

## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. OBJETO

**Contratação de empresa especializada com o objetivo de determinação do valor das benfeitorias dos ativos descritos a seguir com a finalidade de precificar a apólice de seguro, em consonância com a NBR 14.653-1, NBR 14.653-2, NBR 14.653-3, NBR 14.653-4 e NBR 14.653-5.**

### 2. JUSTIFICATIVA

2.1 A contratação justifica-se pela necessidade contratação de empresa para avaliação dos ativos, quanto à classificação da sua natureza; instituição de terminologias, definições, símbolos e abreviaturas; classificação de sua natureza; descrição das atividades básicas; definições de metodologias básicas; especificação das avaliações; requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação, de acordo com os requisitos exigidos pelas normas **NBR 14.653-1, NBR 14.653-2, NBR 14.653-3, NBR 14.653-4 e NBR 14.653-5.**

2.2 A presente contratação é requisito para a contratação de seguro para a preservação do patrimônio das unidades da Cesama, por meio de recebimento de indenização de eventuais prejuízos de natureza econômica, originados de sinistros, considerando que diuturnamente, os diversos bens imóveis que estão sob a gestão da Companhia de Saneamento Municipal - Cesama encontram-se expostos a vários riscos concernentes à sua integridade, a exemplo de incêndios, raios, danos elétricos, alagamentos, inundações, quebra de vidros, implosão, explosões de qualquer natureza etc.

2.3 A contratação de pessoa jurídica por dispensa de licitação especializada para a realização dos serviços de engenharia, conforme art. 7º, “c” da Lei nº 5.194/1966, para a execução do objeto do presente Termo de Referência encontra amparo legal no art. 29, inciso I da Lei 13.303/16, e o art. 130, inciso I do RILC, visto que trata-se de contratação de valor abaixo ao limite de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) e que possa ser realizado de uma só vez.

2.4 Sobre o art. 30, § 3º, I da Lei n.º 13.303/2016, o processo de contratação direta está instruído com o elemento razão da escolha do fornecedor, a saber:

- a) A empresa **Binswanger Brazil (B. Internacional Real Estate Ltda) - CNPJ nº 02.164.894/0001-80** é uma empresa do ramo, baseia suas avaliações nas prescrições das ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IVSC - International Valuation Standards Council, adotadas pela UPAV como normas Pan-americanas, entidades às quais o IBAPE - Instituto Brasileiro Avaliações e Perícias de Engenharia, está filiado ao nosso trabalho também segue requisitos básicos do Red Book, estipulados pelo RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), da Grã Bretanha.
- b) Além disso, a empresa apresentou, em pesquisa direta realizada com fornecedores do ramo, o menor valor para o fornecimento do objeto desta Dispensa, conforme Art. 17 – Inciso I do RILC.
- c) A empresa possui corpo técnico para o atendimento das necessidades da Cesama, para o fornecimento do objeto de acordo com as normas técnicas NBR 14.653-1, NBR 14.653-2, NBR 14.653-3, NBR 14.653-4 e NBR 14.653-5, que por sua vez deve ser realizado através de profissional habilitado pelo CREA, conforme disposto no art. . 7º, “c” da Lei nº 5.194/1966, uma vez que os estudos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de engenharia, de arquitetura e de agronomia, quer público, quer particular, somente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acordo com legislação supra.

2.5 Foram atendidas as formalidades previstas no artigo 132 do RILC.

### **3. RECURSOS FINANCEIROS**

3.1. Os recursos financeiros necessários aos pagamentos do objeto desta dispensa de licitação são oriundos da CESAMA.

3.2. Conforme consulta feita ao Fórum Gerencial por e-mail em 19/01/2022, não haverá contratação deste objeto no atual exercício financeiro, conforme documento anexo a este TR.

3.3. O objeto deste Termo de Referência não se refere a parcelas de uma mesma contratação que possa ser realizada de uma só vez, vide artigo 130, I do RILC.

