

**BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESPÍRITO SANTO S.A**  
**BANDES**

**SÍNTESE DO OBJETO E PROCEDIMENTOS**

**Edital de Credenciamento:** 2019/004

**Processo Administrativo:** 110/2019

**Procedimento:** Inexigibilidade de Licitação - Credenciamento

**Objeto**

CREDENCIAMENTO de pessoas jurídicas, devidamente registradas no respectivo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo - CAU, para prestação de serviços técnicos de engenharia e/ou arquitetura de avaliação de bens imóveis urbanos e rurais e serviços correlatos, segundo demais especificações contidas neste instrumento e na minuta do contrato de prestação de serviços, sempre que houver interesse previamente manifestado pelo BANDES.

|            |  |
|------------|--|
| ANEXO I    | Termo de Referência                                  |
| ANEXO II   | Manual de Orientações Técnicas de Avaliações de Bens |
| ANEXO III  | Documentos Habilitatórios                            |
| ANEXO IV   | Pedido de Credenciamento                             |
| ANEXO V    | Declaração   |
| ANEXO VI   | Minuta de Ordem de Serviço                           |
| ANEXO VII  | Minuta do Contrato                                   |
| ANEXO VIII | Minuta do Termo de Distrato                          |

**Início de Recebimento do Pedido de Credenciamento**

**Data:** 01/11/2019

**Horário:** 12h

**Limite de Recebimento do Pedido de Credenciamento**

**Data:** 25/11/2019

**Horário:** 18h

**Local de Recebimento de Documentação**

Protocolo Geral do Bandes  
Avenida Princesa Isabel, 54, Térreo.  
Centro, Vitória/ES.  
CEP: 29010-906.  
Das 9h às 18h.

**Consulta ao Edital e Divulgação de Informações**

O edital, avisos, eventuais alterações, decisões e versões digitalizadas de documentos produzidos ficarão disponíveis no site [www.bandes.com.br](http://www.bandes.com.br).

**SUMÁRIO**

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1.  | DISPOSIÇÕES PRELIMINARES  | 3  |
| 2.  | DO OBJETO   | 3  |
| 3.  | DAS DISPOSIÇÕES GERAIS  | 4  |
| 4.  | DO SUPORTE LEGAL  | 4  |
| 5.  | DOS ESCLARECIMENTOS E IMPUGNAÇÕES                               | 5  |
| 6.  | DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO                                   | 5  |
| 7.  | DAS PRERROGATIVAS DA COMISSÃO DE CREDENCIAMENTO                 | 7  |
| 8.  | DA APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA CREDENCIAMENTO               | 7  |
| 9.  | DA ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO E DO CREDENCIAMENTO                  | 8  |
| 10. | DOS RECURSOS  | 9  |
| 11. | DA HOMOLOGAÇÃO  | 9  |
| 12. | DO DESCREDENCIAMENTO  | 10 |
| 13. | DA CONTRATAÇÃO  | 10 |
| 14. | DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS                                     | 11 |
| 15. | DA CONDUTA ÉTICA DAS PARTES                                     | 11 |
| 16. | DAS DISPOSIÇÕES FINAIS  | 11 |
|     | ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA                                   | 13 |
|     | ANEXO II - MANUAL DE ORIENTAÇÕES TÉCNICAS DE AVALIAÇÕES DE BENS | 22 |
|     | ANEXO III – DOCUMENTOS HABILITATÓRIOS                           | 36 |
|     | ANEXO IV – PEDIDO DE CREDENCIAMENTO                             | 42 |
|     | ANEXO V - DECLARAÇÃO  | 44 |
|     | ANEXO VI – MINUTA DE ORDEM DE SERVIÇO                           | 45 |
|     | ANEXO VII – MINUTA DE CONTRATO                                  | 46 |
|     | ANEXO VIII – MINUTA DE TERMO DE DISTRATO                        | 79 |

## CREDENCIAMENTO Nº 2019/004

### EDITAL

O **BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESPÍRITO SANTO S/A**, instituição financeira constituída sob a forma jurídica de sociedade anônima de economia mista, com sede na Av. Princesa Isabel, 54, Centro – Vitória/ES, a seguir denominado simplesmente **BANDES**, por intermédio da Gerência Administrativa e de Serviços, torna público que se encontra aberto, procedimento administrativo para **CREDENCIAMENTO** de pessoas jurídicas, devidamente registradas no respectivo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo - CAU, para prestação de serviços técnicos de engenharia e/ou arquitetura de avaliação de bens imóveis urbanos e rurais, segundo demais especificações contidas neste instrumento e na minuta do contrato de prestação de serviços, sempre que houver interesse previamente manifestado pelo BANDES.

O presente credenciamento está embasado no disposto no Regulamento de Licitações e Contratos do BANDES, na Lei nº. 13.303/16, na Lei Estadual nº 9.090/08, nos normativos internos do BANDES, bem como nas normas, procedimentos internos e cláusulas deste Edital e de seus anexos, que o integram para todos os efeitos.

### 1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

- 1.1. Os trabalhos serão conduzidos por Comissão de Credenciamento, especialmente designada.
- 1.2. As empresas interessadas em participar do Credenciamento deverão retirar o Edital no site [www.bandes.com.br](http://www.bandes.com.br), ficando obrigadas a acompanhar as publicações referentes à licitação neste endereço eletrônico, como também no Diário Oficial do Estado do Espírito Santo, tendo em vista a possibilidade de alterações e avisos sobre o procedimento.
- 1.3. INÍCIO DE RECEBIMENTO DA DOCUMENTAÇÃO:  
Data: 01/11/2019  
Horário: 12h
- 1.4. LIMITE DE RECEBIMENTO DA DOCUMENTAÇÃO:  
Data: 25/11/2019  
Horário: 18h
- 1.5. As dúvidas, pedidos de esclarecimentos e impugnações acerca do presente Edital deverão ser encaminhadas à Gerência de Recursos Humanos e Serviços Administrativos - GERHA, por meio do e-mail: [cpl@bandes.com.br](mailto:cpl@bandes.com.br), até o dia 18/11/2019, às 18h.
- 1.6. Na contagem de todos os prazos estabelecidos neste Edital, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento.
- 1.7. Todas as referências de tempo no Edital e no Aviso observarão, obrigatoriamente, o horário de Brasília - DF.
- 1.8. A vigência deste Edital será a partir da data de sua publicação no Diário Oficial do Estado do Espírito Santo e site do BANDES na internet até a data limite informada no item 1.4 acima.

### 2. DO OBJETO

- 2.1. O presente Edital tem por objeto CREDENCIAMENTO de pessoas jurídicas, devidamente registradas no respectivo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo - CAU, para prestação de serviços técnicos de engenharia e/ou arquitetura de avaliação de bens imóveis urbanos e rurais e serviços correlatos, segundo demais especificações contidas neste instrumento e na minuta do contrato de prestação de serviços, sempre que houver interesse previamente manifestado pelo BANDES.
- 2.2. As empresas consideradas aptas ao credenciamento comporão cadastro específico e poderão, sem caráter de exclusividade, de acordo com as necessidades do BANDES e na forma da Minuta de Contrato (Anexo VII), prestar os serviços objeto do presente Edital.
- 2.3. As especificações e detalhamentos do objeto estão contidos no Anexo I (Termo de Referência) deste Edital.

### 3. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 3.1. Os serviços serão executados em regime de Contratação por Preço Unitário.
- 3.2. O prazo de vigência do contrato será até 01/12/2020, admitidas prorrogações nos termos do Regulamento de Licitações e Contratos do BANDES.
- 3.3. Integram o presente Edital:
  - a. Anexo I – Termo de Referência;
  - b. Anexo II – Manual de Orientações Técnicas de Avaliações de Bens;
  - c. Anexo III – Documentos Habilitatórios;
  - d. Anexo IV – Pedido de Credenciamento;
  - e. Anexo V – Declaração;
  - f. Anexo VI – Minuta de Ordem de Serviço;
  - g. Anexo VII – Minuta de Contrato;
  - h. Anexo VIII – Minuta de Termo de Distrato.
- 3.4. As despesas com a execução do objeto contratado provêm de recursos próprios da BANDES.

### 4. DO SUPORTE LEGAL

- 4.1. A legislação que regula esta licitação e os documentos que a instruem são os seguintes:
  - a. Lei Federal nº 13.303, de 30/06/2016;
  - b. Regulamento de Licitações e Contratos do BANDES, disponível em [www.bandes.com.br](http://www.bandes.com.br);
  - c. Código de Ética do BANDES, disponível em [www.bandes.com.br](http://www.bandes.com.br);
  - d. Política de Transação com Partes Relacionadas do BANDES, disponível em [www.bandes.com.br](http://www.bandes.com.br);
  - e. Lei Estadual nº 9.090, de 23/12/2008;
  - f. Decreto Estadual nº 2.142-R, de 20/10/2008;
  - g. Lei Complementar nº 123, de 14/12/2006 (Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte e alterações);
  - h. Lei Federal nº 12.846/2013, de 01/08/2013 (Lei Anticorrupção);

- i. Aviso de Credenciamento;
- j. Edital de Credenciamento;
- k. Minuta do Contrato;
- l. Anexos do Edital.

## 5. DOS ESCLARECIMENTOS E IMPUGNAÇÕES

- 5.1. As impugnações e pedidos de esclarecimentos deverão ser enviados exclusivamente para o endereço eletrônico [cpl@bandes.com.br](mailto:cpl@bandes.com.br), devendo ser informados, no campo “assunto”, o nome CREDENCIAMENTO/Nº.
- 5.2. Até o 5º dia útil antes da data limite de entrega de documentação, estabelecida no item 1.4, qualquer pessoa, física ou jurídica, poderá impugnar o instrumento convocatório ou solicitar esclarecimentos acerca deste Credenciamento.
- 5.3. Não serão conhecidas as impugnações e pedidos de esclarecimentos apresentados fora do prazo estipulado no item 5.2.
- 5.4. Caberá a Comissão de Credenciamento julgar e responder à impugnação ou dar as respostas aos pedidos de esclarecimentos em até 03 (três) dias úteis contados da interposição.
- 5.5. Caso se verifique a necessidade de um aprofundamento maior de questão levantada pelo questionamento, impugnação ou a necessidade de alteração no instrumento convocatório, a Comissão de Credenciamento providenciará, em prazo hábil, o adiamento ou a suspensão do Credenciamento.
- 5.6. Na hipótese de a Comissão de Credenciamento não decidir a impugnação ou não responder o pedido de esclarecimentos até a data fixada para a entrega das propostas, o Credenciamento deverá ser adiado, convocando-se nova data para entrega da documentação com antecedência mínima de 02 (dois) dias úteis.
- 5.7. Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data limite para recebimento da documentação de credenciamento, exceto quando, inquestionavelmente, a alteração não afetar o credenciamento.
- 5.8. Se a impugnação for julgada improcedente, a Comissão de Credenciamento deverá comunicar a decisão diretamente ao impugnante, dando seguimento ao credenciamento.
- 5.9. As respostas às impugnações e os esclarecimentos serão comunicadas a todos os interessados no sítio eletrônico do BANDES na internet, no prazo máximo de 01 (um) dia útil, e passam a integrar o instrumento convocatório na condição de anexos.

