



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE BIOLOGIA DA 4ª REGIÃO – CRBio-04
MG | GO | TO | DF

ANEXO ÚNICO – TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

A contratação de empresa especializada em avaliação de bens imóveis, de acordo com valores justos de mercado, visando prestação de serviço de avaliação e segregação da edificação e terreno da nova sede administrativa do Conselho Regional de Biologia 4º Região, referente ao ano fiscal vigente conforme definido no tópico ESCOPO DOS SERVIÇOS.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

Fundamentada na evidência de aprovação pela Presidência da Entidade, do Ofício nº AC/003/2024, em anexo, datado de 21 de maio de 2024 e, emanado de sua Assessoria Contábil, essa contratação de serviços se justifica pela necessidade de cumprimento das normas contábeis vigentes, visando à avaliação dos **bens Imóveis**, a valor justo de mercado, desmembrando as edificações do terreno e mensurar a vida útil das edificações de forma adequada às referidas normas.

O fato é que, somente a partir de uma melhor identificação, controle e efetivo conhecimento dos itens que compõem o universo de bens da Entidade é que se pode melhorar a qualidade da informação fornecida aos administradores e, oferecer maior e mais adequada transparência ao cidadão, oportunizando melhorias na gestão e também no efetivo controle do bem público.

3. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- 3.1. Regulamentar e fiscalizar, permanentemente, a prestação dos serviços objeto do contrato.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE BIOLOGIA DA 4ª REGIÃO – CRBio-04
MG | GO | TO | DF

- 3.2. Expedir a ordem de serviço para o início da prestação dos serviços licitados.
- 3.3. Informar à **CONTRATADA** a constatação de quaisquer defeitos, vícios ou incorreções nos serviços e exigir sua reparação, sem qualquer ônus para a **CONTRATANTE**.
- 3.4. Zelar pela boa qualidade do serviço, bem como estimular sua eficiência, receber e apurar reclamações dos usuários.
- 3.5. Efetuar os pagamentos de acordo com o previsto no respectivo Termo.
- 3.6. Documentos necessários: proposta com todos os dados da empresa inclusive contatos, Documentos do SICAF Declaração da Situação do Fornecedor, Certidão de Registro, e Relatório de Qualificação Técnica, Declaração que não Emprega Menor, Atestado de Capacidade Técnica e Ficha técnica quando for o caso.

4. PRAZOS GERAIS

- 4.1. O prazo de vigência do contrato é de 60 (sessenta) dias, contados da data de assinatura do contrato.
- 4.2. O prazo de execução do objeto é de 30 (trinta) dias corridos, contados da data de emissão da ordem de serviço.
- 4.3. O prazo para pagamento será de 10 (dez) dias corridos, contados a partir da data da apresentação da Nota Fiscal, com o devido aceite da medição pelo fiscal do contrato, que deverá ser apresentada até o 5º dia útil do mês subsequente ao da realização dos serviços, juntamente com os critérios de aferição de resultados estipulados, acompanhados das comprovações.

5. ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS

Durante a vigência do contrato, o titular da Secretaria de Administração da Entidade nomeará um Fiscal para fins de acompanhar a execução dos serviços contratados, juntamente com a Comissão de Inventário.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE BIOLOGIA DA 4ª REGIÃO – CRBio-04
MG | GO | TO | DF

6. ESCOPO DOS SERVIÇOS

6.1. A avaliação dos bens imóveis;

6.1.1. A avaliação se baseará no preço de mercado dos bens e na inspeção física deles;

6.1.2. Busca do maior grau possível de fundamentação e precisão de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

6.1.3. Utilização, para o tratamento da amostragem, do processo de regressão linear, reduzindo-se ao máximo o nível de subjetividade do trabalho;

6.1.4. O valor dos bens imóveis, desmembrado entre edificações e terreno;

6.1.5. Relatórios com metodologia aplicada, atas de reuniões, termos e demais documentos referenciais que, porventura, forem gerados durante a realização dos trabalhos.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE BIOLOGIA DA 4ª REGIÃO – CRBio-04
MG | GO | TO | DF

7. SERVIÇO CONTRATADO

ITEM	DESCRIÇÃO	TIPO
01	Contratação de empresa para desmembrar o valor de terreno e edificação do imóvel localizado a Rua Antônio de Albuquerque, 788, Savassi, Belo Horizonte/MG.	Serviços

8. DETALHAMENTO DO ESCOPO E DOS PRODUTOS GERADOS

8.1. A execução do escopo contratado será estruturada no formato abaixo.

8.1.1. A **CONTRATADA** observará:

- a)** As premissas, restrições, peculiaridades, ameaças, riscos e oportunidades inerentes ao objeto contratado;
- b)** O conhecimento dos procedimentos, Instruções Normativas, Ordens de Serviços, Portarias e Notas Técnicas adotadas pela **CONTRATANTE**, pertinentes à realização do escopo objeto desse Termo de Referência.

8.1.1.1. A **CONTRATADA** também deverá, sob a supervisão da Comissão de Inventário e Fiscal do Contrato, apresentar à **CONTRATANTE**, o PLANO DE TRABALHO, contendo, no mínimo:



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE BIOLOGIA DA 4ª REGIÃO – CRBio-04
MG | GO | TO | DF

- a) Matriz de responsabilidade de equipe, com indicação formal do Engenheiro da **CONTRATADA**, que deverá se relacionar com a **CONTRATANTE** e ser o responsável pelo planejamento e coordenação presencial de todas as etapas e atividades do projeto, bem como responder oficialmente por quaisquer demandas dos envolvidos;
- b) Cronograma detalhado das atividades previstas, dentro dos prazos estabelecidos;
- c) Descrição da metodologia operacional e das técnicas utilizadas para realização das atividades, identificando os requisitos necessários à operacionalização dos serviços e dos recursos necessários para cada atividade;
- d) Descrição dos meios que serão utilizados para garantir a mensuração, o controle e o acompanhamento dos serviços realizados;

9. Forma e critérios de seleção e regime

- 9.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de DISPENSA DE LICITAÇÃO, sob a forma ELETRÔNICA, com adoção do critério de julgamento pelo MENOR PREÇO.
- 9.2. Para fins de habilitação, o interessado deverá comprovar os seguintes requisitos:
 - 9.2.1. Habilitação Jurídica
 - 9.2.1.1. Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede.
 - 9.2.1.2. Microempreendedor Individual – MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual – CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio [https://www.gov.br /empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor](https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor).
 - 9.2.1.3. Sociedade empresária ou sociedade limitada unipessoal – SLU: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social, no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores.
 - 9.2.1.4. Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.
 - 9.2.1.5. Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE BIOLOGIA DA 4ª REGIÃO – CRBio-04

MG | GO | TO | DF

Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores.

9.2.1.6. Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz.

9.2.1.7. Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social em vigor, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, bem como o registro de que trata o artigo 107, da Lei nº 5.764, de 1971.

9.2.1.8. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

9.2.2. Habilitação fiscal, social e trabalhista

9.2.2.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.

9.2.2.2. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

9.2.2.3. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

8.2.2.4. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho.

9.2.2.5. Prova de regularidade com a Fazenda Municipal da sede, relativa à atividade a ser contratada.

9.2.2.5.1. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva da sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

9.2.3. Qualificação econômico-financeira

9.2.3.1. Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede, exceto para cooperativas.

9.2.4. Qualificação técnica

9.2.4.1. ITEM 01

9.2.4.2.1. Certidão de registro no Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo e/ou no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e/ou no Conselho Regional de Corretores de Imóveis, emitidas pelo CAU e/ou pelo CREA e/ou pelo CRECI da jurisdição da sede da empresa, certificando que a inscrição está ativa.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE BIOLOGIA DA 4ª REGIÃO – CRBio-04

MG | GO | TO | DF

- 9.2.4.2.1.1.** No caso da adjudicatária não ser registrada no CREA e/ou no CAU e/ou no CRECI do Estado de Minas Gerais, deverá ser providenciado o respectivo visto do órgão regional, por ocasião da assinatura do contrato, se exigido.
- 9.2.4.2.2.** Comprovação, na data da apresentação da proposta, de que a empresa possui em seu quadro permanente arquiteto e/ou engenheiro civil e/ou corretor de imóveis, responsável técnico pela execução dos serviços. A comprovação de vínculo será feita mediante a apresentação dos seguintes documentos, conforme o caso:
- 9.2.4.2.2.1.** Contrato social, em caso de sócio, administrador ou diretor.
- 9.2.4.2.2.2.** Contrato de trabalho através de registro em carteira (CLT), em caso de empregado.
- 9.2.4.2.2.3.** Contrato de prestação de serviços.
- 9.2.4.2.2.4.** Certidão de registro de pessoa jurídica emitida pelo CREA/CAU/CRECI, em caso de responsável técnico.
- 9.2.4.2.2.5.** Declaração de compromisso de vinculação contratual futura, caso a empresa se sagre vencedora da dispensa eletrônica.
- 9.2.4.2.3.** Certidão de inscrição de pessoa física emitida pelo CREA/CAU/CRECI da jurisdição do domicílio, em nome do responsável técnico, certificando que sua inscrição está ativa. O responsável técnico deverá possuir nível superior (graduação) em engenharia civil ou arquitetura ou ser possuidor do título de técnico em transações imobiliárias.
- 9.2.4.2.3.1.** No caso do responsável técnico não ser inscrito no CREA/CAU/CRECI do Estado de Minas Gerais, deverá ser providenciado o respectivo visto desse órgão regional, por ocasião da assinatura do contrato, se exigido.
- 9.2.4.2.4.** Comprovação de aptidão para execução de serviço de complexidade operacional equivalente ou superior com o objeto desta contratação, por meio da apresentação de certidões ou atestados, emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado.
- 9.2.4.2.4.1.** Os atestados deverão dizer respeito a contratos executados com as seguintes características mínimas:
- 9.2.4.2.4.1.1.** Avaliação de 01 (um) bem imóvel
- 9.2.4.2.4.1.2.** Será admitida, para fins de comprovação de quantitativo mínimo, a apresentação e o somatório de diferentes atestados executados de forma concomitante.
- 9.2.4.2.4.1.3.** Os atestados de capacidade técnica poderão ser apresentados em nome da matriz ou da filial da empresa.
- 9.2.4.2.4.1.4.** A empresa disponibilizará todas as informações necessárias à comprovação da legitimidade dos atestados, apresentando, quando solicitado pelo CRBio-04, cópia do contrato que deu suporte à contratação, endereço atual da contratante e local em que foi executado o objeto contratado, dentre outros documentos.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE BIOLOGIA DA 4ª REGIÃO – CRBio-04
MG | GO | TO | DF

10. CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS E MEDIÇÃO DOS SERVIÇOS

- 10.1. O pagamento deverá ser efetuado mediante a apresentação de Nota fiscal pela **CONTRATADA**, que deverá conter o detalhamento dos serviços executados.
- 10.2. O prazo para pagamento será de até 10 (dez) dias corridos, contados a partir da data da apresentação da Nota Fiscal, com o devido aceite da medição dos serviços realizados, pelo Fiscal do Contrato.
- 10.3. O recebimento dos serviços não configura aceite, o que ocorrerá somente após a realização, pela Comissão de Inventário e Fiscal do Contrato, dos testes de consistência

11. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- 11.1. Executar os serviços conforme especificações propostas e constantes do Termo de Referência, com os recursos necessários ao perfeito cumprimento das cláusulas contratuais.
- 11.2. Executar os trabalhos de conformidades com as normas e legislação vigentes.
- 11.3. Arcar com as despesas de viagens, hospedagem, deslocamento e alimentação de seus empregados durante a execução dos trabalhos.
- 11.4. Relatar ao Fiscal do Contrato toda e qualquer irregularidade verificada no decorrer da prestação dos serviços.
- 11.5. Prestar todos os serviços contratados com excelência, agilidade e eficiência.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE BIOLOGIA DA 4ª REGIÃO – CRBio-04
MG | GO | TO | DF

- 11.6.** Responder em relação aos seus empregados, por todas as despesas decorrentes da execução dos serviços, tais como: salários; seguros de acidente; taxas, impostos e contribuições; indenizações; vales-refeição; vales-transporte; e, rigoroso cumprimento das leis trabalhistas e suas obrigações fiscais, sociais e previdenciárias.
- 11.7.** Manter, ainda, os seus empregados uniformizados e identificados por crachá, quando em trabalho, devendo substituir imediatamente qualquer um deles que seja considerado inconveniente à boa ordem e observância às normas disciplinares da **CONTRATANTE**.
- 11.8.** Fornecer aos seus empregados os equipamentos de segurança que se fizerem necessários para a execução dos serviços.
- 11.9.** Vedar e utilizar, na execução dos serviços, de empregado que seja familiar de agente público ocupante de cargo em comissão ou função de confiança da **CONTRATANTE**.
- 11.10.** Dar confidencialidade a todas as informações e documentos relacionados à execução do contrato, salvo expressa e específica anuência da **CONTRATANTE**.
- 11.11.** É proibida a contratação de servidor pertencente ao quadro de pessoal da **CONTRATANTE** durante a vigência do contrato.

12. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- 12.1.** Exercer acompanhamento e fiscalização dos serviços, anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos empregados, eventualmente envolvidos, e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.
- 12.2** Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela **CONTRATADA**, de acordo com as cláusulas contratuais e os



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE BIOLOGIA DA 4ª REGIÃO – CRBio-04
MG | GO | TO | DF

termos de sua proposta.

- 12.3. Proceder aos pagamentos devidos à **CONTRATADA**.
- 12.4. Aplicar as sanções administrativas, quando se fizerem necessárias.
- 12.5. Proporcionar todas as condições para que a **CONTRATADA** possa desempenhar seus serviços de acordo com as determinações do contrato, do Termo de Referência e seus anexos.
- 12.6. Notificar a **CONTRATADA**, por escrito, de eventuais imperfeições no curso da execução dos serviços, fixados para a sua correção.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. São de inteira responsabilidade da **CONTRATADA** os processos, ações ou reclamações movidas por pessoas físicas ou jurídicas em decorrência de negligência nas precauções exigidas no trabalho ou da utilização de materiais inadequados na execução dos serviços.