



TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1 Constitui o objeto deste a realização de Inexigibilidade de Licitação, visando a contratação de serviço de Avaliação Técnica de Terreno e Edificações do Hospital Antônio Castro, para atendimento ao Gabinete do Prefeito, conforme abaixo.

ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QUANT
<p><b>Contratação de serviço de Avaliação Técnica de Terreno e Edificações do Hospital Antônio Castro</b></p> <p><b>Informações Gerais:</b> <b>Objeto:</b> Edifício comercial de uso hospitalar <b>Endereço:</b> Rua Abel Ventura Ribeiro de Moraes, nº 361, Bairro Centro – Cordeiro/RJ. <b>Área do Terreno:</b> 2.852,93 m<sup>2</sup> <b>Área Construída:</b> 2.349,97 m<sup>2</sup></p> <p>Determinar o valor atual de mercado do imóvel, nas condições atuais que se encontra, e o valor de liquidação forçada para fins de liquidação imediata. Através de:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Vistoria geral in loco: analisando o terreno, a edificação e seu entorno;</li><li>✓ Verificação das características do local, da circunvizinhança, assim como das principais características da região;</li><li>✓ Pesquisa mercadológica no bairro e região, ou seja, pesquisa no mercado imobiliário da região, com finalidade de identificar e selecionar amostras mercadológicas recentes, com o maior nível possível de semelhança com o imóvel objeto da avaliação;</li><li>✓ Verificação dos cálculos estatísticos avaliatórios pertinentes, utilizando da metodologia mais adequada para a apuração dos valores finais de compra e venda do imóvel;</li><li>✓ Poderá incluir levantamento fotográfico das partes mais importantes do imóvel e da região onde está inserido.</li><li>✓ Poderá examinar analisar plantas, registros e outros documentos para auxiliar na elaboração do laudo de avaliação.</li></ul> <p>Cabe esclarecer que o serviço se limita apenas a avaliação do terreno, edificações e benfeitorias, não englobando avaliação de equipamentos, mobiliários, máquinas e afins.</p> <p>A empresa ainda deverá fornecer, em arquivos digitais, <b>relatório fotográfico, relatório videográfico (se houver) e o laudo de avaliação</b>, com emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).</p>	SERV	01

1.2 A empresa deve emvidar esforços para realização de todos os procedimentos necessários para se atingir o melhor nível de rigor possível.

1.3 O laudo deverá atender todas as recomendações das normas técnicas e especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT – NBR 14653 partes 1 e 2) e especificações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).



## 2. DA JUSTIFICATIVA

O processo em tela objetiva realizar a contratação de serviço de **Avaliação Técnica de Terreno e Edificações do Hospital Antônio Castro**, para determinamos o valor atual de mercado do imóvel, nas condições atuais que se encontra, e o valor de liquidação forçada para fins de liquidação imediata.

A contratação do serviço se faz necessária para determinamos, com alto nível de rigor, o valor de mercado e o valor de liquidação imediata do referido imóvel, de modo a embasar a Prefeitura Municipal de Cordeiro em caso de futura desapropriação direta ou indireta, bem como para auxiliar e embasar a Procuradoria Geral do Município no Processo Judicial 0006596-74.2019.8.19.0019 e em futuras eventuais ações que possam surgir.

É necessário pontuar ainda o valor histórico, cultural e social das edificações do Hospital Antônio Castro para toda a população cordeirense, assim como a função social do mesmo que é exclusiva e essencialmente o atendimento filantrópico de saúde, serviço que vem sendo prestado historicamente nesta propriedade.

Ademais, através do Decreto Municipal nº 019/2022, foi requisitado administrativamente toda a estrutura do referido imóvel, com o propósito de garantir a continuidade da prestação de serviços de Saúde essenciais a população cordeirense.

Nesse sentido, a contratação do serviço de **Avaliação Técnica de Terreno e Edificações do Hospital Antônio Castro**, abre possibilidades para planejamento de ações e políticas públicas que atendam da melhor maneira viável a população cordeirense.

Ademais, ainda cabe esclarecer alguns pontos, optamos por realizar a contratação através da Inexigibilidade de Licitação nº 002/2023, uma vez que nos termos da Lei Federal nº 8.666/93, conhecida como Lei de Licitações:

Art. 25. É inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, em especial:

(...)

