TERMO DE REFERÊNCIA

Requerimento Nº: 000054 / 2025 - 16/04/2025

Local/Setor: 00000135 - SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

1 - DO OBJETO:

1.1 - Contratação de empresa especializada para prestação de serviços de avaliação imobiliária, incluindo a elaboração de laudos de avaliação conforme NBR 14653 e suas partes, nas áreas discriminadas abaixo no Município de Baixo Guandu, através da Secretaria Municipal de Educação, Esporte e Cultura.

1.1.1 - Serão objeto de avaliação:

a) Imóvel situado na Rua Santos Dumont, nº 1061, Bairro Rosário I, neste Município.

1.2- Poderão apresentar cotação de preços pessoas jurídicas registradas junto ao CREA e/ou CAU, que possuam profissional habilitado no ramo de engenharia e/ou arquitetura, com experiências para confeccionar avaliação imobiliária, elaborar laudos de avaliação conforme NBR 14653-1-2005, contendo os requisitos segundo o item 10.1, compreendendo:

a) Identificação da pessoa física ou jurídica e/ou seu representante legal que tenha solicitado o trabalho;

b) Objeto da avaliação;

c) Identificação e caracterização do bem avaliado;

d) Indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha;

e) Especificação da avaliação;

f) Resultado da avaliação e sua data de referência;

g) Qualificação legal e completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação;

h) Local e data do laudo, e;

i) Outras exigências previstas nas demais partes da NBR 14653.

1.3 - O objeto a ser contratado se enquadra na classificação de serviço especializado, não continuado, sob o regime de execução de empreitada por preço global.

2 - DA JUSTIFICATIVA:

2.1- Considerando que a contratação de empresa especializada para prestação de serviços de avaliação imobiliária, incluindo a elaboração de laudos de avaliação conforme NBR 14653 e suas partes é um passo essencial para garantir que a compra do imóvel seja realizada de maneira justa, transparente e em conformidade com os preceitos legais e técnicos.

2.2- Considerando que a contratação de uma empresa especializada em avaliação imobiliária é essencial para garantir segurança, transparência e conformidade legal na aquisição do imóvel. Com profissionais

capacitados, a empresa assegura um laudo técnico preciso e imparcial, evitando sobrepreços e prejuízos financeiros. Além disso, a avaliação segue normas como a NBR 14653, proporcionando credibilidade ao processo. A terceirização também agiliza a análise, permitindo que a administração pública tenha uma base confiável para tomar decisões estratégicas. Assim, esse serviço contribui para um planejamento eficiente e uma gestão responsável dos recursos públicos.

2.2- Considerando a necessidade da aquisição de um imóvel no Bairro Rosário I para a instalação de uma nova creche, visando atender a crescente demanda de crianças residentes nos bairros Sapucaia e Rosário I. Atualmente, a única unidade existente não possui capacidade suficiente para acomodar todas as crianças que necessitam do serviço, o que compromete a oferta de educação infantil e assistência adequada às famílias da região.

2.3- Considerando que a aquisição definitiva do imóvel para a construção da creche apresenta vantagens expressivas quando comparada à alternativa de locação, representando um investimento duradouro para o município, garantindo um espaço permanente para a oferta do serviço público. A aquisição do imóvel agrega valor ao patrimônio público e evita-se o risco de reajustes abusivos no aluguel, rescisões contratuais inesperadas ou mudanças forçadas de localização que poderiam impactar o planejamento e a oferta do serviço educacional. Um imóvel próprio permite reformas e adaptações conforme as necessidades da creche, garantindo uma infraestrutura adequada às normas de segurança e conforto para crianças e funcionários.

3 - DA PROPOSTA DE PREÇOS:

3.1 - O critério de julgamento será de Menor Preço Global.

3.2 - Nos valores propostos deverão estar inclusas todas as despesas diretas e indiretas, tais como impostos, taxas, salários, seguros, fretes, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários e de ordem de classe, indenizações civis e seguros de acidente de trabalho, despesas com deslocamentos, hospedagem, alimentação, enfim, todas as despesas, equipamentos, materiais e insumos necessários a prestação dos serviços, objeto desta contratação.

3.3 - O valor total estimado que o Município de Baixo Guandu pagará pela contratação, conforme orçamento em anexo, é de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais).

4 - DOS DOCUMENTOS HABILITATÓRIOS:

4.1 - Da habilitação jurídica:

a) Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social em vigor, devidamente registrado; em se tratando

de sociedade comercial, no caso de sociedade por ações, acompanhado de documentos de eleição dos seus administradores (Ata e Termo de Posse); ou Registro Comercial; no caso de empresa individual;

b) Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;

c) Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedade civil, acompanhada de prova de diretoria em exercício;

d) Comprovação da Inscrição no CNPJ.

4.2 - Da habilitação social:

a) Declaração datada e assinada pela Contratada, de atendimento ao inciso XXXIII do artigo 7º da CF/88;

b) Declaração datada e assinada pela Contratada de que não existe superveniência de fato impeditivo de sua habilitação, e que aceita todas as exigências desta contratação, bem como se submete a todas as disposições contidas na Lei 14.133/2021 e suas alterações.

4.3 - Da regularidade fiscal e trabalhista:

a) Certidão Negativa ou Certidão Positiva com Efeito Negativa, referentes a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União unificando as Contribuições Previdenciárias;

b) Prova de Regularidade perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS;

c) Certidão Negativa ou Certidão Positiva com Efeito Negativa, perante a Fazenda Estadual - Estado Sede da Contratada;

d) Certidão Negativa ou Certidão Positiva com Efeito Negativa, perante a Fazenda Municipal - Município Sede da Contratada;

e) Certidão Negativa ou Certidão Positiva com Efeito Negativa, perante a Justiça do Trabalho.

4.4 - Da qualificação econômico-financeira:

a) Certidão Negativa de Falência e ou Recuperação Judicial e Extrajudicial, expedida pelos Cartórios Distribuidores competentes, ou outro documento expedido pelo Juízo competente, no qual ateste que a empresa possui condições econômicas suficientes para cumprimento do contrato, da sede da pessoa jurídica, datada de, no máximo, 60 (sessenta) dias anteriores à data de apresentação da documentação ou dentro do prazo de validade da Certidão quando houver.

4.5 - Da qualificação técnica:

a) Comprovação de registro ou inscrição da licitante no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA ou no Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo - CAU do Estado Sede da licitante, em vigência;

a.1) As certidões expedidas por conselhos de outras regiões, cuja circunscrição não seja o Estado do Espirito Santo, deverão receber o visto do CREA ou CAU do Espirito Santo.

b) Comprovação de registro, de no mínimo um profissional técnico na área de engenharia civil no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Arquitetura no Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo - CAU, na função de responsável técnico vinculado a proponente e inscrito em seu quadro permanente;

b.1) As certidões expedidas por conselhos de outras regiões, cuja circunscrição não seja o Estado do Espirito Santo, deverão receber o visto do CREA ou CAU do Espirito Santo.

c) Comprovação de vínculo empregatício ou contratual entre o profissional e a proponente, por meio de Contrato Social, registro em carteira de trabalho, contrato de prestação de serviços, ou ainda através da Certidão de Registro expedida pelo CREA ou CAU. O profissional técnico não poderá ser substituído sem autorização expressa do Contratante;

d) Comprovação de especialização na área de Avaliação de Imóveis.

e) Atestado de capacidade técnica de que a licitante prestou, sem restrição, serviço de natureza compatível com o objeto desta licitação, acompanhado do comprovante de registro no conselho de classe. A comprovação será feita por meio de atestados, devidamente assinados, carimbados, preferencialmente em papel timbrado da empresa ou órgão tomador do serviço, que para efeito deste termo de referência será considerado atividades pertinentes e compatíveis ao objeto.

5 - DA ESPECIFICAÇÃO E DA FORMA DE PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS:

5.1 - O prazo para início da prestação dos serviços será de até 05 (cinco) dias ininterruptos, contados a partir da data de recebimento da Autorização de Serviço, a ser expedida pela Secretaria Municipal de Educação.

5.2 - Os serviços deverão ser concluídos em até 10 (dez) dias corridos, contados da data do recebimento da Autorização de Serviço.

5.3 - Os laudos de avaliação de imóveis urbanos ou rurais deverão ser elaborados por profissional técnico-especializado, obedecendo às seguintes exigências:

a) Atender às diretrizes fixadas pelas ABNT NBR 14653-1 e NBR 14653-2, bem como subsidiariamente pelas ABNT NBR 14653-3 e NBR 14653-4, que disciplinam as "Avaliações de Bens", com o objetivo de se determinar o valor de mercado para desapropriação, alienação ou locação de bens imóveis.

b) Ser apresentados na modalidade completo, **conforme item 10.2 letra b, da NBR 14653-1**, devendo

conter "... todas as informações necessárias e suficientes para ser auto explicável".

c) Atender, no mínimo, ao determinado no item 10.1 da NBR 14653-2.