## 6. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

- 6.1. Poderão participar deste Credenciamento os interessados cujo ramo de atividade seja compatível com o objeto deste processo administrativo e que atenderem a todas as exigências contidas neste Edital e seus anexos.
- 6.2. Não poderá participar deste Credenciamento pessoa jurídica:
  - I. Cujo administrador ou sócio detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital social e seja conselheiro, diretor ou empregado do BANDES;
  - II. Que esteja cumprindo a pena de suspensão do direito de licitar e contratar aplicada pelo BANDES;

- III. Que tenha sido declarado impedido de licitar e contratar com os órgãos, entidades e ou empresas públicas integrantes da Administração Pública do Estado do Espírito Santo, enquanto perdurarem os efeitos da sanção;
- IV. Que tenha sido declarado inidôneo pela União, por Estados ou pelo Distrito Federal;
- V. Que seja constituído por sócio de empresa que estiver suspenso, impedido ou declarado inidôneo, nos mesmos âmbitos dos incisos II, III e IV;
- VI. Cujo administrador seja sócio de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, nos mesmos âmbitos dos incisos II, III e IV;
- VII. Que seja constituído por sócio que tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, nos mesmos âmbitos dos incisos II, III e IV, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;
- VIII. Cujo administrador tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;
- IX. Que tiver, nos seus quadros de diretoria, pessoa que participou, em razão de vínculo de mesma natureza, de empresa declarada inidônea, no mesmo âmbito do inciso IV;
- X. Colaborador ou diretor do BANDES;
- XI. Que tenha relação de parentesco, até o terceiro grau civil, com:
  - a. Diretor do BANDES;
  - b. Colaborador do BANDES cujas atribuições envolvam a atuação na área responsável pela licitação ou contratação;
  - c. Governador do Estado do Espírito Santo;
- XII. Empresa cujo proprietário, mesmo na condição de sócio, tenha terminado seu prazo de gestão ou rompido seu vínculo com o BANDES há menos de 06 (seis) meses.
- XIII. Empresas que estejam em falência, recuperação judicial ou extrajudicial, concurso de credores ou insolvência, processo de dissolução ou liquidação. Nos casos de recuperação judicial, os interessados poderão participar do credenciamento, desde que apresentem certidão emitida pela instância judicial certificando sua aptidão econômica e financeira para participar do presente procedimento.
- XIV. Que esteja organizado sob a forma de consórcio.

6.3. Também não poderá se credenciar:

- a) A pessoa jurídica que esteja inadimplente com compromissos decorrentes de financiamentos concedidos pelo BANDES, ou que tenha sido penalizada com rescisão de contrato de fornecimento de bens ou prestação de serviços nos 02 (dois) anos anteriores à data prevista para a abertura da presente licitação.
- b) A pessoa jurídica integrada por empregados do BANDES ou pessoa física empregada no BANDES, ou seus cônjuges/companheiros, ou ainda por membros da Diretoria, do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, bem como seus parentes consanguíneos ou afins até o terceiro grau.

6.4. O impedimento se estende até 06 (seis) meses após o desligamento formal com o BANDES.

- 6.5. O descumprimento de qualquer condição de participação acarretará a inabilitação do interessado.

## 7. DAS PRERROGATIVAS DA COMISSÃO DE CREDENCIAMENTO

- 7.1. O processo será conduzido por Comissão de Credenciamento do BANDES, especialmente designada, que terá como atribuições aquelas semelhantes à Comissão de Licitação definidas no Regulamento de Licitações e Contratos do BANDES, no que couber.
- 7.2. Mediante despacho fundamentado e acessível a todos, a Comissão de Credenciamento, no interesse do BANDES, poderá relevar omissões puramente formais observadas nos documentos apresentados, bem como sanar erros ou falhas que não alterem sua substância e sua validade jurídica, atribuindo-lhes validade e eficácia para fins de classificação e habilitação, desde que não se contrarie a legislação vigente e não se comprometa a lisura do procedimento.
- 7.3. A Comissão de Credenciamento poderá, a seu exclusivo critério, para privilégio do interesse do BANDES e em qualquer fase do Credenciamento, promover diligência destinada a suprir, complementar ou esclarecer a instrução do processo, podendo ser consultados os respectivos emitentes de documentação bem como qualquer repositório de dados e informações válidos disponível, devendo os documentos produzidos serem juntados ao processo.
- 7.3.1. Por dados e informações válidos tenham-se aqueles cuja autenticidade possa ser verificada pela Comissão de Credenciamento.
- 7.3.2. Consideram-se autênticos os documentos apresentados em originais, cópias autenticadas em cartório e cópias autenticadas por comparação com os respectivos originais, inclusive mediante acesso ao pertinente sítio da internet e aos autos de outros processos do BANDES.
- 7.3.3. A indisponibilidade do respectivo sítio da internet, quando da aferição de validade das cópias de documentos digitais, não importará na imediata inabilitação do interessado, que ficará condicionada à comprovação específica.
- 7.4. A não manifestação do requerente quando convocado para tanto, em qualquer fase do Credenciamento, terá as seguintes implicações, conforme o caso:
- a. O não encaminhamento da documentação pertinente à habilitação implicará na inabilitação do interessado; e
  - b. A não manifestação da intenção do recurso, quando concedida a oportunidade para tanto, implicará na preclusão do direito de recorrer do interessado.

## 8. DA APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA CREDENCIAMENTO

- 8.1. Todos os documentos necessários ao credenciamento deverão ser entregues até data e hora definidas no item 1.4, no Protocolo Geral do Bandes, na Av. Princesa Isabel, 54, Térreo, Centro, Vitória, ES, endereçados à Comissão de Credenciamento, em envelope lacrado, constando no seu anverso o seguinte:

**Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo S/A – BANDES**  
**Comissão de Credenciamento**  
**Credenciamento de empresas para prestação de serviços de avaliação de bens imóveis urbanos e rurais**  
**Edital de Credenciamento – 2019/004**  
**Proponente: (nome da empresa)**

- 8.2. O envelope deverá conter, obrigatoriamente:



- 8.2.1. O pedido de credenciamento, na forma do Anexo IV (Pedido de Credenciamento), manifestando interesse na prestação de serviços de avaliação de bens imóveis urbanos e rurais, de acordo com os critérios e condições estabelecidos neste Edital;
- 8.2.2. Declaração, conforme Anexo V.
- 8.2.3. Documentos habilitatórios, constantes do Anexo III;
- 8.3. Os documentos exigidos deverão ser apresentados em original ou por qualquer processo de cópia simples, ou publicação em órgão da imprensa oficial.
- 8.3.1. O BANDES poderá, a qualquer tempo, verificar a veracidade das informações prestadas por atestados, certidões e declarações, bem como solicitar outros documentos ou a revalidação dos fornecidos.
- 8.3.2. Os documentos exigidos terão valor de cópia simples, obrigando-se os INTERESSADOS a apresentarem via original ou cópia autenticada de qualquer um deles, sempre que o BANDES tiver dúvidas quanto à sua integridade.
- 8.3.2.1. Nesses casos o BANDES formalizará via e-mail informado no pedido de credenciamento solicitação de envio da via original ou da cópia autenticada dos documentos sobre os quais parem as dúvidas, tendo o INTERESSADO o prazo máximo de **05 (cinco) dias úteis** para apresentá-los no endereço constante no item 1.4 ou outro informado na solicitação de envio.
- 8.3.2.2. O prazo estabelecido no item acima se refere ao efetivo recebimento dos documentos pelo BANDES, independentemente da forma utilizada pelo INTERESSADO para o seu envio.
- 8.4. Os documentos para credenciamento exigidos deverão ser apresentados, para facilitar sua conferência, na forma e ordenação estabelecida no item 8.2 deste edital, contendo numeração e rubrica do representante legal da empresa em todas as suas páginas;
- 8.5. Poderão ser apresentados documentos extraídos via internet (via original), cuja aceitação fica condicionada à verificação de sua autenticidade através do site do órgão que os expediu.
- 8.6. Os documentos exigidos deverão estar válidos e vigentes na data de entrega do requerimento de credenciamento.
- 8.7. A Comissão de Credenciamento não se responsabiliza por envelope que não for entregue pessoalmente no endereço previsto neste Edital.
- 8.8. O encaminhamento do Requerimento de Credenciamento pressupõe o conhecimento e atendimento a todas as exigências previstas neste Edital.
- 8.9. Caberá ao INTERESSADO acompanhar os avisos emitidos pelo BANDES no endereço eletrônico disposto no item 1.2, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de quaisquer mensagens ali emitidas.

## 9. DA ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO E DO CREDENCIAMENTO

- 9.1. Após o encerramento do prazo de recebimento de documentação (item 1.4), a Comissão de Credenciamento terá o prazo de até 30 dias corridos para analisar os documentos de credenciamento.
- 9.2. O credenciamento a que se refere este edital será indeferido no caso de a interessada ser julgada inapta, assim considerada aquela que NÃO atender às condições exigidas neste edital, ou não apresentar quaisquer dos



documentos exigidos, ou os apresentar com adulterações, falsificações, emendas ou rasuras, ou ainda, com seu prazo de validade vencido, observado o disposto no item 8 do presente instrumento.

