



ANEXO II

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. Realização de consulta pública de imóveis em prédios comerciais disponíveis no Município de São Luís/MA, para possível aquisição pelo CONFERE, conforme interesse da Administração Pública, com a finalidade de instalação da nova Sede do Conselho Regional dos Representantes Comerciais no Estado do Maranhão (Core-MA), que atendam todas as disposições, condições, especificações e demais requisitos mínimos descritos neste Termo de Referência.

2. JUSTIFICATIVA

2.1. Conforme deliberação oriunda da reunião plenária ocorrida nos dias 13, 14 e 15 de dezembro de 2022, foi definido a necessidade de aquisição de bem imóvel para sediar o CORE-MA, que deve ser apto a acolher a estrutura física da entidade, seus funcionários e os representantes comerciais registrados.

2.2. No caso em apreço, a entidade descreveu as características do imóvel desejado, de forma compatível com a estrutura atual, com vistas a permitir o regular funcionamento da autarquia profissional de forma similar à atual, a fim de evitar adaptações severas.

2.3. Por fim, cumpre destacar que o referido regional não possui imóvel próprio disponível com as características a serem mencionadas.

3. DOS REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL A SER OFERTADO

3.1. Requisitos indispensáveis para aceitação das propostas:

3.1.1. Quanto ao edifício comercial:

- a) Edifício comercial novo, com menos de 20 (vinte) anos de construção;
- b) Estar situado no bairro Ponta D'areia, preferencialmente próximo a agências bancárias, farmácias, cartórios e outros;
- c) Possuir portaria ou recepção com controle de acesso e horário de funcionamento de no mínimo até às 22:00 horas;
- d) Quanto a estrutura física, apresentar vigas, pilares, piso, paredes em boa conservação, sem existência de trincas ou fissuras, que comprometam ou venham a comprometer sua segurança;
- e) Oferecer boas condições em sua estrutura, sem problemas que afetem diretamente o uso, livre de infiltrações, umidades diversas, rachaduras, entupimentos crônicos, com ou sem forro, em perfeito estado de conservação;
- f) Apresentar sistema completo de proteção contra incêndio, com todos os itens e pessoal exigidos pelas normas próprias;



CONSELHO FEDERAL DOS REPRESENTANTES COMERCIAIS
CONFERE

CONFERE
FLS. 52
A

- g) Atender as exigências que garantam a acessibilidade e segurança às Pessoas com Deficiência – PcD, tais como elevadores, rampas de acessos, sanitários adaptados e trânsito no seu interior com largura mínima de 1,20m, atendendo a Norma Técnica ABNT NBR 9050/2004;
- h) Possuir no mínimo 2 (dois) elevadores, todos em ótimo estado de conservação e em perfeito funcionamento;
- i) Possuir vagas para estacionamento privativo, preferencialmente coberto, seguro e na mesma edificação, com acessibilidade, atendendo a Norma Técnica ABNT NBR 9050/2004;
- j) Possuir ou dispor de viabilidade para sistema de climatização em todos os ambientes, de acordo com as normas vigentes;
- k) Possuir ou permitir a instalação de sistema/cabeamento voltado para rede de dados (internet) e telefonia e interfonia;
- l) Possuir reservatório de água com capacidade de no mínimo 2000 litros, com manutenção e limpeza regular;
- m) Possuir ou possibilitar adoção de novas tecnologias que sejam sustentáveis, limpas e renováveis, como na área energética, que permita reduzir o consumo da energia elétrica através do sistema de energia solar.

