



TERMO DE REFERÊNCIA

1. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:

1.1. Este termo tem por objeto a contratação de empresa ou profissional especializado para elaboração de laudo de avaliação para fins de locação de imóvel.

1.2. Este laudo deverá ser lavrado por profissional devidamente habilitado, com registro ativo no CREA ou no CAU, contendo as exigências previstas na citada normativa da Secretaria do Patrimônio da União.

2. JUSTIFICATIVA:

Justifica-se tal contratação pela necessidade de se arbitrar de forma técnica e científica o valor de locação do referido imóvel, aliada à inexistência de servidores no quadro de pessoal deste Tribunal com capacitação adequada para tal atividade e solicitação da Instrução Normativa nº 05/2018 da Secretaria do Patrimônio da União e suas alterações.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:

A contratação está fundamentada na Lei 14.133/2021.

4. MOTIVAÇÃO:

4.1. Motiva-se a contratação devido à necessidade de locação de imóvel para abrigar a 40ª Zona Eleitora de Senador Canedo, visto que em decisão da Diretoria do Fórum da Comarca de Senador Canedo, nos foi solicitado a desocupação de uma área onde abrigavam o atendimento ao eleitor, arquivos documentais e secretarias do Cartório Eleitoral de Senador Canedo, fato já consumado. A motivação para esta desocupação foi a instalação de duas novas Varas Judiciais no Fórum daquela Cidade, conforme Ofício nº 75/2023 e Despacho do Presidente do TJGO (ID 0548581 e 0630692).

4.2. Diante da grande proporção de eleitores e do imenso trabalho realizado pelo Cartório Eleitoral de Senador Canedo, faz-se necessário a locação de um imóvel que atenda os requisitos mínimos de infraestrutura, conforme justificativas do chefe da unidade cartorária juntada ao documento (ID 0632151).

5. OBJETIVO ESTRATÉGICO A SER ALCANÇADA:

Aperfeiçoar a Gestão Administrativa e a Governança da Justiça Eleitoral.

A presente contratação encontra-se em consonância com os objetivos estratégicos priorizados por este Tribunal, em especial com a iniciativa 15 - otimizar o atendimento às demandas dos usuários dos serviços da Justiça Eleitoral e promover ações de boas práticas na gestão visando a humanização do serviço, constante da 1ª Edição do Planejamento Estratégico 2021-2026.

6. PLANO DE LOGÍSTICA SUSTENTÁVEL DO TRE-GO (PLS):

6.1. Diretrizes do PLS 2021-2026 a ser atendidas na presente contratação:

- Promoção do desenvolvimento nacional sustentável, em observância à legislação e aos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável - Agenda 2030;
- Fomento à cultura de planejamento das contratações;
- Fomento à acessibilidade e inclusão;
- O aperfeiçoamento contínuo da qualidade do gasto público; e
- Qualidade de Vida no ambiente de trabalho.

A Contratada deverá respeitar a legislação vigente e observar as boas práticas e técnicas ambientalmente recomendados, quando da realização de atividades nas áreas, escopos dos trabalhos, quer seja, em qualidade, quantidade ou destinação. Atividades essas de inteira responsabilidade da Contratada que responderá em seu próprio nome perante os órgãos fiscalizadores.

7. CONDIÇÕES DA CONTRATAÇÃO:

7.1. Qualificação Técnica

A qualificação técnica será comprovada mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- Comprovante de registro regular de profissional no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CREA/CAU);
- Certificado de participação do profissional em curso de formação em avaliação de imóveis urbanos emitido por instituição de referência na área.**

8. CONDIÇÕES PARA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

8.1. Local da avaliação:

8.1.1. Imóvel urbano - situado na Rua Gumercindo Nascimento, Qd. 02-C, Lt. 14, Jardim Todos os Santos, Senador Canedo -

Goiás.

8.2. Prazo de execução: 15 (quinze) dias corridos, contados a partir da entrega da Ordem de Serviço ou da Nota de Empenho.

9. DOS SERVIÇOS

9.1. O laudo elaborado deverá ser acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT e deverão observar os procedimentos previstos na Instrução Normativa nº 05/2018 da Secretaria do Patrimônio da União, bem como suas atualizações.