- 9.3. O BANDES poderá, a qualquer tempo, verificar a veracidade das informações prestadas por atestados, certidões e declarações, bem como solicitar outros documentos ou a revalidação dos fornecidos.
- 9.4. Da análise da documentação apresentada pelos interessados resultará:
- 9.4.1. No deferimento do pedido de credenciamento que cumprir todas as exigências e apresentar os documentos exigidos neste Edital;
- 9.4.2. No indeferimento do pedido de credenciamento da pessoa física ou jurídica que descumprir quaisquer exigências e/ou não apresentar qualquer um dos documentos exigidos ou os apresentar em desacordo com o aludido neste Edital.
- 9.5. O pedido de credenciamento que descumprir quaisquer exigências e/ou não apresentar qualquer um dos documentos exigidos ou os apresentar em desacordo com o aludido neste Edital, terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis para regularizar a documentação e submeter a uma nova análise do BANDES, independentemente do término do prazo final de recebimento dos pedidos de credenciamento.
- 9.6. O resultado da análise da documentação para fins de Credenciamento será comunicado à participante, via correio eletrônico indicado no Pedido de Credenciamento (Anexo IV).
- 9.7. Não havendo atendimento às exigências no prazo concedido, o pedido de credenciamento será arquivado.
- 9.8. Após a análise de todos os pedidos de credenciamento, a relação de CREDENCIADOS será disponibilizada no site do BANDES, ([www.bandes.com.br](http://www.bandes.com.br)).
- 9.9. O credenciamento a que se refere este edital não importa necessariamente em contratação, nem a contratação em direito à prestação exclusiva dos serviços, mas sim, de acordo com as necessidades do BANDES.

## 10. DOS RECURSOS

- 10.1. Do resultado publicado conforme item 9.8, caberá recurso, no prazo de **05 (cinco) dias úteis**, na forma prevista no art. 59 da Lei 13.303/2016, devendo ser interposto por escrito e encaminhado para o endereço eletrônico [cpl@bandes.com.br](mailto:cpl@bandes.com.br) com o título "RECURSO – Credenciamento 2019/004".
- 10.2. O recurso será dirigido a Comissão de Credenciamento, o qual apreciará sua admissibilidade, cabendo a esta reconsiderar ou não sua decisão no prazo de 05 (cinco) dias úteis e fazê-lo subir à Autoridade Competente, devidamente informado, devendo a decisão final ser proferida dentro do prazo de 05 (cinco) dias úteis, contado do seu recebimento.
- 10.3. Não serão conhecidos os recursos apresentados fora do prazo e/ou subscritos por representante não habilitado legalmente ou não identificado no processo para responder pelo INTERESSADO.
- 10.4. O acolhimento de recurso importará a invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento.
- 10.5. As decisões dos recursos serão divulgadas no site do BANDES ([www.bandes.com.br](http://www.bandes.com.br)) e comunicadas aos recorrentes, via correio eletrônico indicado no Requerimento de Credenciamento.

## 11. DA HOMOLOGAÇÃO

- 11.1. Após a decisão dos recursos, a Comissão de Credenciamento encaminhará o resultado à Autoridade Competente para homologar o processo de credenciamento.

- 11.2. Homologado o credenciamento pela Autoridade Competente, os credenciados serão convocados para retirar o contrato no prazo e condições definidos no subitem 13.1 deste Edital.
- 11.3. A homologação da licitação será divulgada no site [www.bandes.com.br](http://www.bandes.com.br).

## 12. DO DESCREDENCIAMENTO

- 12.1. Após a homologação do pedido de credenciamento, e ainda não efetivado o contrato de prestação de serviços, caso o Credenciado queira se descredenciar das condições previstas neste Edital, deverá encaminhar ao BANDES correio eletrônico ao endereço [cpl@bandes.com.br](mailto:cpl@bandes.com.br) manifestando seu intuito.
- 12.2. Estará sujeito ao descredenciamento aquele que sofrer sanções administrativas no curso do credenciamento ou do contrato dele decorrente.

## 13. DA CONTRATAÇÃO

- 13.1. Homologado o procedimento de credenciamento, os credenciados serão convocados para, no prazo de até **05 (cinco) dias úteis** contados do recebimento da convocação, assinarem o termo de contrato, observada minuta constante do Anexo VII (Minuta do Contrato) deste Edital, sob pena de decadência do direito à contratação.
  - 13.1.1. O prazo a que se refere o subitem anterior poderá ser prorrogado 01 (uma) vez, por igual período, mediante solicitação fundamentada do Credenciado e a critério do BANDES.
  - 13.1.2. A documentação exigida neste Edital deverá estar válida na data da assinatura do Contrato, cabendo à empresa INTERESSADA encaminhar, sempre que necessário, a documentação para substituir as que tenham seu prazo expirado.
  - 13.1.3. A convocação para assinar o termo de Contrato ocorrerá por correio eletrônico ao endereço de e-mail informado no Pedido de Credenciamento.
- 13.2. A não assinatura do termo de contrato no prazo estipulado importará na perda do direito à contratação.
- 13.3. A assinatura do contrato estará condicionada:
  - 13.3.1. À comprovação da Habilitação do INTERESSADO;
  - 13.3.2. À apresentação do documento (contrato social ou documento equivalente ou procuração por instrumento público ou particular, devidamente reconhecido em cartório) que habilite o seu representante a assinar o contrato em nome da empresa. No caso de instrumento particular, deverá ser comprovada a capacidade de o signatário nomear procurador, mediante apresentação de cópia do estatuto social ou contrato social em vigor, e quando se tratar de sociedade anônima, da ata de nomeação do signatário.
- 13.4. A recusa em assinar o contrato dentro do prazo previsto é considerada falta de natureza grave, ensejando ao credenciado a sanção de suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com o BANDES, conforme as disposições sobre sanções deste Edital e seus Anexos.
- 13.5. As regras e condições contratuais estão integralmente previstas no Anexo VII (Minuta de Contrato) deste Edital.
- 13.6. Após assinatura de contrato com todos os credenciados, a distribuição dos serviços se dará de acordo com o estabelecido no item 6 do Anexo I (Termo de Referência).

#### 14. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 14.1. Ficará sujeito à sanção de suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com o BANDES, pelo prazo de até 02 (anos) anos, a empresa ou o profissional que:
- I. Tenha sofrido condenação definitiva por praticar, por meios dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;
  - II. Tenha praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos do credenciamento;
  - III. Demonstre não possuir idoneidade para contratar com o BANDES em virtude de atos ilícitos praticados;
  - IV. Convocado dentro do prazo de validade da sua proposta, não celebrar o contrato;
  - V. Apresentar documentação falsa exigida para o credenciamento;
  - VI. Ensejar o retardamento da execução do objeto do credenciamento;
  - VII. Falhar ou fraudar na execução do contrato;
  - VIII. Comportar-se de modo inidôneo, inclusive com a prática de atos lesivos à Administração Pública previstos na Lei Federal nº 12.846/2013.
- 14.2. Somente será aplicada sanção mediante procedimento administrativo, na forma do Regulamento de Licitações e Contratos do BANDES, pelo qual será assegurado prazo de até 10 (dez) dias úteis para o exercício do contraditório e a ampla defesa.
- 14.3. A decisão será comunicada por escrito ao Credenciado, dela cabendo recurso, dirigido à Autoridade Competente que proferiu a decisão, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis a contar do recebimento da notificação.
- 14.4. A aplicação da sanção de suspensão do direito de participar de licitação e impedimento de contratar com o BANDES por até 02 (dois) anos será registrada no cadastro de empresas inidôneas de que trata o Art. 23 da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
- 14.5. As decisões oriundas dos processos administrativos sancionatórios serão publicadas no site do BANDES na Internet.

#### 15. DA CONDUTA ÉTICA DAS PARTES

- 15.1. O Licitante e o BANDES comprometem-se a manter a integridade nas relações público-privadas, agindo de boa-fé e de acordo com os princípios da moralidade administrativa e da impessoalidade, além de pautar sua conduta por preceitos éticos e, em especial, por sua responsabilidade socioambiental, conforme estabelecido no Código de Ética do BANDES.

#### 16. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- 16.1. A divulgação pelo BANDES, neste Edital, dos tipos de serviços, critérios de remuneração, distribuição dos serviços e prazos de execução, não caracteriza nenhuma expectativa de faturamento por parte das empresas, não cabendo ao BANDES o ressarcimento de eventuais prejuízos pelo não Credenciamento de empresas, ou pelo fato de o faturamento mensal da CONTRATADA não atingir os níveis por ela pretendidos.

- 16.2. O presente Credenciamento não importa necessariamente em contratação, podendo o BANDES revogá-lo ou anulá-lo, no todo ou em parte.
- 16.3. Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital e em seus Anexos observar-se-á o que segue:
- 16.3.1. Excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento;
- 16.3.2. Os prazos somente serão iniciados e vencidos em dias de expediente no BANDES.
- 16.4. O INTERESSADO é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas e dos documentos apresentados em qualquer fase do processo.
- 16.4.1. A falsidade de qualquer documento apresentado ou a inveracidade das informações nele contidas implicará o imediato desclassificação do INTERESSADO, que o tiver apresentado com o cancelamento do contrato, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.
- 16.5. Todas as condições deste Edital e seus respectivos anexos farão parte do Contrato, independentemente de transcrição.
- 16.6. É facultada à Comissão de Credenciamento, em qualquer fase deste procedimento, a promoção de diligência destinada a esclarecer ou a complementar a instrução do processo.
- 16.7. Em qualquer fase, a Comissão de Credenciamento deverá promover a correção dos vícios sanáveis, isto é, falhas, complementação de insuficiências ou correções de caráter formal que possam ser sanados no curto prazo previsto no Edital e de forma simples, privilegiando o princípio da eficiência.
- 16.8. As informações e os atos praticados e pertinentes ao presente Credenciamento serão disponibilizados no site do BANDES, [www.bandes.com.br](http://www.bandes.com.br), garantindo ampla publicidade.
- 16.9. Para dirimir quaisquer dúvidas ou questões relacionadas com este Edital ou o contrato de prestação de serviços vinculado a este Credenciamento, o interessado ou Credenciado deve se subordinar ao foro de Vitória/ES, com exclusão de qualquer outro foro, por mais privilegiado que possa ser.

Vitória, 31 de outubro de 2019.

