



## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. OBJETO

Contratação de Corretor de Imóveis com registro no CRECI e CNAI para elaboração de laudo de avaliação mercadológica do prédio histórico sede da Câmara Municipal de Vassouras, a fim de instruir mandado de averbação a ser expedido no processo nº 0001116-79.2016.8.19.0065, para averbação no respectivo RGI.

**1.1. Identificação do Bem:** Trata-se da denominada antiga Casa de Câmara e Cadeia, bem tombado nacional (BTN), integrante do Conjunto Paisagístico e Urbanístico de Vassouras, tombado pelo IPHAN através do Processo nº 566-T-57, sede da CÂMARA MUNICIPAL DE VASSOURAS;

**1.2. Endereço:** RUA BARÃO DE CAPIVARI, Nº 20, CENTRO, VASSOURAS/RJ, CEP: 27.700-000;

**1.3. Áreas:** O imóvel está localizado no Centro da cidade de Vassouras em frente à Praça Barão de Campo Belo, onde está situada a Igreja Matriz e inúmeros bens imóveis igualmente tombados pelo IPHAN, constituindo o chamado Centro Histórico de Vassouras;

Área do Terreno: 1.092,85m<sup>2</sup> - Taxa de Ocupação: 62,21% - Área do Pavimento Térreo: 652,63m<sup>2</sup> - Área de Escada da Praça Eufrásia Teixeira Leite: 27,33m<sup>2</sup> - Área do 1º Pavimento: 682,99m<sup>2</sup>;

A edificação é constituída de paredes de alvenaria com espessuras que variam de 0,20m a 1,20m no pavimento térreo e primeiro pavimento. Na entrada pela Rua Barão de Capivari, iniciamos esse descritivo por um Hall de entrada com área total de 71,58m<sup>2</sup>. Pelo lado esquerdo, temos um espaço cultural com área de 39,61m<sup>2</sup> com três janelas para Rua Barão de Capivari, uma circulação com 6,85m<sup>2</sup> que dá acesso a um banheiro masculino a direita com total de 7,37m<sup>2</sup>, contendo um sanitário, um lavabo e um tanque, janela para o jardim do imóvel, a esquerda, um banheiro feminino com total de 7,30m<sup>2</sup> contendo um sanitário, um bidê, dois lavabos, e de frente, o acesso a uma sala de informática e almoxarifado com área de 33,32m<sup>2</sup> com duas janelas para o jardim da propriedade. De frente com a escada que sobe para o primeiro pavimento, há também



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CÂMARA MUNICIPAL DE VASSOURAS**



dois depósitos, um com 4,26m<sup>2</sup> e outro com 9,56m<sup>2</sup>. Do lado direito, tem o CAT (Centro de Atendimento ao Turista) com área de 32,11m<sup>2</sup> com uma janela para a Rua Barão de Capivari. Por essa sala, leva a uma circulação com 32,24m<sup>2</sup> que dá acesso a uma sala com 25,44m<sup>2</sup> com duas janelas para a Rua Barão de Capivari e duas janelas para a Praça Eufrásia Teixeira Leite, onde está localizada a direção da Câmara, Procuradoria e assessoria da Presidência, mais duas salas, uma com 7,83m<sup>2</sup> e outra com 7,54m<sup>2</sup>, cada uma com janela para a Praça Eufrásia Teixeira Leite, onde está localizada o setor de arquivo e departamento pessoal. Uma entrada/saída para a mesma praça, uma sala gabinete com 15,70m<sup>2</sup>, para uso dos Vereadores, uma entrada/saída para o jardim da propriedade e uma sala/gabinete com 35,11m<sup>2</sup> com quatro janelas para a mesma praça e uma janela para a Rua Caetano Furquim, atualmente sala de reuniões dos Vereadores. Por esta sala dá acesso a uma sala/gabinete com 42,56 com duas janelas para o jardim da propriedade, onde está localizada a Secretaria Administrativa da Câmara Municipal, e outra sala/gabinete com 42,38m<sup>2</sup> com duas janelas para o mesmo jardim e uma janela para a Rua Caetano Furquim, onde estão localizados os setores de contabilidade, compras e Controladoria.