9.2. O laudo de avaliação deverá conter, no mínimo, os seguintes itens:
I - identificação da pessoa física ou jurídica que tenha solicitado o trabalho;
II - objetivo e finalidade da avaliação;
III - identificação e caracterização do bem avaliado;
IV - levantamento fotográfico;
V - especificação da avaliação indicando a metodologia utilizada;
VI - resultado da avaliação e sua data de referência; e
VII - assinatura do responsável.

9.3. A documentação dominial/cartorial do imóvel e a planilha de identificação dos dados de mercado deverão, sempre que possível, ser anexadas à avaliação.

9.4. Os laudos de avaliação deverão ser entregues na sua modalidade completa, conforme NBR 14.653, de modo que a entrega de laudos na modalidade simplificada, deverão ser devidamente justificado.

9.5. Na impossibilidade de serem incluídos os anexos e informações mencionadas, o avaliador deverá consignar as devidas justificativas no item "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" da avaliação.

9.6. O laudo de avaliação deverá ser realizado de acordo com legislação municipal ou estadual referentes ao assunto, bem como:

a) Resolução do CONFEA no 218, de 26 de junho de 1973;

b) Resolução do CONFEA no 345, de 27 de julho de 1990;

c) Atender os procedimentos específicos ao tema estabelecidos pelos normativos da Secretaria do Patrimônio da União, em especial, no que couber as NBR nº 12.721/2006 e NBR nºs 14.653-1/2001, 14.653-2/2011, 14.653-3/2004 e 14.653-4/2002, bem como suas alterações;

9.7. O laudo deverá obter os requisitos técnicos previstos no art. 23 da IN 05/2018 da SPU, se for o caso;

9.8. As avaliações serão validada pela unidade gestora contratante.

9.9. O laudo que esteja em desacordo com IN 05/2018, deverão ser retificados e, conforme o caso, poderão serem recusados pela Unidade Gestora do TRE-GO.

10. DAS CONDIÇÕES TÉCNICAS PARA PAGAMENTO

10.1. A Contratada deverá comprovar a realização efetiva da vistoria através da entrega dos relatórios de visita e fotográfico compatíveis com as exigências.

10.2. O pagamento ficará condicionado a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica (CAU) assinado(a) dos serviços desempenhados.

10.3. Os serviços somente estarão aptos ao pagamento se elaborados por profissional habilitado de engenharia ou arquitetura com registro regular no conselho de classe respectivo e detentor de certificado de curso de Avaliador de Imóveis com carga horária mínima 20 horas.

10.4. Os documentos entregues deverão ser aprovados formalmente em termo de aprovação emitido pelo gestor da contratação ou substituto, que identifique o documento e sua revisão(ões).

10.5. Haverá uma única medição para esta contratação, que será realizada quando da aprovação pela CONTRATANTE e emissão do Termo de Recebimento.

10.6. O pagamento somente será efetuado mediante apresentação de Nota Fiscal da CONTRATADA.

10.7. Não se admitirá, a qualquer título, adiantamento ou pagamento antecipado.

11. PRAZOS

11.1. Prazo de Execução: O prazo para execução dos serviços será de 15 (quinze) dias corridos, contados a partir da data de assinatura do contrato.

11.2. Prazo de Vigência Contratual: O prazo de vigência contratual será de 60 (sessenta) dias corridos, contados a partir da data de assinatura do contrato.

11.3. A Contratada deverá arquivar, por um período mínimo de 05 (cinco) anos, os relatórios fotográficos e de visita, bem como os laudos de avaliação relativo ao objeto deste contrato, devendo, a qualquer tempo, disponibilizá-los ao Contratante.

12. FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

12.1. Durante a vigência do contrato, a execução do objeto será acompanhada e fiscalizada por representante da Contratante, devidamente designado para esse fim;

12.2. A fiscalização acompanhará as atividades desempenhadas pela equipe técnica designada pela Contratada, registrando todas as informações necessárias ao bom andamento dos serviços e, se for o caso, solicitando as adequações que se fizerem necessárias.

13. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

13.1 A Contratada não terá, em hipótese alguma, relação de emprego com este Tribunal, sendo de exclusiva responsabilidade do Contratado as obrigações sociais, trabalhistas e fiscais;

13.2. Apresentar o laudo de avaliação do imóvel em conformidade com as condições definidas neste Termo de Referência e no Contrato.

