

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

AValiação DE IMóVEL PARA LOCAÇÃO DOS ESPAÇOS DA LANCHONETE DO SALÃO DE EVENTOS, LANCHONETE ANHAGUERA E CAFETERIA SESC CALDAS NOVAS

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

2. O presente processo destina-se à contratação de empresa para avaliação imobiliária para locação dos espaços da lanchonete do Salão de Eventos, Lanchonete Anhanguera e Cafeteria Sesc Caldas Novas.

3. JUSTIFICATIVA

Tendo em vista a necessidade de adequação junto a exigências da resolução do SESC nº 1.346/2017, que disciplina as operações imobiliárias das administrações Nacional e Regional do Sesc com intuito em atender a necessidade de atualização do valor de imóvel para locação de espaço com fins de locação. 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 locação.

4. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT	UND	LOCAL
01	<p>Contratação de serviço de avaliação imobiliária, visando à locação dos seguintes espaços:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Lanchonete salão de eventos - com área de aproximadamente 278,72 metros quadrados; ✓ Lanchonete anhanguera - com área de aproximadamente 44,48 metros quadrados; ✓ Cafeteria - com área de aproximadamente 49,70 metros quadrados. 	01	SVÇ	SESC CALDAS NOVAS

5. 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.

6. CONDIÇÕES DA PRESTAÇÃO 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 o contratante aplicar as penalidades cabíveis;

6.2. O prazo total para execução dos serviços é de 10 (dez) dias consecutivos a contar do primeiro dia útil da assinatura do contrato ou documento equivalente.

6.3. A empresa vencedora deverá apresentar após a avaliação laudos técnicos dos bens imóveis atendendo a Norma Brasileira - NBR14653, da ABNT bem como as normas para Avaliação de Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia - IBAPE

5.3.1 Os arquivos em meio digital que deverão ser entregues por e-mail e em CD ou DVD-ROM, em duas versões:

- a) Arquivo não editável, de preferência em PDF;
- b) Arquivo editável, de acordo com o tipo de documento;
- c) Desenhos: em formato DWG (salvo em versão 2004, incluindo o arquivo CTB), PLT e PDF.
- d) Tabela e textos: EXCEL (XLSX) e WORD (DOCX).

5.3.2 Em meio físico, deverá ser entregue duas vias assinadas, em formatos:

- a) Relatório: capa de PVC e encadernado.
- b) Disposição do Relatório fotográfico colorido em papel.
- c) Desenhos.
- d) Tabela e textos.

5.3.3 O recebimento será realizado pela Administração Regional do Sesc Goiás, ao término e entrega dos mesmos, após verificação de sua perfeita execução. Para a elaboração do referido documento, pondera-se:

- a) 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;
- b) Deverá apresentar todas as informações pertinentes ao avaliando, tais como:
- c) Identificação do solicitante;
- d) Endereço completo do imóvel avaliando;
- e) Área construída referente ao imóvel;
- f) Características da região;
- g) Caracterização do bem avaliando com relatório fotográfico, demonstrando seu padrão de acabamento e conservação;
- h) Metodologia utilizada, com apresentação do Grau de Precisão e Fundamentação (incluindo sua memória de cálculo);
- i) Especificação;
- j) Memorial de Cálculo;
- k) Conclusão.

5.3.4 Deverá apresentar a metodologia utilizada, bem como a amostragem de dados e as informações relativas a cada dado coletado. A metodologia a ser utilizada poderá ser definida pelo responsável, desde que justificada.

5.3.5 Nos casos de corretores de imóveis, a emissão do Parecer Técnico de Avaliação, deverá ser emitida por profissional com título de avaliador imobiliário, comprovado por meio de diploma de curso superior em gestão imobiliária ou por especialização em Avaliação Imobiliária, que deverá ser comprovada anexada ao laudo.

7. LOCAL DO SERVIÇO E FATURAMENTO

6.1 Sesc Caldas Novas (03.671.444/0008-13)

Avenida Ministro Elias Bufaiçal, nº 600 – Bairro do Turista I, Caldas Novas (GO) Fone: (64)3455-9400. Contato: Cassio ou Mauro.

8. EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

7.1. DOCUMENTOS RELATIVOS À REGULARIDADE DA EMPRESA

- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda - CNPJ.
- 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 ou positiva com efeito de negativa, de débitos junto à fazenda estadual;
- e) Certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, de débitos junto à fazenda municipal;
- 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 Microempreendedor Individual - MEI).

7.2. DOCUMENTOS RELATIVOS À QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

7.2.1 Declaração de indicação do(s) responsável (is) Técnico(s) pela execução do serviço.

7.2.2 Comprovação de registro/habilitação do profissional técnico indicado(s) pela empresa na Declaração de Indicação do Responsável Técnico na Câmara de Valores Imobiliários (CVI); no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI); no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

7.2.2.1. No caso da empresa ter sede em outro Estado e, conseqüentemente, ser inscrita no CVI, CRECI, 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.

7.3. DECLARAÇÃO DE VISITA TÉCNICA

7.3.1. Apresentar declaração de visita, conforme tópico 09, fornecido pelo Gerente ou responsável 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 desta licitação.

