



---

## **SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO - SESC**

---

---

## **ESTÂNCIA ECOLÓGICA SESC PANTANAL**

---

**OBJETO: CONTRATAÇÃO DE PESSOA JURÍDICA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE REAVALIAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS DO SESC PANTANAL, PARA FINS CONTÁBEIS, COM A EMISSÃO DE LAUDOS TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO.**

---

## **TERMO DE REFERÊNCIA**

---



## **ESPECIFICAÇÕES DOS SERVIÇOS**

**OBJETO:** Contratação de pessoa jurídica para prestação de serviços técnicos especializados de reavaliação dos bens imóveis do Sesc, para fins contábeis, com a emissão de laudos técnicos de avaliação, atendendo aos termos, diretrizes e critérios estabelecidos pelo edital, termo de referência, anexos, contrato, entidades regulamentadoras (ABNT, IBAPE, etc.), e legislações vigentes.

**JUSTIFICATIVA:** A prestação de serviços, objeto deste termo de referência, justifica-se para fins de atendimento das Normas Brasileiras de Contabilidade (NBC), Normas Internacionais de Contabilidade.

**FINALIDADE:** 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 do patrimônio imobiliário das unidades do Sesc Pantanal, para fins contábeis, fundamentado 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.

**UNIDADES:** Base Administrativa, Hotel Sesc Porto Cercado, Centro de Atividades de Poconé, Parque Sesc Baía das Pedras, Recanto do Pescador, RPPN Sesc Pantanal e Parque Sesc Serra Azul, conforme descrito:

Item	Descrição do Item	Localização	Edificações	Terrenos
I	<b>BASE ADMINISTRATIVA</b>	Av. Filinto Muller, 218 jardim aeroporto, - Várzea Grande/MT, CEP: 78.145-044	1.098,50 m <sup>2</sup>	0,3646 ha
II	<b>RPPN</b>	Estrada MT 456, sentido Terra Indígena Perigara, zona rural - Barão de Melgaço/MT, CEP: 78.190-000	2.769,83 m <sup>2</sup>	107705 ha
III	<b>HOTEL SESC PORTO CERCADO</b>	Rod Poconé Porto Cercado, MT 370, KM 43 – Poconé/MT, CEP: 78.175-000	18.576,06 m <sup>2</sup>	19,3 ha
IV	<b>SESC SERRA AZUL</b>	Rod MT 241 KM 70 zona rural Rosário Oeste MT, cep: 78.470-000	5.121,21 m <sup>2</sup>	4.928,1723 ha
V	<b>CENTRO DE ATIVIDADES POCONÉ</b>	Rua Generoso Ponce, s/n centro Poconé/MT, CEP: 78.175-000	6.087,56 m <sup>2</sup>	3,004 ha
VI	<b>PARQUE SESC BAIA DAS PEDRAS</b>	Rod Poconé Porto Cercado, MT 370, KM 43 – Poconé/MT, CEP: 78.175-000	4.020,19 m <sup>2</sup>	4.405,030 ha
VII	<b>RECANTO DO PESCADOR</b>	Rod Poconé Porto Cercado, MT 370, KM 43 – Poconé/MT, CEP: 78.175-000	5.726,68 m <sup>2</sup>	126.559,17 m <sup>2</sup>

1) Avaliação dos bens imóveis, para fins contábeis e patrimoniais, 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.)

2) Elaboração e emissão de Laudos Técnicos de Avaliação, individualizados por imóvel, entregues em 02 (duas) vias originais, assinadas pelo(s) responsável(eis)

técnico(s), e uma cópia gravada em meio digital CR Rom (fornecido pela empresa contratada).

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.

4) Todos os Laudos de Avaliação deverão conter:

1. Capa com foto e identificação do imóvel;
2. Índice;
3. Contra capa com dados alusivos ao objeto do trabalho;
4. Localização do bem imóvel, proprietário, matrícula, etc;
5. Caracterização físico construtiva do bem avaliado;
6. Memorial descritivo;
7. Área do terreno;
8. Área construída;
9. Dependências do imóvel;
10. Material utilizado;
11. Estado de conservação;
12. Relatório fotográfico;
13. Banco de dados dos imóveis pesquisados e de referência;
14. Estudo estatístico utilizando modelo de regressão;
15. Cálculos avaliatórios;
16. Objetivo e metodologia;
17. Plantas (baixa de locação e de situação) e/ou croqui, escrituras e/ou RGI – Registro Geral do Imóvel;
18. Valor venal (com base nos imóveis disponíveis a venda na região);
19. Valor do imóvel (segregando valor do terreno a e da edificação);

20. Determinação da nova vida útil econômica estimada.
21. Outras exigências previstas na NBR 14653.

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

- 5.1) Matrícula do imóvel (atualizada);
- 5.2) guia do IPTU (Imposto Municipal – dados do cadastro);
- 5.3) Plantas do terreno (localização e área);
- 5.4) Plantas de situação e localização dos prédios;
- 5.5) Quadro de áreas dos prédios avaliados;
- 5.6) Planta baixa atualizada dos prédios alvos da avaliação;
- 5.7) Cópia do último trabalho de avaliação. Planilha das contas contábeis (arquivo) de terreno, prédios e benfeitorias (e demais contas afins).

### **CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS SERVIÇOS**

As avaliações dos bens imóveis do relacionados neste Termo de Referência, deverão contemplar a determinação do valor dos terrenos, prédios e benfeitorias (terraplanagem, contenção de encostas, obras, pavimentação, iluminações viárias, sistemas de drenagem pluvial, poços artesianos, reservatórios, lagos, cercamentos, paisagismo, jardinagem, base de concreto para máquinas e equipamentos, plataformas elevatórias, docas, etc.) para fins contábeis.

Os resultados dos trabalhos realizados pela Contratada, assim como todas as informações técnicas, financeiras e de outra natureza serão considerados confidenciais e sigilosos.

É proibido aos contratados divulgar, inclusive aos proprietários dos imóveis, os valores de avaliação e as informações dos documentos produzidos (laudos,

pareceres etc.), bem como quaisquer informações contidas na documentação fornecida pelo Sesc, cabendo penalidades previstas em contrato.

A vistoria dos imóveis objeto do processo deve ser realizada pelo o mesmo profissional que assinará o Laudo Técnico de Avaliação dos Imóveis, devendo ser emitido também, Laudo Técnico de Vistoria Predial (LTVP);

Todos os bens imóveis deverão ser vistoriados pelo responsável técnico da empresa Contratada e/ou Engenheiro Civil/Arquiteto do quadro de funcionários da empresa com experiência na área de Engenharia de Avaliações e Perícias e deve ser acompanhado de documentos de Responsabilidade Técnica (ART/RRT);

Em nenhuma hipótese poderá ser elaborada uma avaliação sem a vistoria prévia do imóvel avaliando em questão e análise mercadológica compatível às características técnicas deste.

Serão impugnados pela Fiscalização do Contratante, todos os trabalhos que não satisfaçam plenamente o presente Termo de Referência, as boas práticas de engenharia e as normas técnicas, normas regulamentadoras e legislações vigentes.

## **QUALIFICAÇÃO TÉCNICA**

Certidão de registro junto ao CREA e/ou CAU (atualizada) da empresa e dos profissionais que componham o quadro técnico.

Atestado de Capacidade Técnica emitido por organização pública ou privada, acompanhado dos respectivas Certidões de Acervo Técnico – CAT.

Engenheiro ou Arquiteto de avaliações entende-se como profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico científica para realizar

avaliações, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

O (s) profissional (is) responsável (is) pela emissão do Laudo de Avaliação dos Imóveis deve ser necessariamente um Engenheiro Civil e/ou Arquiteto.