#### **4. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO**

4.1. Contratação de empresa especializada com o objetivo de determinação do valor das benfeitorias dos ativos descritos a seguir com a finalidade de precificar a apólice de seguro, em consonância com a NBR 14.653-1, NBR 14.653-2, NBR 14.653-3, NBR 14.653-4 e NBR 14.653-5.

4.2. O relatório apresentará de forma clara o valor em risco, o qual será apurado através do custo de reposição com a utilização de dados paramétricos.

4.3. O laudo de avaliação deverá se basear na análise técnica dos bens, como previsto na norma da ABNT NBR 14.653; O laudo será assinado por Engenheiro;

#### **5. JUSTIFICATIVA DE PREÇO**

5.1. O valor global para a contratação foi apurado através de pesquisa de mercado e a empresa **Binswanger Brazil (B. Internacional Real Estate Ltda) - CNPJ nº 02.164.894/0001-80** é a de menor valor e atende as necessidades da CESAMA, conforme informações em anexo, propondo o valor total para a contratação é de R\$ 68.600,00 (sessenta e oito mil e seiscentos reais).

5.2. Destaca-se que o valor proposto é inferior ao limite determinado para dispensa de licitação de serviços de engenharia que é de R\$100.000,00 (cem mil reais), e que um processo licitatório seria muito mais oneroso para a Administração, tanto pelo dispêndio de recursos, quanto principalmente pelo maior decurso de tempo que pode acabar por atrair consequências incalculáveis.

5.3. O valor praticado é o de mercado, conforme comparação com serviço já prestado à CESAMA por esta e outras empresas, ambos anexos a este processo de dispensa.

5.4. Desta forma, segue abaixo a planilha de preços totais apurados para o objeto, com as comparações de preços da pesquisa de mercado, apresentando-se orçamentos, considerando a pesquisa para acompanhamento em nome da CESAMA, a teor do art. 132, inciso V do RILC.

Empresa	Proposta	Média	Média Considerada
LE Baldez*	17.150,00*	73.583,33	101.800,00
B. Internacional Real Estate	68.600,00		
Setape	135.000,00		

**Obs.:** O orçamento da empresa LE Baldez não foi considerado por não apresentar a proposta dentro dos critérios exigidos pelas normas, ou seja, não atende a finalidade da contratação.

5.5 Conforme previsto no RILC, Art. 17, § 6º. Excepcionalmente, mediante justificativa do setor orçamentista ratificada pela autoridade competente, será admitida a pesquisa com menos de três preços ou fornecedores. Segue em anexo a ratificação da Diretoria Financeira e Administrativa;

## 6. ENTREGA E CONDIÇÕES DE FORNECIMENTO

6.1. A empresa Contratada deverá entregar o laudo de avaliação em até 60 (sessenta) dias após emissão de Ordem de Serviço, após a assinatura do contrato.

6.2. O laudo determinação do valor das benfeitorias dos ativos, objeto deste Termo de referência, dever ser entregue a devidamente assinados ao Departamento de Contabilidade e Custos, em forma física e virtual na Av. Br. Do Rio Branco, 1843, 10º andar, sede da Companhia, de 08h as 17h e ainda pelos e-mails e [ebalardin@cesama.com.br](mailto:ebalardin@cesama.com.br) e [fmattos@cesama.com.br](mailto:fmattos@cesama.com.br).

- 6.3. A contratada deverá substituir, em até três dias úteis, após a solicitação da Cesama, aqueles que apresentarem qualquer tipo de vício ou imperfeição, ou não se adequarem às especificações constantes deste Termo, sob pena de aplicação das sanções cabíveis, inclusive rescisão do contrato

## **7. CONDIÇÕES GERAIS DO CONTRATO E SUA RESCISÃO**

7.1. O contrato obedecerá às disposições da Lei Federal nº13.303 de 30/06/2016 e alterações posteriores, bem como as disposições deste Termo de Referência e preceitos do direito privado, no que concerne à sua execução, alteração, inexecução ou rescisão.

7.2. O prazo contratual é de 90 (noventa) dias contados a partir da emissão da Ordem de serviço, após a assinatura do contrato.