3.1.2. Quanto ao imóvel comercial:

- a) Valor de mercado não superior a R\$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais), devidamente avaliado por parecer técnico de avaliação mercadológica (PTAM) recente, emitido com selo certificador e autenticidade comprovável;
- b) Possuir área útil de no mínimo 230,00 m², no mesmo pavimento. Entende-se por área útil a efetivamente utilizada pelo Regional, excluindo-se garagem, escadarias, corredores externos e áreas consideradas de uso comum;
- c) Local preferencialmente não mobiliado, com toda a estrutura necessária para a plena utilização das dependências;
- d) Valor de taxa condominial média de R\$ 1.500,00 (Hum mil e quinhentos reais), sendo aceito variação de até **10%** acima do valor médio;
- e) O imóvel a ser adquirido deverá conter os seguintes espaços, em regime compartilhado coworking, contendo pontos elétricos, pontos de ar-condicionado, pontos lógicos de rede e exigências de proteção contra incêndio: uma sala de reunião, uma sala de setor especializado;
- f) O imóvel a ser adquirido deverá possuir, no mínimo, 01 (um) sanitário masculino, 01 (um) sanitário feminino e 01 (um) sanitário para portadores de deficiência – PcD;
- g) Possibilitar alteração de layout de forma a atender as necessidades de trabalho do Conselho, com fácil alteração da planta, de forma a atender as necessidades e a visibilidade entre os ambientes;



CONSELHO FEDERAL DOS REPRESENTANTES COMERCIAIS
CONFERE

CONFERE
FLS. 53

- h) Instalações prontas para receber aparelhos de ar-condicionado individuais do tipo split ou janela;
- i) Possuir sistema de combate a incêndio, conforme as determinações do Corpo de Bombeiros Militar do Estado;
- j) Atender todas as normas e requisitos de acessibilidade, inclusive nas áreas de convivência, auditório, banheiros, portarias, estacionamentos e garagens, entre outras partes das áreas internas ou externas de uso comum, em observância das normas da ABNT NBR 16537:2016, NBR NM 313:2007 e NBR 15599:2008;
- k) Teto, pisos, soleiras, rodapés e paredes deverão ser revestidos de pintura nova, com ausência de pontos de infiltração, mofo e manchas;
- l) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
- m) Quadros, luminárias, caixas, disjuntores, conexões, sistemas de proteção que deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel e normas da ABNT;
- n) Ter sistema de segurança confiável e que atenda as necessidades mínimas de manutenção da integridade física dos colaboradores, profissionais e público em geral.

4. DAS PROPOSTAS

4.1. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção ou entrelinhas, nos campos que envolverem valores, quantidades e prazos, que possam comprometer a sua interpretação.

4.2. **Proposta de preço:** O preço do imóvel deverá estar expresso em moeda nacional, numericamente e por extenso. Ocorrendo divergência entre o valor expresso em algarismos e por extenso serão solicitados os devidos esclarecimentos, a serem respondidos no prazo de até 02 (dois) dias úteis.

4.3. Dados do/a(s) Proprietário/a(s) do Imóvel (Pessoa Física ou Jurídica) e cônjuge, se casado/a for, obrigatoriamente, a saber:

a) Pessoa física:

Cópia da Carteira de Identidade;

Cópia do CPF;

Comprovante de residência;

b) Pessoa jurídica:

Cópia do CNPJ;

Cópia da Carteira de identidade e cópia do CPF de seu representante legal.

4.4. Descrição completa do imóvel, da localização, da metragem da área total e da área construída do imóvel, das instalações existentes, fotos do imóvel, atendendo as exigências mínimas descritas neste Termo de Referência.

