



TERMO DE REFERÊNCIA
DISPENSA DE LICITAÇÃO N º 05/2023
INCISO II DO ART. 24, DA LEI N º 8.666/93

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE
AValiação MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS E O POTENCIAL CONSTRUTIVO DA
EDIFICAÇÃO ATUAL DO CRMV-CE
(Processo SUAP nº 0330016.00000029/2023-12)

1 - DO OBJETO

1.1 - Constituí objeto deste termo a Contratação de empresa especializada para prestação de serviços de confecção de: laudo de avaliação do bem imóvel do CRMV-CE para fins alienação (venda em leilão); laudo de parecer técnico do potencial construtivo de ampliação da edificação atual observando as normas, Portarias, Código Postura do Município entre outras para adequar as necessidades apresentadas no decorrer deste termo.

2 - DA JUSTIFICATIVA

2.1 - O termo de referência tem como objetivo as definições de padrões e as condições técnicas para prestação dos serviços especializados de engenharia, especificamente na elaboração de laudos técnicos de avaliação imobiliária com objetivo de determinação do valor de mercado das unidades do CRMV-CE, para fins de alienação (venda em leilão), como também a viabilidade de uma reforma/construção fundamentada nas normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), normas específicas e portarias do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia (IBAPE), legislações e decretos vigentes.

3 - DA UNIDADE

ITEM	LOCALIZAÇÃO/DESCRIÇÃO	UND	QTD
	SEDE ATUAL: Endereço: Rua Dr. José Lourenço, 3288 – Joaquim Távora – CEP: 60.115-828 Fortaleza-CE – CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA		



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Medicina Veterinária do Estado do Ceará
CRMV-CE

Sistema CFMV/CRMVs - Autarquia Federal criada pela Lei nº 5. 517/1968

1	<p>VETERINARIA DO CEARÁ (CRMV-CE)</p> <p>Tipo de Imóvel: Casa para fins comerciais</p> <p>Número da Matrícula: 12.251 (4º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE).</p> <p>Áreas do imóvel:</p> <p>a) Terreno: 12 metros de frente (leste) por 33 metros de fundo (oeste) totalizando 396 metros quadrados com rede de esgoto, rede abastecimento de água, rede de energia iluminação pública, rede telefônica; característica de edificação como regular casa + apartamento, garagem coberta para 2 vagas de carro; piso superior com sala e banheiro; benfeitoria de 2 salas de arquivo, 1 banheiro social, sala de reunião.</p> <p>b) Casa: área total construída de 298 metros quadrados.</p>	Laudo	1
---	---	-------	---

3.1 - Elaboração e emissão de Laudos Técnicos de Avaliação e Potencial Construtivo do imóvel, entregues em meio nato-digital, com assinatura digital certificada do(s) responsável(eis) técnico(s).

3.1.1 - Na impossibilidade de entrega por meios digitais certificados os laudos poderão ser entregues em 02 (duas) vias originais, assinadas pelo(s) responsável(eis) técnico(s).

3.2 - Os Laudos Técnicos de Avaliação e Potencial Construtivo do imóvel deverão atender a Norma Brasileira para Avaliações de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14.653 da ABNT, bem como, as normas para Avaliações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, Índices urbanísticos de acordo com o solicitado pela SEUMA-CE; Leis de ocupação de solo, Código Postura do Município e demais necessários para a reforma e ampliação.

3.3 - Os Laudos devem conter:

- Capa com foto e identificação do imóvel;
- Índice;
- Contra capa com dados alusivos ao objeto do trabalho;
- INTRODUÇÃO (Objetivo do Trabalho, Responsabilidade do Trabalho, Sigilo), Localização



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Medicina Veterinária do Estado do Ceará
CRMV-CE

Sistema CFMV/CRMVs - Autarquia Federal criada pela Lei nº 5. 517/1968

do bem imóvel, proprietário, matrícula, etc;

