

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA A ALIENAÇÃO – SENAC SANTA GENOVEVA

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

Contratação de empresa para a prestação de serviços de avaliação imobiliária, com o intuito de atender a necessidade de atualização do valor venal de mercado, objetivando uma possível venda do imóvel Senac Santa Geneveva.

2. JUSTIFICATIVA

Justifica-se a avaliação deste imóvel, visto que o mesmo foi construído pelo próprio Senac e não é possível estabelecer seu valor de mercado sem uma avaliação imobiliária. Através desta avaliação será possível saber o valor do imóvel de mercado e será possível realizar uma possível alienação do mesmo.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

3.1. QUADRO DESCRITIVO OBJETIVO

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT	UND
01	AVALIAÇÃO 01 Contratação de serviços de Avaliação Imobiliária, visando a possível venda do imóvel SENAC SANTA GENOVEVA, Área externa: 905,84 m ² ; Área Interna: 11.917,70 m ² .	01	SVÇ
02	AVALIAÇÃO 02 Contratação de serviços de Avaliação Imobiliária, visando a possível venda do imóvel SENAC SANTA GENOVEVA, Área externa: 905,84 m ² ; Área Interna: 11.917,70 m ² .	01	SVÇ
03	AVALIAÇÃO 03 Contratação de serviços de Avaliação Imobiliária, visando a possível venda do imóvel SENAC SANTA GENOVEVA, Área externa: 905,84 m ² ; Área Interna: 11.917,70 m ² .	01	SVÇ

3.2. ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

3.2.1. A edificação a ser avaliada está situada na Av. Caiapó n.º 909 Quadra 89 Lote 41e, Setor Santa Geneveva - Goiânia-GO e possui Área externa: 905,84 m²; Área Interna: 11.917,70 m².

4. CRITÉRIO DE JULGAMENTO

4.1. Observadas as demais condições deste Termo de Referência, o julgamento deste processo será feito pelo critério de menor preço por item.

5. CRITÉRIO DE DESEMPATE

5.1. Como critério de desempate, será assegurada preferência, sucessivamente:

- a) Empresas locais (Goiás)
- b) Empresa mais antiga (registro)

6. CONDIÇÕES DA REALIZAÇÃO DO SERVIÇO

6.1. Os fornecedores que tiverem interesse em participar deverão estar cientes que devido ao objeto deste Termo de Referência ser de avaliação imobiliária é necessário que tenhamos 3 (três) avaliações de fornecedores, diferentes para compor o valor médio das avaliações.

6.1.1. Diante o exposto o fornecedor que apresentar o menor preço em algum dos itens constantes no item 3.1 – Quadro Descritivo Objetivo, será declarado vencedor somente em um item, ou seja, cada avaliação deverá ser realizada por fornecedores distintos. Desta forma caso um fornecedor apresente o menor preço em mais de um item ele será desclassificado e será convocado o segundo colocado.

6.2. Não serão aceitos, sob quaisquer pretextos, serviços que estejam em desacordo com as especificações técnicas contidas neste Termo de Referência, podendo a contratante aplicar as penalidades cabíveis;

6.3. O prazo total para execução dos serviços é de 10 (dez) dias corridos a contar do primeiro dia útil da assinatura do contrato e emissão de ordem de compra ou documento equivalente emitido pelo Senac.

6.4. Os serviços só poderão ser executados mediante a apresentação da Ordem de Compra (OC) ou contrato devidamente assinado, que será emitido pelo Senac Goiás para a empresa vencedora.