No primeiro pavimento, após subir a escada de acesso, há um hall com área de 89,24m<sup>2</sup> com três portas balcões para uma varanda com 16,92m<sup>2</sup> com vista para a Rua Barão de Capivari e a Praça Barão de Campo Belo, uma janela e uma porta de acesso a outra varanda com área de 24,36m<sup>2</sup> com vista para o jardim da propriedade. Do lado direito, há várias salas que se interligam, uma sala com área de 74,33m<sup>2</sup> com três portas balcões para a Rua Barão de Capivari e a Praça Barão de Campo Belo. Uma porta para uma sala com área de 24,07m<sup>2</sup> que tem uma janela para o jardim da propriedade e uma porta para a varanda com vista para esse mesmo jardim. Uma sala com 20,34m<sup>2</sup> com duas janelas para essa mesma varanda, uma porta para o hall. Do lado esquerdo, há duas portas para o auditório da Câmara Municipal com área total de 207,72m<sup>2</sup>, com três portas balcão com vista para a Rua Barão de Capivari e Praça Barão de Campo Belo, três janelas para a Praça Eufrásia Teixeira Leite, três portas balcões para a mesma praça, e duas portas para outras salas que se interligam Plenário da Câmara Municipal – atualmente interditado em razão do telhado). Uma sala com área de 10,55m<sup>2</sup> com uma janela para a Praça Eufrásia Teixeira Leite, uma sala com 12,21m<sup>2</sup> com uma janela para a mesma praça e uma porta para circulação, outra sala com 12,15m<sup>2</sup> com janela para a mesma praça, uma janela para a Rua Caetano Furquim e uma porta para a mesma circulação com área de 7,27m<sup>2</sup> que dá



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CÂMARA MUNICIPAL DE VASSOURAS



acesso a copa da Câmara Municipal, uma porta para a varanda com vista para o jardim da propriedade, uma porta para uma circulação e uma porta para a copa utilizada por servidores. Esse cômodo com área de 6,50m<sup>2</sup> com janela para a Rua Caetano Furquim. Uma circulação dá acesso a dois banheiros, um masculino com área de 6,88m<sup>2</sup> contendo dois sanitários e dois lavabos e um banheiro feminino com área de 8,31m<sup>2</sup> com dois lavabos e dois sanitários, sendo um para deficiente físico.

**1.4. Histórico de Uso e Ocupação:** A sede da Câmara Municipal de Vassouras é uma construção grandiosa, que foi iniciada em 1849 e inaugurada em 29 de junho de 1872 com esplendoroso baile, até o momento, mantém sua volumetria original além da divisão interna que está, em grande parte, compartimentada tal como fora edificada. Possui quatro majestosas colunas de pedra que tiveram como padrinhos o Barão de Vassouras, o Barão de Ribeirão, o Barão de Massambará, e o Dr. Manoel Simões de Souza Pinto. As colunas foram abençoadas pelo Padre Joaquim Lage, em 6 de janeiro de 1872. Já abrigou, além do Legislativo, os Poderes Executivo e Judiciário, e também funcionou como cadeia pública. Em 1896, o Palacete do Barão do Ribeirão, que também compõe o Centro Histórico do Município, foi vendido para o Governo do Estado que instalou o fórum da Comarca de Vassouras e a Cadeia Pública. Durante todo esse período de tempo, além da Câmara Municipal, alguns órgãos do Município de Vassouras e do Estado do Rio de Janeiro fizeram uso de algumas salas sempre com anuência da Câmara que mantinha o uso e ocupação da maioria dos espaços do edifício. Atualmente funciona apenas a Câmara Municipal e o Centro de Atendimento ao Turista da Prefeitura Municipal de Vassouras, abriga a sala Mariana Crioula que é utilizada para exposições culturais e artísticas, além de ser um importante equipamento turístico aberto à visitação pública contando com museu do Legislativo, galeria de Prefeitos e de Vereadores do Município de Vassouras e galeria dos Barões;

