

ANEXO I
TERMO DE REFERÊNCIA
AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DA LANCHONETE DA FACULDADE 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 a locação da lanchonete da Faculdade Senac Santa Geneveva.

2. JUSTIFICATIVA

Com o intuito de atender a necessidade de atualização do valor de locação do imóvel, faz-se necessária a contratação de empresa do ramo para elaboração de laudo de avaliação pelo método comparativo de mercado com tratamento de dados.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD	UND
01	<p>AVALIAÇÃO 01</p> <p>Contratação de serviços de Avaliação Imobiliária, visando a locação de espaço físico com área privativa de 39,20 m², destinada à exploração de lanchonete incluindo, com uma infraestrutura adequada e já preparada, incluindo, 02 Balcões de alvenaria, Pia com 02 cubas, 01 Freezer vertical, energia elétrica, acesso à internet Wi-Fi, mobiliado com 20 mesas e 85 cadeiras, 04 banquetas, banheiros, 02 escaninhos, sendo um com tanque em alumínio e segurança.</p> <p>Local: Faculdade Senac Goiás.</p> <p>Av. Caiapó, nº. 909, Qd. 89, Lt.41-E, Bairro Santa Geneveva, Goiânia – GO – CEP 74.672-400.</p>	01	SVÇ
02	<p>AVALIAÇÃO 02</p> <p>Contratação de serviços de Avaliação Imobiliária, visando a locação de espaço físico com área privativa de 39,20 m², destinada à exploração de lanchonete incluindo, com uma infraestrutura adequada e já preparada, incluindo, 02 Balcões de alvenaria, Pia com 02 cubas, 01 Freezer vertical, energia elétrica, acesso à internet Wi-Fi, mobiliado com 20 mesas e 85 cadeiras, 04 banquetas, banheiros, 02 escaninhos, sendo um com tanque em alumínio e segurança.</p> <p>Local: Faculdade Senac Goiás.</p> <p>Av. Caiapó, nº. 909, Qd. 89, Lt.41-E, Bairro Santa Geneveva, Goiânia – GO – CEP 74.672-400.</p>	01	SVÇ
03	<p>AVALIAÇÃO 03</p> <p>Contratação de serviços de Avaliação Imobiliária, visando a locação de espaço físico com área privativa de 39,20 m², destinada à exploração de lanchonete incluindo, com uma infraestrutura adequada e já preparada, incluindo, 02 Balcões de alvenaria, Pia com 02 cubas, 01 Freezer vertical, energia elétrica, acesso à internet Wi-Fi, mobiliado com 20 mesas e 85 cadeiras, 04 banquetas, banheiros, 02 escaninhos, sendo um com tanque em alumínio e segurança.</p> <p>Local: Faculdade Senac Goiás.</p> <p>Av. Caiapó, nº. 909, Qd. 89, Lt.41-E, Bairro Santa Geneveva, Goiânia – GO – CEP 74.672-400.</p>	01	SVÇ



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. Prazo de vigência do contrato: 60 (sessenta) dias corridos, a partir da assinatura do contrato.
- 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 úteis, contados a partir do recebimento da Ordem de Serviço emitida pelo Senac/GO.
- 6.4. 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.
- 6.5. 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:
 - 1. Relatório: capa de PVC e encadernado.
 - 2. Disposição do Relatório fotográfico colorido em papel.
 - 3. Desenhos.
 - 4. 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.
- 6.8.** O serviço recusado deverá ser corrigido no prazo máximo de 05 (cinco) dias corridos, a contar da data de notificação sobre recusa do mesmo, sujeitando-se a empresa as penalidades previstas em contrato, em caso de não cumprimento do estabelecido.

7. LOCAL DE REALIZAÇÃO DO SERVIÇO E FATURAMENTO

7.1. Faculdade Senac Goiás (CNPJ: 03.608.475/0019-82 I.E.: ISENTO)

Razão Social: Faculdade Senac Santa Genoveva

Av. Caiapó, nº. 909, Qd. 89, Lt.41-E, Bairro Santa Genoveva, Goiânia – GO – CEP 74.672-400.

8. EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

8.1. A empresa vencedora deverá apresentar os seguintes documentos:

- 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);
- g) 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.
- h) 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.
- i) 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 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 Termo de Referência, 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 tópico 3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS, 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 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;

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. Na omissão de qualquer uma das exigências desta solicitação, será considerado o aceite a todas condições estabelecidas neste Termo de Referência, não podendo ser alegado desconhecimento do mesmo.

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.

14.2. 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.

- 14.3. 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.
- 14.4. 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.
- 14.5. 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.
- 14.6. 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.
- 14.7. 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: João Paulo da Silva Gomes
Recursos Instrucionais
Matrícula: 5550 CPF: 009.391.781-33

Suplente: Karem Rayna Moreira
Magalhães
Apoio Administrativo CEP Cora Coralina
Matrícula: 5317 CPF: 029.267.131-85

16. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Karine C. Fernandes Borges
Engenheira Civil

17. RESPONSÁVEL PELO TERMO DE REFERÊNCIA


Pedro Henrique Pinheiro Gontijo
Chefe da Seção de Planejamento e Compras

Goiânia, 26 de janeiro de 2021.

UNIVERSITY OF CALIFORNIA
LIBRARY
1700
1972

EM BRANCO