5.4 - Os laudos de avaliação completo deve conter no mínimo os seguintes itens:

a) Identificação do solicitante;

b) Finalidade do laudo, quando informado pelo solicitante;

c) Objetivo da avaliação;

d) Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes - Atender as normas da ABNT NBR 14653-1;

e) Identificação e caracterização do imóvel avaliando - Atender as normas da ABNT NBR 14653-1, no que couber;

f) Diagnóstico do mercado - Relatar conforme ABNT NBR 14653-1;

g) Indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s) - Relatar conforme seção 8 da ABNT NBR 14653-1;

h) Especificação da avaliação - Indicar a especificação atingida, com relação aos graus de fundamentação e precisão, conforme seção 9 da ABNT NBR 14653-2;

i) Tratamento dos dados e identificação do resultado - Explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, deve ser apresentado o gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme 8.2.1.4.1 da ABNT NBR 14653-2;

j) Resultado da avaliação e sua data de referência;

k) Qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação",

l) Acompanhado da ART ou RRT.

5.5 - A metodologia a ser utilizada para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, deverá ser o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido no item 8.3.1 da NBR 14653-1 e detalhado no item 8.2.1 da NRB 14653-2. Na impossibilidade de utilização do referido método ou na necessidade da adoção de métodos conjugados, deverá o engenheiro ou arquiteto de avaliações justificá-lo.

5.6 - O recebimento dos serviços será de responsabilidade da Secretaria Municipal de Educação, através de fiscal designado para representá-la junto a Contratada.

5.7 - O recebimento provisório ou definitivo do objeto não exclui a responsabilidade da Contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato, ou, em qualquer época, das garantias concedidas e das responsabilidades assumidas em contrato e por força das disposições legais em vigor.

5.8 - Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência, na proposta e na legislação que regem está

contratação, devendo ser corrigidos/refeitos no prazo fixado pelo fiscal do contrato, às custas da Contratada, sem prejuízo da aplicação de penalidades.

6 - DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES:

6.1 - Constituem obrigações e responsabilidades da Contratada, além de outras previstas neste instrumento:

a) Cumprir o objeto deste contrato, executando os serviços de acordo com as exigências deste termo, por meio de recursos necessários ao perfeito cumprimento das cláusulas contratuais, observados os interesses do Contratante e a legislação em vigor;

b) Disponibilizar profissional técnico-especializado na execução dos serviços na forma prevista neste termo, atendendo as demandas do Contratante;

c) Responsabilizar-se exclusivamente pelo pagamento de todas as parcelas de natureza trabalhista, previdenciária e secundária, notadamente quanto a seus empregados ou prepostos, não existindo nenhum vínculo empregatício entre o Contratante e os empregados ou prepostos da Contratada;

d) Reembolsar, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, a contar da data de recebimento do respectivo comunicado, todos os ônus e custos provenientes de eventuais demandas trabalhistas propostas em face do Contratante, por funcionários ou prepostos da Contratada;

e) Não transferir a outrem, total ou parcialmente, as responsabilidades a que está obrigada através desta contratação;

f) Arcar com a alimentação, hospedagens, transporte e remuneração de seus funcionários, resultantes da execução dos serviços;

g) Responsabilizar-se pelo fiel cumprimento do objeto da presente contratação, ficando claro que a ação ou omissão total ou parcial do Fiscal do Contrato não eximirá a Contratada de sua responsabilidade quanto à execução dos serviços;

h) Manter durante a vigência da contratação, em compatibilidade com as obrigações assumidas, as condições de habilitação que culminaram em sua habilitação e qualificação, apresentando, sempre que exigido, os comprovantes de regularidade fiscal;

i) Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pelo Município de Baixo Guandu, cujas reclamações referentes à prestação dos serviços se obriga prontamente a atender, bem como comunicar imediatamente ao Contratante quaisquer fatos ou anormalidades que por ventura possam prejudicar a prestação dos serviços, principalmente em situações de urgência, inclusive nos finais de semana e feriados, a partir de contato feito por meio de telefonia móvel ou outro meio igualmente eficaz;

j) Comparecer, sempre que convocada, ao local designado pelo Município de Baixo Guandu, por meio de pessoa devidamente credenciada, no prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas, para exame e

esclarecimentos de quaisquer problemas relacionados com os serviços contratados;

k) Responsabilizar-se por todo e qualquer dano causado ao patrimônio do Município de Baixo Guandu ou a terceiros por qualquer de seus funcionários, representante ou preposto, decorrentes de sua culpa ou dolo, na execução dos serviços contratados;

l) Selecionar e preparar rigorosamente, sob sua inteira responsabilidade, a equipe técnica que prestará os serviços, com funções profissionais legalmente registradas;

m) Exercer constante fiscalização de seus empregados, orientando-os no sentido de observar todas as técnicas necessárias para melhoria da prestação dos serviços;

n) Reparar, corrigir, remover ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, os serviços efetuados em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução;

o) Vedar a utilização, na execução dos serviços, de empregado que seja familiar de agente público ocupante de cargo em comissão ou função de confiança no órgão Contratante, nos termos do artigo 7° do Decreto n° 7.203, de 2010;

p) Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos; nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;

q) Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento ao objeto da licitação, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados no art. 107, da Lei Federal nº 14.133/2021.

6.1.1 - A presente contratação não estabelece vínculo empregatício entre o Contratante e os empregados/prepostos de responsabilidade da Contratada, e está na qualidade de empregadora, é a única e exclusiva responsável pelos descontos e recolhimentos de todos e quaisquer tributos e contribuições trabalhistas, previdenciárias e secundárias que forem devidos.

6.2 - Constituem obrigações e responsabilidades do Contratante:

a) Exercer a fiscalização da prestação dos serviços por meio de servidor especialmente designado para esse fim, promovendo o acompanhamento, coordenação e a fiscalização dos serviços, sob os aspectos quantitativo e qualitativo, anotando em registro próprio as falhas detectadas e comunicando à Contratada as ocorrências de quaisquer fatos que, a seu critério, exijam medidas corretivas;

b) Atestar a execução do objeto, promovendo a liquidação da despesa;

c) Efetuar os pagamentos nas condições e preços pactuados, desde que cumpridas todas as formalidades e exigências do Contrato;

d) Solicitar ao preposto sempre que necessário, a adoção de medidas efetivas de correção ou adequação dos serviços prestados pela Contratada;

e) Fornecer à Contratada, todos os esclarecimentos necessários para execução dos serviços e demais informações que estes venham a solicitar para o desempenho dos serviços contratados;

f) Colocar à disposição da Contratada, registros, documentos e outros informes, proporcionando todas as condições necessários à execução do serviço;

g) Disponibilizar espaço físico para os técnicos e prepostos da Contratada, necessários ao desempenho dos serviços dos profissionais;

h) Publicar o extrato do termo de contrato no Diário Oficial dos Municípios.

7 - DOS PROCEDIMENTOS DE ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO:

7.1 - Os procedimentos de acompanhamento e fiscalização abrangem todas as rotinas necessárias à boa execução dos serviços.

7.2 - A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por meio de instrumentos de controle, que compreendam a mensuração dos seguintes aspectos, quando for o caso, para posterior comprovação:

7.2.1 - Os resultados alcançados em relação à Contratada, com verificação dos prazos, da execução e da qualidade dos serviços demandados;

7.2.2 - O cumprimento das demais obrigações decorrentes do contrato, inclusive se a Contratada continua mantendo em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

7.3 - O Município de Baixo Guandu exercerá a fiscalização dos serviços contratados, de modo a assegurar o efetivo cumprimento da execução do escopo contratado.

7.4 - O fiscal do contrato deverá promover o registro de todas as ocorrências relacionadas a execução dos serviços, determinando o que for necessário à regularização das falhas observadas, conforme as previsões deste termo.

7.5 - A fiscalização poderá ser efetuada por meio fotográfico, emissão de relatório técnico, bem como a emissão de notificação a Contratada.

7.6 - As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal deverão ser solicitadas ao Secretário Municipal de Educação, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes.

7.7 - A fiscalização será exercida no interesse exclusivo do Município de Baixo Guandu e não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada por qualquer irregularidade ou responsabilidade na execução dos serviços.

7.8 - Ao servidor designado para o acompanhamento e a fiscalização da prestação dos serviços de acordo com as regras e exigências deste termo, caberá ainda, a conferência das notas fiscais e a liberação das respectivas faturas para pagamento.

7.9 - Fica designado como fiscal o servidor **Giuliano de Assis Zandomenico** inscrito sob o número de CPF: 119.877.727-33.

8 - DO PRAZO DE VIGÊNCIA:

8.1 - O prazo de vigência da contratação será de 30 (trinta) dias, contados da data subsequente ao de sua publicação no Diário Oficial dos Municípios, podendo ser prorrogado por igual período, mediante justificativa da Contratada, devidamente fundamentada.

9 - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

9.1 - O pagamento será realizado mediante a apresentação pela Contratada, de Nota Fiscal ao Município de Baixo Guandu, acompanhada dos documentos, a saber:

a) Certidão Negativa ou Positiva com Efeito Negativa, de débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União unificando as Contribuições Previdenciárias;

b) Certificado de Regularidade perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS;

c) Certidão Negativa ou Positiva com Efeito Negativa, de débitos perante a Fazenda Estadual - Estado Sede da Contratada;

d) Certidão Negativa ou Positiva com Efeito Negativa, de débitos perante a Fazenda Municipal - Município Sede da Contratada;

e) Certidão Negativa ou Positiva com Efeito Negativa, de débitos perante a Justiça do Trabalho;

f) Relatório descritivo dos serviços executados no mês de competência referente ao pagamento.

9.2 - A Nota Fiscal e os demais documentos deverão ser emitidos pela Contratada e protocolizados no Protocolo Geral do Município de Baixo Guandu, que depois de conferidos, serão atestados pelo fiscal designado e encaminhados para pagamento no prazo de até 10 (dez) dias úteis após a respectiva liquidação da despesa.

9.2.1 - Quando devido, as notas fiscais deverão ser emitidas na forma eletrônica, conforme legislação vigente e encaminhadas em formato "xml", para o seguinte endereço eletrônico: educacao@pmbg.es.gov.br

9.2.2 - Os pagamentos somente serão realizados através de Ordem Bancária, ficando a Contratada obrigada a indicar na Nota Fiscal, a Conta Corrente e Agência Bancária para o respectivo pagamento.

9.2.3 - Ocorrendo erros na apresentação das Notas Fiscais ou nos documentos relativos às obrigações fiscais/trabalhistas, será solicitada a Contratada providências para retificação, ficando estabelecido que o prazo para pagamento será contado a partir da data da regularização da pendência.

9.2.4 - A Nota Fiscal deverá conter o mesmo CNPJ e razão social apresentados na etapa de Credenciamento e acolhidos nos documentos da fase de Habilitação.

9.5 - Qualquer alteração feita no Contrato social, ato constitutivo ou estatuto que modifique as informações registradas no certame, deverá ser comunicado ao Município de Baixo Guandu, mediante documentação própria, para apreciação da autoridade competente.

9.6 - O Município de Baixo Guandu poderá deduzir do pagamento importâncias que a qualquer título lhe forem devidos pela Contratada, em decorrência de descumprimento de suas obrigações.

9.7 - Para a efetivação do pagamento a Contratada deverá manter as mesmas condições previstas no edital no que concerne a proposta de preço e a habilitação.

9.8 - Os preços propostos são fixos e irreajustáveis, sem prejuízo do disposto no inciso II, alínea "d", do art. 124, da Lei nº 14.133/2021.

9.9 - Nenhum pagamento será efetuado à Contratada, enquanto houver pendência de liquidação de obrigação financeira, em virtude de penalidade ou inadimplência contratual.

9.10 - Não haverá, sob hipótese alguma, pagamento antecipado.

10 - DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA:

10.1 - As despesas decorrentes da presente contratação correrão a conta do Orçamento Municipal para o exercício de 2025, de acordo com a classificação programática seguinte:

Projeto / Atividade - 1.055- Construção, Expansão e Melhoria da Rede Física do Ensino Infantil

Fonte de Recursos - 150000250000 - Receita de Impostos e de Transferências de Impostos - MDE

Elemento de despesa - 33903900000 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica

Ficha - 0000096

11 - DA SUBCONTRATAÇÃO:

11.1 - Não será admitida a subcontratação integral ou parcial do objeto contratação.

TERMO DE REFERÊNCIA

_____
Asssinatura da Secretaria Emitente

_____ _____

Gestor do Processo
Ciente da Responsabilidade em: _____/_____/_____

Fiscal do Contrato
Ciente da Responsabilidade em: _____/_____/_____