6.5. O laudo de avaliação para fins de alienação do imóvel conforme descrição no tópico 3. Especificações Técnicas, deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

6.5.1. A avaliação em questão deverá considerar a conjuntura do mercado local e o quadro econômico atual, inclusive que o imóvel está regularizado, desimpedido, desembaraçado, livre de ônus, gravames e sem passivo ambiental;

6.5.2. Deverá apresentar todas as informações pertinentes ao avaliando, tais como:

- a) Identificação do solicitante;
- b) Endereço completo do imóvel avaliando;
- c) Objetivo da avaliação;
- d) Área construída referente ao imóvel;
- e) Área do lote/terreno;
- f) Características da região, pressupostos, ressalvas e fatores limitantes, em atendimento a ABNT NBR 14653-1, e ainda realizar diagnóstico de mercado;
- g) Caracterização completa do bem avaliando, com relatório fotográfico detalhado, demonstrando seu padrão de acabamento e conservação, idade aparente;
- h) Apresentar todas as informações e dados referentes à metodologia utilizada, com apresentação do Grau de Precisão e Fundamentação (incluindo sua memória de cálculo), conforme a NBR 14.653. Quando solicitado pela contratante, deve ser apresentado demonstrativo de pontuação atingida;
- i) Explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado.
- j) Na avaliação deverá ser utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, no qual deverá ser apresentado o gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo;
- k) Deverão ser apresentadas todas as variáveis utilizadas, fazendo uma abordagem científica na valorização de bens, permitindo uma melhor interpretação dos fenômenos mercadológicos;
- l) Utilização obrigatória da variável **Renda/Índice Fiscal**;

m) Amostragem de dados completa, precisa e objetiva, contemplando todas as informações dos dados amostrais, incluindo o informante e o respectivo contato;

n) Conclusão final, com data de referência e assinatura do responsável técnico e responsável legal pela empresa contratada;

6.5.3. Todas as normas técnicas vigentes deverão ser obedecidas, em atenção à ABNT NBR 14.653 – partes 1 e 2;

6.6. Os arquivos em meio digital deverão ser entregues por e-mail e em CD ou DVD-ROM, em duas versões, assinados digitalmente:

- a) Arquivo não editável, de preferência. PDF;
- b) Arquivo editável, de acordo com o tipo de documento;
- c) Desenhos: em formato DWG (salvo em versão 2016, incluindo o arquivo CTB), PLT e PDF, quando for o caso;
- d) Tabela e textos: EXCEL (XLSX) e WORD (DOCX);
- e) Modelagem de dados estatísticos: SISDEA (SDA) ou SISREN (SRN).
- f) Em meio físico, deverá ser entregue duas vias assinadas, em formatos:
 - Relatório: capa de PVC e encadernado.
 - Disposição do Relatório fotográfico colorido em papel.
 - Desenhos.
 - Tabela e textos.

6.7. O recebimento será realizado pela Engenharia da Administração Regional do Senac Goiás, ao término e entrega dos mesmos, após verificação de sua perfeita execução e validação.

7. LOCAL DE REALIZAÇÃO DO SERVIÇO

7.1. SENAC SANTA GENOVEVA

Avenida Caiapó nº 909 Quadra 89 Lote 41 e, Setor Santa Genoveva – Goiânia GO.

8. FATURAMENTO

8.1. SERVIÇO NACIONAL DE APRENDIZAGEM COMERCIAL

Rua 31- A nº43 – Setor Aeroporto, Goiânia-Go. CEP: 74.075-470.

CNPJ: 03.608.475/0001-53

Horários de funcionamento: 8h às 18h (segunda a sexta)

Contato: Karine (62) 3221-0610.

9. EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

9.1. Documentos relativos à HABILITAÇÃO JURÍDICA:

9.1.1. Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e no caso de sociedades por ações, acompanhado dos documentos de eleição dos seus administradores e respectivas alterações, se houver, podendo ser substituídos por certidão simplificada expedida pela Junta Comercial da sede da licitante; ou,

9.1.2. Comprovante de inscrição do Ato Constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova da diretoria em exercício. Este documento poderá ser substituído por certidão, em breve relatório, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Jurídicas.

9.1.3. Documento comprobatório do representante legal da licitante:

- a) Cópia da cédula de identidade do representante legal.
- b) Procuração, caso a licitante se faça representar por procurador.