4.5. Valor das taxas condominiais (se for o caso).



CONSELHO FEDERAL DOS REPRESENTANTES COMERCIAIS
CONFERE

CONFERE
FLS. 54

- 4.6. Identificada a ausência de quaisquer das informações/determinações elencadas neste item, poderá ser notificado o/a proponente para que complemente a proposta, no prazo de até 03 (três) dias úteis, prorrogável uma única vez, sob pena de desabilitação da proposta.
- 4.7. Os/As interessados/as devem estar cientes de que todos os documentos referentes ao imóvel devem estar regularizados e não será aceito imóvel tombado pelo Patrimônio Histórico, financiado, hipotecado, penhorado e com pendências na documentação.
- 4.8. Havendo proposta habilitada e decidindo o Confere pela aquisição do imóvel, serão exigidos documentos do imóvel e do/a proprietário/a, de forma prévia a concretização do negócio jurídico, em conformidade com as disposições contidas na Lei nº 8.666/93.
- 4.9. Tratando-se de proposta apresentada através de Imobiliária ou Corretores de Imóveis, a mesma deverá ser acompanhada da respectiva autorização (ou procuração) de venda assinada pelo/a proprietário/a, acompanhada de cópia da carteira de registro do/a corretor/a de imóveis no CRECI/MA.
- 4.10. Fica desde já esclarecido que o Confere não pagará quaisquer despesas de intermediação ou corretagem.
- 4.11. A apresentação de propostas não gera obrigação da aquisição do imóvel pelo Confere.
- 4.12. Todas as despesas decorrentes da confecção dos documentos, laudos e demais emolumentos não terão reembolso por parte do Confere, correndo por conta e risco do/a ofertante.
- 4.13. A apresentação de proposta e os atos dela decorrentes não geram direito a indenização.
- 4.14. Ficam os eventuais proponentes devidamente cientificados/as de que as propostas que vierem a ser recebidas serão objeto de análise pela Comissão Permanente de Licitação e seguirão os trâmites detalhados no Edital de Chamamento Público, nos termos Lei Federal 8.666/93.
- 4.15. **Prazo de validade da proposta:** não poderá ser inferior a 90 (noventa) dias, contados da data fixada para a entrega da proposta. Caso a validade da proposta não esteja expressamente indicada, será considerado como o prazo mínimo acima descrito. Caso persista o interesse do Confere, poderá ser solicitada prorrogação da validade, por igual prazo.

5. DAS VISITAS AOS IMÓVEIS APRESENTADOS:

5.1. O CONFERE reserva-se no direito de visitar os imóveis ofertados, que deverão estar à disposição para visitas e perícias.

6. DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL E DO/A/S PROPRIETÁRIO/A/S:

6.1. Serão exigidos, de forma prévia, para fins de verificação da regularidade do imóvel e de seu/s proprietário/s, os seguintes documentos:



6.1.1. PROPRIETÁRIO/A/S PESSOA FÍSICA/IMÓVEL:

- a) Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel emitida pelo Cartório de Registro, dentro do prazo de validade;
- b) Escritura Pública do imóvel registrada em cartório;
- c) Certidão Negativa do IPTU;
- d) Certidão Negativa de ônus fiscal do imóvel (municipal, estadual e federal);
- e) Certidão negativa da Justiça Estadual (Cível - incluindo Executivos Fiscais e Criminal) atualizada, em nome do/a proprietário/a e cônjuge, se casado/a for;
- f) Certidão Negativa do (s) distribuidor(es) de Protesto de Títulos em nome do/a proprietário/a e cônjuge se casado/a for;
- g) Certidão negativa da Justiça Federal (Cível e Criminal) atualizada em nome do/a proprietário/a e cônjuge, se casado/a for;
- h) Certidão negativa da Receita Federal, em nome do/a proprietário/a e cônjuge, se casado/a for;
- i) Documentos pessoais do/a/s proprietário/a/s e cônjuge (RG e CPF), incluindo certidão de casamento, se casado for, e comprovante de residência;
- j) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, emitida pela Justiça do Trabalho, em nome do/a/s proprietário/a/s e cônjuge/s, se casado/a/s for/em;
- k) Planta do imóvel;
- l) Projeto das instalações hidráulicas e elétricas;
- m) Declaração de quitação das despesas condominiais (se for o caso);
- n) Projetos aprovados no CBM/MA, se for o caso;
- o) Certidões de regularidade da situação fiscal do imóvel junto às fazendas federal, estadual e municipal.
- p) Declaração do proponente afirmando que o imóvel ofertado se encontra inteiramente regularizado, livre e desembaraçado, dispondo de todas as licenças, alvarás e demais documentos necessários ao seu uso. Que o imóvel estará devidamente desocupado para pronta ocupação no ato da aquisição.

