

**ANEXO I**  
**TERMO DE REFERÊNCIA**

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA AQUISIÇÃO – HOTEL VILA BOA (CIDADE DE GOIÁS)**

**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 compra do imóvel Hotel Vila Boa, na cidade de Goiás – Goiás.

**2. JUSTIFICATIVA**

Com o intuito de atender a necessidade de atualização do valor venal de imóvel, a contratação de empresa do ramo para elaboração de laudo de avaliação do tipo simplificado para análise do valor de mercado servirá para uma melhor avaliação para aquisição do imóvel supracitado

**3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS**

**3.1. Quadro Descritivo Objetivo**

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT	UND	LOCAL DO IMÓVEL
01	AVALIAÇÃO 01 Contratação de serviços de Avaliação Imobiliária, visando a possível aquisição do imóvel HOTEL VILA BOA – Cidade de Goiás/Go Área construída – Área 3.784,91 m <sup>2</sup> Área total – Área 30.247,74 m <sup>2</sup>	01	SVÇ	Av. Deusdete F. de Moura qd.10 Lt.01, Morro do Chapéu do Padre, Setor Leste, Goiás – CEP 76.600-000
02	AVALIAÇÃO 02 Contratação de serviços de Avaliação Imobiliária, visando a possível aquisição do imóvel HOTEL VILA BOA – Cidade de Goiás/Go Área construída – Área 3.784,91 m <sup>2</sup> Área total – Área 30.247,74 m <sup>2</sup>	01	SVÇ	Av. Deusdete F. de Moura qd.10 Lt.01, Morro do Chapéu do Padre, Setor Leste, Goiás – CEP 76.600-000
03	AVALIAÇÃO 03 Contratação de serviços de Avaliação Imobiliária, visando a possível aquisição do imóvel HOTEL VILA BOA – Cidade de Goiás/Go Área construída – Área 3.784,91 m <sup>2</sup> Área total – Área 30.247,74 m <sup>2</sup>	01	SVÇ	Av. Deusdete F. de Moura qd.10 Lt.01, Morro do Chapéu do Padre, Setor Leste, Goiás – CEP 76.600-000

**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. 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;

6.2. O prazo total para execução dos serviços é de 10 (dez) dias corridos, contados a partir do primeiro dia útil da assinatura do contrato ou ordem de serviço ou documento equivalente emitido pelo Senac.

6.3. Os serviços só poderão ser executados mediante a apresentação da Ordem de Serviço (OS) ou contrato devidamente assinado ou documento equivalente, que será emitido pelo Senac Goiás para a empresa vencedora.

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

6.4.1. 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;

6.4.2. 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;

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

**6.5.** 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.

**6.6.** 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 E FATURAMENTO

### 7.1. Hotel Vila Boa

Endereço: Av. Deusdete F. de Moura Qd. 10 Lt. 01 Morro Chapéu do Padre - St. Leste, Goiás - GO, 76600-000.

### 7.2. FATURAMENTO

**Serviço Social de Aprendizagem Comercial – SENAC (CNPJ: 03.608.475/0001-53 I.E. Isento)**

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

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

Contato: Karine (62) 3221-0610.

## 8. EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

**8.1. A empresa vencedora deverá apresentar os seguintes documentos:**

### 8.1.1. Documentos referente a 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);

#### 8.1.2. 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.
  - a-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.

#### 8.1.3. Declaração de Visita Técnica

- a) Declaração de visita (vistoria técnica) fornecida pelo responsável técnico do certame ou a declaração pela empresa de conhecimento para todos os fins de direito, todas as condições, facilidades e/ou dificuldades e recursos existentes para o cumprimento das obrigações objeto deste Termo de Referência.

### 9. VISITA TÉCNICA

9.1. A visita técnica é facultativa, o que não inviabiliza a apresentação de declaração pelas empresas de conhecimento para todos os fins de direito, todas as condições, facilidades, dificuldades e recursos existentes para o cumprimento das obrigações objeto da licitação, arcando com eventuais prejuízos que venha a sofrer em decorrência da execução dos serviços;

9.2. Aos fornecedores interessados a realização de visita ao local de execução dos serviços do objeto nas dependências da unidade, a ser procedida até o dia imediatamente anterior à data da sessão de abertura do certame, por intermédio de seu representante/responsável, a fim de verificarem as condições para a realização do serviço/fornecimento;

9.3. As visitas deverão ser precedidas de agendamento junto à responsável técnica, por telefone, em horário de expediente, conforme abaixo:

a) Karine C. Fernandes, Engenheira Civil, Integração Sesc Senac

E-mail: [Karine.borges@sescgo.com.br](mailto:Karine.borges@sescgo.com.br) ou pelo telefone: (62) 3221-0610.

9.4. Não serão aceitas justificativas relativas ao desconhecimento das condições dos locais de execução do serviço e instalação do objeto a título de obtenção de pagamentos adicionais, aditivos e ou prorrogação de prazos

### 10. DAS DILIGÊNCIAS

10.1. 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.

## 11. OBRIGAÇÕES DAS PARTES

### 11.1. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

**11.1.1.** 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.

**11.1.2.** 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.

**11.1.3.** 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.

**11.1.4.** 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.

**11.1.5.** 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.

**11.1.6.** 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.

### 11.2. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

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

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

**11.2.3.** 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.

**11.2.4.** 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.

**11.2.5.** 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.

**11.2.6.** 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.

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

**11.2.8.** 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.

**11.2.9.** 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.

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

## **12. DA SUBCONTRATAÇÃO**

**12.1.** 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.

## **13. DA PROPOSTA**

**13.1.** 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.

**13.2.** 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.

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

**13.4.** Preço unitário por item e valores totais, indicados em moeda corrente nacional (com apenas duas casas decimais após a vírgula), sendo preços fixos e irremovíveis, 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;

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

**13.6.** Valor total que será expresso em real e por extenso;

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

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

## **14. DAS PENALIDADES**

**14.1** 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:

**14.1.1.** 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.

**14.1.2.** 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.

**14.1.2.** 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.

**14.1.3.** 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.

**14.1.4.** 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.

**14.1.5.** 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 14.1.2, alínea "c" e dará ao Senac o direito de homologar e adjudicar esta licitação aos licitantes remanescentes, na ordem de classificação.

**14.1.6.** 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.

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

## 15. 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

## 16. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Fiscal: Karine C. Fernandes Borges  
Engenheira Civil

## 17. RESPONSÁVEL PELO TERMO DE REFERÊNCIA

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

Goiânia, 16 de setembro de 2021.

**EM BRANCO**