**Comissão de Credenciamento / BANDES**

## ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

### CREDENCIAMENTO Nº 2019/004

#### 1. OBJETO

- 1.1. Constitui objeto do presente procedimento administrativo o CREDENCIAMENTO de pessoas jurídicas, devidamente registradas no respectivo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo - CAU, para prestação de serviços técnicos de engenharia e/ou arquitetura de avaliação de bens imóveis urbanos e rurais e serviços correlatos, segundo demais especificações contidas neste instrumento e na minuta do contrato de prestação de serviços, sempre que houver interesse previamente manifestado pelo BANDES.

#### 2. JUSTIFICATIVA

- 2.1. No desenvolvimento de suas atividades, o BANDES precisa constantemente avaliar bens imóveis, sejam eles apresentados em garantia nas Propostas de Financiamento em tramitação ou ainda para auxiliar na atividade de renegociação de dívidas, processos em execução, entre outras necessidades.
- 2.2. Além dos serviços de avaliação é imprescindível que o contrato englobe também as atividades de diligenciamento em cartórios, prefeituras e afins para investigação da real situação dos imóveis a serem avaliados, principalmente em processos de execução e renegociação de dívidas.

#### 3. ESPECIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS

- 3.1. Os trabalhos técnicos serão executados conforme normas internas, formulários e orientações internas vigentes no momento da convocação da prestação do serviço, assim como atender as demais rotinas e prazos estabelecidos pelo BANDES. As normas, modelos de formulários e manuais serão fornecidos pelo BANDES.
- 3.2. Avaliação de Imóveis
  - 3.2.1. **URB-01** - Laudo de avaliação de imóvel urbano, a ser apresentado em modelo de laudo completo:
    - 3.2.1.1. Avaliação de vagas de garagem;
    - 3.2.1.2. Avaliação de terrenos/glebas até 1.000 m<sup>2</sup>;
    - 3.2.1.3. Avaliação de apartamentos até 300 m<sup>2</sup>;
    - 3.2.1.4. Avaliação de salas comerciais até 200 m<sup>2</sup>;
    - 3.2.1.5. Avaliação de casas até 500 m<sup>2</sup>;
    - 3.2.1.6. Avaliação de lojas ou imóveis comerciais até 200 m<sup>2</sup>;
  - 3.2.2. **URB-02** - Laudo de avaliação de imóvel urbano, a ser apresentado em modelo de laudo completo:
    - 3.2.2.1. Avaliação de terrenos/glebas de 1.000 m<sup>2</sup> até 5.000 m<sup>2</sup>;
    - 3.2.2.2. Avaliação de apartamentos acima de 300 m<sup>2</sup>;
    - 3.2.2.3. Avaliação de casas acima de 500 m<sup>2</sup>;
    - 3.2.2.4. Avaliação de pavimentos corridos;
    - 3.2.2.5. Avaliação de salas comerciais acima de 200 m<sup>2</sup>;

3.2.2.6. Avaliação de lojas ou imóveis comerciais acima de 200 m<sup>2</sup>;

3.2.2.7. Avaliações de galpões até 1.000 m<sup>2</sup>;

3.2.2.8. Avaliação de prédios até 2.000 m<sup>2</sup>.

3.2.3. **URB-03** – Laudo de avaliação de imóvel urbano, a ser apresentado em modelo de laudo completo:

3.2.3.1. Avaliação de terrenos/glebas acima de 5.000 m<sup>2</sup>;

3.2.3.2. Avaliação de galpões acima de 1.000 m<sup>2</sup>;

3.2.3.3. Avaliação de prédios acima de 2.000 m<sup>2</sup>.

3.2.4. **RUR-01** – Laudo de avaliação de imóvel ou benfeitoria rural, a ser apresentado em modelo de laudo completo:

3.2.4.1. Avaliação de imóvel e/ou benfeitoria rural até 50ha.

3.2.5. **RUR-02** – Laudo de avaliação de imóvel ou benfeitoria rural, a ser apresentado em modelo de laudo completo:

3.2.5.1. Avaliação de imóvel e/ou benfeitoria rural acima de 50ha.

3.3. Os trabalhos técnicos serão executados conforme normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), formulários, orientações, rotinas e prazos estabelecidos pelo BANDES e serão objeto de análise e aceitação por parte de engenheiro do BANDES.

3.4. Observação: A área a ser considerada para efeito de enquadramento nos serviços acima elencados será a área extraída da matrícula de registro do imóvel.

#### 4. ITENS E EQUIPAMENTOS EXIGIDOS

4.1. A empresa deverá ter no mínimo em sua instalação os itens e equipamentos abaixo listados:

4.1.1. Certificação digital dos responsáveis técnicos para assinatura dos laudos;

4.1.2. Endereço de correio eletrônico (e-mail) na Web;

4.1.3. Aparelho GPS;

4.1.4. Linha telefônica celular.

## 5. REMUNERAÇÃO DOS SERVIÇOS E PRAZOS PARA EXECUÇÃO

| Tipo de Atividade | Avaliação de imóveis urbanos e rurais   | Remuneração Normal | Remuneração Pela Eficiência |
|-------------------|---|--------------------|-----------------------------|
| URB-01            | Avaliação de imóvel urbano:<br>Vagas de garagem.<br>Terrenos/glebas até 1.000 m².<br>Apartamentos até 300 m².<br>Salas comerciais até 200 m².<br>Casas até 500 m².<br>Lojas ou imóveis comerciais até 200 m².   | R\$ 972,72         | R\$ 1.070,00                |
| URB-02            | Avaliação de imóvel urbano:<br>Terrenos/glebas acima de 1.000 m² até 5.000m².<br>Apartamentos acima de 300 m².<br>Casas acima de 500 m².<br>Pavimentos corridos.<br>Salas comerciais acima de 200 m².<br>Lojas ou imóveis comerciais acima de 200 m².<br>Galpões até 1.000 m².<br>Prédios até 2.000 m². | R\$1.338,18        | R\$ 1.472,00                |
| URB-03            | Avaliação de imóvel urbano:<br>Terrenos/glebas acima de 5.000 m².<br>Galpões acima 1.000 m².<br>Prédios acima de 2.000 m².  | R\$ 1.640,90       | R\$ 1.805,00                |
| RUR-01            | Avaliação de imóvel e/ou benfeitoria rural até 50ha   | R\$ 1.350,00       | R\$ 1.485,00                |
| RUR-02            | Avaliação de imóvel e/ou benfeitoria rural acima de 50ha  | R\$ 1.480,90       | R\$ 1.629,00                |

Tabela 1 - Remuneração dos Serviços

- 5.1. A **Remuneração Pela Eficiência** trata-se de remuneração variável vinculada ao desempenho da Contratada, com base na antecipação do prazo de entrega dos laudos de avaliação dos imóveis, fazendo com que esse incentivo provoque o alcance do nível de eficiência que gere benefício maior para o BANDES.

5.1.1. A Contratada fará jus a apenas um tipo de remuneração, “Normal” ou “Pela Eficiência”.

- 5.2. Para que a Remuneração Pela Eficiência seja alcançada, a Contratada deverá entregar o Laudo de Avaliação no tempo máximo estipulado na coluna **Prazo de Execução Por Eficiência**, Tabela 2 - Prazos de Execução dos Serviços informada abaixo.

## 5.3. REMUNERAÇÕES COMPLEMENTARES

5.3.1. **Serviços Correlatos** - Entendem-se por serviços correlatos as atividades de diligenciamento em cartórios, prefeituras e/ou outros que se fizerem necessários para discriminação minuciosa de itens como localização do bem, pontos de referência, confrontantes, ocupação do bem, ônus, dentre outros que se fizerem necessários. A remuneração dos serviços correlatos será vinculada a entrega do Laudo ou, em caso de impossibilidade de avaliação, relatório minucioso que comprove a tentativa de localização do imóvel bem como a impossibilidade de avaliação do bem, **corresponderá a 40% (quarenta por cento) do valor tabelado para o laudo único da atividade URB-01. O acréscimo de prazo para execução dos serviços correlatos corresponderá, ao adicional de 4 dias úteis do prazo normal e do prazo de execução por eficiência.**



5.3.2. **Avaliação de Imóveis Urbanos envolvendo 2 (dois) ou mais laudos vinculados a uma só Ordem de Serviço (OS) e a uma mesma pesquisa de dados de mercado** - A remuneração dos serviços, para os laudos adicionais com a mesma pesquisa, corresponderá a 40% (quarenta por cento) do valor tabelado para o primeiro laudo. O primeiro laudo é o de maior remuneração.

5.3.3. **Avaliação de Imóveis Urbanos envolvendo 2 (dois) ou mais imóveis em um mesmo laudo de avaliação** - A remuneração dos serviços será calculada conforme a expressão a seguir. Neste caso não haverá acréscimo nos prazos previstos nas tabelas seguintes. O primeiro imóvel é o de maior remuneração.

$$Ra = R (1 + r \times \sqrt{(n - 1)})$$

Onde:

Ra = Remuneração da atividade;

R = Remuneração tabelada para o 1º (primeiro) imóvel;

r = 15% (quinze por cento);

n = Quantidade de imóveis avaliados no laudo

#### 5.4. REMUNERAÇÃO DOS SERVIÇOS PRESTADOS

5.4.1. Os valores obtidos através da fórmula abaixo contemplarão todos os custos com pessoal, encargos sociais, impostos, taxas, estada e deslocamento do pessoal envolvido, equipamentos, materiais, passagens, transportes, comunicação e outras despesas relacionadas com a realização dos serviços.

**Rt = Ra + Rd**, onde:

Rt = Remuneração total

Ra = Remuneração de atividade

Rd = Remuneração de deslocamento

#### 5.5. DESPESAS COM DESLOCAMENTO

5.5.1. Para efeito do cálculo do custo de deslocamento será considerada a distância calculada pela fórmula abaixo:

5.5.2.  $Rd = R\$ 1,14 \times \text{distância em km (ida e volta) entre a Sede do Município do Bem a Ser Avaliado e o Município Sede da Empresa.}$

5.5.3. O parâmetro de distâncias a ser adotado entre os municípios será obtido utilizando-se a tabela de distância entre municípios divulgada pelo DER/ES.

5.5.4. Não haverá reembolso de quilometragem nos seguintes casos:

5.5.4.1. Quando o bem a ser avaliado estiver localizado no mesmo município da Sede da Empresa.

5.5.4.2. Para distância percorrida (ida e volta) inferior a 50 km do Município Sede da Empresa contratada até o imóvel a ser avaliado, não haverá pagamento de despesa adicional com quilometragem.