9. ACEITABILIDADE DA PROPOSTA

8.1 A proposta deverá ser elaborada em papel timbrado, devidamente assinada e datada, obedecendo ao edital e seus anexos;

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

8.3 Valor total que será expresso em real e por extenso.

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

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

10. VISITA TÉCNICA

9.1 A visita técnica é facultativa aos fornecedores interessados, o que não inviabiliza a apresentação de declaração pelas empresas 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, arcando com eventuais prejuízos que venha sofrer em decorrência da execução dos serviços. Não serão aceitas justificativas relativas ao desconhecimento das condições do local de execução do serviço, a título de obtenção de pagamentos adicionais, aditivos e/ou prorrogação de prazos.

9.2 Aos fornecedores interessados em realizar visita ao local de execução dos serviços, deverão fazê-la até o dia 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;

9.3 As visitas deverão ser precedidas de agendamento junto a unidade com Mauro ou Cássio, contato: (64) 3455-9400. Tendo em vista a faculdade da realização da visita, os licitantes não poderão alegar o desconhecimento das condições existentes como justificativa para eximirem das obrigações assumidas ou em favor de eventuais pretensões de acréscimos de preços em decorrência da execução do objeto contratado, declarando que tem conhecimento de todas as exigências e condições necessárias ao cumprimento das obrigações assumidas.

11. OBRIGAÇÕES DAS PARTES

10.1 OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

10.1.1 A CONTRATADA deverá comprovar o vínculo do profissional técnico responsável pela emissão de laudo mediante apresentação de cópia dos seguintes documentos:

- a) Empregado - Carteira profissional - CTPS (dados de identificação e período de registro) ou ficha de registro;
- b) Prestador de Serviço - Contrato de prestação de serviços, com firma reconhecida das partes;
- c) Sócio - Contrato social e alterações ou ata (s) de assembleia (s);
- d) Diretor - Cópia do Estatuto social da Licitante e ata de eleição devidamente publicada na imprensa, em se tratando de sociedade anônima.

10.1.2 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.

10.1.3 Responsabilizar-se por quaisquer acidentes ou incidentes que venham a ocorrer durante a execução do objeto dessa licitação, 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.

10.1.4 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.

10.1.5 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.

10.1.6 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.

10.1.7 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.

10.2 OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

10.2.1 Efetuar os pagamentos devidos na forma estabelecida neste termo de referência, desde que os serviços sejam realizados em rigorosa obediência ao projeto e demais documentação técnica constante deste documento.

10.2.2 Comunicar previamente à contratada qualquer modificação ou criação de novas normas e procedimentos a serem observados na execução do serviço objeto desse contrato.

10.2.3 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.

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

10.2.5 Prestar aos empregados da contratada informações e esclarecimentos que eventualmente venham ser solicitados, e que digam respeito à natureza do fornecimento.

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

10.2.7 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.

10.2.8 Caberá ao Sesc exigir o cumprimento de todos os compromissos assumidos pela contratada, de acordo com este termo de referência e demais normas da entidade.

10.2.9 Caberá ao Sesc 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.

10.2.10 O Sesc reserva o direito de não receber os produtos no caso de desacordo com as especificações estabelecidas no tópico "3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS", cabendo à fornecedora contratada substituí-los por outros com as mesmas características exigidas neste instrumento, no prazo determinado pelo contratante.

12. DO PAGAMENTO

11.1 Os pagamentos serão realizados em até 15 (quinze) dias subsequentes à entrega da nota fiscal, desde que os materiais ou serviços tenham sido conferidos e aceitos pelo Sesc/GO.

11.2 Nenhum pagamento isentará a contratada das responsabilidades deste Termo de Referência, quaisquer que forem, nem implicará em aprovação definitiva dos respectivos serviços executados, total ou parcialmente.

11.3 No valor estão incluídas todas as despesas com salários, encargos sociais, tributos, descontos, emolumentos, obrigações trabalhistas e previdenciárias, contribuições fiscais e parafiscais, uniformes, EPI's, EPC's, administração, transportes, impostos, despesas diretas e indiretas em geral e demais condições de realização do serviço devidas em decorrência, direta e/ou indireta, da execução do objeto deste Termo de Referência.

13. 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.

14. DAS PENALIDADES

13.1 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:

13.1.1 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 Sesc, por um prazo de até 2 (dois) anos.

13.1.2 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 Sesc, por um prazo de até 2 (dois) anos.

13.2 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.

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

13.4 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.

13.5 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 13.1.2, alínea "c" e dará ao Sesc o direito de homologar e adjudicar esta licitação aos licitantes remanescentes, na ordem de classificação.

13.6 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 Sesc.

13.7 Em caso de reincidência por atraso injustificado será a empresa penalizada nos termos do art. 32, da Resolução Sesc nº. 1.252/2012.

15. FISCALIZAÇÃO E GESTÃO

Fiscal: Cássio Rubens de Sousa
Matrícula: 5568 CPF: 018.372.051-24
Chefe do Setor Administrativo
Financeiro

Suplente: Mauro Miguel Junior
Gerente Sesc Caldas Novas
Matrícula: 1893 CPF: 220.064.861-87

16. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA



Pedro Henrique Pinheiro Gontijo
Chefe da Seção de Logística e Insumos

Goiânia, 22 de março de 2021.