9.2. Documentos relativos à REGULARIDADE FISCAL:

- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) do Ministério da Fazenda – CNPJ/MF, cujo ramo de atividade seja compatível com o objeto da presente licitação;
- b) Prova de inscrição no Cadastro de Contribuintes Municipal relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- c) Certidão Conjunta Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa, de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, que abrange inclusive as contribuições sociais;
- d) Certidão Negativa de Tributos Estaduais, ou Positiva com Efeitos de Negativa;
- e) Certidão Negativa de Tributos Municipais, ou Positiva com Efeitos de Negativa;
- f) Certidão de Regularidade Fiscal (CRF) junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), no cumprimento dos encargos instituídos por lei (exceto para o Empresário Individual-MEI);

9.3. Documentos relativos à HABILITAÇÃO TÉCNICA

- a) Comprovação de registro/habilitação do profissional técnico indicado(s) pela empresa na Declaração de Indicação do Responsável Técnico no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.
 - 1. No caso da licitante ter sede em outro Estado e, conseqüentemente, ser inscrita no CREA ou CAU de origem (e a licitante vier a ser declarada vencedora do certame), deverá apresentar, obrigatoriamente (até a data da assinatura do respectivo instrumento de contrato), visto junto à respectiva entidades no Estado de Goiás, conforme legislação vigente.
- b) Declaração de Indicação do (s) responsável (is) Técnico (s) pela execução do serviço, devendo ser obrigatoriamente, o (s) mesmo (s) profissional (is) que consta (m) dos documentos de capacidade técnica.
- c) Apresentar declaração de visita, conforme Tópico 10, para o cumprimento das obrigações objeto desta licitação;

9.4. Documentos relativos à QUALIFICAÇÃO ECONOMICO-FINANCEIRA:

- a) Certidão negativa de falência ou concordata, expedida pelo distribuidor da sede do licitante, emitida a menos de 90 (noventa) dias da data de abertura do certame.

9.5. Documentos relativos à REGULARIDADE TRABALHISTA:

- a) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho.

10. VISITA TÉCNICA

10.1.1. As empresas que desejarem participar deste processo deverão agendar visita técnica que será realizada nas unidades conforme item 3 (especificações técnicas).

10.1.2. A visita técnica deverá ocorrer em dia útil, antes da data marcada para recebimento das propostas e deverá ser previamente agendada através do endereço de e-mail: Karine.borges@sescgo.com.br ou pelo telefone: (62) 3221-0610.

10.1.3. Não será realizada visita sem agendamento prévio ou fora do prazo estabelecido.

10.1.4. A visita técnica tem o objetivo de esclarecer possíveis dúvidas das LICITANTES quanto à execução dos serviços e aos padrões de qualidade esperados pela CONTRATANTE durante a execução contratual, buscando, assim, mitigar ao máximo os riscos da contratação, tanto para a CONTRATANTE quanto para a futura CONTRATADA.

10.1.5. Como pode ser demonstrado neste Termo de Referência, os serviços a serem prestados pela licitante será a avaliação de imóvel e que sem a visita ao local a ser avaliado a licitante não conseguirá ver o Imóvel e realizar uma avaliação adequada e de qualidade ao Senac Goiás.

10.1.6. A falta de realização da Visita Técnica, dessa forma, tornará inviável a identificação, pelo licitante, do conhecimento dos imóveis e todas as informações necessárias para realização da avaliação dos imóveis.

10.1.7. Desta feita, a visita técnica irá propiciar aos licitantes, previamente à elaboração de sua proposta de preços, o efetivo conhecimento das condições reais do local onde será executado o objeto licitado.

11. DAS DILIGÊNCIAS

11.1. É facultada à Seção de Compras, em qualquer fase do procedimento da Dispensa de licitação, a promoção de diligência destinada a esclarecer ou a complementar a instrução do processo, julgadas convenientes, visando à consecução dos objetivos pretendidos.