- METODOLOGIA (Terrenos e/ou Construções, Método Comparativo, Método de Custo, Método da Renda, Método Residual, Método Evolutivo);
 - CRITÉRIOS: Localização; Restrições:(Zoneamento, Enquadramento Fiscal, Reaproveitamento, Desapropriação e Melhoramentos Públicos); Caracterização físico construtiva do bem avaliado; Área do terreno; Área construída; Dependências do imóvel;
 - Memorial descritivo; Material utilizado; Estado de conservação; Relatório fotográfico;
 - Características Gerais Locais (Características do Logradouro Público, Melhoramentos Públicos Existentes, Meios Normais de Transporte, Tipo de Ocupação Circunvizinha);
 - Dados do Mercado Imobiliário - Imóveis de referência (Equivalência de Situação, Equivalência de Características, Equivalência no Tempo) Banco de dados dos imóveis pesquisados e de referência;
 - Objetivo e metodologia; CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL (Localização, Ocupação Circunvizinha, Melhoramentos Urbanos, Malha de Transportes Urbanos, Descrição do Imóvel (Terreno, Construções: Características do avaliando, Descrição do Imóvel),
 - Plantas (baixa de locação e de situação) e/ou croqui, escrituras e/ou RGI – Registro Geral do Imóvel; Valor de mercado; Valor de liquidez (alienação em leilão); Cálculos avaliatórios;
 - Homogeneização (Fator Fonte (Ff), Fator Área (Fa), Fator Transposição (Ft), Fator Obsolescência/Conservação (Foc), Fator Topografia (Ft), Fator Frente, Fator Testada, Fator Profundidade, Fator Porte (Fpo), Fator de Padrão (FPa), Fator Promocionalidade (FPr), Fator Utilização (FUt), Fator de Aplicação de Total (FAT)), Valor de Liquidação Forçada (Fd), Cálculo dos Valores Homogeneizados, Cálculo do Resultado Homogeneizado da Pesquisa (RH): Cálculo do Valor Final do Imóvel, Avaliação (Custo de Reposição das Construções e Benfeitorias, Nota);
 - COMENTÁRIOS, PLANILHA DE CÁLCULO, AVALIAÇÃO (Valores),
-



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Medicina Veterinária do Estado do Ceará
CRMV-CE

Sistema CFMV/CRMVs - Autarquia Federal criada pela Lei nº 5. 517/1968

- CONCLUSÃO, RELATÓRIO FOTOGRÁFICO, CROQUI DE LOCALIZAÇÃO, DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA
- Outras exigências previstas na NBR 14653.

3.4 - Os laudos devem ser encaminhados em conjunto com a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT.

4 - DO PRAZO DE ENTREGA

4.2 - O prazo máximo para fornecimento do objeto será de 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento da comunicação expressa através da Ordem de Serviço emitida pelo CRMV-CE.

5 - DO CONTRATO

5.1 – O contrato terá um prazo de 60(sessenta) dias para fins do que se descreve no item 8 abaixo acompanhados da Ordem de Serviço, nos termos da Lei 8.666/93.

6 - DO REAJUSTE

6.1 - Os valores serão fixos e irremovíveis até a entrega definitiva do objeto.

7 - DO LOCAL DE ENTREGA DOS LAUDOS E ART's ou RRT's

7.1 - A entrega dos Laudos e ART's ou RRT's deverão ocorrer por meios eletrônicos de versão nat-digital com assinatura digital certificada nos endereços eletrônicos informados junto com a nota de empenho.

7.1.1 - Será aceita também, a entrega de versão em mídia física na Sede do CRMV-CE, localizada na Rua Dr. José Lourenço, 3288 – Joaquim Távora – CEP: 60.115-282 Fortaleza-CE, nos dias úteis, no horário das 8h às 12h e das 14h às 17h, onde será feito o recebimento provisório.



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Medicina Veterinária do Estado do Ceará
CRMV-CE

Sistema CFMV/CRMVs - Autarquia Federal criada pela Lei nº 5. 517/1968

8 - DO RECEBIMENTO

8.1 - Os serviços serão recebidos, da seguinte forma:

- a) provisoriamente, no prazo máximo de 2 (dois) dias corridos para efeito de posterior verificação da conformidade do objeto entregue com as especificações; e
- b) definitivamente, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos, após a verificação da qualidade e quantidade do objeto entregue e consequente aceitação, observado o disposto da Lei nº 8.666/93.

Paragrafo Único: será recebido um recibo provisório e posteriormente um recibo definitivo na entrega do serviço.

8.2 - Constatadas irregularidades nos serviços/produtos entregues, o CRMV-CE poderá:

- a) se disser respeito a sua especificação, rejeitá-lo no todo ou em parte, determinando sua substituição ou rescindindo a contratação, sem prejuízo das penalidades cabíveis;
 - a1) na hipótese de substituição, a CONTRATADA deverá fazê-lo em conformidade com a indicação do CRMV-CE, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos.
- b) se disser respeito a diferença de quantidade ou de partes, determinar sua complementação ou rescindir a contratação, sem prejuízo das penalidades cabíveis;
 - b1) na hipótese de complementação, a CONTRATADA deverá fazê-lo em conformidade com a indicação do CRMV-CE, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos.

8.3 - Decorrido o(s) prazo(s) previsto(s) nas alíneas “a1” e “b1” do subitem nº “13.2”, sem a substituição/complementação do(s) serviço(s)/produto(s), fica o CRMV-CE autorizado a aplicar as sanções previstas neste termo.

9 - DO PAGAMENTO

9.1 - O pagamento será realizado no prazo máximo de até 10 (DEZ) dias úteis, contados a partir do recebimento definitivo acompanhado por Nota Fiscal.