## 2. JUSTIFICATIVA

Haja vista a sentença proferida nos autos do processo nº 0001116-79.2016.8.19.0065 no qual foi julgado procedente o pedido para determinar o registro do título de aquisição do imóvel descrito na inicial (prédio sede da Câmara Municipal), assim como as averbações que se fizerem necessárias, constando o Município de Vassouras como proprietário, com afetação à Câmara Municipal de Vassouras. Assim, seguindo orientação processual, se faz necessário constar no



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CÂMARA MUNICIPAL DE VASSOURAS



mandado a ser expedido pela serventia do juízo da 2ª Vara da Comarca de Vassouras um valor a ser atribuído ao bem que será objeto do primeiro registro. Salienta-se, que não há no processo judicial qualquer laudo de avaliação do mencionado bem.

Considerando as razões no presente termo, se faz necessário a contratação de profissional corretor de imóveis credenciado no CRECI e CNAI para elaboração do laudo de avaliação mercadológica do prédio sede da Câmara Municipal de Vassouras, a fim de instruir o mandado de averbação que deverá ser expedido após o trânsito em julgado da sentença.

### **3. DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO E REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

Contratação de Corretor de Imóveis com registro no CRECI e CNAI para elaboração de laudo de avaliação mercadológica do prédio histórico sede da Câmara Municipal de Vassouras.

**3.1.** Proceder à avaliação do imóvel citado na Justificativa, após contato com o proprietário;

**3.1.1.** Para a realização e elaboração do laudo de avaliação mercadológica será necessário a **VISITA TÉCNICA por parte do corretor contratado.**

**3.2.** O Laudo de Avaliação ou Parecer Técnico deverá conter, no mínimo os seguintes elementos:

**3.2.1.** – Identificação do **CONTRATANTE** (Câmara Municipal de Vassouras);

**3.2.2.** – Objetivo da avaliação;

**3.2.3.** – Metodologia e procedimentos utilizados;

**3.2.4.** – Identificação e caracterização do imóvel;

**3.2.5.** – Informações dos subsídios utilizados na avaliação, como por exemplo:

data da vistoria, documentação utilizada. Utilização da Norma Técnica NBR ABNT14653-2 de 2004 (ou mais atual, caso exista), pesquisas de mercado, tabelas de referenciais, outros documentos necessários;

**3.2.6.** – Identificação e caracterização do imóvel, contendo descrição completa, medidas perimétricas, de superfície (área), localização e confrontações, descrição individualizada dos acessórios e benfeitorias, se houver, contextualização dos imóveis na vizinhança e infraestrutura disponível, bem como o aproveitamento econômico do imóvel;

**3.2.7.** – Conter croqui/mapa de localização;



**3.2.8.** – Relatório fotográfico, contendo fotografia colorida de todos os cômodos do imóvel, bem como de todas as fachadas;

**3.2.9.** – Diagnóstico do mercado;

**3.2.10.** – Memória de cálculo;

**3.2.11.** – Ressalvas e fatores limitantes;

**3.2.12.** – Relatório conclusivo.

**3.3.** – Quanto da entrega:

**3.3.1.** Os trabalhos deverão ser entregues em 02 (duas) vias originais cada, encadernadas e assinadas pelo responsável técnico, corretor habilitado no CRECI e CNAI, com todos os arquivos gravados em meio digital CD ROM/DVD (fornecido pela **CONTRATADA**), com programas compatíveis com Adobe Acrobat Reader.

#### **4. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**

A execução do objeto dar-se-á pelo corretor habilitado e contratado, que dentro do prazo determinado deverá entregar o documento hábil, ou seja, o laudo de avaliação ou parecer técnico conforme requisitos mínimos delineados no **item 3**.

#### **5. ENQUADRAMENTO:**

Fundamentos legais:

\* Artigo 75, inciso II da Lei Federal nº 14.133/2021;

- A presente contratação será com amparo legal através do inciso II, caput do art. 75, da Lei Federal 14.133/21, da **Dispensa de Licitação** em razão do valor.
- O critério adotado é o de **Menor Preço**, art. 33, inciso I.
- O critério de julgamento será o de **MENOR PREÇO**.