12. OBRIGAÇÕES DAS PARTES

12.1. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

12.1.1. Assegurar a execução da prestação de serviços de acordo com o Termo de Referência e os demais anexos do edital, mantendo a proteção e conservação dos serviços executados.

12.1.2. Responsabilizar-se por quaisquer acidentes ou incidentes que venham a ocorrer durante a execução do objeto deste Termo de Referência, assim como por danos causados por pessoal sob responsabilidade, ao patrimônio do contratante ou de terceiros, isentando o contratante de quaisquer reclamações ou indenizações que possam surgir em consequência destes.

12.1.3. A empresa vencedora se obriga a fornecer os serviços de acordo com as especificações definidas no Termo de Referência e seus anexos apresentada, incluindo todos os equipamentos, fretes e mão de obra, necessários à execução, por conta da contratada.

12.1.4. Empregar na execução do objeto desse termo de referência mão-de-obra qualificada, com treinamento e experiência profissional comprovada; substituindo prontamente qualquer profissional cuja permanência na execução dos serviços seja considerada, pela fiscalização, incompatível com o bom andamento da prestação de serviços, sem quaisquer ônus trabalhistas para o contratante.

12.1.5. Respeitar as normas e procedimentos administrativos adotados pelo contratante, assim como as medidas de segurança, higiene e medicina do trabalho, na forma da legislação vigente e sua regulamentação, responsabilizando-se por quaisquer transgressões, de sua parte ou de seus empregados.

12.1.6. A contratada manterá à frente dos serviços um profissional qualificado, com autoridade para atuar em seu nome, representá-lo junto ao contratante e resolver qualquer problema nos serviços executados.

12.1.7. A empresa vencedora se obriga a fornecer os serviços de acordo com as especificações definidas no Termo de Referência e seus anexos apresentada incluindo todos os equipamentos, fretes e mão de obra necessários à execução, por conta da Contratada.

12.2. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

12.2.1. O pagamento será efetuado à contratada no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, após a apresentação da nota fiscal, devidamente atestada pelo fiscal.

12.2.2. Efetuar os pagamentos devidos na forma estabelecida neste Termo de Referência, desde que os serviços sejam realizados em rigorosa obediência ao solicitado.

12.2.3. Comunicar previamente à contratada qualquer modificação ou criação de novas normas e procedimentos a serem observados na execução do serviço objeto deste Termo de Referência.

12.2.4. Manter no local da prestação de serviços, profissional legalmente habilitado, devidamente credenciado junto ao contratado, e designado por fiscalização com autoridade para exercer, em nome do contratante, toda e qualquer ação de orientação geral, controle e fiscalização dos serviços.

12.2.5. Permitir aos funcionários da contratada, o acesso às instalações relativas ao objeto do presente Termo de Referência, para efeito de execução do serviço, durante o expediente normal de funcionamento.

12.2.6. Prestar aos empregados da contratada informações e esclarecimentos que eventualmente venham ser solicitados, e que digam respeito à natureza do objeto deste Termo de Referência.

12.2.7. Tomar todas as providências necessárias ao fiel cumprimento das condições estabelecidas neste Termo de Referência.

12.2.8. Fiscalizar o exato cumprimento das condições estabelecidas neste Termo de Referência. A fiscalização e o acompanhamento da execução do contrato por parte do contratante não excluem nem reduz a responsabilidade da contratada em relação ao mesmo.

12.2.9. Caberá ao Senac exigir o cumprimento de todos os compromissos assumidos pela contratada, de acordo com este Termo de Referência e demais normas da entidade.

12.2.10. Caberá ao Senac notificar a contratada, por escrito, quaisquer falhas, erros, imperfeições ou irregularidades que encontrar nos materiais fornecidos, bem como, exigir o cumprimento de todos os compromissos assumidos pela contratada, de acordo com este Termo de Referência e demais normas da Entidade.

12.2.11. O Senac reserva o direito de não receber os serviços em desacordo com as especificações estabelecidas neste Termo de Referência e seus anexos.

