



# Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Teófilo Otoni-MG

## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. DA JUSTIFICATIVA:

- 1.1. O Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Teófilo Otoni (SISPREV-TO) constituído em 04 de outubro de 2001 encontra-se localizado desde o ano de 2012 à Rua Epaminondas Otoni, nº665, 7º andar, Ed. Satélite, Centro de Teófilo Otoni/MG, ocupando um conjunto de quatro salas (701 a 704) que juntas perfazem uma área privativa total de 273,75 m<sup>2</sup> e área comum de 114,80 m<sup>2</sup>.
- 1.2. Atualmente o SISPREV-TO realiza a gestão dos benefícios e contribuições de 817 aposentados e 112 pensionistas do fundo previdenciário, 84 aposentados e 79 pensionistas do tesouro municipal, totalizando 1.092 benefícios e 1.781 segurados ativos, todo esse público diariamente necessita de atendimento remoto ou presencial na sede do SISPREV-TO. Ocorre que a atual estrutura não atende de forma adequada ao seu público alvo, tendo em vista que são pessoas com idades avançadas e mobilidade reduzida, e muitos desses necessitam ser submetidos a perícias médicas periódicas, devido a deficiências ortopédicas ou psicológicas, dificultando assim o atendimento adequado.
- 1.3. A atual estrutura funcional do SISPREV-TO passará por mudanças relevantes com a iminência da realização do concurso público para provimento de cargos efetivos vinculados ao SISPREV-TO, em conformidade com a Lei Complemente nº140 de 26 de maio de 2021, necessitando assim de uma estrutura física compatível para o pleno desenvolvimento das atividades dos servidores.
- 1.4. Com o passar dos anos, diversas alterações legislativas ocorreram no âmbito da gestão dos Regimes Próprios de Previdência (RPPS), que passaram a exigir um nível mais elevado e complexo da estruturação e desenvolvimento das atividades do SISPREV-TO. O marco desse processo foi cristalizado no programa Pró-gestão RPPS instituído pela Portaria MPS 185/2015, ao qual o SISPREV-TO aderiu no ano de 2019 e obteve a certificação no Nível II em 22 de março de 2021.
- 1.5. Nesse cenário a atual estrutura do SISPREV-TO encontra-se em desalinhamento com o planejamento estratégico em que já foi identificada a necessidade de um espaço adequado para o pleno desenvolvimento e evolução das atividades. Nesse mesmo sentido o programa Pró-gestão RPPS direciona a gestão dos RPPS para adequações na estrutura física e funcional, capacitação dos servidores com foco em um melhor atendimento aos segurados do RPPS e toda sociedade.
- 1.6. Assim, a aquisição de um novo imóvel visando dispor aos segurados e servidores uma estrutura com acessibilidade, conforto e adequação às atividades do SISPREV-TO se faz necessária, em alinhamento com o planejamento estratégico do SISPREV-TO.
- 1.7. Nesse sentido, a avaliação do imóvel que comporta a atual sede do SISPREV-TO e a avaliação do imóvel em fase de negociação para aquisição do SISPREV-TO para hospedar sua nova sede se fazem necessárias para a obtenção de preços justos de mercado a serem negociados os imóveis e composição dos processos de compra e venda dos imóveis.
- 1.8. Com o objetivo de realizar um levantamento de preço mais seguro e próximo da realidade mercadológica, tratando-se ainda de bens com alto valor monetário, serão realizadas duas avaliações de cada imóvel (atual sede e do imóvel a ser adquirido), uma realizada pelo avaliador de imóveis oficial do município de Teófilo Otoni, o Sr. Matheus Garcia Gomes, sem custos para o SISPREV-TO, e outra avaliação realizada por empresa devidamente habilitada para tal fim.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



## Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Teófilo Otoni-MG

1.9. Portanto, a contratação de empresa para prestação de serviços especializados na avaliação de imóveis urbanos é necessária para a devida avaliação dos imóveis localizados nos seguintes endereços:

- a) Atual sede do SISPREV-TO: Rua Epaminondas Otoni, nº665, 7º andar, salas 701, 702, 703 e 704, Edifício Satélite, Centro de Teófilo Otoni, Minas Gerais.
- b) Imóvel para aquisição e futura sede do SISPREV-TO: Rua Engenheiro Carvalho Borges, nº297, Centro de Teófilo Otoni, Minas Gerais.