A contratação seguirá as regulamentações com base nos seguintes Decretos do Município.

- **Decreto Municipal nº 5.367, 28/02/2023.** Regulamenta as contratações diretas decorrentes da Lei nº 14.133/21.
- **Decreto Municipal nº 5.186 de 02/08/2022.** Regulamenta o art. 20 da Lei nº 14.133/21. Estabelecendo o enquadramento dos bens de qualidade comum e de luxo.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CÂMARA MUNICIPAL DE VASSOURAS



- Conforme declaração nos autos os serviços constantes deste Termo de Referência se enquadram como bens de qualidade comum, não sendo de natureza de luxo.

## 6. JUSTIFICATIVA DA DISPENSA:

As contratações realizadas pelos órgãos e entidades da Administração Pública seguem obrigatoriamente um regime regulamentado por Lei, obrigação essa advinda do dispositivo constitucional, previsto no artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, o qual determinou que as obras, os serviços, compras e alienações devem ocorrer por meio de licitações.

A licitação foi o meio encontrado pela Constituição Federal, para tornar isonômica a participação de interessados em procedimentos que visam suprir as necessidades dos órgãos públicos acerca dos serviços disponibilizados por pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas nos campos mercadológicos distritais, municipais, estaduais e nacionais, e ainda procurar conseguir a proposta mais vantajosa às contratações.

Para melhor entendimento, vejamos o que dispõe o inciso XXI do Artigo 37 da CF/1988:

(...)

*“XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.”*

O objetivo da licitação, portanto, é contratar a proposta mais vantajosa, primando pelos princípios da legalidade, impessoalidade, igualdade, moralidade e publicidade. Licitar é regra.

Na Lei nº 14.133/2021, as regras sobre dispensa de licitação estão previstas em seu artigo 75.

Com relação à Dispensa de licitação, ela é permitida em razão de um interesse público específico definido nos incisos previstos no art. 75 da Lei nº 14.133/2021 (rol taxativo), dentre



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CÂMARA MUNICIPAL DE VASSOURAS



eles, o inciso II permite a contratação direta quando o objeto é de baixo valor e não se justifica a realização do certame, a saber:

*Art. 75. É dispensável a licitação:*

*I - para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), no caso de obras e serviços de engenharia ou de serviços de manutenção de veículos automotores;*

*II - para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), no caso de outros serviços e compras;*

A denominada dispensa de pequeno valor admite que a contratação se dê sem a submissão ao procedimento licitatório, por motivos óbvios. Muitas vezes, os custos diretos e indiretos são bem maiores que a potencial vantagem econômica produzida pela disputa licitatória.

No caso em questão, verifica-se a incidência da Dispensa de Licitação com base jurídica no inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133/21.

## **7. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

Nos casos de atrasos injustificados ou inexecução total ou parcial dos compromissos assumidos com a Administração aplicar-se-ão as sanções administrativas previstas nas Lei Federal nº 14.133/2021.

## **8. CONTRATO**

O termo de contrato será substituído pela nota de empenho, nos termos do artigo 95, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/21, tendo em vista que a contratação será por dispensa de licitação em razão do valor, ainda considerando que será de pronta entrega.

## **9. DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

Ficará a cargo da fiscalização da contratação, o servidor Jorge Luiz Ermida da Silva, e gestor da contratação o servidor Renato Pereira Mendes, que deverão tomar todas as providências para o cumprimento do objeto contratado.



## 10. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

**10.1** Comunicar à empresa todas e quaisquer ocorrências relacionadas com a prestação do serviço objeto deste termo de referência;

**10.2** Efetuar o pagamento à contratada conforme condições e prazos apresentados e constante da proposta, após a apresentação da Nota Fiscal devidamente atestada e do aceite da Administração;

**10.3** Fiscalizar a prestação do serviço, podendo sustar, recusar, mandar fazer ou desfazer qualquer material que não esteja de acordo com as condições e exigências especificadas no termo de referência;

**10.4.** Prestar todos os esclarecimento e informações a contratada (o) que se fizerem necessários para o cumprimento das obrigações assumidas com o objeto;

