar o Contrato, após o prazo estabelecido, implicará em multa correspondente a 5% (cinco por cento) do valor máximo estabelecido para a licitação em questão.

**§4º** A aplicação de multa, a ser determinada pela **COHAB-LD**, após regular procedimento que garanta a prévia defesa da empresa inadimplente, não exclui a possibilidade de aplicação da sanção prevista no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAB-LD;

#### **CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO**

O presente instrumento contratual poderá ser rescindido:

- I. A critério da COHAB-LD, quando a **CONTRATADA**:
  - a. Não cumprir ou cumprir irregularmente qualquer obrigação contratual;
  - b. Falir, dissolver a sociedade ou modificar sua finalidade de modo que, a juízo da COHAB-LD, prejudique a execução do Contrato;
  - c. Outras hipóteses previstas no artigo 161 e 178 do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAB-LD.
- II - Pela **CONTRATADA**, quando a COHAB-LD inadimplir quaisquer Cláusulas ou Condições estabelecidas neste Contrato;
- III - Amigavelmente, por acordo entre as partes;
- IV - Judicialmente, nos termos da legislação.

**§ 1º** Ocorrendo motivo que justifique e aconselhe, atendido em especial interesse da COHAB-LD, poderá o presente Contrato ser rescindido por mútuo acordo, excluída sempre qualquer indenização por parte do COHAB-LD.

**§ 2º** Quando a rescisão ocorrer sem que haja culpa da **CONTRATADA**, será esta ressarcida dos prejuízos que houver sofrido, regularmente comprovados;

**§ 3º** Quando a **CONTRATADA** der causa à rescisão do Contrato, além da multa prevista na Cláusula Décima, e demais penalidades cabíveis, fica sujeita a uma das seguintes sanções:

- I. Advertência
- II. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a COHAB-LD, pelo prazo de até 02 (dois) anos.

**§ 4º** Serão reconhecidos os direitos da COHAB-LD, em caso de rescisão por inexecução total ou parcial do contrato.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DOS RECURSOS FINANCEIROS**

As despesas decorrentes do presente Contrato serão suportadas com recursos próprios da COHAB-LD.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO FORO**

Elegem, as partes, de comum acordo, o foro da Comarca de Londrina - Paraná, como o único competente para serem dirimidas todas as dúvidas que porventura se originem do presente Contrato.

Para plena eficácia jurídica, a COHAB-LD e a **CONTRATADA**, por seus representantes legais e as testemunhas, assinam eletronicamente o presente Contrato Administrativo via sistema oficial da Prefeitura do Município de Londrina, para que produza seus regulares efeitos, obrigando-se entre si e seus sucessores.



Documento assinado eletronicamente por **Denise Teixeira Rebello, Procurador Jurídico da COHAB -LD**, em 08/05/2024, às 08:59, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



Documento assinado eletronicamente por **Junio da Silva, Usuário Externo**, em 15/05/2024, às 13:35, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



Documento assinado eletronicamente por **Daniela Dias Rossafa, Testemunha**, em 15/05/2024, às 14:09, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



Documento assinado eletronicamente por **Iraci Giorgiani Zarelli, Testemunha**, em 15/05/2024, às 15:37, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Lucimar Ferreira Luiz, Diretor(a) Administrativo-Financeiro(a)**, em 16/05/2024, às 08:34, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



Documento assinado eletronicamente por **Edimilson Pinheiro Salles, Diretor(a) Presidente - em substituição**, em 16/05/2024, às 10:37, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **12838770** e o código CRC **964174B3**.

Referência: Processo nº 61.001399/2024-15

SEI nº 12838770

Rua: Pernambuco, 1002 - CEP: 86020-121 Londrina-PR FONE: 0xx43- 3315-2233 e-mail: cohab@londrina.pr.gov.br