7.3. O laudo de avaliação deverá ser entregue no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados a partir do recebimento da solicitação, feita através da Ordem de Serviço, que será emitida após assinatura do contrato.

7.4. O serviço contratado será realizado por execução indireta, sob o regime de empreitada por preço global.

7.5. Para recebimento do contrato, a empresa deverá comprovar a regularidade de situação perante o INSS, o FGTS e a Justiça do Trabalho, através de certidões dentro do prazo de validade.

7.6. No que se refere à inexecução e a rescisão do contrato, aplica-se o disposto nos artigos. 183 a 185 do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da Cesama.

7.7. A inexecução total ou parcial do contrato poderá ensejar a sua rescisão, com as conseqüências cabíveis.

7.8. Dirimir qualquer dúvida e prestar esclarecimentos acerca da execução do contrato, durante toda a sua vigência, a pedido da CESAMA.

7.9. Constituem motivo para rescisão do contrato os especificados no art. 184 e seguintes do RILC.

7.10. A rescisão do contrato poderá ser:

- a. por ato unilateral e escrito de qualquer das partes;
- b. amigável, por acordo entre as partes, reduzida a termo no processo de contratação, desde que haja conveniência para a Cesama;
- c. judicial, nos termos da legislação.

7.11. A rescisão por ato unilateral a que se refere à alínea “a” do item acima, deverá ser precedida de comunicação escrita e fundamentada da parte interessada e ser enviada à outra parte com antecedência mínima de 10 (dez) dias.

7.12. Quando a rescisão ocorrer sem que haja culpa da outra parte contratante, será esta ressarcida dos prejuízos que houver sofrido, regularmente comprovados, e no caso da Contratada poderá ter ainda direito a:

- a. devolução da garantia;
- b. pagamentos devidos pela execução do contrato até a data da rescisão;
- c. pagamento do custo da desmobilização.

## **8. DO PAGAMENTO**

8.1. A CESAMA efetuará o pagamento 30 (trinta) dias após a apresentação e aceitação da Nota Fiscal/Fatura pelo departamento competente, sendo 50% na aprovação da fase de avaliação, memorial de cálculo com a metodologia utilizada; e os 50% restantes serão pagos na entrega do laudo e relatório final, devidamente aprovado pela Cesama, no mesmo prazo de 30 (trinta) dias.

8.1.1. Caso o vencimento ocorra no sábado, domingo, feriado ou ponto facultativo para a Cesama, o pagamento será realizado no primeiro dia subsequente.

8.2. O pagamento será efetuado através de depósito em conta bancária ou via **TED** (transferência eletrônica disponível), cujas tarifas extras correrão por conta da Contratada.

8.2.1. A Nota Fiscal Eletrônica – NF-e – deverá ser enviada para os e-mails [nfe@cesama.com.br](mailto:nfe@cesama.com.br) e [decc@cesama.com.br](mailto:decc@cesama.com.br).

8.2.1.1. O pagamento só poderá ser realizado em nome do fornecedor e os boletos não poderão, em hipótese nenhuma, ser pagos em nome de outro beneficiário.

8.2.2. Deverá constar na descrição da Nota Fiscal / Fatura o número da dispensa e número do contrato.

8.3. O pagamento **SOMENTE** será efetuado:

a) Após a aceitação da Nota Fiscal / Fatura.

b) Após o recolhimento pela adjudicatária de quaisquer multas que lhe tenham sido impostas em decorrência de inadimplemento contratual.

8.3.1. Na Nota Fiscal / Fatura (em duas vias) deverão ser anexadas as certidões atualizadas de regularidade junto ao INSS, ao FGTS e à Justiça do Trabalho.

8.3.2. Na eventualidade de aplicação de multas, estas deverão ser liquidadas simultaneamente com parcela vinculada ao evento cujo descumprimento der origem à aplicação da penalidade.

8.3.3. O CNPJ da Contratada constante da Nota Fiscal / Fatura deverá ser o mesmo da documentação apresentada no processo.

