

ATIVO IMOBILIÁRIO SESC-MG

TERMO DE REFERÊNCIA

CONTRATAÇÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS QUE OBJETIVAM A ATUALIZAÇÃO DOS VALORES DOS PATRIMÔNIOS IMÓVEIS DO SESC-MG, CONFORME NBR 14.653 PARTES 1 E 2.

INFORMAÇÕES PRINCIPAIS

TIPO	MODALIDADE:	REGIME DE EXECUÇÃO:
Avaliação imobiliária	Menor preço global (por lote)	regime preço unitário

PRAZOS:	EXECUÇÃO CONTRATUAL	75 DIAS CORRIDOS	A CONTAR:	da emissão do Termo de Início
	VIGÊNCIA CONTRATUAL	180 DIAS CORRIDOS	A CONTAR:	da assinatura do contrato

ANEXOS TÉCNICOS DISPONIBILIZADOS AOS PROPONENTES:	- Termo de Referência
	- Caderno de Especificações
	- Caderno de Planejamento

ELABORADO POR:	Luiz Gustavo Machado Júnior	DATA:	26/07/2024
ELABORADO POR:	Thyena Milay Rodrigues dos Reis	DATA:	23/08/2024
ELABORADO POR:	Nelson Sávio Marinho Sanches Moreira	DATA:	23/08/2024

CONTROLE DE REVISÕES

Revisão	Descrição	Data
00	Emissão inicial	05/07/2024
01	Revisão Geral	26/07/2024
02	Revisão Prazo de Mobilização e execução	23/08/2024

SUMÁRIO

1. OBJETO.....	3
2. REGIME DE EXECUÇÃO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO.....	3
3. ORÇAMENTO ESTIMADO.....	3
4. PRAZOS DE MOBILIZAÇÃO, EXECUÇÃO E VIGÊNCIA.....	3
5. SUBCONTRATAÇÃO.....	3
6. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA	3
7. ALTERAÇÕES CONTRATUAIS.....	4
7.1. ACRÉSCIMOS E SUPRESSÕES	4
8. REAJUSTE.....	4
9. CRITÉRIO DE MEDIÇÃO.....	5
10. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS	5
11. RECEBIMENTO DOS SERVIÇOS.....	6
11.1. COMUNICAÇÃO DO TÉRMINO DO SERVIÇO.....	6
11.2. TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO	6
12. VISITA E ESCLARECIMENTOS TÉCNICOS	7
13. ORIENTAÇÕES GERAIS.....	7

LISTA DE SIGLAS

APR – Análise Preliminar de Risco	GRD – Guia de Remessa de Documentos
ART – Anotações de Responsabilidade Técnica (CREA)	IT – Instrução Técnica
AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros	MD – Memorial Descritivo
CAT – Certidão de Acervo Técnico	NR – Norma Regulamentadora
CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo	PNE – Portadores de Necessidades Especiais
CBMMG – Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais	PRECEND – Programa de Recebimento e Controle de Efluentes para Usuários não Domésticos (COPASA)
CEI – Cadastro Específico do INSS	RDO – Relatório Diário de Obras
CFTV – Circuito fechado de televisão	RRT – Registro de Responsabilidade Técnica (CAU)
CIPA – Comissão Interna de Prevenção de Acidentes	SDAI – Sistema de detecção e alarme de incêndio
CLT – Consolidação das Leis Trabalhistas	SESMT – Serviço Especializado em Engenharia de Segurança e Medicina do Trabalho
CNO – Cadastro Nacional de Obras	SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (CAIXA)
CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia	SPCI – Sistema de prevenção e combate a incêndio
CTPS – Carteira de Trabalho e Previdência Social	SPDA – Sistema de proteção contra descargas atmosféricas
DAE – Documento de Arrecadação Estadual	TR – Termo de Referência
EAP – Estrutura analítica de projeto	
GFIP – Guia de Recolhimento do FGTS e de Informações à Previdência Social	

CONTEÚDO DOS DOCUMENTOS DE CONTRATAÇÃO

DOCUMENTO	CONTEÚDO
TERMO DE REFERÊNCIA	Informações sobre os parâmetros da contratação (regime de execução, critério de julgamento, qualificações, garantias, subcontratação etc.)
CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES	Especificações do objeto a ser contratado (quais disciplinas e/ou serviços serão contratados especificando materiais e nível de detalhamento necessário).
CADERNO DE PLANEJAMENTO	Informações de planejamento de execução do objeto (documentação de mobilização, cronograma de referência, horário de trabalho, planejamento do canteiro de obra, licenças necessárias etc.)