5.5.5. Será considerado como Município Sede da Empresa aquele informado no Pedido de Credenciamento (Anexo IV).

5.5.6. Havendo mais de um imóvel para ser avaliado no mesmo município, será considerado o valor de deslocamento apenas 01 (uma) vez.

5.5.7. Para os casos em que houver necessidade de deslocamento aéreo, a remuneração de despesas com deslocamento, hospedagem e alimentação será realizada caso a caso, com prévia negociação e aprovação pelo BANDES.

5.5.7.1. A cobertura dos custos de viagem será limitada aos valores estipulados no Regulamento de Viagens do BANDES;

5.5.7.2. O prazo para entrega do laudo poderá ser ampliado a critério do BANDES.

5.5.8. Para empresas que possuam sua sede fora do Estado do Espírito Santo, a distância para reembolso de deslocamento será considerada a partir do município de Vitória/ES até a sede do município do bem a ser avaliado.

## 5.6. PRAZOS PARA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

| Tipo de Atividade | Avaliação de imóveis urbanos e rurais   | Prazo de Execução Normal (dias úteis) | Prazo de Execução para Remuneração pela Eficiência (dias úteis) |
|-------------------|---|---------------------------------------|---|
| URB-01            | Avaliação de imóvel urbano:<br>Vagas de garagem.<br>Terrenos/glebas até 1.000 m².<br>Apartamentos até 300 m².<br>Salas comerciais até 200 m².<br>Casas até 500 m².<br>Lojas ou imóveis comerciais até 200 m².   | 08                                    | 06  |
| URB-02            | Avaliação de imóvel urbano:<br>Terrenos/glebas acima de 1.000 m² até 5.000m².<br>Apartamentos acima de 300 m².<br>Casas acima de 500 m².<br>Pavimentos corridos.<br>Salas comerciais acima de 200 m².<br>Lojas ou imóveis comerciais acima de 200 m².<br>Galpões até 1.000 m².<br>Prédios até 2.000 m². | 08                                    | 06  |
| URB-03            | Avaliação de imóvel urbano:<br>Terrenos/glebas acima de 5.000 m².<br>Galpões acima 1.000 m².<br>Prédios acima de 2.000 m².  | 08                                    | 06  |
| RUR-01            | Atividade de avaliação de imóvel e benfeitoria rural até 50ha   | 08                                    | 06  |
| RUR-02            | Atividade de avaliação de imóvel e benfeitoria rural acima de 50ha  | 08                                    | 06  |

**Tabela 2 - Prazos para Execução dos Serviços**

5.6.1. Excepcionalmente, o prazo de execução normal de um determinado serviço poderá ser ampliado, mediante justificativa expressa da Contratada e aceitação a critério do BANDES.

5.6.1.1. Não haverá, em hipótese alguma, ampliação do prazo de execução para remuneração pela eficiência.

5.6.2. A Contratada que entregar o laudo dentro do limite estipulado na coluna **Prazo de Execução Para Remuneração pela Eficiência** será remunerada pelos valores contidos na coluna **Remuneração Pela Eficiência**, Tabela 1 – Remuneração dos Serviços a ser apurado pelo BANDES.

## 6. CRITÉRIOS DE DISTRIBUIÇÃO DOS SERVIÇOS

- 6.1. Os credenciados serão agrupados em uma única fila para os tipos de avaliação URB-01, URB-02 e URB-03 e receberão numeração sequencial de acordo com a ordem cronológica de apresentação do pedido de credenciamento.
- 6.2. Os credenciados serão agrupados em uma única fila para os tipos de avaliação RUR-01 e RUR-02 e receberão numeração sequencial de acordo com a ordem cronológica de apresentação do pedido de credenciamento.
- 6.3. Para a determinação da **CONTRATADA** a ser convocada para a prestação do serviço, será adotado o seguinte procedimento:
  - 6.3.1. O **BANDES** selecionará a **CONTRATADA** para a atividade técnica do bem a ser avaliado seguindo a ordem da fila sequencial de credenciados.
  - 6.3.2. A **CONTRATADA** selecionada, prestando o serviço, irá para o último lugar da fila de credenciados.
- 6.4. A convocação de uma das empresas **CONTRATADAS** para prestação dos serviços será efetuada por meio da Ordem de Serviço (OS), observado os critérios mencionados acima, nos termos a seguir:
  - 6.4.1. ENTREGA DO SERVIÇO - o **BANDES** encaminhará a Ordem de Serviço (OS) à **CONTRATADA**, por correio eletrônico, contendo o tipo de avaliação a ser executado, o deslocamento a ser reembolsado e as remunerações complementares conforme item 4.1 deste anexo;
  - 6.4.2. CONFIRMAÇÃO DO SERVIÇO - A **CONTRATADA** retornará a confirmação da Ordem de Serviço (OS) ao **BANDES** por correio eletrônico, se for o caso:
    - 6.4.2.1. A CONFIRMAÇÃO DOS SERVIÇOS pela **CONTRATADA** deverá ocorrer até as 12:00 horas do dia útil seguinte ao do envio da comunicação;
    - 6.4.2.2. A não CONFIRMAÇÃO DOS SERVIÇOS pela **CONTRATADA** ao **BANDES** no prazo estabelecido acima impactará o cumprimento do Acordo de Nível de Serviço (ANS), sendo os serviços repassados para a próxima empresa, seguindo a ordem sequencial.
    - 6.4.2.3. Em qualquer dos casos, é responsabilidade da **CONTRATADA** confirmar o recebimento do correio eletrônico.
  - 6.4.3. Quando se tratar de demanda similar, vinculada, derivada ou complementar a um serviço, a distribuição será dirigida, preferencialmente, para a empresa que esteja atuando ou executando esse serviço.
  - 6.4.4. A contagem do prazo para execução dos serviços terá início a partir do dia útil subsequente ao envio da Ordem de Serviço (OS) por parte do **BANDES**.
  - 6.4.5. A Contratada deverá respeitar o prazo de **03 (três) dias úteis** a partir do envio da Ordem de Serviço (OS) para:
    - 6.4.5.1. Informar ao BANDES a falta de documentação necessária para a realização dos serviços;
    - 6.4.5.2. Solicitar repactuação de prazo, apresentando justificativa;
    - 6.4.5.3. Comunicar a data do agendamento da vistoria do imóvel com o cliente, quando for solicitado o agendamento na Ordem de Serviço (OS).

6.4.6. A **CONTRATADA**, a qualquer momento, poderá solicitar formalmente ao **BANDES**, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, sua exclusão temporária na distribuição dos serviços por motivos de férias, afastamentos de profissionais da empresa ou outro motivo de força maior, informando na solicitação um único período de exclusão para afastamento.

6.4.6.1. A **CONTRATADA** será responsável pelo andamento, conclusão e entrega dos trabalhos que porventura já tenham sido solicitados.

6.4.7. **Inexecução de uma Ordem de Serviço (OS) após seu aceite: Para atrasos superiores a 5 dias úteis do Prazo de Execução Normal, o BANDES considerará o serviço como não executado e não aceitará entrega posterior, impactando o cumprimento do Acordo de Nível de Serviço (ANS).**

6.4.7.1. Após o prazo estipulado acima, o serviço será distribuído à próxima **CONTRATADA**, respeitada a fila de credenciados.

6.4.8. Os **pedidos de correção** solicitados pelo BANDES deverão ser realizados no laudo em até **02 (dois) dias úteis** da solicitação.

6.4.8.1. Os pedidos de correção impactarão o Acordo de Nível de Serviço (ANS) da Contratada.

6.4.9. Os **pedidos de revisão** solicitados pelo BANDES deverão ser respondidos em até **02 (dois) dias úteis** do pedido, para que seja revista em primeira instância pelo profissional responsável pelo trabalho.

6.4.9.1. Os pedidos de revisão não impactarão o Acordo de Nível de Serviço (ANS) da Contratada.

6.4.9.2. O atraso em responder os pedidos de revisão impactará o Acordo de Nível de Serviço (ANS) da Contratada.

6.5. Os laudos deverão ser entregues em formato digital assinados por certificado digital no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil pelo engenheiro responsável pelo trabalho e pelo representante legal da empresa devidamente habilitado/autorizado pelo BANDES.

6.6. A documentação deverá ser entregue através de correio eletrônico ou CD/DVD (incluindo fotos em boa resolução, croquis de acesso, mapa das amostras, todos os memoriais de cálculo em arquivos editáveis, sem bloqueios e sem senhas) com respectiva ART/RRT, atendendo aos modelos disponibilizados pelo BANDES, quando disponível, sem prejuízo da norma NBR 14653, versão atualizada.

6.7. Nos casos de laudos que utilizem inferência estatística, deverá ser dada preferência por programas desenvolvidos para o fim de avaliações e reconhecidos no mercado, os quais deveram sempre estar em conformidade com a NBR em versão mais atualizada.

6.8. Os trabalhos contendo modelo estatístico por intermédio do uso de planilhas eletrônicas deverão conter também todos os gráficos necessários para sua análise, além de apresentar todas as fórmulas, origem e destino de cada informação desbloqueados, de forma a possibilitar sua completa análise.

## 7. ACORDO DE NÍVEL DE SERVIÇO (ANS)

7.1. O desempenho da **CONTRATADA** na prestação dos serviços será aferido por meio de pontuação cumulativa, durante a vigência do contrato, conforme índices adiante apresentados.

7.2. Essa pontuação será considerada para fins de suspensão na distribuição dos serviços e rescisão contratual.

7.3. Serão utilizados os seguintes índices de níveis de serviços:

|   |                             |                             |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Não responder no prazo uma Ordem de Serviço (OS)</li> <li>Não aceitar uma Ordem de Serviço (OS)</li> <li>Não entregar o laudo corrigido no prazo estabelecido</li> <li>Não responder ao pedido de revisão no prazo estabelecido</li> </ul> | <b>Pontos</b>               |                             |
|   | - 10                        |                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Cumprimento de prazos por trabalho recebido pelo BANDES</li> </ul>   | <b>Pontos</b>               |                             |
|   | Sem atraso                  | Atraso de até 5 dias úteis  |
|   | + 2                         | - 10                        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Conformidade dos serviços prestados por trabalho aprovado pelo BANDES</li> </ul>   | Sem devolução para correção | Com Devolução para Correção |
|   | + 3                         | - 10                        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Inexecução de uma Ordem de Serviço (OS) após seu aceite</li> </ul>   | <b>Pontos</b>               |                             |
|   | - 100                       |                             |

7.4. A pontuação de que trata este Acordo de Nível de Serviços (ANS) será cumulativa considerando a vigência do Contrato e eventuais prorrogações, mesmo que haja o cumprimento de suspensão temporária.

