



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
SUPERINTENDÊNCIA DO DESENVOLVIMENTO DO NORDESTE
AV. ENG. DOMINGOS FERREIRA, 1967, EMPRESARIAL SOUZA MELO TOWER
BOA VIAGEM, RECIFE-PE, CEP 51111-021, (+5581) 2102-2000

PROJETO BÁSICO

Processo nº 59336.001601/2021-23

1. OBJETO

1.1. Contratação de empresa especializada para prestação de serviço de emissão de laudo de avaliação de imóvel para aferição do preço de locação (valor médio de mercado do metro quadrado) de áreas ocupadas pela Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste no imóvel Edifício Empresarial Souza Melo Tower, incluindo a estimativa do valor de taxa condominial.

2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. Os Contratos Sudene nº 10/2013 e nº 11/2016 que tratam da locação de 3.511,31 m² no Edifício Empresarial Souza Melo Tower terão suas vigências encerradas em 31/12/2021. Após sucessivos estudos técnicos preliminares (vide Processo nº 59336.000807/2021-36) para racionalização da ocupação de áreas no prédio, foi determinado pela alta gestão da Sudene a implementação de um novo leiaute para os ambientes. Após isso, a Autarquia solicitou Proposta Comercial (SEI nº 0254432) aos locadores do Edifício, a fim de atender às novas necessidades da Sudene e realizar a prorrogação dos referidos contratos.

2.2. Assim, o objetivo dessa contratação é o de aferir se os valores ofertados pelos locadores do Edifício estão condizentes com os praticados pelo mercado, atendendo ao que estabelece a Instrução Normativa nº 2, de 02/05/2017, da Secretaria de Patrimônio da União.

3. DO VALOR ESTIMADO PARA A CONTRATAÇÃO

3.1. Consoante pesquisa realizada, o valor estimado para a presente contratação é de **R\$ 5.700,00 (cinco mil e setecentos reais)**, conforme proposta de mercado de menor preço apresentada (SEI nº 0257948).

3.2. A pesquisa de preço está consolidada no Mapa de Preços (SEI nº 0257981).

4. DA CLASSIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS

4.1. Trata-se de serviço comum a ser contratado diretamente, por dispensa de licitação, com fulcro no inc. II do art. 24 da Lei nº 8.666/93.

5. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DOS SERVIÇOS

5.1. O laudo de avaliação deverá atender integralmente à ABNT NBR 14.653, bem como quaisquer outras normas técnicas de avaliação de imóveis aplicáveis ao objeto desta contratação.

5.2. O resultado da avaliação deverá ser apresentado por preço do metro quadrado (R\$/m²) a ser locado pela Sudene, bem como o valor estimado para a taxa condominial, também deverá ser em R\$/m².

5.3. O laudo de avaliação deverá ter todas as informações necessárias e suficientes para ser auto-explicável, contendo a especificação da avaliação, indicando a metodologia utilizada.

5.4. O laudo deverá ser elaborado de forma padronizada, buscando sempre atingir o maior nível de especificação possível, em termos de fundamentação e precisão, dentro do disposto pelas normas técnicas pertinentes.

5.5. O laudo deverá ser elaborado por profissional engenheiro civil ou arquiteto, que deverá emitir uma Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT correspondente aos serviços objeto desta contratação, junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU.

5.6. Todos os documentos produzidos pela Contratada deverão ser apresentados em meio físico (papel A4) e em meio digital (formato "pdf").

5.7. Todos os produtos dos serviços, incluindo documentos produzidos pela Contratada, subsídios e resultados destes serão de propriedade exclusiva da Sudene, sendo que o uso e a divulgação da totalidade ou parte desses produtos ficam sujeitos à sua expressa autorização.

5.8. É vedado à Contratada utilizar em seu benefício ou de terceiros quaisquer informações e produtos que tenham conhecimento em razão da execução dos serviços contratados, sem expressa autorização da Sudene, sob pena de responsabilidade civil, penal e administrativa.

6. INFORMAÇÕES SOBRE A EDIFICAÇÃO

6.1. As áreas a serem locadas pela Sudene estão localizadas no Edifício Empresarial Souza Melo Tower, situado na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, 1967, Boa Viagem, Recife, PE, CEP: 51111-021.