1. OBJETO

Contratação de empresa especializada para elaboração de Laudos Técnicos de Avaliação para determinação do valor de mercado atualizado de imóveis do Sesc-MG, conforme ABNT NBR 14.653 partes 1 e 2, para fins de contábeis.

2. REGIME DE EXECUÇÃO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO

A forma de execução do objeto será indireta através do **regime de preço unitário**

O critério de julgamento será **pelo menor preço global**, por lote, conforme condições previstas neste documento.

A Proponente deverá considerar todos os serviços, equipamentos, materiais e tudo mais que for necessário para a conclusão do objeto na definição de seu preço final.

3. ORÇAMENTO ESTIMADO

O prazo de validade da proposta não poderá ser inferior a 90 dias contados a partir de sua data de apresentação.

4. PRAZOS DE MOBILIZAÇÃO, EXECUÇÃO E VIGÊNCIA

O prazo de mobilização de contrato é de **10 (dez)** dias corridos a contar da data da **reunião de kick off**.

O prazo de execução do objeto é de **75 (setenta e cinco)** dias corridos a contar da data da **emissão do Termo de Início**.

O prazo de vigência do contrato é de **180 (cento e oitenta dias)** dias corridos contados a partir da data de assinatura do contrato.

5. SUBCONTRATAÇÃO

Não é permitido a subcontratação dos serviços do objeto deste termo de referência.

6. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

A **Contratada**, sendo pessoa jurídica de direito público ou privado, deverá dispor de um Profissional Avaliador para desenvolver o presente objeto, sendo habilitado e devidamente registrado nos conselhos conforme disposto abaixo:

- Engenheiro registrado no CONFEA-CREA;
- Arquiteto registrado no CAU;
- Corretor de imóveis registrado no CRECI e cadastrado no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, conforme a resolução COFECI Nº 1.066/2007;

A licitante interessada poderá concorrer aos 02 lotes, valendo habilitação única para ambos. Contudo, uma única licitante não poderá sagrar-se vencedora de mais de um lote. Consequentemente, a vencedora poderá escolher qual lote prefere firmar o contrato e terá desconsiderada sua proposta comercial para o outro lote.

Este Profissional Avaliador será o responsável técnico pela execução de todas as atividades desta contratação, bem como as documentações necessárias para o perfeito entendimento e execução do objeto contratado, mantendo a uniformidade das informações, sendo o principal o elemento de ligação entre a Contratada e a Contratante durante a execução do contrato devendo participar diretamente do desenvolvimento das atividades, em todas as etapas sem exceção, do objeto descrito neste Termo de Referência.

Na impossibilidade da participação do referido profissional, a Contratante admitirá a substituição por profissionais nos mesmos termos determinados neste documento. A autorização da substituição deste profissional deverá ser devidamente formalizada entre as partes.

7. ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

7.1. ACRÉSCIMOS E SUPRESSÕES

Para elaboração de aditivos de inclusão de itens não previstos na planilha orçamentária, deverão ser considerados os seguintes critérios:

a) Itens existentes na tabela Sinapi

- Será pesquisado o valor do serviço mais apropriado, obtido a partir da tabela Sinapi, extraído do relatório na respectiva data base prevista na respectiva cláusula de reajuste do contrato;
- Se necessário, serão realizados ajustes nas composições do Sinapi para adequar o serviço às particularidades executivas da obra;
- Sobre o valor do Sinapi incidirá o percentual do BDI do orçamento básico de referência;
- Será aplicado o fator de desconto apresentado pela proponente em relação ao orçamento referência.

b) Itens não existentes na tabela Sinapi, que serão pesquisados em outros sistemas referenciais ou orçados com composição própria