7.5. Pontuação Acumulada:

7.5.1. **Ao alcançar - 80 (oitenta pontos negativos)** - implicará a suspensão temporária da CONTRATADA na distribuição de serviços por 30 (trinta) dias.

7.5.2. **Ao alcançar - 120 (cento e vinte pontos negativos)** - implicará a suspensão temporária da CONTRATADA na distribuição de serviços por 60 (sessenta) dias.

7.5.3. **Ao alcançar - 160 (cento e sessenta pontos negativos)** - implicará na rescisão contratual.

7.5.4. **Pontuação Positiva** relativa aos laudos/relatórios aprovados pelo BANDES sem atraso e/ou sem devolução para correção, visa avaliar a CONTRATADA com bom desempenho, visto que a pontuação acumulada servindo também como indicador de melhora de desempenho das empresas contratadas.

## 8. MATRIZ DE RISCOS

| Categoria do Risco                  | Descrição  | Consequência                                 | Alocação do Risco |
|-------------------------------------|--|--|-------------------|
| Risco atinente ao Tempo da Execução | Atraso na execução do objeto contratual por culpa do Contratado.   | Aumento do custo do produto e/ou do serviço. | Contratado        |
|                                     | Fatos retardadores ou impeditivos da execução do Contrato próprios do risco ordinário da atividade empresarial ou da execução. | Aumento do custo do produto e/ou do serviço. | Contratado        |
|                                     | Fatos retardadores ou impeditivos da execução do Contrato que estejam na álea econômica.                                       | Aumento do custo do produto e/ou do serviço. | Contratante       |

|  |   |   |            |
|--|---|---|------------|
| <b>Risco da Atividade Empresarial</b>              | Alteração de enquadramento tributário, em razão do resultado ou de mudança da atividade empresarial, bem como por erro do Contratado na avaliação da hipótese de incidência tributária. | Aumento ou diminuição do lucro do Contratado.   | Contratado |
|  | Variação da taxa de câmbio.   | Aumento ou diminuição do custo do produto e/ou do serviço.  | Contratado |
| <b>Riscos Trabalhistas e Previdenciários</b>       | Responsabilização do BANDES por verbas trabalhistas e previdenciárias dos profissionais do Contratado alocados na execução do objeto contratual   | Geração de Custos trabalhistas e/ou previdenciários para o BANDES, além de eventuais honorários advocatícios, multas e verbas sucumbenciais | Contratado |
| <b>Risco Tributário e Fiscal (Não Tributário).</b> | Responsabilização do BANDES por recolhimento indevido em valor menor ou maior que o necessário, ou ainda de ausência de recolhimento, quando devido, sem que haja culpa do BANDES.      | Débito ou crédito tributário ou fiscal (não tributário).  | Contratado |

## ANEXO II - MANUAL DE ORIENTAÇÕES TÉCNICAS DE AVALIAÇÕES DE BENS

### ORIENTAÇÕES TÉCNICAS

#### 1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

- 1.1. 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.
- 1.2. 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.
- 1.3. No âmbito do BANDES, as avaliações são realizadas, exemplificativamente, para fins de garantia hipotecária, alienação fiduciária, arrendamento, atualização de valor contábil, dação em pagamento, alienação, seguro etc., além de sua própria demanda interna.
- 1.4. Na elaboração de laudos devem ser observados, no mínimo:
  - 1.4.1. Normas da ABNT:
    - 1.4.1.1. NBR 14.653-1 Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais;
    - 1.4.1.2. NBR 14.653-2 Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis urbanos;
    - 1.4.1.3. NBR 14.653-3 Avaliação de Bens - Parte 3: Imóveis Rurais;
    - 1.4.1.4. NBR 14.653-4 Avaliação de Bens - Parte 4: Empreendimentos;
    - 1.4.1.5. NBR 14.653-5 Avaliação de bens - Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;
    - 1.4.1.6. NBR 14.653-6 Avaliação de Bens - Parte 6: Recursos Naturais e Ambientais;
    - 1.4.1.7. NBR 14.653-7 Avaliação de Bens - Parte 7: Bens de Patrimônios Históricos e Artísticos;
  - 1.4.2. Lei Federal n.º 6.766, de 20.12.79 e 9785, de 29.01.1999, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.
  - 1.4.3. Decreto-lei n.º 9760/46, que dispõe sobre os terrenos de marinha e acrescidos de marinha.
  - 1.4.4. Preceitos contidos no Código de Ética Profissional (Resolução 1002/02 do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA).
- 1.5. Apenas os profissionais habilitados em cada atividade poderão assinar os Laudos como Responsável Técnico e, conseqüentemente, anotar junto ao CREA e/ou CAU as respectivas responsabilidades técnicas.
- 1.6. Devem ser observados os “Procedimentos de excelência”, previstos na NBR 14653–1.



- 1.7. A empresa ou profissional contratado deverá comunicar ao BANDES e recusar o serviço, na eventualidade de existência de qualquer impedimento de ordem ética ou legal.
- 1.8. 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 BANDES.
- 1.9. A não observância da proibição prevista no item anterior constitui falta grave podendo ensejar rescisão contratual, nos termos do Regulamento de Licitações e Contratos do BANDES.
- 1.10. 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.
- 1.11. 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, deve ser preferencialmente de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, de fontes diversificadas tanta quanto possível.
- 1.12. Deve ser elaborado “Laudo de Avaliação de Imóveis” completo, utilizando preferencialmente o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, observando os critérios estabelecidos no item em cada modalidade, contendo obrigatoriamente comentários sobre a liquidez do bem.

## **2. MODALIDADE DE LAUDO**

### **2.1. LAUDO COMPLETO**

- 2.1.1. Além dos requisitos mínimos previstos nas normas pertinentes (conforme item 1.4 deste manual), devem ser anexadas ao Laudo: fotografias do bem avaliando, planilha com as referências de mercado (elementos amostrais), memória de cálculo, cópia da documentação utilizada, cópia da respectiva guia de ART e documentação fornecida pelo contratante.
- 2.1.2. Os trabalhos deverão ser entregues em formato digital assinados por certificado digital no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil pelo engenheiro responsável pelo trabalho.
- 2.1.3. A documentação deverá ser entregue através de correio eletrônico ou CD/DVD (incluindo fotos em boa resolução, croquis de acesso, mapa das amostras, todos os memoriais de cálculo em arquivos editáveis, etc., sem bloqueios e sem senhas) com respectiva ART/RRT, atendendo aos modelos disponibilizados pelo BANDES, quando disponível, sem prejuízo da norma NBR 14653, versão atualizada.
  - 2.1.3.1. Além do laudo em formato digital com seus respectivos anexos e devidamente assinado, os documentos e fotos entregues deverão ser apresentados de forma independente do laudo, permitindo a sua análise e edição, inclusive das fórmulas utilizadas.
- 2.1.4. Sempre que possível e adequado ao objeto, os laudos completos deverão seguir a seguinte itemização:
  - 01 – Identificação do solicitante;
  - 02 – Identificação do interessado;
  - 03 – Identificação do proprietário;
  - 04 – Finalidade/objetivo;
  - 05 – Objeto da avaliação;
  - 06 – Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes;
  - 07 – Identificação e caracterização do imóvel/móvel avaliado;
  - 08 – Diagnóstico do Mercado;
  - 09 – Indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizados;
  - 10 – Nível de rigor;

- 11 – Tratamento dos dados e Identificação dos resultados;
- 12 – Determinação do valor do bem;
- 13 – Valor de avaliação;
- 14 – Valor de liquidação forçada;
- 16 – Observações Finais;
- 16 – Encerramento.

- 2.1.5. As fotografias do bem avaliando devem ser digitais e coloridas, internas e externas, em tamanho igual ou superior a 5 MP (Megapixels), com legenda e observações julgadas pertinentes.
- 2.1.6. A planilha com as referências de mercado e a memória de cálculo devem ser apresentadas em forma de planilhas e arquivos eletrônicos.
- 2.1.7. Como capa padronizada, os laudos completos devem utilizar uma “Capa de Resumo”, conforme modelo constante do final deste Anexo, e alterações posteriores informadas pelo BANDES quando da solicitação do serviço;
- 2.1.8. Todos os laudos deverão ter Anotação de Responsabilidade Técnica.
- 2.1.9. Exceto a “Capa de Resumo”, todas as demais páginas do corpo do laudo e, se possível, dos anexos, deverão conter o nome ou logotipo da empresa.

## 2.2. VISTORIAS

- 2.2.1. Todos os imóveis a serem avaliados devem ser vistoriados externa e internamente pelo profissional responsável técnico pelo trabalho. Caso não seja possível a execução da vistoria, tal fato deverá ser comunicado ao BANDES imediatamente por escrito.
- 2.2.2. **Procedimentos para vistoria:**
  - a. A Gerência demandante enviará a Ordem de Serviço (OS) com as informações e documentos necessários para realização da vistoria.
  - b. A empresa avaliadora deverá ligar e agendar a vistoria.
  - c. A empresa avaliadora deverá comunicar à Gerência demandante a data de agendamento da vistoria.
  - d. Caso não consiga fazer contato para agendamento, ou não seja viabilizada a vistoria interna do imóvel/móvel, a empresa avaliadora deverá formalizar à gerência demandante, comunicando o ocorrido por escrito.
- 2.2.3. Deve ser preenchida no laudo, a data da realização da vistoria ao imóvel avaliando.
- 2.2.4. A vistoria objetiva, além da caracterização do imóvel avaliando, obter informações relevantes relativas à região onde está inserido o imóvel, suas condições de infraestrutura, serviços públicos e equipamentos comunitários, usos predominantes, vocação, topografia, solo, acessos, polos valorizantes e/ou desvalorizantes.
- 2.2.5. A vistoria interna ao avaliando deve sempre ser realizada, pois é considerada imprescindível para a caracterização do imóvel e verificação de suas condições.