## 11. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA (O)

**11.1.** Executar fielmente o objeto contratado conforme as especificações contidas neste termo e em sua proposta;

**11.2.** Manter-se durante toda execução, em compatibilidade com as obrigações assumidas, e com todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

**11.3.** Obriga-se a cumprir fielmente o objeto contratado de modo que se realize com esmero e perfeição e no prazo estabelecido, executando-o sob sua inteira responsabilidade;

**11.4.** Arcar com as despesas pelo cumprimento das obrigações fiscais, previdenciárias, trabalhistas, encargos sociais, transporte, hospedagem, alimentação, entrega, seguros, taxas, tributos e contribuições de qualquer natureza ou espécie, salários e demais despesas diretas e/ou indiretas, necessárias à execução total do objeto contratado, inexistindo qualquer tipo de solidariedade do **CONTRATANTE**, para com a **CONTRATADA (O)** quanto a estas obrigações;

**11.5.** Não transferir a terceiros a execução do objeto do presente instrumento, no todo ou em parte, sem prévia e expressa autorização do **CONTRATANTE**;

**11.6.** Cumprir as leis e regulamentos, bem como as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e demais postulados vigentes;

**11.7.** Sujeitar-se à mais ampla fiscalização por parte do **CONTRATANTE**, prestando todos os esclarecimentos solicitados e atendendo às reclamações procedentes, caso ocorram;





ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CÂMARA MUNICIPAL DE VASSOURAS



**11.8.** Responder perante o **CONTRATANTE** e terceiros por eventuais prejuízos e danos decorrentes de sua demora ou de sua omissão, na condução do objeto deste instrumento sob a sua responsabilidade ou por erros relativos à execução do objeto;

**11.9.** Informar imediatamente o **CONTRATANTE** toda e qualquer excepcionalidade durante a execução do objeto, que possam porventura atrasar o serviço e/ou as condições de entrega e execução;

**11.10.** Cumprir os critérios de sustentabilidade quanto ao objeto do presente contrato, observando fielmente o que preceitua as boas práticas e a legislação vigente sobre a matéria;

**11.11.** Entregar o objeto contratado dentro do prazo estipulado neste termo de referência, e em conformidade com as especificações mínimas constantes no **item 3**;

## **12. FORMA DE PAGAMENTO**

O pagamento será efetuado em até 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da data de apresentação da Nota Fiscal devidamente atestada e do aceite da Administração, de acordo com as normas de execução orçamentária e financeira.

## **13. PRAZO PARA INÍCIO DA EXECUÇÃO DO SERVIÇO**

O prazo para execução do objeto será de 15 (quinze) dias corridos, que iniciará após a emissão e encaminhamento da nota de empenho.

## **14. VALOR ESTIMADO**

A estimativa de preços para a contratação será realizada pelo setor responsável, Setor de Compras da contratante, que realizará pesquisa de mercado junto aos profissionais do ramo, ou seja, Corretores de Imóveis habilitados e credenciados no CRECI e CNAI.

## **15. PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA**

As despesas para atender a esta contratação estão programadas na seguinte dotação orçamentária: 3.3.90.39.00.00 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica, exercício de 2023.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CÂMARA MUNICIPAL DE VASSOURAS**



**16. DA PROPOSTA**

16.1 A proposta deve discriminar pormenorizadamente o produto cotado, com todos os elementos necessários para a aferição da avaliação técnica dos mesmos;

16.2 Discriminar o prazo de entrega do serviço a ser contratado, a partir do recebimento da nota de empenho;

**17. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA**

Não se aplica a presente contratação.

**18. GARANTIA DOS MATERIAIS OU SERVIÇOS**

Não se aplica a presente contratação.

**19. GARANTIA CONTRATUAL**

Não será exigida garantia da execução do objeto.

**20.** Este termo foi elaborado por:

Jorge Luiz Ermida da Silva  
Diretor de Licitação

Aprovado por:

Renato Pereira Mendes  
Diretor Geral



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CÂMARA MUNICIPAL DE VASSOURAS





**ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CÂMARA MUNICIPAL DE VASSOURAS**

