



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. Contratação de empresa para a prestação de serviços de elaboração de Laudo Técnico de Inspeção e Avaliação Predial do(s) imóvel(eis) do processo licitatório que trata de aquisição de Sede para o Instituto de Previdência dos Servidores Públicos de Viamão, conforme especificações, condições, e exigências estabelecidas neste Termo de Referência.

2. ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO

2.1. A avaliação e inspeção do estado geral das edificações, das condições técnicas e funcionalidade da edificação e de seus sistemas e subsistemas construtivos, de forma sistêmica, considerando que se trata de um prédio que funcionará como sede de uma autarquia municipal.

2.2 A **inspeção predial** deverá contemplar, no mínimo, as seguintes análises, para a composição do laudo técnico pericial:

2.2.1 Segurança estrutural

a) Condições gerais de todo o sistema estrutural incluindo, fundações, acomodações (recalques) e movimentações anômalas, vigas, lajes, vigas-paredes, arrimos, existência de rachaduras, trincas ou fissuras, sistema de cobertura (telhados, rufos, calhas, bicas, lajes de cobertura, estruturas de cobertura, etc), paredes, pisos, coma indicação (mapeamento) da presença de patologias nas estruturas e a proposição de soluções aos problemas verificados.

b) Sistemas de instalação hidráulica (água, esgoto sanitário, águas pluviais, caixas de gordura, caixa d'água, etc).

2.2.2 Segurança contra incêndio

a) Análise das condições atuais das Instalações Elétricas;

b) Caso o imóvel possua sistema anti-incêndio automáticos, como sprinklers, deverá ser apontado o grau de eficiência deste sistema.

2.2.3 Acessibilidade

a) Aferir se o imóvel é acessível a todas as pessoas, incluindo aquelas com mobilidade reduzida.

b) Apontar a existência de rampas, elevadores e outras medidas para garantir a acessibilidade universal dentro do prédio.

2.3 A **Avaliação predial** deverá contemplar, no mínimo, os seguintes serviços, para a composição do laudo técnico avaliativo:

a) Localização: Proximidade a serviços públicos, comércio, transporte público, segurança e qualidade do bairro são critérios relevantes.

b) Tamanho e distribuição dos espaços: A metragem quadrada e a distribuição interna dos espaços.

c) Estado de conservação: O estado geral do imóvel, incluindo a condição da estrutura, telhado, paredes, pisos e sistemas elétricos e hidráulicos.

d) Padrão construtivo: Materiais de construção utilizados, acabamentos, e o padrão construtivo em geral podem impactar no valor do imóvel.

e) Idade da construção: A idade do imóvel é um fator a ser considerado, pois pode afetar sua durabilidade e necessidade de manutenção e caso se faça necessária algum tipo de manutenção, deverá ser apontado no laudo.

f) Documentação legal: A existência de documentos em ordem, como escritura, matrícula, e averbações, é crucial para uma avaliação precisa.

g) Acessibilidade: A facilidade de acesso ao imóvel, incluindo vias de transporte público e privado.

h) Infraestrutura do bairro: A qualidade das ruas, iluminação pública, redes de esgoto, etc...

i) Potencialização de valorização: A perspectiva de valorização futura da região pode ser um fator importante para investidores.

j) Comparação com imóveis similares: A comparação com imóveis similares da região para aferição de valores.

k) Aspectos legais e regulatórios: É importante estar em conformidade com leis e regulamentações locais relacionadas à avaliação de imóveis.

2.4 Se houver necessidade de realizar qualquer tipo de manutenção, tal deverá ser devidamente registrada no laudo técnico.

3. JUSTIFICATIVA

3.1 Após determinação do Conselho Administrativo para a abertura de certame público, o qual tratará de aquisição de imóvel, de modo que este supra as demandas referentes às atividades administrativas da unidade gestora do RPPS, verifica-se a necessidade de realização de Inspeção e Avaliação Predial do(s) imóvel(eis) que participarão do processo licitatório para aquisição de sede própria para o Instituto de Previdência dos Servidores Públicos de Viamão.

3.2 O(s) imóvel(is) que participar deste certame deverá ser avaliado para averiguação do estado em que se encontram as construções, instalações, espaço como um todo e se o preço é compatível com o praticado pelo mercado.

3.3 Devido à falta de servidor com a capacidade técnica de realizar essa avaliação a contratação de empresa especializada torna-se imprescindível e indispensável.

4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

4.1. A contratação, objeto deste Termo encontra amparo legal na Lei nº 14.133, de 2021, com suas alterações subsequentes.

4.2 Aplicando-se, ainda, as Normas da ABNT, e nas demais legislações correlatas.

5. PRAZO, LOCAL E CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

5.1 O Laudo Técnico de Inspeção Predial deverá ser entregue no prazo de até 07 (sete) dias corridos após a autorização da prestação dos serviços.

5.2 Ao ser entregue, o Laudo Técnico de Inspeção e Avaliação Predial deverá ser emitido, devidamente assinadas pelo profissional responsável habilitado em perícia técnica da empresa, com o número de registro no respectivo conselho de classe, com todas as folhas rubricadas, apresentando no mínimo os conteúdos determinados na ABNT NBR 16747 e 14653, contendo fotos em quantidade

suficiente para o bom entendimento das situações encontradas e desenhos ilustrativos (caso necessário). Sendo opcional a entrega de vídeos explicativos ou testes laboratoriais.

5.3 A entrega do Laudo Técnico deverá ser realizada na atual Sede do IPREV, situada na rua Isabel Bastos, 139, Centro, Viamão/RS no horário de funcionamento do Instituto, de segunda à sexta de 08h00 às 17h00 ou enviada por meio eletrônico desde que devidamente assinada.

5.4 O Laudo Técnico de Inspeção Predial poderá ser rejeitado, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência, devendo ser substituído ou refeito pelo/a profissional habilitado/a da empresa contratado/a, no prazo de até 07 (sete) dias úteis, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades, a contar da notificação do IPREV.

5.5 As visitas de avaliação a serem realizadas e necessárias à elaboração do Laudo Técnico deverão ocorrer em datas e horários previamente agendados com o Fiscal do Contrato, no horário de funcionamento do IPREV, de segunda à sexta de 08h00 às 17h00.

6. GARANTIA E CONDIÇÕES APÓS A ENTREGA DO LAUDO TÉCNICO

6.1 A empresa contratada, mesmo após a entrega do Laudo Técnico de Inspeção Predial, poderá ser convidada para prestar esclarecimentos sobre quaisquer dúvidas encontradas pelo Fiscal do Contrato e/ou pela diretoria do IPREV, no prazo mínimo de até 60 (noventa) dias após a entrega do citado documento.

6.2 Caso necessário deverá ser apresentado Laudo Técnico complementar abrangendo as áreas, situações de trabalho ou condições físicas identificadas pelo Fiscal do Contrato e/ou Presidência do IPREV que precisem de avaliações detalhadas não apresentadas no Laudo principal.

6.3 O Laudo Técnico complementar deverá ser entregue no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, após a notificação por parte do IPREV.

7. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

7.1 O valor estimado para a contratação é de R\$ X.000,00 (XXXXX mil reais).

7.2 O licitante vencedor será aquele que apresentar o menor preço global.

7.3 O valor do contrato será fixo e irrevogável conforme legislação federal.

8. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1 As despesas decorrentes da contratação objeto deste Termo correrão à conta de recursos XXXX.

9. FISCAL DO CONTRATO

9.1 A fiscalização, o acompanhamento e atesto da realização da prestação de serviços caberá a Fiscal nomeado pela Presidência do IPREV.

10. OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

10.1 Realizar os serviços, no prazo indicado pelo IPREV, com eficiência, competência, diligência, idoneidade, zelo e em estrita observância das especificações do Termo de Referência e no contrato.

10.2 Responsabilizar-se pelas despesas dos tributos, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, taxas, fretes, seguros, deslocamento de pessoal, prestação de garantia e quaisquer outras que incidam ou venham a

incidir na execução do contrato. Todas as obrigações tributárias, trabalhistas e sociais da serão de inteira responsabilidade da contratada.

10.3 Atender prontamente a quaisquer exigências do IPREV, inerentes ao objeto do presente Termo.

10.4 Manter, durante toda a execução do contrato, compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação, regularidade e qualificação exigidas para a contratação.

10.5 Substituir, reparar, refazer ou corrigir, às suas expensas, no prazo fixado pelo IPREV, o objeto do contrato em que se verificarem imperfeições, vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução dos serviços;

10.6 Ressarcir eventuais prejuízos causados ao contratante ou a terceiros, provocados por ineficiência, imperícia, negligência, imprudência, irregularidades cometidas ou dolo na execução do objeto do contrato, não excluindo ou reduzindo esta responsabilidade a fiscalização ou acompanhamento pelo contratante.

10.7 Dispor de equipamentos próprios, suficientes para o atendimento ao objeto do Contrato, ficando integralmente responsável pelo atendimento a toda legislação que rege a natureza dos serviços a serem prestados.

10.8 Responsabilizar-se por observar os requisitos de segurança, adequação ao interesse público, economia, regionalização, impacto ambiental, normas de segurança e saúde do trabalho, conforme legislação vigente.

10.10 Responsabilizar-se por não veicular publicidade sobre o objeto do Contrato ou assunto de interesse do contratante.

10.11 Manter absoluto sigilo sobre os dados que forem disponibilizados e obtidos em decorrência da execução do objeto deste Contrato, bem como sobre os resultados dos serviços que serão entregues. Sendo expressamente vedado à contratada fornecer, emprestar, ceder, propagar, demonstrar, ilustrar ou se utilizar, para quaisquer fins, quaisquer dados ou informações obtidos para o cumprimento do objeto contratado, a terceiros ou para uso próprio, vedada ainda, a utilização e comercialização de dados ou informações, a qualquer tempo, independentemente de existir ou não contrato em vigência, responsabilizando-se a contratada pelo total sigilo das informações e dados obtidos, sob pena de sujeição às penalidades contratuais previstas, indenizações cabíveis e demais cominações legais, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal.

10.12 Não empregar menores de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, bem como a não empregar menores de 16 anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 anos, nos termos estabelecidos no art. 7º, XXXIII da Constituição Federal.

10.13 É expressamente vedada a subcontratação do objeto deste Termo e do Contrato, sob pena de anulação da contratação, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas no Contrato.

10.14 Fornece número telefônico e e-mail, objetivando a comunicação rápida no que tange aos serviços contratados.

10.15 Assegurar ao contratante, em conformidade com a legislação vigente:

10.16 Comunicar ao Fiscal designado pela CONTRATANTE, por escrito, sempre que verificar condições inadequadas ou a iminência de ocorrências que possam vir a prejudicar o correto cumprimento do Contrato.

10.17 Todas as despesas relativas à execução dos serviços, tais como: materiais, mão-de-obra, cópias reprográficas, transportes, fretes, equipamentos, ferramentas, licenças, impostos, taxas, emolumentos, encargos sociais, etc.,

bem como, todas as providências quanto à legalização perante aos Órgãos correrão por conta da Contratada.

11. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

11.1 Exercer o acompanhamento e a fiscalização dos serviços e o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo/a contratado/a, de acordo com as cláusulas contratuais.

11.2 Notificar o/a contratado/a sobre a ocorrência de eventuais imperfeições, falhas ou irregularidades da prestação de serviços executados ou de peças, para que sejam substituídos, reparados ou corrigidos, conforme o caso.

11.3 Efetuar o pagamento ao/a Contratado/anos moldes previstos neste Termo.

12. INFRAÇÕES E SANÇÕES POR INADIMPLEMENTO

12.1. As infrações e sanções administrativas aplicáveis são as previstas na Lei nº 14.133/2021 (Lei Federal de Licitações).

13. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

13.1 Para fins de pagamento, o/a Contratado/a deverá apresentar nota fiscal discriminada, no prazo de até 30 (cinco) dias corridos após a entrega do Laudo Técnico de Inspeção e Avaliação Predial.

13.2 O/A Contratado/a deverá apresentar junto com a nota fiscal a Certidão de regularidade junto ao Conselho de Classe da Categoria (Engenharia ou Arquitetura).

13.3 O pagamento será efetuado, em parcela única, até 30 dias a contar da entrega da Nota Fiscal.

13.4 O atraso na apresentação, por parte do contratado, da Nota Fiscal de Serviços exigida como condição para pagamento importará em prorrogação automática do prazo em igual número de dias de vencimento da obrigação do contratante.

13.5 Os pagamentos serão efetuados através de transferência bancária, com crédito em conta corrente indicada por escrito pelo/a Contratada.

13.6 Fica garantido ao contratante proceder com as devidas compensações financeiras e penalizações por eventuais atrasos dos serviços prestados.

13.7 Na hipótese de ocorrer algum tipo de irregularidade ou havendo erro na Nota Fiscal de Serviços ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o contratante notificará ao contratado para que proceda a correção necessária, ficando o prazo de pagamento interrompido, prosseguindo sua contagem quando do recebimento no protocolo geral da contratante dos documentos devidamente corrigidos.

13.8 Sendo identificada cobrança indevida após o pagamento, os fatos serão informados à contratada para que seja feita glosa do valor correspondente no próximo documento de cobrança.

13.9 Os pagamentos poderão ser suspensos pelo IPREV nos seguintes casos:

13.9.1 Não cumprimento das obrigações do/a Contratada com terceiros, estes relacionados com os serviços contratados e que, a prejuízo do IPREV, possam, de qualquer forma, causar-lhe prejuízos ou colocar em risco a prestação dos serviços;

13.9.2 Inadimplemento das obrigações do Contratado, assumidas no presente Contrato;

13.9.3 Erros ou vícios no recibo de pagamento ou nota fiscal.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 O IPREV reserva-se o direito de revogar a qualquer tempo o presente certame, sem que caiba aos proponentes, direito a qualquer indenização, reembolso ou compensação a qualquer título.

14.2 Os proponentes assumirão todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e o IPREV não será, em nenhum caso, responsável por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do processo licitatório.