## 2.3. DADOS AMOSTRAIS

- 2.3.1. Deverá compor anexo obrigatório ao laudo uma tabela dos dados pesquisados, onde os elementos amostrais serão perfeitamente descritos (endereço, características, detalhes, atributos utilizados como

variáveis ou como fatores de homogeneização etc.), com respectivas datas e informação das fontes (nome, telefone ou outro contato de fácil acesso).

2.3.2. As fontes citadas devem ser obrigatoriamente as originais. A pesquisa é de responsabilidade do autor do laudo, não cabendo sua atribuição a terceiros. No caso de eventual utilização de banco de dados de terceiros, os elementos deverão ser conferidos e confirmados junto às fontes, passando o autor do laudo a assumir a responsabilidade pela pesquisa.

2.3.3. Não será aceita a utilização de nenhum método de atualização de preços.

## **2.4. METODOLOGIAS AVALIATÓRIAS**

2.4.1. Como regra deve ser sempre utilizado o método comparativo de dados de mercado.

2.4.2. A adoção de outra metodologia deve ser sempre justificada nos laudos de avaliação e somente será admitida nos trabalhos realizados mediante anuência do BANDES.

2.4.3. Eventualmente, quando a avaliação englobar um conjunto de imóveis ou um imóvel dividido em unidades menores para fins de avaliação, cuja comercialização supostamente se daria ao longo de um determinado período, podem ser necessários tratamentos apropriados para obtenção do valor total presente, cuja aplicação deve ser discutida e aprovada pelo demandante.

2.4.4. 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.

### **2.4.5. Método comparativo de dados de mercado:**

2.4.5.1. Sempre que possível, o método comparativo de dados de mercado deve ser utilizado para obtenção do valor de mercado do bem, seja valor venal.

2.4.5.2. Na avaliação de imóveis ou empreendimentos imobiliários compostos por unidades diferenciadas, como no caso de prédios compostos de lojas e apartamentos, se não for possível a obtenção de amostra cujos elementos sejam diretamente comparáveis com o imóvel ou empreendimento como um todo, deve-se, preferencialmente, buscar a avaliação de cada tipo de imóvel individualmente, com diferentes amostras de mercado e diferentes modelagens para cada tipo, evitando-se a unicidade nas modelagens estatísticas, viabilizadas, por exemplo, através de fatores de correção em função das diferentes tipologias.

2.4.5.3. Deve-se também considerar o prazo estimado necessário para a sua comercialização.

2.4.5.4. Os valores adotados nas avaliações devem, a princípio, coincidir com o valor médio do intervalo de confiança ou com o valor ajustado na curva de regressão, cabendo ao avaliador, entretanto, defini-lo, dentro do seu campo de arbítrio, em função de aspectos como: características do imóvel não contempladas no modelo, situação do mercado imobiliário, conjunturas econômicas, amostra coletada e outros que forem justificáveis.

2.4.5.5. A não adoção do valor médio do campo de arbítrio deve ser sempre justificada pelo avaliador.

2.4.5.6. Além do valor de avaliação, sempre que possível, deverão ser informados os valores correspondentes ao intervalo de confiança máximo de 80% (oitenta por cento) ou, a critério do avaliador, o intervalo admissível ou tolerável dentro do intervalo de confiança citado.

2.4.5.7. Devem ser feitas considerações específicas no caso de serem obtidos apenas dados de oferta para comparação.

#### 2.4.6. Método comparativo do custo de reprodução das benfeitorias ou evolutivo:

- 2.4.6.1. As avaliações só devem ser efetuadas pelo método comparativo do custo de reprodução das benfeitorias com aprovação do demandante, devendo, neste caso, ficar claramente explicada no laudo a necessidade de utilização deste método.
- 2.4.6.2. Para determinação do valor de um bem imóvel pode ser utilizada uma conjugação de métodos, a partir da definição do valor de mercado do terreno, considerado hipoteticamente como se desocupado estivesse, pelo método comparativo de dados de mercado, e a ele agregar o valor do custo de reprodução das benfeitorias, incluindo o custo financeiro dos recursos investidos nas benfeitorias e considerando a eventual depreciação.
- 2.4.6.3. O valor de mercado do bem poderá ser definido fazendo-se considerações sobre aspectos diversos, como sua adequação, e necessariamente, com a aplicação de um Fator de Comercialização devidamente justificado, admitindo-se que pode ser maior ou menor que a unidade.
- 2.4.6.4. Nos casos de avaliação através do custo de construção ou reprodução das benfeitorias, naquilo em que for aplicável deve ser utilizado o CUB – Custo Unitário Básico da Construção Civil, de acordo com a região pesquisada.
- 2.4.6.5. A não utilização do CUB deve ser devidamente justificada.

#### 2.5. CASOS ESPECIAIS

##### 2.5.1. Quando não tiver sido possível a vistoria interna do imóvel:

- 2.5.1.1. Explicitar no laudo o dia e a hora da visita, o motivo do impedimento da vistoria e, se possível, nome e telefone de uma testemunha, conforme exemplo abaixo:

Estivemos no local dia.....(especificar)....., às..... (especificar)..... horas e não foi possível vistoriarmos a unidade internamente devido ao fato de.....(citar o motivo do impedimento) ..... conforme pode ser atestado pelo(a) Sr(a)..... (citar o nome da testemunha e telefone).

- 2.5.1.2. Podem ser feitas estimativas de valor com base em imóveis assemelhados ou na descrição interna do imóvel constante em laudos anteriores e que aparentemente correspondam à realidade do imóvel, consignando-se essa situação explicitamente, conforme exemplo abaixo:

O valor atribuído ao imóvel, assim como a caracterização interna, baseou-se em situação paradigma, representada por imóveis assemelhados (ou representada pela descrição constante no laudo datado de .....de autoria de.....).

- 2.5.1.3. Caso se disponha de laudo anterior ou outro documento, contendo descrição do imóvel que claramente não corresponda à realidade, deverá ser informado o fato no laudo, juntamente com a descrição interna constante da documentação, o que está divergindo, e estimativa de valor para o imóvel, considerado como tendo a descrição interna da documentação apresentada, conforme exemplo abaixo:

O imóvel não corresponde à descrição constante no laudo de avaliação datado de ..... de autoria de.....( ou na CRGI ou em outro documento), que torna-se parte integrante deste trabalho, no seguinte aspecto:.....Entretanto, considerado como tendo essa descrição interna, estimamos o valor do imóvel em R\$.....

#### **2.5.2. SISTEMAS CONSTRUTIVOS NÃO CONVENCIONAIS OU INOVADORES**

2.5.2.1. A constatação de que o imóvel foi construído com o uso de materiais, componentes, sistemas ou processos não convencionais ou inovadores, devem estar expressamente citados no laudo, no campo “Observações Finais”.

2.5.2.2. Em qualquer situação, porém, salvo algum outro impedimento, deve ser definido o valor de mercado para o imóvel e o laudo ser finalizado normalmente, ficando a impossibilidade de aceitação como garantia definido pela área técnica do BANDES.

#### **2.5.3. IMÓVEIS URBANOS OCUPADOS E/OU NÃO REGULARIZADOS**

2.5.3.1. No caso de imóveis não regularizados e/ou irregularmente ocupados, em que não seja possível aferir a influência dessa situação no valor de mercado, em face da dificuldade de elementos comparativos em condições similares, a avaliação deve considerar o imóvel hipoteticamente desocupado e regularizado.

2.5.3.2. Em todos os casos, entretanto, tal ocorrência deve ser explicitada no laudo, e informado ainda, de maneira clara, o que foi efetivamente considerado para efeito de avaliação.

#### **2.5.4. EXISTÊNCIA DE ÁREAS DE CONSTRUÇÃO NÃO AVERBADAS**

2.5.4.1. Na ocorrência de edificação com a área total ou parcial não averbada no Registro de Imóveis, a avaliação deve, a princípio, considerar apenas as áreas averbadas e quando solicitado, as áreas efetivamente existentes.

2.5.4.2. Deve ser consignada no laudo de avaliação a informação de que parte da área ou toda a área edificada não se encontra averbada, a descrição sucinta (quando possível) dessas áreas, a estimativa do seu quantitativo e valor, e a origem dessas informações (planta, medição “in loco” etc.).

2.5.4.3. O avaliador deve considerar, sempre que possível, as implicações no valor da não averbação da área construída total ou parcial do imóvel, desde que haja, para tanto, indicativos de mercado.

2.5.4.4. Deve ser apontada pelo avaliador a impossibilidade de aceitação do imóvel como garantia nos casos em que for do seu conhecimento a eventual impossibilidade de regularização das áreas não averbadas, com perspectivas de intervenção do poder público, que poderia obrigar a demolição de parte da área construída.

2.5.4.5. Se a parte não averbada de construção, que for restritiva no contexto descrito no subitem anterior, não possuir vinculação estrutural com o restante da edificação, pode ser feita a avaliação, desconsiderando-se a referida fração de área, e ser o imóvel, na inexistência de outros fatores impeditivos, aceito como garantia, devendo ser consignadas no laudo de avaliação as observações necessárias à caracterização do fato e das considerações decorrentes.

2.5.4.6. Entende-se como sem vinculação estrutural partes ou módulos de uma edificação que possam ser demolidas sem afetar a estabilidade, solidez e a integridade física do restante.

2.5.4.7. Acréscimos de áreas que não influenciem no valor do imóvel não devem ser considerados para efeito de avaliação, devendo, contudo, ser consignado no laudo sua existência, com descrição sucinta e quantitativo.

#### 2.5.5. VAGAS AUTÔNOMAS

2.5.5.1. São fornecidas Certidões de Matrícula para as vagas de garagem autônomas a serem abrangidas, conjuntamente, nas avaliações de outras unidades condominiais como apartamentos, escritórios e eventualmente lojas.

2.5.5.2. Os números identificadores das vagas compõem a identificação do objeto da avaliação, juntamente como o número da unidade avaliada principal, em Laudo de Avaliação único, como por exemplo, apartamento 403 e vaga de garagem 15.

2.5.5.3. Nas avaliações de unidades residenciais condominiais, normalmente apartamentos em condomínios, onde as vagas de garagem sejam autônomas e todos os proprietários de apartamentos assemelhados possuam vaga(s) de garagem em determinadas proporções, o avaliador deverá solicitar ao demandante a inclusão de vaga(s) de garagem na avaliação, com o fornecimento de documentação complementar, para que o imóvel possa ser avaliado.