II - para a contratação de serviços técnicos enumerados no art. 13 desta Lei, de natureza singular, com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação;

(...)

Art. 13. Para os fins desta Lei, consideram-se serviços técnicos profissionais especializados os trabalhos relativos a:

(...)

II - pareceres, perícias e avaliações em geral;

A empresa Lema Engenharia e Avaliações Ltda é reconhecida no mercado imobiliário estadual de avaliações, em especial no nicho de mercado de avaliação de prédio hospitalares, tendo totais condições técnicas de prestar este serviço. Diante todas as informações expostas optamos pela contratação da empresa Lema Engenharia e Avaliações Ltda, através de Inexigibilidade de Licitações, para prestação deste serviço.

## 3. DAS CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DO OBJETO

3.1. Os serviços deverão ser executados de forma integral, no prazo máximo de 30 dias úteis, contados a partir do recebimento da Ordem de Serviço expedida pela Secretaria Municipal solicitante.

3.2 Todos os serviços deverão atender o disposto em todas as legislações vigentes.



Cidade Exposição

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRO  
GABINETE DO PREFEITO

3.3 A Ordem de Serviço deverá conter informações como a identificação da unidade requisitante, procedimento licitatório, contrato, empenho, especificações do objeto.

3.4 A Ordem de Serviço será expedida por qualquer meio de comunicação que possibilite a comprovação do respectivo recebimento por parte da Contratada, inclusive fac-símile e correio eletrônico.

3.5 A eventual reprovação dos serviços, em qualquer fase de sua execução, não eximirá o Contratante da aplicação das multas a que está sujeita a Contratada.

3.6 Correrão por conta da contratada todas as despesas de embalagem, seguros, transporte, frete, tributos, encargos trabalhistas e previdenciários, decorrentes da entrega e da aquisição do objeto da licitação.

#### 4. DO RECEBIMENTO DO OBJETO

4.1 Prestados os Serviços, o seu recebimento será realizado na forma do inciso II do art. 73 da Lei nº. 8.666/1993:

a - Provisoriamente, no prazo máximo de até 05 (cinco) dias úteis da entrega do objeto, pelo Município de Cordeiro, que procederá à conferência de sua conformidade com as especificações do Termo de Referência e do Edital, da proposta, da nota de empenho e do Contrato. Caso não haja qualquer impropriedade explícita, será atestado esse recebimento.

b - Definitivamente, pelo responsável, no prazo máximo de até 10 (dez) dias úteis, para verificação da conformidade dos produtos entregues com as especificações da solicitação.

4.2 A aprovação do serviço pelo setor responsável não exclui a responsabilidade civil do licitante por vício de qualidade ou disparidades com as especificações estabelecidas na RELAÇÃO DE ITENS DO PROCESSO.

4.3 A Nota Fiscal apresentada pela CONTRATADA, no momento da conclusão da execução dos serviços, deverá vir acompanhada de todos os relatórios aqui previstos e solicitados pela Prefeitura/Secretaria Municipal de Fazenda.

4.4 O Gabinete do Prefeito se reserva o direito de solicitar novos relatórios para conferência, de acordo com a necessidade.

4.5 Independentemente da aceitação, a Contratada garantirá a qualidade da execução dos serviços pelo prazo estabelecido, e estará obrigada a substituir ou refazer aquele que apresentarem falhas.

4.6 Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, devendo ser substituídos no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, a contar da notificação da contratada, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

4.7 O Contratante se reserva o direito de não receber os serviços que estiverem em desacordo com o previsto neste instrumento, podendo aplicar as sanções cabíveis, nos termos da legislação vigente.

4.8 O recebimento, provisório ou definitivo, não exclui a responsabilidade da Contratada pelos padrões adequados de qualidade e garantia dos produtos fornecidos, cabendo-lhe sanar quaisquer irregularidades detectadas.

#### 5. DA FORMA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

5.1 Os pagamentos serão efetuados da seguinte forma: (a) primeira parcela de 50% do valor total após a realização de vistoria técnica e; (b) segunda e última parcela de 50%, após a análise da conformidade dos serviços executados com o discriminado na respectiva nota fiscal, mediante o aceite pelo Secretário solicitante, e de acordo com a programação financeira da Administração Municipal, respeitando o cronograma apresentado abaixo.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRO  
GABINETE DO PREFEITO

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO		
PARCELA	PORCENTAGEM DA PAGAMENTO	CONDIÇÕES
1ª	50% do valor total	Após realização de Vistoria Técnica <i>in loco</i>
2ª	50% do valor total	Após conclusão total do serviço

5.2 O pagamento será efetuado através de depósito bancário em conta em nome da empresa.

5.3 Sob nenhuma hipótese será acatada cobrança através de Boleto Bancário.

5.4 Ocorrendo atraso injustificado no pagamento das obrigações e desde que este atraso decorra de culpa do Município de Cordeiro, o devido será acrescido de 1% (um por cento) a título de multa, incidindo uma única vez, além de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso, a título de compensação financeira, a serem calculados sobre a parcela devida.

5.5 As Notas Fiscais/Faturas devem ser emitidas em nome e endereço do órgão contratante.

5.6 Havendo identificação, na Nota Fiscal, de cobrança indevida, o fato será informado à contratada que deverá reapresentá-la devidamente corrigida, sendo atestada pelo responsável designado.

5.7 A identificação de cobrança indevida na Nota Fiscal do serviço, por parte do Município de Cordeiro, deverá ocorrer em no máximo 5 (cinco) dias úteis, a contar da data do seu recebimento pelo órgão requisitante.

## 6. DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES

### 6.1 DA CONTRATADA:

- a) Responder por quaisquer danos pessoais ou materiais ocasionados por seus empregados;
- b) Não transferir a outrem, no todo ou em parte, o objeto do presente contrato, sem prévia e expressa anuência do Contratante.
- c) Atender satisfatoriamente em consonância com as regras contratuais.
- d) Executar os serviços conforme proposto pelo Contratante durante o prazo de vigência do contrato, sem qualquer ônus adicional para o Contratante.
- e) Manter, durante toda a execução da Ordem de Serviço, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.
- f) Responsabilizar-se por todo e qualquer dano ou prejuízo causado por empregados, representantes ou prepostos, direto ou indiretamente, durante os prazos de validade da garantia dos mesmos.
- g) Atender com prioridade as solicitações do Contratante, para execução dos serviços;
- h) Comunicar de imediato e por escrito qualquer tipo de irregularidade que possa ocorrer durante a vigência do contrato;
- i) Utilizar pessoal próprio ou credenciado, responsabilizando-se por todos os encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução dos serviços;
- j) Observar detalhadamente a descrição de cada item, visto que existem normas a serem seguidas sob fiscalização tanto desta Secretaria como do Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro e União.
- k) Fornecer, sempre que solicitado, no prazo máximo de 05 (cinco) dias corridos, documentação de habilitação e qualificação cujas validades encontrem-se vencidas.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRO  
GABINETE DO PREFEITO

- l) Assistir o Gabinete do Prefeito durante a vigência do contrato (tanto por E-mail e/ou por Telefone).
- m) Arcar com todas as despesas com transporte, alimentação, hospedagem e honorários dos seus empregados.

#### 6.2 DA CONTRATANTE:

- a) Fornecer todos os elementos básicos e dados complementares necessários a execução dos serviços.
- b) Notificar à Contratada, por escrito, quaisquer irregularidades que venham a ocorrer, em função Da execução dos serviços.
- c) Assegurar os recursos orçamentários e financeiros para custear a prestação.
- d) Efetuar os pagamentos devidos à Contratada, na forma estabelecida no item 5 deste Termo de Referência.
- e) Providenciar a inspeção dos serviços executados pela Contratada.
- f) Conduzir os procedimentos relativos a eventuais renegociações dos preços contratados;
- g) Aplicar as penalidades por descumprimento do pactuado no Contrato;
- h) Fazer consulta prévia ao Chefe do Setor de Contabilidade quanto à existência de Dotação Orçamentária, para a efetiva aquisição do material.
- i) Fazer consulta prévia à Secretaria de Fazenda quanto à existência de saldo financeiro, procedendo que à reserva prévia, no valor do material a ser solicitado.

#### 7. DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

7.1 A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada de acordo com os termos do artigo 67 da Lei nº. 8.666/93.

Art. 67. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por um representante da Administração especialmente designado, permitida a contratação de terceiros para assisti-lo e subsidiá-lo de informações pertinentes a essa atribuição.

§ 1º O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

§ 2º As decisões e providências que ultrapassarem a competência do representante deverão ser solicitadas aos seus superiores em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes.

7.2 Nos termos do Artigo 67 da Lei nº 8.666/1993, o responsável pelo acompanhamento e fiscalização dos serviços prestados serão os servidores:

- Gilberto Salomão Filho – Chefe de Gabinete – Matrícula nº 090211339
- Rodrigo Mazzo Almada Hermsdorff – Fiscal de Urbanismo I – Matrícula nº 70000819
- Bruno Azevedo Santos – Matrícula nº 014211388

7.3. A fiscalização é exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, e nesta hipótese, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

7.4 A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em co-responsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993.



Cidade Exposição

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRO  
GABINETE DO PREFEITO

7.5 A aceitação estará condicionada à devida fiscalização, pelo servidor acima mencionado, sem o qual não será permitido nenhum pagamento

## 8. DA SUBCONTRAÇÃO

8.1 Não será admitida a subcontratação do objeto licitado, salvo se houver autorização por escrito do Município de Cordeiro.

## 9. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

9.1 Comete infração administrativa nos termos da Lei nº 8.666, de 1993 e da Lei nº 10.520, de 2002, a Contratada que:

- I. Inexecutar total ou parcialmente qualquer das obrigações assumidas em decorrência da contratação;
- II. Ensejar o retardamento da execução do objeto;
- III. Fraudar na execução do contra
- IV. Comportar-se de modo inidôneo;
- V. Cometer fraude fiscal;
- VI. Não mantiver a proposta.

9.2 A Contratada que cometer qualquer das infrações discriminadas no subitem acima ficará sujeita, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

- I. Advertência por faltas leves, assim entendidas aquelas que não acarretem prejuízos significativos para a Contratante;
- II. Multa moratória de 2 % ( dois por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 15 (quinze) dias;
- III. Multa compensatória de 10 % (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto;
- IV. Em caso de inexecução parcial, a multa compensatória, no mesmo percentual do subitem acima, será aplicada de forma proporcional à obrigação inadimplida;
- V. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Administração, pelo prazo de até dois anos;
- VI. Impedimento de licitar e contratar com o Município pelo prazo de até 5 (cinco) anos;
- VII. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a Contratada ressarcir a Contratante pelos prejuízos causados;

9.3 Também fica sujeitas às penalidades do art. 87, III e IV da Lei nº 8.666, de 1993, a Contratada que:

- I. Tenha sofrido condenação definitiva por praticar, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;
- II. Tenha praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;
- III. Demonstre não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

9.4 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa à Contratada, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993.

9.5 A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.



Cidade Exposição

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRO  
GABINETE DO PREFEITO

9.6 Demais sanções previstas na Seção II, capítulo IV, da Lei nº 8.666/93, no que couber.

**10. DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO**

10.1 Contrato será válido, a partir da sua assinatura, pelo prazo de 04 (quatro) meses, podendo ser prorrogado, aditivado em valor ou suprimido, conforme necessidade e entendimento da Administração Pública, de acordo com os artigos 57, II e 65 e seguintes todos da Lei nº 8666/93.

**11. DOS CASOS OMISSOS**

11.1 Os casos omissos serão decididos pela Prefeitura Municipal de Cordeiro – Gabinete do Prefeito, em conformidade com a legislação pertinente e sempre de acordo com o presente Termo de Referência.

**12. DISPOSIÇÕES FINAIS**

12.1 A participação de qualquer empresa proponente no processo implica a aceitação tácita, incondicional, irrevogável e irretroatável dos seus termos, regras e condições.

Cordeiro, 17 de janeiro de 2023.

  
GILBERTO SALOMÃO FILHO  
Chefe de Gabinete