O profissional responsável pelo Laudo de Avaliação deve comprovar a competência de especialista em Avaliação e Perícia de Engenharia, por meio de certificado contendo ementa com um mínimo de 20 h de capacitação em inferência estatística aplicada a engenharia de avaliação.

Os laudos apresentados para demonstrarem a capacidade técnica do profissional, deve conter no mínimo 01(um) Laudo cuja metodologia aplicada seja pelo método comparativo com tratamento dos dados utilizando à estatística inferencial.

O profissional que emitirá o Laudo de Avaliação dos Imóveis deve justificar o método avaliativo escolhido e demonstrar que a metodologia escolhida é a mais adequada para o contexto avaliativo.

Toda e qualquer substituição de profissional durante o processo de elaboração do laudo, deve a empresa demonstrar que a competência técnica do profissional substitutivo é equivalente ao que será substituído.

Apresentar de maneira sistematizada informações gerais sobre a pesquisa efetuada para montagem da base comparativa, descrevendo e caracterizando cada elemento da base amostral, devendo constar em anexo do laudo os detalhes.

Avaliação pode ser entendida como uma análise técnica, realizada por engenheiro ou arquiteto de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos

e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica para determinada finalidade, situação e data.

Os laudos de avaliação devem contemplar todos os itens exigidos pelas normas específicas e ter apresentação homogênea, não se aceitando anotações posteriores de forma manuscrita.

Não serão consideradas as referências de mercado (elementos amostrais) comercializadas com prazo superior a 270 (duzentos e setenta) dias. Os dados amostrais e informações, conforme preconiza a NBR 14653, devem ser preferencialmente de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, de fontes diversificadas tanta quanto possível.

Sempre que possível, os tratamentos devem ser baseados em processos de inferência estatística, admitindo-se, entretanto, a utilização de estatística descritiva clássica, desde que os fatores utilizados sejam publicados ou fundamentados.

### **VIGÊNCIA**

A vigência da contratação será de 60 (sessenta) dias, contados da assinatura do contrato.

### **PRAZOS DE ENTREGA**

Os laudos de avaliação dos bens imóveis deverão ser entregues nas datas previamente programadas pela Fiscalização do Contratante, de acordo com cronograma fornecido pela Contratada após assinatura do Contrato.

O prazo máximo para fornecimento do objeto será de 60 (sessenta) dias, contados do recebimento da comunicação expressa através da ordem de serviço emitida pela Fiscalização do Contratante.

## FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias após a conclusão de cada uma das etapas de serviços previstas no cronograma físico-financeiro, através de medições mensais, de acordo com o número de laudos entregues no referido período de medição.

CRONOGRAMA FÍSICO FINANCEIRO			
ETAPAS	SERVIÇOS	PRAZO (DIAS CORRIDOS)	PERCENTUAL DE PAGAMENTO
1	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL (TODAS AS UNIDADES DO SESC PANTANAL)	60	50%
2	ANÁLISE DA FISCALIZAÇÃO DO SESC	30	-
3	REVISÃO DOS PRODUTOS	30	25%
4	RECEBIMENTO PROVISÓRIO	10	-
5	RECEBIMENTO DEFINITIVO	20	25%
<b>TOTAL</b>		<b>150</b>	<b>100%</b>

O documento fiscal deverá ser emitido e entregue à Fiscalização do Contratante até o vigésimo dia do mês da prestação de serviços, pois após esse prazo, a Contratada deverá providenciar nova emissão a partir do primeiro dia útil do mês subsequente.

No valor global deverão estar incluídos o fornecimento de materiais e mão de obra, assim como os demais encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, cópias, plotagens, CD's, despesas com deslocamentos e hospedagens, CREA/CAU, taxas, lucros, custos diretos e indiretos, tributos incidentes de administração, serviços e outras despesas de qualquer natureza que se fizerem indispensáveis à perfeita execução dos serviços elencados neste Termo de Referência.