6.1.2. PROPRIETÁRIO/A PESSOA JURÍDICA/IMÓVEL:

- a) Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel emitida pelo Cartório de Registro, dentro do prazo de validade;
- b) Escritura Pública do imóvel registrada em cartório;
- c) Certidão Negativa da Fazenda Nacional em nome da empresa e de seus sócios proprietários;
- d) Certidão Negativa da Fazenda Estadual em nome da empresa e de seus sócios proprietários;
- e) Certidão Negativa da Fazenda Municipal em nome da empresa e de seus sócios proprietários;
- f) Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS e FGTS em nome da empresa e de seus sócios proprietários;
- g) Certidão Negativa do IPTU;



**CONSELHO FEDERAL DOS REPRESENTANTES COMERCIAIS
CONFERE**



- h) Certidão Negativa do (s) distribuidor(es) de Protesto de Títulos em nome da empresa e de seu/s proprietário/s;
- i) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, emitida pela Justiça do Trabalho em nome da empresa e de seus sócios proprietários;
- j) Certidão Negativa de Falências e Recuperação Judicial em nome da empresa;
- k) Certidão negativa da Justiça Estadual (Cível - incluindo Executivos Fiscais e Criminal) atualizada, em nome da empresa e de seus sócios proprietários;
- l) Certidão negativa da Justiça Federal (Cível e Criminal) atualizada, em nome da empresa e de seus sócios proprietários;
- m) Contrato Social da pessoa jurídica e das alterações contratuais efetivadas desde a constituição da mesma devidamente registrado no órgão competente;
- n) CNPJ da empresa;
- o) Documentos pessoais do/a/s sócio/a/s proprietário/a/s (RG e CPF) e comprovante/s de residência;
- p) Planta/s do imóvel;
- q) Projeto das instalações hidráulicas e elétricas;
- r) Projetos aprovados no CBM-MA;
- s) Declaração de quitação das despesas condominiais (se for o caso);
- t) Certidões de regularidade da situação fiscal do imóvel junto às fazendas federal, estadual e municipal.
- u) Declaração do proponente afirmando que o imóvel ofertado se encontra inteiramente regularizado, livre e desembaraçado, dispondo de todas as licenças, alvarás e demais documentos necessários ao seu uso. Que o imóvel estará devidamente desocupado para pronta ocupação no ato da aquisição.

6.2. Além dos itens acima descritos, a critério do CONFERE, levando em consideração o interesse público na avaliação das propostas recebidas poderá ser solicitados novos documentos adicionais referentes ao imóvel e ao proprietário/a, bem como a realização de visitas ao imóvel e, ainda, realização de quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação do imóvel objeto das propostas apresentadas.

7. DO VALOR ESTIMADO

7.1. O valor da proposta de venda do imóvel deverá estar de acordo com o preço praticado no mercado imobiliário local. Assim, havendo interesse do CONFERE pela edificação, esta será submetida a avaliação a ser realizada por órgão técnico competente a ser designado por este Conselho.

7.2. O valor estimado do imóvel a ser adquirido é de até R\$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais).

8. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. As despesas decorrentes da aquisição objeto deste Termo correrão à conta de recursos específicos existentes no orçamento vigente do CONFERE, referente ao



exercício de 2023, referente ao exercício de 2023, no elemento de despesa:
6.2.2.1.1.02.02.04.002 – Salas.

9. DO PRAZO DE ANÁLISE DAS PROPOSTAS

9.1 A análise das propostas ofertadas deverá ser concluída num prazo máximo de até 90 (noventa) dias úteis, prorrogáveis por igual período desde que devidamente justificado e aceito pelo CONFERE.

10. DOS CRITÉRIOS E CONDIÇÕES PARA ESCOLHA DO IMÓVEL

10.1. A apresentação de propostas não implica na obrigatoriedade de aquisição do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas ao CONFERE, tampouco daquela de menor valor estimativo, reservando-se o CONFERE o direito de optar pelo imóvel que melhor atenda ao interesse público, em observância ao ditame do art. 24, X, da Lei n. 8.666/1993, bem como podendo optar por não adquirir nenhum dos ofertados, conforme a conveniência e oportunidade da Administração Pública.

10.2. Recebidas as propostas, estas serão avaliadas pela Comissão Permanente de Licitação, a fim de verificar o atendimento dos requisitos exigidos neste Termo de Referência.

10.3. Após a avaliação das propostas, serão realizadas visitas aos imóveis ofertados, os quais deverão estar à disposição para visitas e perícias, se for o caso.

