

TERMO DE REFERÊNCIA

UNIDADE REQUISITANTE: COORDENADORIA ADMINISTRATIVO-FINANCEIRA

1. DO OBJETO

1.1. CONTRATAÇÃO DE SERVIÇO ESPECIALIZADO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, DE ACORDO COM AS ESPECIFICAÇÕES E QUANTITATIVOS PREVISTOS NESTE TERMO.

1.2. Este objeto será realizado através de DISPENSA DE LICITAÇÃO, fundamentada pelo art.75, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, na forma COTAÇÃO ELETRÔNICA, do tipo MENOR PREÇO, fundamentada pelo art. 1º, inciso II, do Decreto Estadual nº 35.341/2023.

2. DAS ESPECIFICAÇÕES E QUANTITATIVOS

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QTDE	VALOR UNITÁRIO
1	Contratação de serviço especializado de avaliação imobiliária, sem necessidade de dedicação exclusiva de mão de obra, a ser executado por profissional habilitado, para a avaliação de 1 (um) imóvel urbano. Localização do imóvel: Rua Francisco Dantas, nº 411, bairro Edson Queiroz, Fortaleza/CE. Área estimada do imóvel: 480m ²	SERVIÇO	1	R\$ 2.450,00

2.1. Havendo divergências entre as especificações deste anexo e as do sistema, prevalecerão as deste anexo.

3. DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1. A Secretaria Estadual da Proteção Animal (SEPA), instituída pela Lei Estadual nº 18.442 de 31 de julho de 2023, tem como missão promover o bem-estar animal no Ceará, incluindo a criação e manutenção de centros de cuidados temporários para animais domésticos em situação de vulnerabilidade. Atualmente, a SEPA está em processo de locação de um imóvel para abrigar um desses centros, que desempenhará um papel crucial no acolhimento, tratamento e reabilitação de animais abandonados, vítimas de maus-tratos ou em situações de risco.

Para garantir que o imóvel atenda às exigências técnicas, legais e funcionais necessárias ao funcionamento do centro, é imprescindível a elaboração de um laudo técnico de avaliação. Este documento deve considerar aspectos estruturais, acessibilidade, segurança e a adequação do espaço ao uso proposto. Além disso, devido à impossibilidade de realizar uma pesquisa de preços para comparar o valor do imóvel em questão com o mercado, a avaliação técnica também servirá como parâmetro para estimar o valor adequado do imóvel.

A SEPA não dispõe de engenheiros ou arquitetos em seu quadro de funcionários capacitados para realizar essa avaliação técnica, o que torna indispensável a contratação de uma pessoa física ou jurídica especializada. A obtenção de um laudo técnico independente é essencial não apenas para assegurar a transparência e fornecer a justificativa técnica para a contratação direta, mas também para garantir que o valor do imóvel seja compatível com o mercado.

Portanto, a contratação externa garantirá a imparcialidade e a transparência do processo, proporcionando à SEPA uma análise detalhada e isenta das condições e valor do imóvel. Assim, a avaliação técnica é fundamental para assegurar que o espaço a ser locado atenda a todas as exigências necessárias e seja adequado para o funcionamento do centro de cuidados temporários para animais domésticos em situação de vulnerabilidade.

3.2. O objeto da contratação está previsto no Planejamento nº 2023/27841 referente ao Plano de Contratações Anual e com as diretrizes de logística sustentável, além de outros instrumentos de planejamento da Administração, definidos em regulamento do Poder Executivo Estadual, conforme art. 6º do Decreto Estadual nº 35.283/2023.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERANDO TODO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

A solução proposta consiste na contratação de um serviço especializado de avaliação imobiliária, a ser realizado por profissional habilitado e registrado no CREA ou CAU. O serviço será prestado sem dedicação exclusiva de mão de obra, garantindo que o imóvel situado à Rua Francisco Dantas, nº 411, bairro Edson Queiroz, Fortaleza/CE, atenda às exigências necessárias para funcionar como o Centro de Cuidados Temporários para Animais Domésticos.

O profissional contratado deverá realizar uma análise detalhada do imóvel, considerando aspectos técnicos, estruturais e legais, de forma a emitir um laudo técnico que contemple as condições de segurança, acessibilidade e adequação às finalidades previstas. A avaliação também deverá servir de base para a negociação do valor de locação, uma vez que será usada como parâmetro de mercado, suprimindo a ausência de outras referências de preço no processo de locação.

A solução completa inclui a elaboração do laudo técnico, a ser entregue em formato físico e digital, detalhando as condições do imóvel, apontando eventuais deficiências ou melhorias necessárias para seu uso como centro de cuidados temporários, e apresentando uma estimativa de valor de mercado adequada. O serviço deverá ser prestado dentro do prazo estipulado pela SEPA, garantindo a celeridade do processo administrativo.

5. DA EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. O prazo de execução do objeto contratual é de 30 (trinta) dias, contado a partir do recebimento da ordem de serviço ou instrumento equivalente.

5.1.1. O prazo de execução poderá ser prorrogado, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

5.2. Condições de Execução

5.2.1. Os serviços de avaliação imobiliária contratados por meio deste Termo de Referência deverão seguir rigorosamente os parâmetros estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente a NBR 14.653 (partes 1 a 4). Além disso, a avaliação deverá considerar a Tabela Base de Cálculo com índices aplicáveis à construção civil, como o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), bem como a composição de custos e a utilização do Sistema de Inferência Estatística – SisDEA.

5.2.2. O serviço a ser contratado tem como base as seguintes características:

5.2.2.1. Valor da avaliação contemplando: terreno, benfeitorias e equipamentos;

5.2.2.2. Valor mínimo, médio e máximo de mercado;

5.2.2.3. Registros fotográficos;

5.2.2.4. Listagem dos equipamentos constantes no imóvel;

5.2.2.5. Metragens das edificações e do terreno;

5.2.2.6. Descrição detalhada do imóvel;

5.2.2.7. Data da avaliação;

5.2.2.8. Descrição da metodologia adotada;

5.2.2.9. Análise de mercado da região do imóvel definindo o nível de liquidez para venda;

5.2.2.10. Nome do(s) avaliador(es) e respectivo(s) registro(s) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU); e/ou

5.2.2.11. Nome da empresa e respectivo registro no CREA ou no CAU.

6. CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO E DE PAGAMENTO

6.1. Recebimento do Serviço

6.1.1. Os serviços serão recebidos PROVISORIAMENTE, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, pela fiscalização, mediante termos detalhados, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico, nos termos do art. 140, I, a, da Lei nº 14.133/2021.

6.1.2. O prazo da disposição acima será contado do recebimento de comunicação de cobrança oriunda do contratado com a comprovação da prestação dos serviços a que se referem a parcela a ser paga.

6.1.3. O contratado fica obrigado a reparar ou corrigir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem incorreções resultantes da execução.

6.1.3.1. A fiscalização não efetuará o ateste da última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório nos termos do art. 119 c/c art. 140 da Lei nº 14133/2021.

6.1.3.2. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta.

6.1.4. Quando a fiscalização for exercida por um único servidor, o termo detalhado deverá conter o registro, a análise e a conclusão acerca das ocorrências na execução do contrato, em relação à fiscalização técnica e administrativa e demais documentos que julgar necessários, devendo encaminhá-los ao gestor do contrato para recebimento definitivo.

6.1.5. Os serviços serão recebidos DEFINITIVAMENTE no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento provisório, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, após a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação mediante termo detalhado, obedecendo os seguintes procedimentos:

6.1.5.1. Emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelo(s) fiscal(is) no cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado em indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações, conforme regulamento.

6.1.5.2. Realizar a análise dos relatórios e de toda a documentação apresentada pela fiscalização e, caso haja irregularidades que impeçam a liquidação e o pagamento da despesa, solicitar ao contratado, por escrito, as respectivas correções;

6.1.5.3. Emitir Termo Circunstanciado para efeito de recebimento definitivo dos serviços prestados, com base nos relatórios e documentações apresentadas; e

6.1.5.4. Comunicar ao contratado para que emita a nota fiscal ou fatura, com o valor exato dimensionado pela fiscalização.

6.1.5.5. Enviar a documentação pertinente ao setor administrativo-financeiro para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão.

6.1.6. No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei nº 14.133/2021, comunicando-se ao contratado para emissão de nota fiscal no que pertine à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

6.1.7. Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.

6.1.8. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do objeto.

6.2. Liquidação

6.2.1. Recebida a nota fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação, prorrogáveis por igual período.

6.2.1.1. O prazo de que trata o subitem anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133/2021.

6.2.2. A liquidação da despesa consiste na verificação do direito adquirido pelo credor tendo por base os títulos e documentos comprobatórios do respectivo crédito, observando-se o disposto no art. 63 da Lei nº 4.320, de 17 de março de 1964.

6.2.3. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou documento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao contratante;

6.2.4. A nota fiscal ou documento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no subitem 8.1.6 deste Termo.

6.3. Prazo de pagamento

6.3.1. O pagamento será efetuado no prazo de até 20 (vinte) dias úteis, contados da finalização da liquidação da despesa.

6.4. Forma de pagamento

6.4.1. O pagamento será realizado mediante crédito em conta corrente do contratado, exclusivamente no Banco Bradesco S/A, conforme Lei nº 15.241/2012.

6.4.2. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

6.4.3. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

6.4.3.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

6.4.4. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123/2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e

contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

6.5. Antecipação de pagamento

6.5.1. É vedada a realização de pagamento antes da execução do objeto ou se o mesmo não estiver de acordo com as especificações deste instrumento.

7. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

7.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo contratado, de acordo com este instrumento e seus anexos;

7.2. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas neste Termo;

7.3. Notificar o contratado, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto contratado, para que seja por ele substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas;

7.4. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto e o cumprimento das obrigações pelo contratado;

7.5. Efetuar o pagamento ao contratado do valor correspondente a execução do objeto, no prazo, forma e condições estabelecidos neste termo;

7.6. Emitir explicitamente decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do objeto, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do objeto.

7.6.1. A Administração terá o prazo de 5 (dias) dias úteis, a contar da data do protocolo do requerimento para decidir, admitida a prorrogação motivada, por igual período.

7.7. Não responder por quaisquer compromissos assumidos pelo contratado com terceiros, ainda que vinculados à execução do objeto, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do contratado, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

8.1. O contratado deve cumprir todas as obrigações constantes deste Termo e seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

8.1.1. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor;

8.1.2. Comunicar ao contratante, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas que antecede a data da conclusão do serviço, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação;

8.1.3. Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal, gestor ou autoridade superior e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;

8.1.4. Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal, os serviços nos quais se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados;

8.1.5. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução do objeto pelo contratante, que ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos o valor correspondente aos danos sofridos;

8.1.6. O contratado deverá entregar ao setor responsável pela fiscalização do contrato, junto com a nota fiscal para fins de pagamento, os seguintes documentos: 1) prova de regularidade relativa à Seguridade Social; 2) Certidão Conjunta relativa aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; 3) certidões que comprovem a regularidade perante a Fazenda Estadual ou Distrital do domicílio ou sede do contratado; 4) Certidão de Regularidade do FGTS – CRF; e 5) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;

8.1.7. 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.

9. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

9.1. A despesa decorrente deste Termo de Referência será proveniente de recursos da Secretaria Estadual da Proteção Animal, cuja dotação orçamentária será informada posteriormente.

Fortaleza, 25 de outubro de 2024.

(Assinado Digitalmente)

MARCELO FREITAS MAGALHÃES

Coordenador Administrativo-Financeiro

Secretaria Executiva de Planejamento e Gestão Interna