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Medicina Veterinária do Estado do Ceará
CRMV-CE

Sistema CFMV/CRMVs - Autarquia Federal criada pela Lei nº 5. 517/1968

9.2 - A Nota Fiscal deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, e a mesma será validada através de consulta mediante aos sítios eletrônicos oficiais (Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas; Certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil; Prova de regularidade com a Fazenda Municipal; Prova de regularidade com a Fazenda Municipal).

9.3 - O setor competente para proceder ao pagamento deve verificar se a Nota Fiscal apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

9.3.1 - o prazo de validade;

9.3.2 - a data da emissão;

9.3.3 - os dados do contrato e do órgão contratante;

9.3.4 - o período de prestação dos serviços;

9.3.5 - o valor a pagar; e

9.3.6 - eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

9.4 - Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal ou dos documentos pertinentes à contratação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, como, por exemplo, obrigação financeira pendente, decorrente de penalidade imposta ou inadimplência, o pagamento ficará sobrestado até que a CONTRATADA providencie as medidas saneadoras. Constatando-se a situação de irregularidade da CONTRATADA, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do CRMV-CE.

9.8 - Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência da CONTRATADA, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Medicina Veterinária do Estado do Ceará
CRMV-CE

Sistema CFMV/CRMVs - Autarquia Federal criada pela Lei nº 5. 517/1968

9.9 - Persistindo a irregularidade, a contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada à CONTRATADA a ampla defesa.

9.10 - Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso a CONTRATADA não regularize sua situação fiscal.

9.12 - Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável, em especial a prevista no artigo 31 da Lei 8.212, de 1993, nos termos do item nº 6 do Anexo XI da IN SEGES/MP nº 5/2017, quando couber e IN SRFB nº 1234/2012.

9.13 - Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a CONTRATADA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de atualização financeira, e sua apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante aplicação das seguintes fórmulas:

$EM = I \times N \times VP$, sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = (TX) \quad I = \frac{(6 / 100)}{365}$$

$$I = 0,00016438$$

TX = Percentual da taxa anual = 6%

10 - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Medicina Veterinária do Estado do Ceará
CRMV-CE

Sistema CFMV/CRMVs - Autarquia Federal criada pela Lei nº 5. 517/1968

10.1 - As despesas decorrentes da execução do objeto deste termo estão previstas no orçamento do exercício e correrão à conta do elemento despesa nº 6.2.2.1.1.01.02.02.006.078 – Outros serviços Técnicos – PJ.

11 - DAS OBRIGAÇÕES DO CRMV-CE

11.1 - São obrigações do CRMV-CE:

- 11.1.1.1 - Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da CONTRATADA, através de comissão/servidor especialmente designado;
- 11.1.1.2 - Fornecer documentos como registro de propriedade do imóvel, IPTU e demais informações necessárias;
- 11.1.1.3 - Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas neste termo;
- 11.1.1.4 - Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade dos bens/serviços recebidos provisoriamente com as especificações constantes deste anexo e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;
- 11.1.1.5 - Comunicar à CONTRATADA, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;
- 11.1.1.6 - Efetuar o pagamento à CONTRATADA no valor correspondente ao fornecimento do objeto, no prazo e forma estabelecidos neste anexo.

12 - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

12.1 - Caberá à CONTRATADA, a partir do recebimento da Ordem de Serviço, o cumprimento das obrigações constantes neste anexo, também, das seguintes:

- 12.1.1 - Respeitar as normas e procedimentos de controle interno, inclusive de acesso às dependências do CRMV-CE;



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Medicina Veterinária do Estado do Ceará
CRMV-CE

Sistema CFMV/CRMVs - Autarquia Federal criada pela Lei nº 5. 517/1968

12.1.2 - Responder pelos danos causados diretamente à Administração ou aos bens do CRMV-CE, ou ainda a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução do objeto.

12.1.3 - Ressarcir o CRMV-CE quando a CONTRATADA, através de seus empregados, durante a execução dos serviços, provocar danos ao patrimônio do CRMV-CE por imperícia, imprudência e/ou má fé.

12.1.4 - Comunicar ao CRMV-CE qualquer anormalidade ou irregularidade que constatar e prestar os esclarecimentos que forem solicitados.

12.1.5 - Designar, por escrito, preposto(s) que tenham poderes para resolução de possíveis ocorrências durante a execução deste objeto contratual;

12.1.6 - Informar ao CRMV-CE, sempre que houver alteração, o nome, o endereço e telefone do responsável a quem devem ser dirigidos os pedidos, comunicações e reclamações;

12.1.7 - Cumprir os postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal.

12.2 - A CONTRATADA deverá, ainda, assumir a responsabilidade por:

12.2.1 - Todos os encargos fiscais, comerciais e por todas as despesas decorrentes desta contratação.

12.2.2 - Todas as obrigações trabalhistas, tais como salários, seguros de acidentes, tributos, indenizações, hospedagem, vale-refeição, vale-transporte e outras que porventura venham a ser criadas e exigidas pelo Poder Público, caso haja.

12.2.3 - Todos os encargos previdenciários e obrigações sociais previstos na legislação social e trabalhista em vigor, obrigando-se a saldá-los na época própria, vez que os seus empregados não manterão nenhum vínculo empregatício com o CRMV-CE.

12.2.4 - Todas as providências e obrigações estabelecidas na legislação específica de acidentes de trabalho, quando forem vítimas os seus empregados durante a execução do objeto, ainda que acontecido nas dependências do CRMV-CE.



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Medicina Veterinária do Estado do Ceará
CRMV-CE

Sistema CFMV/CRMVs - Autarquia Federal criada pela Lei nº 5. 517/1968

12.2.5 - Todos os encargos de possível demanda trabalhista, civil ou penal, relacionada à execução do objeto, originariamente ou vinculada por prevenção, conexão ou continência.

12.2.6 - Transporte, deslocamento, despesas de hospedagem e alimentação de seus colaboradores, quando couber, para execução dos serviços.

12.3 - Sem prejuízo das responsabilidades ora elencadas, a CONTRATADA obriga-se a:

12.3.1 - Responsabilizar-se integralmente pelos serviços ora contratados, nos termos da legislação vigente;

12.3.2 - Assumir inteira responsabilidade técnica e administrativa pelo objeto contratado, não podendo, sob qualquer hipótese, transferir a outras empresas a responsabilidade por problemas oriundos desta contratação.

12.3.3 - Prestar os serviços em conformidade com as especificações constantes neste anexo.

12.3.4 - Utilizar pessoal próprio, devidamente treinado e qualificado para a fiel execução contratual.

12.3.5 - Dispor de pessoal necessário para garantir a execução do objeto no regime desta contratação sem interrupção da prestação dos serviços, seja por motivo de férias, descanso semanal, licença médica, falta ao serviço, greve, demissão e outros motivos análogos, obedecidas as disposições da legislação trabalhista vigente.

12.3.6 - Assumir todas as responsabilidades e tomar as medidas necessárias ao atendimento do seu empregado que, eventualmente, se acidentar ou sofrer com mal súbito durante a execução dos serviços.

12.3.7 - Executar os serviços contratados com o sigilo necessário.

13 - DA FISCALIZAÇÃO/CONTROLE DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

13.1 - Não obstante a CONTRATADA seja o único e exclusivo responsável pela execução de todos os serviços, ao CRMV-CE é reservado o direito de, sem que de qualquer forma restrinja a plenitude



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Medicina Veterinária do Estado do Ceará
CRMV-CE

Sistema CFMV/CRMVs - Autarquia Federal criada pela Lei nº 5. 517/1968

dessa responsabilidade, exercer a mais ampla e completa fiscalização sobre os serviços, diretamente ou por prepostos designados.

14 - DA ASSINATURA(S) DO(S) SETOR(ES) REQUISITANTE(S)

14.1 - Este Termo de Referência foi elaborado pela Assessora de Licitação e apoio administrativo, em conformidade com a legislação específica e com a necessidade da Administração do CRMV-CE.

PLANILHA DE CUSTOS MÁXIMOS

ITEM Nº	ESPECIFICAÇÃO	QTD	VALOR UNITÁRIO (MÁXIMO)	VALOR TOTAL (MÁXIMO)
1	Avaliação da Sede localizada na Rua Rua Dr. José Lourenço, 3288 – Joaquim Távora – CEP: 60.115-828 Fortaleza-CE. Tipo de Imóvel: Casa para fins comerciais. De acordo com as especificações deste Termo de Referência.	1 LAUDO		
2	Parecer Técnico para o Potencial Construtivo de Ampliação, Reforma ou Construção de acordo com as especificações deste Termo de Referência.	1 LAUDO		

Fortaleza, 07 de novembro de 2023.

Responsável pela elaboração do Termo de Referência.

Ivadora Lima Tabosa
Assessora de Licitação e Apoio Administrativo
Matrícula nº 113

Pedro Alves de Oliveira Neto
Coord. Administrativo CRMV-CE
Matricula nº 053



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Medicina Veterinária do Estado do Ceará
CRMV-CE

Sistema CFMV/CRMVs - Autarquia Federal criada pela Lei nº 5. 517/1968

DA APROVAÇÃO DO ORDENADOR DE DESPESA

Na qualidade de ordenador de despesas do Conselho Regional de Medicina Veterinária do Estado de Ceará, e com base nos princípios e na legislação de regência relativa às contratações públicas, aprovo o presente instrumento e autorizo a realização do procedimento visando a futura contratação.

Francisco Atualpa Soares Júnior
Presidente do CRMV-CE