- A instituição utilizará a composição do sistema de referência, realizando os ajustes pertinentes e substituindo os preços dos insumos por aqueles existentes no Sinapi. Para os insumos novos, não existentes no Sinapi, a ordem de elaboração será pela busca em outros sistemas referenciais e no banco de preços governamental, adotando-se o menor preço. Para os insumos que não forem encontrados no banco de preços, haverá pesquisa de mercado, adotando-se o menor preço para obtenção do preço final;
- A composição deverá ser elaborada na respectiva data base prevista na cláusula de reajuste.;
- No caso da adoção de insumos cotados no mercado, o valor será deflacionado até a respectiva data base prevista na cláusula de reajuste do contrato;
- data-base do orçamento ou último reajuste, pelo índice de reajuste contratual;
- Sobre o valor da etapa anterior incidirá o percentual do BDI do orçamento básico de referência;
- Será aplicado o fator de desconto apresentado pela proponente em relação ao orçamento referência.

c) Itens de serviços que não se enquadrarem nos itens acima, para os quais não são encontradas equivalência de insumo e/ou composição nos sistemas de referência ou na planilha de orçamento contratada, serão pesquisados no mercado

- A instituição realizará pesquisa de mercado com o máximo possível de prestadores de serviço, adotando-se o preço médio da equalização para obtenção do preço final;
- Sobre o valor da etapa anterior incidirá o percentual do BDI do orçamento básico de referência, quando aplicável;
- Será aplicado o fator de desconto apresentado pela proponente em relação ao orçamento referência, quando aplicável;

8. REAJUSTE

Os preços deste Contrato poderão ser reajustados por acordo entre as Partes, tendo como limite máximo a variação do Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), ou no caso de sua extinção por outro indexador que venha a substituí-lo, devendo ser observado o período mínimo de 12 (doze) meses, contados a partir da data da proposta ou último reajuste.

O reajuste só pode ser aplicado ao saldo remanescente do contrato, considerando o cronograma de entregas previsto.

Os itens que não foram entregues, por atrasos gerados pela **CONTRATADA**, não podem ser reajustados.

9. CRITÉRIO DE MEDIÇÃO

O critério de medição será por unidade contratada executado e validado pela fiscalização.

Os pagamentos serão realizados mediante emissão de nota fiscal conforme medição mensal dos serviços efetivamente prestados e aprovados pela fiscalização no mês de referência.

Para medição, a **Contratada** encaminhará à **Fiscalização**:

- a) Certidões de regularidade (federal, estadual, municipal, FGTS, INSS);
- b) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho.

10. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

É vedado à contratada descumprir total ou parcialmente as obrigações assumidas, considerando-se descumprimento contratual, dentre outras, as seguintes condutas:

- a) Não atendimento às especificações técnicas relativas a bens, serviços ou obras previstas nos documentos que integram a contratação.
- b) Paralisação desautorizada ou atraso no fornecimento de bens, na prestação de serviços ou na execução de obra ou de suas etapas;
- c) Alteração de qualidade ou quantidade dos serviços/produtos fornecidos;
- d) Prestação de serviço em qualidade inferior ao pactuado;
- e) Não quitação de débitos junto ao Sesc em Minas.

É igualmente vedado à contratada a conduta ou omissão que configure inobservância à legislação vigente, à boa-fé objetiva, ou aos deveres anexos do contrato, tais quais a informação, fidelidade, respeito, probidade, cooperação e confiança.

Pelo inadimplemento total ou parcial das obrigações assumidas, a contratante poderá aplicar à contratada, separadas ou cumulativamente, as seguintes sanções:

1. Multa moratória calculada no percentual de 0,33% ao dia, limitada a 10% sobre o valor do material, serviço, etapa ou marco contratual entregue em atraso;
 - 1.1. A multa moratória apurada será descontada diretamente do pagamento do serviço ou fornecimento entregue em atraso, independente de notificação prévia da contratada e da aplicação das demais penalidades estipuladas nesta cláusula.
 - 1.2. Para fins de cálculo da multa moratória, a etapa de mobilização do contrato, quando prevista, terá seu valor correspondente a 10% do valor total do contrato.
2. Multa por inadimplemento parcial de até 10%, e por inadimplemento total de até 25% do valor do contrato ou do lote se o inadimplemento for limitado ao lote;
3. Rescisão unilateral por inadimplemento da contratada;
4. Suspensão temporária do direito de licitar ou contratar com o Sesc por prazo não superior a 05 (cinco) anos, nas seguintes hipóteses:
 - 4.1. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida na execução do contrato;
 - 4.2. Praticar ato fraudulento na execução do contrato;
 - 4.3. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

4.4. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

4.5. Praticar, em face do Sesc, ato lesivo previsto no art. 5º da Lei 12.846/13.

Identificado possível inadimplemento, a contratante notificará a contratada para contraditório no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

Esgotado o prazo da contratada, com ou sem manifestação, a contratante elaborará relatório circunstanciado, que será encaminhado à Autoridade Competente do Sesc para decisão acerca da aplicação de penalidades.

A penalidade aplicável será justificada em cada caso, a partir de ponderação que levará em conta fatores como a proporção dos prejuízos causados ao Sesc em Minas, a gravidade da infração cometida, a natureza e motivação da conduta ou omissão, o caráter pedagógico e seu histórico de atuação junto à contratante.

A aplicação de uma penalidade mais grave independe da anterior aplicação de penalidade mais leve.

A aplicação das penalidades de rescisão por inadimplemento e suspensão do direito de licitar e contratar podem, mediante justificativa, quando houver quebra de confiança, levar à rescisão, pela contratante, dos demais contratos vigentes com a contratada.

A aplicação de multa não impede a incidência de indenização suplementar caso os prejuízos sofridos pela contratante excedam o valor da multa fixada.

O valor da multa aplicada poderá ser retido dos pagamentos devidos pelo contratante e da garantia contratual prestada pela contratada, quando houver.

Os marcos de sanções constam devidamente representados no cronograma básico da contratação para execução do objeto em referência, distribuído em etapas e prazos, conforme condições estabelecidas no instrumento de contratação e apresentado no respectivo Caderno de Planejamento.

11. RECEBIMENTO DOS SERVIÇOS

11.1. Comunicação do término do serviço

Tendo sido executados integralmente os serviços que compõem o objeto do contrato e estando este, em condições de ser recebido, inclusive com resolução das pendências porventura formalizadas pela fiscalização em check list's elaborados ao longo da execução contratual, e com a entrega de todos os projetos e documentos correlatos ao objeto, a **CONTRATADA** deverá comunicar à **FISCALIZAÇÃO** a conclusão da execução do objeto, por escrito e dentro do prazo de execução contratual, a fim de que seja realizada vistoria para fins de recebimento provisório.

A emissão da comunicação acima referida fora do prazo de execução contratual caracterizará atraso, sujeitando a **CONTRATADA** às penalidades cabíveis previstas em contrato.

A **FISCALIZAÇÃO** só aceitará os serviços que estiverem de acordo com os parâmetros definidos nos cadernos de especificações, planejamento e demais especificações técnicas e definições constantes no Termo de Referência e seus anexos. Os serviços que não reunirem tais condições serão rejeitados, cabendo à **CONTRATADA** todos os ônus da rejeição, inclusive quanto a prazos, despesas para sua correção e sanções, caso pertinente. Não será admitido o recebimento provisório de serviço inconcluso.

11.2. Termo de Recebimento Definitivo

Constatada a condição de conclusão do objeto através de vistoria pela Fiscalização, o Termo de Recebimento Definitivo será emitido por esta fiscalização em até 15 (quinze) dias corridos após a comunicação por escrito da **CONTRATADA**, informando sobre a conclusão do objeto do contrato.

Em caso de constatação local da não finalização dos serviços e da existência de parcelas dos serviços ainda não executadas/fornecidas, não será reconhecido efeito à comunicação referida acima, o que implicará na não emissão do Termo, bem como, na caracterização de atraso caso ultrapassado o prazo de execução contratual, sujeitando a Contratada à aplicação de sanção.

Para o Termo de Recebimento, é imprescindível a apresentação dos documentos e atendimento ao item destacado abaixo:

- a) Completa execução e conclusão dos serviços objeto do contrato;
- b) Anotações de Responsabilidade Técnicas Baixadas.

Todos os Termos de Recebimento deverão ser circunstanciados, emitidos e assinados por ambas as partes.

12. VISITA E ESCLARECIMENTOS TÉCNICOS

É facultativa a visita ao local para análise e melhor compreensão dos serviços, verificação das condições atuais da área e inclusive casos omissos em projetos e planilha de especificações e quantitativos.

A visita poderá ser realizada de segunda a sexta-feira, das 08:00h às 17:00h. A empresa deverá agendar previamente a visita com o Sesc em Minas, através dos contatos: comunicacaogcen@sescmg.com.br – (31) 3279-1472

Para envio de e-mail, identificar no campo *assunto*, o objeto, número do processo licitatório e o município a que se refere a solicitação.

A **CONTRATADA** não poderá alegar, sob qualquer pretexto, que desconhecia as condições físicas, especificações, projetos, normas técnicas bem como o regime de trabalho do local em que os serviços contratados serão executados.

13. ORIENTAÇÕES GERAIS

À **CONTRATADA** é implicada a total e completa responsabilidade por todo e qualquer serviço e fornecimento, próprio ou de terceiros, que sejam necessários à completa e perfeita execução do objeto contratado.

O objeto poderá contemplar a execução de todos os itens apontados na descrição do objeto ou parte deles, estando os critérios de supressão e acréscimo, quantitativo e qualitativo, em conformidade com este Termo de Referência.

Todos os documentos (projetos e caderno especificações) disponibilizados pela **CONTRATANTE**, são partes integrantes, junto a este Termo de Referência e devem ser analisadas e conferidas, não sendo aceitas reivindicações posteriores à assinatura do Contrato.

Nenhuma alteração se fará em qualquer especificação ou projeto, sem autorização da fiscalização da Contratante. A autorização só terá validade quando formalizada por escrito.

Todos e quaisquer serviços ou atividades necessárias para realização do objeto desta contratação deverão ser previstas em proposta, sendo de única e exclusiva responsabilidade da Contratada.

A escala de trabalho a ser desenvolvida será de inteira responsabilidade da **CONTRATADA**, os custos com trabalhos em horários extraordinários (sábados, domingos, feriados e períodos noturnos) decorrentes deverão estar incluídos na proposta, para que sejam mantidos o prazo e valor contratual.

Durante a execução dos serviços, as dúvidas técnicas, porventura observadas, deverão ser dirigidas à fiscalização, para os esclarecimentos que se fizerem necessários. Apenas as orientações desta fiscalização terão validade durante a execução dos serviços contratados.

Todos os documentos são complementares entre si constituindo juntamente com os projetos e detalhes, peça única. Assim, qualquer menção formulada em um documento e omitida nos outros, será considerada como especificada e válida, para efeito da composição do preço global (por lote) dos serviços.

As normas técnicas internas do Sesc em Minas serão fornecidas pela Engenharia em momento oportuno, após assinatura do contrato.

Faz parte do escopo do Proponente sem, entretanto, se limitar a:

- a. Comprovação do treinamento e certificações, quando aplicáveis, das equipes que desenvolverão os serviços previstos neste escopo;
- b. Fornecimento de transporte, alimentação e demais despesas do seu pessoal envolvido nos serviços, a ser aplicado.
- c. O refazimento de serviços não conformes não acarretará ônus para a **CONTRATANTE**;

- d. Ressarcimento ou recomposição de quaisquer danos causados pela **CONTRATADA** à obra ou a terceiros;
- e. Especial atenção também deverá ser dada ao treinamento dos trabalhadores da Contratada quanto ao aspecto comportamental, a fim de garantir a ordem e evitar transtornos à vizinhança.

RESPONSÁVEL PELO
DOCUMENTO

RESPONSÁVEL PELO
DOCUMENTO

GERENTE DE PLANEJAMENTO DE
ENGENHARIA