### 2. DO OBJETO (especificação e quantidade):

2.1. O presente Termo de Referência tem por objetivo nortear a licitação que tem como objeto a **CONTRATAÇÃO DE PESSOA JURÍDICA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ESPECIALIZADOS NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**, através de elaboração de laudo de avaliação mercadológica de imóvel com parecer técnico e registro no CREA-MG para subsidiar a futura aquisição de uma nova sede para o SISPREV-TO e futura venda do imóvel que comporta a atual sede do SISPREV-TO.

2.2. Deverão ser realizados os laudos de avaliação dos imóveis localizados nos seguintes endereços:

- a) Rua Epaminondas Otoni, nº665, 7º andar, salas 701, 702, 703 e 704, Edifício Satélite, Centro de Teófilo Otoni, Minas Gerais.
- b) Rua Engenheiro Carvalho Borges, nº297, Centro de Teófilo Otoni, Minas Gerais.

### 3. DAS ESPECIFICAÇÕES DOS SERVIÇOS:

3.1. A avaliação dos imóveis deverá ser realizada mediante elaboração de laudo de avaliação mercadológica de imóvel com parecer técnico por profissional devidamente habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais (CREA-MG), devendo ainda ser devidamente registrada no junto ao respectivo órgão.

3.2. Os pareceres técnicos de avaliação mercadológica de imóvel deverão constar toda caracterização dos imóveis avaliados, como característica da região (aspectos gerais, aspectos físicos, localização), estrutura arquitetônica, estado de conservação, data da realização da vistoria, valor de mercado (valor mínimo e valor máximo), avaliação sobre o estado da documentação (escritura e registro em cartório de imóveis), região, zoneamento, infraestrutura urbana, atividades existentes, equipamentos comunitários, diagnóstico de mercado, metodologia e normas utilizadas e observadas nas avaliações.

- Laudo de avaliação: relatório técnico elaborado por profissional habilitado em conformidade com as normas técnicas da ABNT, a ser emitido pelo contratado(a).
- Parecer técnico: relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por profissional capacitado e legalmente habilitado, no qual o contratado(a) se manifesta a respeito do Laudo de avaliação elaborado.
- Vistoria: Visitar cada imóvel tomando como referência, com o intuito de verificar, tanto quanto possível, todas as informações de interesse para elaboração do laudo de avaliação.



## Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Teófilo Otoni-MG

- Aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais, quando relevantes para o mercado, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas.
- Aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante do solo, condições ambientais.
- Localização: situação no contexto urbano, com indicações dos principais polos de influência.
- Infraestrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, esgotamento sanitário, águas pluviais, gás canalizado, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão.
- Atividades existentes: comércio, indústria e serviço.
- Equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer.
- Estrutura arquitetônica: aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos, aspectos arquitetônicos, paisagísticos e funcionais, inclusive conforto ambiental.
- Estado de conservação: patologias aparentes como anomalias, avarias, danos construtivos e outras, que possam influenciar de forma significativa a variação dos preços relativos do imóvel.
- Metodologia: Sempre que possível deverá ser adotado o método comparativo direto de dados de mercado para identificar o valor do bem. Na impossibilidade deverá o avaliador justificar a opção por outra metodologia, desde que compatível com a natureza do bem avaliado e os dados de mercado disponíveis.

3.3. Os serviços deverão ser executados no prazo de 30 (trinta) dias corridos a partir da ordem de execução do serviço da unidade gestora SISPREV-TO de acordo com a especificação e quantitativo descritos na tabela abaixo:

Item	Descrição	Quantidade	Unidade
01	Laudo de avaliação imobiliária com registro no CREA	2	Unid

#### 4. DO INÍCIO DA EXECUÇÃO, DA FISCALIZAÇÃO E DO RECEBIMENTO DO OBJETO:

4.1. O início da prestação do serviço dar-se-á a partir da Ordem de Execução, sendo a Contratada remunerada apenas pelos serviços que efetivamente prestar, devidamente aceitos pela Contratante.

4.2. Os serviços prestados fiscalizados pela Diretora Administrativo Financeira do SISPREV-TO, Sra. Solange Lopes de Miranda Fernandes que também será responsável pelo recebimento e atesto do documento de cobrança e poderá, exigir da Contratada, a qualquer tempo, esclarecimentos, demonstrações e documentos que comprovem a regularidade do contrato.

4.2.1. A Diretora Presidente do SISPREV-TO indicará os servidores (fiscal e suplente), por meio de portaria devidamente publicada, para acompanhar o presente objeto deste contrato.

4.2.2. A omissão, total ou parcial, da fiscalização não eximirá o fornecedor da integral responsabilidade pelos encargos ou serviços que são de sua competência.

4.2.3. Ao tomarem conhecimento de qualquer irregularidade ou inadimplência por parte da contratada, os titulares da fiscalização deverão, de imediato, comunicar por escrito ao órgão de administração da



## Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Teófilo Otoni-MG

Contratante, que tomará as providências para que se apliquem as sanções previstas na lei, no Edital e no Termo de Referência, sob pena de responsabilidade solidária pelos danos causados por sua omissão

4.3. Os serviços-objeto da presente contratação serão recebidos da seguinte forma:

- a) Provisoriamente, no prazo máximo de 15 dias corridos, para efeito de posterior verificação da execução dos serviços, conforme as especificações;
- b) Definitivamente, no prazo máximo de 15 dias corridos, a contar do recebimento provisório, para a verificação da conformidade do objeto às especificações do Termo de Referência e aos termos contratuais e consequente aceitação.

### 5. DO PAGAMENTO

5.1. O pagamento decorrente da concretização do objeto desta licitação será efetuado pela tesouraria do SISPREV-TO, por processo legal, após a comprovação da execução dos serviços, nas condições exigidas e apresentação dos documentos fiscais devidos, em 30 (trinta) dias corridos após apresentação da nota fiscal.

5.2. O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, da nota fiscal/fatura apresentada pela contratada.

5.3. O "atesto" fica condicionado à verificação da conformidade da nota fiscal/fatura apresentada pela contratada e do regular cumprimento das obrigações assumidas.

5.4. Havendo erro na apresentação da nota fiscal/fatura ou dos documentos pertinentes à contratação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a contratada providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a contratante.

5.5. A contratada regularmente optante pelo simples nacional, instituído pelo artigo 12 da lei complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção quanto aos impostos e contribuições abrangidos pelo referido regime, em relação às suas receitas próprias, desde que, a cada pagamento, apresente a declaração de que trata o artigo 6º da instrução normativa rfb nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012.

5.6. O pagamento será efetuado por meio de ordem bancária de crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela contratada, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

5.7. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

5.8. A contratante não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela contratada, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

5.9. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a contratada não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, fica convencionado que a taxa de correção monetária devida pela contratante, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante aplicação da seguinte fórmula:

EM = I x N x 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.



## Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Teófilo Otoni-MG

I = Índice de correção monetária = 0,00016438, assim apurado:

$$I = (TX) I \quad I \quad (6/100) \quad I = 0,00016438$$
$$= 365 \quad TX = \text{Percentual da Taxa Anual} = 6\%$$

### 6. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS:

6.1. As despesas decorrentes da execução dos serviços ora contratadas correrão por conta da(s) seguinte(s) dotação(ões) orçamentária(s):

EXERCÍCIO	FICHA	DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA	NOMENCLATURA
2022	1838	03.01.01.09.122.0001.6001 - 3.3.90.39.00	Manutenção das Atividades do SISPREV/TO – Outrosserviços de terceiros – Pessoa Jurídica

### 7. DO ÓRGÃO PARTICIPANTE:

7.1.0 órgão participante desta contratação é o SISPREV/TO.

### 8. DA VIGÊNCIA:

8.1 O prazo para a prestação destes serviços será até **31 de dezembro de 2022**, podendo ser prorrogado, conforme os termos previstos no art. 57 da Lei Federal 8.666/93 e suas alterações.

### 9. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

#### 9.1. Compete ao Contratante:

9.1.1 Notificar a CONTRATADA, fixando-lhe prazo para corrigir irregularidades encontradas na execução dos serviços;

9.1.2. Registrar as irregularidades por culpa da CONTRATADA para fins de rescisão do presente contrato.

9.1.3. Fornecer documentos, prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pela CONTRATADA, necessários ao fornecimento dos serviços contratados;

9.1.4. Assegurar-se da boa qualidade dos serviços e sempre que julgar necessário inspecioná-los, podendo em decorrência de tal ação: interromper qualquer trabalho em conflito com o Contrato; aprovar, reprovar ou adaptar métodos de trabalho propostos pela CONTRATADA;

#### 9.2. Compete à Contratada:

9.2.1. Manter, durante toda a vigência deste contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação, devendo comunicar ao CONTRATANTE, imediatamente, qualquer alteração que possa comprometer a manutenção deste contrato;

9.2.2. Cumprir todas as determinações do CONTRATANTE no que concerne à execução do contrato;



## Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Teófilo Otoni-MG

9.2.3. Responsabilizar-se por quaisquer danos que, na execução do contrato, causar ao CONTRATANTE ou a terceiros, por motivo de dolo ou culpa (negligência, imprudência ou imperícia);

9.2.4. Permitir a fiscalização por parte do CONTRATANTE do fornecimento dos serviços, o qual poderá, inclusive, recusar aqueles que entenderem esteja em desacordo com os termos do contrato, sem que caiba qualquer indenização à CONTRATADA;

### 10. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1 Pela inexecução parcial ou total das cláusulas e condições estipuladas neste contrato por culpa da CONTRATADA, o CONTRATANTE poderá aplicar-lhe as penalidades de advertência, multa, suspensão temporária do direito de licitar e contratar com o CONTRATANTE e/ou declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública, de acordo com os art. 86 a 88 da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal cabíveis, garantido o contraditório e a ampla defesa.

10.2 Se a CONTRATADA deixar de entregar documentação exigida para o certame, apresentar documentação falsa, ensejar o retardamento da execução do objeto, não mantiver a proposta, falhar ou fraudar na execução do contrato, comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude fiscal, ficará impedida de licitar e contratar com a Administração Pública, na forma prevista no inciso IV do art. 87 da Lei 8.666/93, além do encaminhamento do caso ao Ministério Público para a aplicação das sanções criminais previstas nos artigos 89 a 99 da referida Lei, salvo superveniência comprovada de motivo de força maior, desde que aceito pelo CONTRATANTE.

10.3 A recusa do adjudicatário em assinar o contrato, dentro do prazo estabelecido pelo contratante, bem como o descumprir total ou parcialmente os contratos administrativos celebrados com o SISPREV, serão aplicadas as sanções previstas no art. 87 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, com observância do devido processo administrativo, respeitando-se o contraditório e a ampla defesa.

I Advertência escrita - comunicação formal de desacordo quanto à conduta da contratada sobre o descumprimento de contratos e outras obrigações assumidas, e a determinação da adoção das necessárias medidas de correção;

II Multa - deverá observar os seguintes limites máximos:

a) 0,3% (três décimos por cento) por dia, até o trigésimo dia de atraso, sobre o valor do fornecimento ou serviço não realizado, ou sobre a etapa do cronograma físico de obra não cumprida;

b) 10% (dez por cento) sobre o valor da nota de empenho ou do contrato, em caso de recusa do adjudicatário em efetuar a garantia contratual;

c) 20% (vinte por cento) sobre o valor do fornecimento, serviço ou obra não realizada, no caso de atraso superior a 30 (trinta) dias, ou entrega de objeto com vícios ou defeitos ocultos que o torne impróprio ao uso a que é destinado, ou diminuam-lhe o valor ou, ainda, fora das especificações contratadas;

III Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com o SISPREV, por prazo definido no Art. 87, Inciso III da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

IV 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 do fornecedor perante a própria autoridade que aplicou a penalidade que será concedida sempre que o contratado ressarcir com o SISPREV pelos prejuízos resultantes de ação ou omissão do mesmo, obedecido o disposto Art. 87, Inciso IV da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

10.4 O valor da multa aplicada nos termos do inciso II desta cláusula, será descontado dos pagamentos devidos pela Administração Pública Municipal ou cobrado judicialmente.



## Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Teófilo Otoni-MG

10.5 As penalidades de advertência e multa serão aplicadas de ofício ou por provocação dos órgãos de controle, pela autoridade expressamente nomeada no contrato.

10.6 As sanções previstas nos incisos I, III e IV desta cláusula poderão ser aplicadas cumulativamente à prevista no inciso II, assegurado o direito de defesa prévia do interessado no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

Teófilo Otoni, 20 de julho de 2022.

  
CLAUDIONICE SIQUEIRA CHAVES

Diretora Presidente do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Teófilo Otoni/MG