8.3.4. A proponente tem conhecimento dos termos do Decreto 8.542 de 09/05/2005, que regulamenta o reajuste de preços nos contratos da Administração Pública Municipal Direta e Indireta e cujas normas se incorporam ao contrato, no que couber.

8.3.5. Na hipótese de ocorrer atraso no pagamento da Nota Fiscal / Fatura por responsabilidade da CESAMA, esta se compromete a aplicar, conforme legislação em vigor, juros de mora sobre o valor devido "pro rata" entre a data do vencimento e o efetivo pagamento.

8.3.6. A Contratada não poderá ceder ou dar em garantia, em qualquer hipótese, no todo ou em parte, os créditos de qualquer natureza, decorrentes ou oriundos do contrato.

8.3.7. Nenhum pagamento será efetuado à Contratada enquanto pendente de liquidação quaisquer obrigações financeiras que lhe foram impostas, em virtude de penalidade ou

inadimplência, sem que isso gere direito ao pleito de reajustamento de preços ou correção monetária.

8.3.8. A antecipação de pagamento só poderá ocorrer caso o material tenha sido entregue.

8.3.9. A Cesama poderá realizar o pagamento antes do prazo definido no item 8.1, através de solicitação expressa do fornecedor, que será analisada pela Gerência Financeira e Contábil, de acordo com as condições financeiras da Cesama. Havendo a antecipação do pagamento, o mesmo sofrerá um desconto financeiro, e o índice a ser utilizado será o Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC acrescido de 1% (um por cento) “pro rata”.

## **9. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

9.1. Providenciar, imediatamente, a correção das deficiências apontadas pela CESAMA com respeito ao fornecimento do objeto.

9.2. Entregar os materiais dentro das condições estabelecidas e respeitando os prazos fixados.

9.3. Nenhum pagamento poderá ser solicitado sem o aceite da Cesama, devendo a empresa promover as correções antes da emissão das notas fiscais, para só então haver o pagamento de acordo com a cláusula oitava.

9.4. Cumprir os prazos previstos neste Termo de Referência ou outros que venham a ser fixados pela CESAMA.

9.5. Dirimir qualquer dúvida e prestar esclarecimentos acerca da execução do contrato, durante toda a sua vigência, a pedido da CESAMA.

9.6. O valor praticado é o de mercado, conforme comparação com serviço já prestado à CESAMA por esta e outras empresas, ambos anexos a este processo de dispensa.

## **10. OBRIGAÇÕES DA CESAMA**

Companhia de Saneamento Municipal – Cesama  
Avenida Barão do Rio Branco, 1843/10º andar - Centro  
CEP: 36.013-020 | Juiz de Fora - MG

- 10.1. Emitir o pedido através de serviço.
- 10.2. Efetuar todos os pagamentos devidos à Contratada, nas condições estabelecidas.
- 10.3. Fiscalizar a execução do contrato, o que não fará cessar ou diminuir a responsabilidade da fornecedora pelo perfeito cumprimento das obrigações estipuladas, nem por quaisquer danos, inclusive quanto a terceiros, ou por irregularidades constatadas.
- 10.4. Rejeitar todo e qualquer material de má qualidade e em desconformidade com as especificações deste Termo.
- 10.5. Efetuar o recebimento provisório e o recebimento definitivo do objeto, por meio do Departamento de Contabilidade e Custos.
- 10.6. Fornecer documentos, listagens, todos os dados e informações necessárias ao desenvolvimento dos serviços (incluindo capa do IPTU, quando se tratar de imóvel), bem como acesso irrestrito ao(s) bem (ns), com localização, acompanhamento e autorização; Não haver movimentação de localidade dos bens durante a vistoria (no caso de bens móveis), ou, se houver, que seja comunicada de forma precisa, sob pena de inviabilizar a garantia de qualidade do serviço.

## **11. DOCUMENTOS**

- 11.1. Segue em anexo as certidões de regularidade relativa à Seguridade Social (INSS), ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e junto à Justiça do Trabalho.
- 11.2. Consta anexado ao processo declaração da empresa afirmando que não está impedida de participar de licitações ou ser contratada pela Cesama.