6.2. A Sudene ocupa atualmente uma área útil de 3.511,31 m² no prédio, distribuídos em 10 pavimentos tipo e o térreo.

7. DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

7.1. A empresa deverá ser credenciada pela Caixa Econômica Federal para realizar avaliações de imóveis.

7.2. O profissional avaliador do imóvel (responsável técnico) deverá ser capacitado e legalmente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, engenheiro civil ou arquiteto.

8. DO PRAZO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

8.1. O prazo de execução dos serviços (entrega da versão definitiva do laudo) será de 5 (cinco) dias corridos, após o recebimento do empenho.

9. DA PROPOSTA

9.1. A proposta deverá identificada com a razão social e encaminhada, preferencialmente, em papel timbrado da proponente, contendo os seguintes itens:

9.1.1. nome da representante legal da empresa;

9.1.2. especificação do objeto;

9.1.3. valor da proposta, em moeda nacional, em algarismo e por extenso;

9.1.4. prazo de validade da proposta não inferior a 30 (trinta) dias, contados de sua apresentação.

9.1.5. dados bancários da empresa, tais como número da conta corrente, agência e nome do banco;

9.1.6. CNPJ, telefone, endereço e e-mail;

9.2. No preço ofertado deverão estar incluídos todos os custos necessários ao fornecimento do objeto da contratação, tais como impostos, encargos trabalhistas, previdenciários e comerciais, emolumentos, taxas, fretes, seguros, deslocamento e alimentação de pessoal, emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, e quaisquer outras despesas que incidam ou venham a incidir sobre o custo, direto ou indireto, do objeto desta contratação.

9.3. A apresentação da proposta implica a obrigatoriedade do cumprimento das disposições nela contidas, assumindo o proponente o compromisso de executar o objetos nos seus termos.

9.4. A oferta deverá ser precisa, limitada, rigorosamente, ao objeto deste Projeto Básico, sem conter alternativas de preços ou qualquer outra condição que induza o julgamento a ter mais de um resultado.

9.5. Não será permitira a alteração da proposta após sua apresentação.

10. DO PAGAMENTO

10.1. O pagamento será efetuado em moeda corrente nacional, por meio de Ordem Bancária, creditada em conta-corrente de titularidade da Contrata, a partir do 5º (quinto) dia útil após a apresentação da respectiva Nota Fiscal/Fatura, devidamente atestada pelo Fiscal, verificando-se antes do pagamento, a comprovação de regularidade da Contratada.

11. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

11.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Contratada, de acordo com as cláusulas contratuais e este o Projeto Básico.

11.2. Notificar a Contratada por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução dos serviços, fixando prazo para a sua correção.

11.3. Pagar à Contratada o valor resultante da prestação do serviço, de acordo com o preço, os prazos e as condições estabelecidas neste Projeto Básico.

11.4. Prestar aos funcionários da Contratada todas as informações e esclarecimentos que eventualmente venham a ser solicitados sobre o objeto desta contratação.

11.5. Aplicar as sanções administrativas, quando se fizerem necessárias.

12. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

12.1. Acusar o recebimento da Nota de Empenho.

12.2. Executar os serviços conforme especificações deste Projeto Básico e de sua proposta.

12.3. Realizar os serviços no prazo, no local e nas condições exigidas neste Projeto Básico. Caso o atendimento não seja feito dentro do prazo, a Contratada ficará sujeita à aplicação das sanções estabelecidas neste instrumento.

12.4. Reparar, corrigir, remover ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, os serviços efetuados em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução.

12.5. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, de acordo com os artigos 14 e 17 a 27, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990), ficando

a Contratante autorizada a descontar dos pagamentos devidos à Contratada.

12.6. Responder integralmente por perdas e danos que vier a causar á Contratante ou a terceiros, em razão de ação ou omissão dolosa, sua ou dos seus propositos, independentemente de outras comunicações contratuais ou legais a que estiver sujeita.

12.7. Responsabilizar-se pela qualidade dos serviços prestados, assegurando á Contratante, o direito de fiscalizar, sustar, mandar, desfazer ou refazer qualquer serviço com qual esteja de acordo.

12.8. Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento ao objeto da contratação, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados nos incisos do § 1º do art. 57 da Lei nº 8.666, de 1993.

12.9. Apresentar fatura com o destacamento relacionado aos valores para a prestação dos serviços e das retenções tributárias obrigatórias.

12.10. Elaborar laudo de avaliação de forma padronizada, buscando sempre atingir o maior nível de especificação possível, em termo de fundamentação, precisão e dentro do disposto pelas normas técnicas pertinentes.

12.11. Prestar os serviços técnicos especializados de elaboração de laudo de avaliação, cumprindo as disposições deste Projeto Básico e demais disposições regulamentares e normativas pertinentes aos serviços prestados.

12.12. Designar um profissional para gerir a execução do serviço, que atuará como facilitador entre a Contratada e a Sudene, cabendo-lhe gerir todas as obrigações.

12.13. Notificar, por escrito, ao representante da Sudene, em tempo hábil, qualquer divergência ou incoerência nas especificações ou quaisquer fatos sobre a execução dos serviços a serem prestados, para serem devidamente analisados e corrigidos.

12.14. Providenciar o registro da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, junto ao CREA/CAU.

12.15. Responsabilizar-se pelo fiel cumprimento de todas as disposições e acordos relativos à legislação social e trabalhista em vigor, particularmente no que se refere ao pessoal alocado nos serviços de avaliação de imóvel.

12.16. Efetuar o pagamento de todos os impostos, taxas e obrigações fiscais incidentes ou que vierem a incidir até o recebimento definitivo dos serviços.

12.17. Prestar os serviços dentro dos parâmetros e rotinas estabelecidos, em observância às recomendações aceita pela boa técnica, normas e legislações vigentes.

12.18. Corrigir qualquer erro no laudo de avaliação oriundo de inobservância às normas técnica cabíveis, ou ainda, em virtude de imprecisão nas medições realizadas, ou mesmo, de omissões na observação, cabendo-lhe refazer os levantamentos, sem ônus à Sudene.

12.19. Manter durante toda a execução da avaliação do imóvel, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação, a teor do disposto no art. 55, XIII, da Lei nº 8.666/93.

12.20. Correrão por conta da empresa, todas as despesas relativas aos serviços, como: materiais, mão de obra, em horário comercial, transportes horizontais e verticais, equipamentos e ferramentas, fretes, transportes, impostos, taxas e emolumentos, leis sociais, etc, além de providências quanto à legislação dos serviços perante os órgão de Pernambuco ou Federais.

12.21. Responsabilizar-se por quaisquer dados ou prejuízos decorrentes de culpa ou dolo, causado ao Contratante ou a terceiros, em decorrência da execução do presente serviço.

12.22. Manter durante a vigência contratual informações atualizadas quanto ao endereço, razão social e contatos.

12.23. A ação ou omissão, total ou parcial, da fiscalização da Contratante, não eximirá a Contratada de total responsabilidade quanto ao cumprimento das obrigações pactuadas.

12.24. Refazer, por sua conta, os serviços considerados como mal executados após serem verificados pelo fiscal.

13. DA SUBCONTRATAÇÃO

13.1. Não será admitida a subcontratação do objeto desta contratação.

14. ALTERAÇÃO SUBJETIVA

14.1. É admissível a fusão, cisão ou incorporação da Contratada com/em outra pessoa jurídica, desde que sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos na licitação original; sejam mantidas e demais cláusulas e condições do serviço; não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja anuência expressa da Administração à continuidade do serviço.

15. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

15.1. A inexecução total ou parcial das obrigações assumidas sujeitará a empresa adjudicatária às sanções previstas na Seção II do Capítulo IV da Lei nº 8.666/1993 e na Portaria nº 306, de 13/12/2001, podendo a Administração, garantida a prévia defesa, aplicar as sanções administrativas.

Recife, 23 de julho de 2021.

DIEGO VÉRAS EMERENCIANO

Chefe de Serviço de Engenharia, Manutenção Predial e de Telecomunicações - SPT

Aprovo o presente Projeto Básico, considerando as justificativas apresentadas.

ELAINE DE ANDRADE LIMA FERRARI

Coordenadora-Geral de Logística, Administração e Finanças - CGAF (substituta)



Documento assinado eletronicamente por **Diego Vêras Emerenciano, Engenheiro**, em 23/07/2021, às 13:17, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Elaine de Andrade Lima Ferrari, Coordenadora-Geral, Substituta**, em 23/07/2021, às 13:51, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.sudene.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0257982** e o código CRC **6D8793B8**.