13.3. Realizar vistoria presencial ao imóvel avaliado, em dia/ horário a ser combinado previamente com o proprietário do imóvel;

13.4. Solicitar ao Gestor ou ao Fiscal do Contrato, mediação junto ao proprietário; locatário para acesso ao imóvel, a fim de realizar vistoria, em horário comercial, ou em qualquer outro horário desde que previamente acordado com o proprietário do imóvel.

13.5. Promover o intercâmbio de informações eventualmente necessárias à realização dos serviços de interesse comum.

13.6. Prestar os esclarecimentos técnicos sobre os trabalhos realizados, quando solicitado.

13.7. Elaborar o laudo de avaliação de forma padronizada, atendendo ao disposto nas Normas Técnicas da ABNT vigentes.

13.8. Fornecer, juntamente com o laudo de avaliação, as pesquisas e dados técnicos utilizados no mesmo.

13.9. Apresentar, juntamente com o laudo de avaliação, cópia da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), emitidas junto aos CREA local, ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), emitidos junto ao CAU local, devidamente pago.

13.10. Nos casos de revisão do laudo de avaliação apresentado, o prazo máximo para essa revisão será de 5 (cinco) dias, contados a partir da data de recebimento da solicitação.

13.11. Formalizar o encaminhamento do trabalho realizado por meio de ofício (físico ou digital).

13.12. Providenciar a imediata correção das deficiências apontadas pelo Contratante quanto ao cumprimento das cláusulas contratuais;

13.13. Responder pessoal, direta e exclusivamente pelas reparações decorrentes de acidentes de trabalho ocorridos durante a execução dos serviços contratados, bem como pelos danos pessoais ou materiais causados por seus empregados ao Contratante ou a terceiros, ocorridos nos locais de trabalho;

13.16. Arcar com todos os tributos fiscais e parafiscais, inclusive encargos sociais e previdenciários, exigidos pelos entes federal, estadual e municipal, bem como por entidades governamentais, autárquicas e sindicais que incidam ou venham a incidir sobre os serviços contratados;

13.17. Não transferir a terceiros, no todo ou em parte, os serviços contratados;

14. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

14.1. Comunicar à Contratada toda e qualquer ocorrência em desacordo com o cumprimento das obrigações assumidas.

14.2. Efetuar o pagamento do serviço realizado e entregue nas condições, preços e prazos pactuados entre as partes.

14.3. Prestar as informações e esclarecimentos adicionais que venham a ser solicitados pela CONTRATADA sobre o imóvel a ser avaliado, disponibilizando todos os elementos necessários à execução dos serviços contratados;

14.4. Rejeitar em sua totalidade, ou em parte, o laudo entregue pela CONTRATADA fora das especificações solicitadas neste Termo;

14.5. Aplicar à CONTRATADA as sanções administrativas previstas neste Termo de Referência, no Contrato e na legislação em vigor;

14.6. Sustar a execução de quaisquer trabalhos por estarem em desacordo com o especificado ou por outro motivo que justifique tal medida;

14.7. Manifestar em processo administrativo referente à execução dos serviços, em especial quanto à aplicação de sanções e alterações contratuais;

14.8. Verificar o prazo estabelecido no ajuste para apresentação das notas fiscais/faturas, recibos ou congêneres, exigindo seu cumprimento por parte da Contratada;

14.9. Comunicar à Contratada toda e qualquer ocorrência relacionada com a execução dos serviços;

14.10. Exigir da Contratada, a qualquer tempo, a comprovação das condições de habilitação exigidas neste Termo de Referência;

14.11. Os fiscais de contrato e seus substitutos deverão elaborar registro das ocorrências sobre a prestação dos serviços referentes ao período de sua atuação quando do seu desligamento ou afastamento definitivo e relatório final acerca das ocorrências da fase de execução do contrato, após a conclusão da prestação dos serviços, para ser utilizado como fonte de informações para as futuras contratações;

14.12. Os fiscais técnicos receberão os laudos e verificarão sua adequação em relação aos aspectos gerais exigidos no Termo de Referência, sempre pontuando as limitações de conhecimento que possuírem, não sendo jamais corresponsáveis técnicos pelos serviços contratados.

15. DA SUBCONTRATAÇÃO

Considerando o objeto da contratação e as características dos serviços a serem realizados, não é permitido nenhum tipo de subcontratação - seja ela parcial ou total.

16. DAS PROPOSTAS

16.1 As proponentes deverão apresentar proposta de PREÇO GLOBAL, na qual deverão estar inclusos quaisquer serviços ou despesas indispensáveis à execução do objeto, mesmo que, porventura, não estejam identificados neste Termo de Referência.

16.2. No julgamento das propostas, considerar-se-á vencedora aquela que apresentar as especificações contidas neste

Termo de Referência e ofertar o menor preço.

17. VISITA TÉCNICA

17.1. Às proponentes será facultada a realização de visita técnica ao local descrito no subitem 6.1.1 deste Termo de Referência, oportunidade em que poderão esclarecer as dúvidas porventura existentes;

17.2. A não realização da visita técnica por parte da proponente vencedora implicará na aceitação tácita das exigências constantes neste Termo de Referência, não podendo ser solicitado posteriormente pagamento adicional em razão do desconhecimento das condições do local.

18. FONTE DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS E PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES:

18.1 A despesa para atender a execução do objeto não está prevista no Plano Anual de Contratações para o exercício 2023.

19. ESTIMATIVA DE PREÇOS DE MERCADO:

19.1. O Valor total estimado para a contratação é **R\$ 1.596,67 (um mil quinhentos e noventa e seis reais e sessenta e sete centavos)**, resultante do somatório dos preços médios dispostos na planilha abaixo:

MAPA COMPARATIVO DE PREÇOS AVALIAÇÃO LOCATÍCIA DE IMÓVEL URBANO - SENADOR CANEDO													
ITEM	DESCRIÇÃO	QTD	UND	Orçamento apresentado por fornecedores				Mediana das Amostras	Média das Amostras	Desvio Padrão	Coeficiente de variação	Análise das amostras	Preço unitário estimado
				IBAPEGO	EBAE	SAFIRA	AVALOR						
1	Avaliação Locatícia de Imóvel Urbano	1	1	R\$ 1.490,00	R\$ 1.500,00	R\$ 1.800,00	3950,00**	R\$ 1.500,00	R\$ 1.596,67	R\$ 176,16	11	HOMOGÊNEA	R\$ 1.596,67
2	Avaliação Locatícia de Imóvel Urbano	1	1	R\$ 1.490,00	R\$ 1.500,00	R\$ 1.800,00	3.950,00	R\$ 1.650,00	R\$ 2.185,00	R\$ 1.185,43	54	HETEROGÊNEA	R\$ 1.650,00

PERÍODO BASE DA COLETA: 5

Amostras heterogêneas - coeficiente de variação >25 - utiliza-se a mediana das amostras
Amostras homogêneas - coeficiente de variação <=25 - utiliza-se a média das amostras

19.2. A estimativa de preços, composta por preços unitários é fundamentada em pesquisa de preços realizada em conformidade com os procedimentos administrativos estabelecidos no artigo 23, Inciso IV da NLLC, bem como na Instrução Normativa Seges/ME nº 65, de 7 de julho de 2021;

19.3. Os orçamentos utilizados para embasar a presente pesquisa estão juntados nos documentos nºs 0632430, 0632432 e 0632433).

20. DEMAIS INFORMAÇÕES

20.1. As dúvidas relacionados a este Termo de Referência deverão ser sanadas junto à Coordenadoria de Engenharia e Infraestrutura do TRE-GO, por escrito pelo endereço eletrônico cein-lista@tre-go.jus.br.

20.2. Em conformidade com o Art. 75, inciso II da Lei nº 14.133/2021, entende-se que esta contratação poderá ser realizada por meio de dispensa de licitação.

21. RESPONSÁVEIS PELAS INFORMAÇÕES:

Elaborado por:

Flávio Queiroz de Alcântara
Coordenador de Engenharia e Infraestrutura
Matrícula 5081149



Documento assinado eletronicamente por **FLÁVIO QUEIROZ DE ALCÂNTARA, COORDENADOR(A)**, em 04/10/2023, às 18:27, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei4.tre-go.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **0637510** e o código CRC **DE1B9403**.