## **12. PENALIDADES**

- 12.1. O descumprimento de quaisquer cláusulas estabelecidas neste Termo de Referência sujeitará à aplicação das sanções previstas no Regulamento Interno de

Licitações, Contratos e Convênios da Cesama, conforme minuta padrão do contrato e informações das áreas pertinentes.

### **13. DISPOSIÇÕES GERAIS**

13.1. A presente contratação não estabelece qualquer vínculo de natureza empregatícia ou de responsabilidade entre a CESAMA e os agentes, prepostos, empregados ou demais pessoas designadas pela Contratada para a execução do objeto contratual, sendo a Contratada a única responsável por todas as obrigações ou encargos decorrentes das relações de trabalho entre ela e seus profissionais ou contratados, previstos na legislação pátria vigente, seja trabalhista, previdenciária, social, de caráter securitário ou qualquer outra.

13.2. A CESAMA e a Contratada poderão restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro da contratação, nos termos do artigo 81, inciso VI, da Lei n. 13.303/16, por novo pacto precedido de cálculo ou de demonstração analítica do aumento ou diminuição dos custos, obedecidos os critérios estabelecidos em planilha de formação de preços e tendo como limite a média dos preços encontrados no mercado em geral.

13.3. A CESAMA reserva para si o direito de não aceitar nem receber qualquer produto em desacordo com o previsto neste Termo de Referência, ou em desconformidade com as normas legais ou técnicas pertinentes ao seu objeto, podendo rescindir a contratação nos termos do previsto nos artigos 165, §2º do RILC, sem prejuízo das sanções previstas.

13.4. Qualquer tolerância por parte da CESAMA, no que tange ao cumprimento das obrigações ora assumidas pela Contratada, não importará, em hipótese alguma, em alteração contratual, novação, transação ou perdão, permanecendo em pleno vigor todas as condições do ajuste e podendo a CESAMA exigir o seu cumprimento a qualquer tempo.

13.5. A Contratada, por si, seus agentes, prepostos, empregados ou quaisquer encarregados, assume inteira responsabilidade por quaisquer danos ou prejuízos causados, de forma direta ou indireta, à CESAMA, seus servidores ou terceiros, produzidos em decorrência da execução do objeto contratado, ou da omissão em

executá-lo, resguardando-se à CESAMA o direito de regresso na hipótese de ser compelido a responder por tais danos ou prejuízos.

13.6. A Contratada guardará e fará com que seu pessoal guarde sigilo sobre dados, informações ou documentos fornecidos pela CESAMA ou obtidos em razão da execução do objeto contratual, sendo vedadas todas ou quaisquer reproduções dos mesmos, durante a vigência do ajuste e mesmo após o seu término.

13.7. Todas as informações, resultados, relatórios e quaisquer outros documentos obtidos ou elaborados pela Contratada durante a execução do objeto contratual serão de exclusiva propriedade da CESAMA, não podendo ser utilizados, divulgados, reproduzidos ou veiculados, para qualquer fim, senão com a prévia e expressa autorização da CESAMA, sob pena de responsabilização administrativa, civil ou criminal, nos termos da legislação.

13.8. A contratação será formalizada mediante emissão do contrato, nos termos do art. 137, inciso I, do RILC.

13.9. A CESAMA, constituída na forma de empresa pública, não é contribuinte do ICMS, observando, portanto, o regulamento do Imposto sobre Operações Relativas à Circulação de Mercadorias e Sobre Prestações de Serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação (RICMS – SEFAZ/MG), em seu Anexo IX, Capítulo XXXVI, que dispõe:

Art. 304-A. Na hipótese de operação tendo como destinatário pessoa não contribuinte do imposto, a mercadoria poderá ser entregue neste Estado em local diverso do endereço do destinatário, desde que no campo “Informações complementares” da nota fiscal constem a expressão “Entrega por ordem do destinatário” e o endereço do local de entrega.

---

Rafaela Medina Cury  
DRFA