#### 2.5.6. VAGAS NÃO AUTÔNOMAS

2.5.6.1. As vagas de garagem não autônomas vinculadas são abrangidas nas avaliações de unidades condominiais sejam elas apartamentos, salas ou lojas, desde que apareçam registradas documentalmente de forma explícita nas Certidões de Matrícula ou em outros documentos como Convenção de Condomínio ou Memorial de Incorporação.

2.5.6.2. Não são consideradas nas avaliações as vagas de garagem informais que não estejam formalmente documentadas, ainda que identificadas fisicamente como associadas à unidade condominial avaliada.

2.5.6.3. Quando identificada por ocasião da vistoria a existência de vagas de garagem vinculadas ao apartamento ou escritório, e as mesmas vagas não aparecem indicadas explicitamente na Certidão de Matrícula, a empresa deve solicitar à unidade demandante, documentação complementar comprobatória para que o imóvel possa ser avaliado.

#### 2.5.7. IMÓVEL COM CARACTERÍSTICAS INTRINSECAS HIPOTÉTICAS

2.5.7.1. Na avaliação do imóvel considerado com características intrínsecas hipotéticas não correspondentes à sua realidade, independentemente da situação paradigma hipotética que venha a ser indicada, o imóvel avaliando deve ser normalmente caracterizado em seus aspectos extrínsecos, no que se refere às suas características reais atuais, ligadas à cidade, região, logradouro e mercado em que se insere.

2.5.7.2. No laudo de avaliação deve ser caracterizado o imóvel intrinsecamente, como é considerado para efeito de avaliação, registrando-se no campo “observações” que se trata de avaliação com base em situação paradigma, identificando-a, e informando quais foram os subsídios utilizados para caracterização do objeto.

2.5.7.3. O recurso em questão destina-se a atender exclusivamente determinações legais ou exigências programáticas, processuais, de interesse exclusivo do BANDES, e nunca a interesses de clientes.

2.5.7.4. Independentemente da situação paradigma apontada no campo “observações”, devem ser resumidamente descritas as características intrínsecas reais do imóvel que tenham sido verificadas, inclusive, quanto à existência de qualquer restrição grave que venha a ser verificada,



tais como, vícios construtivos graves, falta de estabilidade e solidez ou falta de condições de habitabilidade.

2.5.7.5. Os registros fotográficos, inclusive do imóvel tal como se encontra, compõem o laudo de avaliação, independentemente, da situação paradigmática hipotética que venha a ser adotada.

#### **2.5.8. LIQUIDAÇÃO FORÇADA**

2.5.8.1. Após definido o Valor de Mercado devem ser indicados os valores para Liquidação Forçada (Imediata).

2.5.8.2. Os valores para liquidação forçada, para certa data, adotarão critérios informados pelo BANDES quando da emissão da Ordem de Serviço (OS).

2.5.8.2.1. Deverá constar, obrigatoriamente, o valor de venda forçada para as vendas de 12 a 72 meses, bem como, no critério para depreciação financeira do bem, deverá ser utilizada a taxa SELIC + 3% ao ano.

2.5.8.2.2. Eventual mudança dos critérios informados acima serão formalmente comunicados.

### **3. INSTRUÇÕES PARA ELABORAÇÃO DE LAUDO COMPLETO**

#### **3.1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**

3.1.1. O solicitante é o BANDES – Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo S.A.

#### **3.2. IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO**

3.2.1. Citar o interessado pela avaliação, que é, na maioria dos casos, do cliente que oferece bens em garantia.

#### **3.3. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO**

3.3.1. Informar, sempre que possível, o proprietário do imóvel/móvel, citando a fonte da informação (escritura, informação do interessado, informação obtida no local, nota fiscal etc.).

#### **3.4. OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO**

3.4.1. Informar o objetivo do trabalho (determinação do valor venal, custo de reprodução etc.) e sua finalidade (garantia etc).

#### **3.5. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

3.5.1. Identificar o imóvel descrevendo-o sucintamente, indicar seu endereço completo (inclusive nome do edifício, se for o caso) e suas características físicas principais.

3.5.2. Indicar tipo de ocupação e, se for o caso, o ocupante do imóvel e o tipo de ocupação, tal como locação e invasão, dentre outros.

3.5.3. Eventuais divergências na identificação do imóvel em relação aos documentos apresentados devem ser consignadas.

#### **3.6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**



- 3.6.1. Citar explicitamente a norma de avaliação pertinente conforme item 1.4 deste manual.
- 3.6.2. Informar a documentação disponibilizada (matrículas, escrituras, plantas etc.), citando os respectivos números de registro, cartório, números de aprovação e outros.
- 3.6.3. Informar a data de vistoria. Não tendo sido possível vistoriar o imóvel ou parte dele, explicitar as circunstâncias e os procedimentos decorrentes.
- 3.6.4. Relacionar pressupostos, ressalvas ou fatores limitantes relativos à insuficiência ou incoerência das informações, documentações, ou outras características que possam influenciar no trabalho desenvolvido e, principalmente, na definição do valor do imóvel.
- 3.6.5. Recomenda-se atender ao disposto em 7.2 da NBR-14.653-1 e consultar legislações, restrições ou incentivos que possam influenciar no valor do imóvel.

### **3.7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL/MÓVEL AVALIADO**

- 3.7.1. Indicar a data e relatar a vistoria ao imóvel/móvel e as considerações pertinentes à adequação ao contexto imobiliário e/ou de mercado a que pertence.
- 3.7.2. Caracterizar o imóvel e a região através de seus aspectos gerais, físicos, pólos de influência, uso e ocupação do solo, tendências, infra-estrutura urbana, atividades e equipamentos comunitários existentes.
- 3.7.3. Indicar, se for o caso, a existência de edificações e benfeitorias não documentadas e sua influência no valor.
- 3.7.4. Caracterizar o móvel através de seus aspectos gerais, físicos e estado de conservação.
- 3.7.5. Atender ao disposto em 7.3 da NBR-14.653-1 e valer-se de anexo, em caso de grande volume de informações.

### **3.8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO**

- 3.8.1. Conforme a finalidade da avaliação, analisar o mercado de forma a indicar a liquidez do imóvel, e tanto quanto possível, a estrutura, conduta e desempenho do mercado.
- 3.8.2. Retratar a expectativa do avaliador, contemplando elementos auxiliares como a conveniência de lotear ou lembrar áreas, formas de pagamento, permutas, reformas e carências em locações, dentre outras.
- 3.8.3. Classificar o imóvel quanto à liquidez do mesmo, como BAIXA LIQUIDEZ, LIQUIDEZ NORMAL OU ALTA LIQUIDEZ.
- 3.8.4. Descrever o mercado no contexto em que o imóvel avaliando encontra-se, apresentando suas particularidades, influências e tendências.

### **3.9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODO(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S)**

- 3.9.1. Identificar a(s) metodologia(s) empregada(s), justificando sucintamente sua utilização.
- 3.9.2. Apresentar informações gerais sobre a pesquisa efetuada (período de abrangência, tipo de informação – oferta e/ou transações, número de elementos amostrais, características dos imóveis pesquisados, fontes etc.), indicando que os dados amostrais encontram-se detalhados no anexo específico.

- 3.9.3. Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos etc., deverão ser detalhados em anexo específico.
- 3.9.4. As variáveis ou fatores de homogeneização deverão ser claramente definidos, informando-se os significados das pontuações ou ponderações atribuídas e a amplitude da amostra coletada.
- 3.9.5. O não aproveitamento de variáveis que, em princípio, seriam importantes, como a data, oferta x venda etc., deverá ser justificado, informando se foram devidamente testadas. De toda sorte, ainda que desabilitadas, os atributos destas variáveis deverão ser fornecidos e/ou mantidos em modelo.
- 3.9.6. A não adoção do valor médio calculado deve ser justificada. O valor a ser adotado deve ser coerente com as características de mercado apresentadas no item específico. A não utilização de variável que diferencie valores de oferta e de venda exige justificativa, qualquer que seja o valor adotado.
- 3.9.7. Devem ser informados os valores atribuídos às variáveis utilizadas na projeção de valor para o imóvel avaliando, justificando, se necessário.
- 3.9.8. O tratamento dos dados adotado deve ser justificado, conforme item 8.2.1.4 NBR 14653-2 ou item 7.7 da NBR 14653-3 ou item 7.5 NBR 14653-4.

### **3.10. NÍVEL DE RIGOR**

- 3.10.1. Indicar a especificação atingida, com relação aos graus de Fundamentação e Precisão, conforme seção 9 da ABNT NBR 14653-2 e NBR 14653-3 ou conforme seção 10 da ABNT NBR 14653-4. Deve ser apresentado demonstrativo da pontuação atingida.

### **3.11. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS**

- 3.11.1. Identificar o período da pesquisa.
- 3.11.2. Indicar e justificar o tratamento dos dados adotado, como estatística inferencial, estatística descritiva, capitalização da renda e outros.
- 3.11.3. Todas as variáveis utilizadas deverão ser definidas, indicando-se a amplitude observada nos dados efetivamente utilizados.
- 3.11.4. As variáveis utilizadas que não conseguiram explicar o preço deverão ser transcritas no laudo e estar contidas nos modelos estatísticos apresentados.
- 3.11.5. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, deve ser apresentado o gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme seção 8.2.1.4.1 da ABNT NBR 14653-2 ou 7.7 da ABNT NBR 14653-3 ou seção 7.5 da ABNT NBR 14653-4.
- 3.11.6. Caso tenha sido utilizada a estatística descritiva, deverão ser apresentados os fatores e sua fundamentação.
- 3.11.7. A memória de cálculo deve conter: equação utilizada, coeficientes atingidos, significâncias do modelo e das variáveis independentes, número de dados utilizados, atributos do imóvel avaliando, resultado e intervalos atingidos, gráfico de resíduos e aderência.
- 3.11.8. Os intervalos de valores admissíveis, utilizados na determinação do valor de mercado, quando for o caso, devem ser informados no campo "Observações" do laudo de avaliação.

### **3.12. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM**

- 3.12.1. Indicar o resultado da avaliação.
- 3.12.2. Relatar que os resultados estatísticos estão em anexo, quando for o caso, informando o número do anexo correspondente.
- 3.12.3. Indicar o campo de arbítrio estabelecido e, se for o caso, as justificativas para o resultado adotado.

### **3.13. VALOR DE AVALIAÇÃO**

- 3.13.1. