



ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA 19/01.00016-DL

AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS E EMISSÃO DE LAUDOS IMOBILIÁRIOS DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEIS

1. OBJETIVO

Contratação de Empresas para Avaliação de Bens Imóveis e Emissão de Laudos Imobiliários de Valor de Mercado de Imóveis.

2. JUSTIFICATIVA

2.1 A prestação do serviço, objeto deste termo, faz-se necessário para atendimento às exigências da resolução do SESC N°1.345/2017 que disciplina as operações imobiliárias das Administrações Nacional e Regional do SESC com intuito de atender a necessidade de atualização do valor dos imóveis para fins de venda.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS:

3.1 Avaliações dos bens imóveis, relacionados no item 4 deste Termo de Referência, com a determinação do valor dos terrenos, prédios e benfeitorias (terraplanagem, contenção de encostas, obras, pavimentação e iluminações viárias, sistemas de drenagem pluvial, poços artesianos, reservatórios, lagos, cercamento, ajardinamento, base de concreto para equipamentos, plataformas, docas, etc.)

3.2 Elaboração e Emissão de Laudo Técnico de Avaliação, individualizado por imóvel, entregue em 02 (duas) vias originais de cada imóvel, assinadas pelo(s) responsável(eis) técnico(s) sendo: Estabelecimentos oficiais de crédito, públicos ou privados, preferencialmente Banco do Brasil e Caixa Econômica Federal, por peritos dos próprios estabelecimentos ou credenciados nessas instituições, pelas Câmaras de Valores Imobiliários (CVI) ou por corretores de imóveis credenciados pelos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis (CRECI), e uma cópia gravada em meio digital CR Rom (fornecido pela empresa contratada).

3.3 Os Laudos Técnicos de Avaliações dos bens imóveis 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.

3.4. Todos os Laudos de Avaliação deverão conter:

- 3.4.1. Capa com foto e identificação do imóvel;
- 3.4.2. Índice;
- 3.4.3. Contra capa com dados alusivos ao objeto do trabalho;
- 3.4.4. Localização do bem imóvel, proprietário, matrícula, etc;
- 3.4.5. Caracterização física construtiva do bem avaliado;



Serviço Social do Comércio
Departamento Regional Goiás

- 3.4.6. Memorial descritivo;
- 3.4.7. Área do terreno;
- 3.4.8. Área construída;
- 3.4.9. Dependências do imóvel;
- 3.4.10. Material utilizado;
- 3.4.11. Estado de conservação;
- 3.4.12. Relatório fotográfico;
- 3.4.13. Banco de dados dos imóveis pesquisados e de referência;
- 3.4.14. Estudo estatístico utilizando modelo de regressão;
- 3.4.15. Cálculos avaliatórios;
- 3.4.16. Objetivo e metodologia;
- 3.4.17. Plantas (baixa, de locação e de situação) e/ou croqui, escrituras e/ou RGI – Registro Geral do Imóvel;
- 3.4.18. Valor venal (com base nos imóveis disponíveis a venda na região);
- 3.4.19. Valor do imóvel (segregando valor do terreno a e da edificação);
- 3.4.20. Determinação da nova vida útil econômica estimada;
- 3.4.21. Outras exigências previstas na NBR 14653.

3.5 A empresa que cotar o item 01 automaticamente não poderá participar do item 02 e a empresa que cotar o item 02 não poderá participar do item 01.

3.5.1 - Item 01 – CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS E EMISSÃO DE LAUDOS IMOBILIÁRIO DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEIS.

- * EDIFÍCIO PALÁCIO DO COMÉRCIO – (6º ANDAR)
- * SESC CALDAS NOVAS (CENTRO)

3.5.2 - Item 02 – CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS E EMISSÃO DE LAUDOS IMOBILIÁRIO DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEIS.

- * EDIFÍCIO PALÁCIO DO COMÉRCIO – (6º ANDAR)
- * SESC CALDAS NOVAS (CENTRO)

4. BENS IMÓVEIS DO SESC/GO, OBJETOS DE AVALIAÇÃO SÃO:

4.1 - EDIFÍCIO PALÁCIO DO COMÉRCIO – (6º ANDAR)

Salas: 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610

Av. Anhanguera Ed. Palácio do Comércio, N° 3712, 6º Andar – Centro,
Goiânia – GO.

Área do Terreno: 1.432,50 m²

Área Construída: 563,97 m²

Obs: neste imóvel a empresa deverá apresentar avaliação total do imóvel e individualizada por sala.

4.2 - SESC CALDAS NOVAS (CENTRO)

Rua Coronel Cirilo, Lt. 01 chácara 2 - Centro, Caldas Novas - GO.

Área do Terreno: 901,50 m²

Área Construída: 314,63 m²



Serviço Social do Comércio
Departamento Regional Goiás

5. DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS:

5.1 Caso o recebimento dos serviços objeto do presente processo de licitação, venham a ser recusados, em virtude do não atendimento às especificações e padrões exigidos neste Termo de Referência e seus anexos, ficará a vencedora obrigada a providenciar, às suas expensas, a substituição dos mesmos, sob pena de incorrer nas penalidades previstas no instrumento convocatório.

5.2 O prazo para a execução total dos serviços será de **30 (trinta)** dias corridos, a contar da assinatura do contrato de prestação de serviços.

5.3 Caberá ao responsável técnico da empresa contratada solicitar ao Sesc/GO o fornecimento da documentação relativa aos bens, necessária à realização dos serviços, tais como:

5.3.1 Matrícula do imóvel (atualizada);

5.3.2 IPTU (Imposto Municipal – dados do cadastro);

5.3.3 Plantas do terreno (localização e área);

5.3.4 Plantas de situação e localização dos prédios;

5.3.5 Planta baixa atualizada dos prédios alvos da avaliação.

6. DA ACEITABILIDADE DA PROPOSTA:

6.1. A proposta deverá conter:

a) descrição unitária dos serviços a serem feitos e valores respectivos;

b) descrição das despesas (se houver) referentes ao serviço prestado, bem como encargos, tributos de qualquer natureza, despesas diretas ou indiretas, relacionadas com a prestação do serviço;

7. LOCAL DE FATURAMENTO

SESC ADMINISTRAÇÃO

Razão Social: Serviço Social do Comércio – SESC

CNPJ: 03.671.444/0001-47 **Inscrição Estadual:** Imune

Endereço: Rua 19 nº 260, Setor Central, Goiânia – GO.

CEP: 74.030-090.

8. OBRIGAÇÕES ENTRE AS PARTES

8.1. A CONTRATANTE deverá acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da CONTRATADA, através de fiscal especialmente designado.

8.2. A CONTRATADA dará ciência imediata à Fiscalização da CONTRATANTE, de toda e qualquer anormalidade que se verificar na execução dos serviços.

8.3. A CONTRATADA prestará todos os esclarecimentos solicitados pela CONTRATANTE, a cujas reclamações se obriga a atender pronta e irrestritamente.

8.4. A CONTRATADA deverá informar imediatamente e por escrito, á CONTRATANTE, qualquer anormalidade que verificar durante a execução dos serviços.



Serviço Social do Comércio
Departamento Regional Goiás

8.5. O pagamento será efetuado para a empresa vencedora, após a efetiva execução dos serviços correspondentes, mediante apresentação de nota fiscal eletrônica que contenha detalhada discriminação dos serviços e será efetivado em **30 (trinta) dias** subsequentes à emissão da nota fiscal e preferencialmente através de boleto bancário. Não sendo possível sua emissão, o pagamento poderá ser feito através de crédito em conta corrente da vencedora.

8.6. As notas fiscais apresentadas somente serão pagas depois de visadas pela fiscalização do Sesc Goiás.


9. FISCALIZAÇÃO:

Fiscal: Nosterdir Adorno Naves
Suplente: Rafael Henrique de Campos Andrade

Goiânia 28 de Fevereiro de 2019.



Nosterdir Adorno Naves
CPF: 011.688.671-42
Matrícula: 9992



Rafael Henrique de Campos Andrade
CPF: 993.723.981-87
Matrícula: 9675