10.4. Em seguida será exigido do imóvel selecionado como de interesse do CONFERE a apresentação, no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da solicitação, o rol de documentos descritos no item 6, o qual poderá ser prorrogado, mediante solicitação e justificativa do/a proprietário/a do imóvel.

10.5. caso seja necessário, será solicitado a apresentação de documentação complementar, convocará o(s) proprietário/a(s) para apresentar (em) a mesma no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

10.6. Caso o imóvel não cumpra as especificações previstas no item 3 e/ou não apresente a totalidade da documentação estabelecida no item 6, com a devida regularidade, assim como no prazo estipulado no item 10.4, fica a critério do CONFERE convocar o/a próxima proponente para verificar a conformidade do imóvel e fazer avaliação, desde que os preços estejam compatíveis com os praticados no mercado, ou anular/cancelar o Chamamento Público.

10.7. Serão considerados na avaliação para a classificação e seleção da proposta mais vantajosa para o CONFERE os seguintes requisitos cumulativos:

- Atendimento as especificações detalhadas no item 3 deste Termo de Referência;
- Os critérios de conveniência e finalidade do imóvel pretendido pelo CONFERE;
- A localização geográfica do imóvel;
- As condições de acessibilidade para pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida (conforme parâmetros legais);



- e) Menor necessidade de reforma para adaptação/adequação do imóvel para cumprir com as atribuições da autarquia;
- f) As características arquitetônicas do imóvel;
- g) As condições de segurança;
- h) A idade da construção e o estado de conservação do imóvel;
- i) O valor manifestadamente compatível com a prática de mercado;
- j) O limite da dotação orçamentária;
- k) As avaliações e laudos imobiliários;
- l) Atendimento a toda documentação exigida no presente Termo de Referência.

10.8. A Comissão Permanente de Licitação emitirá Relatório listando todos os imóveis apresentados durante o presente Chamamento Público, a análise das visitas realizadas, o atendimento das especificações detalhadas no Termo de Referência e no Edital de Chamamento Público, a apresentação e análise de toda a documentação prevista e indicando o imóvel que melhor atende aos interesses do CONFERE.

10.9. O CONFERE providenciará, no mínimo, duas avaliações técnicas, do imóvel escolhido, através de laudos de avaliação imobiliário que forneça o valor de mercado do imóvel (segundo NBR 14653), fundamentados em que sejam analisadas, inclusive, a situação e o valor do imóvel, qualidade da construção, metragem exata do imóvel, bem como o valor do imóvel, de forma a demonstrar que o valor de compra do mesmo é compatível com o valor de mercado. As avaliações deverão ser feitas por peritos idôneos.

10.10. A escolha do imóvel será decidida em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, visando à observância do princípio constitucional da isonomia e a seleção da proposta mais vantajosa para a administração, com observância a Lei de Licitações.

10.11. O resultado da seleção de imóveis será publicado no site do CONFERE (www.confere.org.br) e, oportunamente, será convocado o seu proprietário/procurador para prática dos demais atos inerentes à formalização da aquisição do imóvel, na forma da lei. Caso contrário, será divulgada nota informando que as propostas ofertadas não atendem às exigências deste Conselho.

11. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

11.1. O CONFERE reserva-se o direito de revogar a qualquer tempo o presente certame, sem que caiba aos proponentes, direito a qualquer indenização, reembolso ou compensação a qualquer título.

11.2. Os proponentes assumirão todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e o CONFERE não será, em nenhum caso, responsável por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do processo licitatório.

11.3. Os/As licitantes são responsáveis pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados em qualquer fase do processo.



**CONSELHO FEDERAL DOS REPRESENTANTES COMERCIAIS
CONFERE**



Os casos omissos serão resolvidos através da decisão do Diretor-Presidente do Conselho Federal, que decidirá com base na legislação vigente do art. 24, X, da Lei 8.666/93.

11.4. Será dada ampla publicidade ao Chamamento Público para a seleção e escolha do imóvel.

Rio de Janeiro, 18 de maio de 2023.

Archimedes Cavalcanti Júnior

Diretor – Presidente do COM FERE