13. DA SUBCONTRATAÇÃO

13.1. A contratada não poderá transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, nem subcontratar qualquer das prestações a que está obrigada.

14. DA PROPOSTA

14.1. A proposta deverá ser elaborada em papel timbrado, datada, obedecendo a este Termo de Referência e seus anexos;

14.2 Preço unitário por item e valores totais, indicados em moeda corrente nacional (com apenas duas casas decimais após a vírgula), sendo preços fixos e irredutíveis, incluindo todos e quaisquer impostos incidentes, descontos, frete, mão de obra, emolumentos, contribuições previdenciárias, fiscais, sociais e parafiscais, que sejam devidos em decorrência, direta ou indireta, da entrega do objeto da presente licitação;

14.3 Razão Social completa da licitante e CNPJ, os quais deverão ser os mesmos constantes da documentação;

14.4 Valor total que será expresso em real e por extenso;

14.5 O prazo de validade da proposta, não poderá ser inferior a 60 (sessenta) dias;

14.6 A omissão de qualquer uma das exigências desta solicitação, poderá implicar na desclassificação da proposta.

15. DAS PENALIDADES

15.1 Em caso de inadimplemento total, parcial, sem motivo de força maior, a licitante estará sujeita, no que couber, e garantida a prévia defesa, às penalidades previstas na legislação aplicável, para as seguintes hipóteses:

15.1.1 Por atraso injustificado ou por inexecução parcial:

a) Advertência;

b) Multa de 0,3% (zero virgula três por cento) ao dia incidente sobre o valor correspondente ao material ou serviço objeto desta licitação; e

c) Suspensão temporária de participar em licitação e impedimento de contratar com o Senac, por um prazo de até 2 (dois) anos.

15.1.2 Por inexecução total do objeto desta licitação:

a) Advertência;

b) Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do Contrato; e

c) Suspensão temporária de participar em licitação e impedimento de contratar com o Senac, por um prazo de até 2 (dois) anos.

15.1.3 As multas estabelecidas neste item são independentes e terão aplicação cumulativa e consecutivamente, de acordo com as normas que regeram a licitação, mas somente serão definitivas depois de exaurida a fase de defesa prévia da empresa adjudicada.

15.1.4 Quando não pagos em dinheiro pela empresa adjudicada, os valores das multas eventualmente aplicadas serão deduzidos pelo Senac, dos pagamentos devidos e, quando for o caso, cobrado judicialmente.

15.1.5 Quando se tratar de inexecução parcial, o valor da multa será proporcional ao produto que deixou de ser entregue / serviço que deixou de ser executado.

15.1.6 Caso haja a recusa injustificada em assinar o Contrato no prazo de 03 (três) dias úteis, a contar da data da convocação, a empresa estará sujeita a penalidade prevista no 15.1.2, alínea "c" e dará ao Senac o direito de homologar e adjudicar esta licitação aos licitantes remanescentes, na ordem de classificação.

15.1.7 O prazo de convocação para assinatura do contrato, poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, quando solicitado pela empresa, durante o seu transcurso, desde que ocorra motivo justificado e aceito pelo Senac.

15.1.8 Em caso de reincidência por atraso injustificado será a empresa penalizada nos termos do art. 32, da Resolução Senac nº. 958/2012.

16. FISCALIZAÇÃO

Fiscal: Karine C. Fernandes Borges
Engenheira Civil
Matrícula: 10507 CPF: 004.892.231-50

Suplente: Gustavo Japiassú Filizzola
Engenheiro Civil
Matrícula: 10568 CPF: 032.825.691-90

17. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Fiscal: Karine C. Fernandes Borges
Engenheira Civil

18. RESPONSÁVEL PELO TERMO DE REFERÊNCIA



Pedro Henrique Pinheiro Gontijo
Chefe da Seção de Planejamento e Compras.

Goânia, 10 de setembro de 2021.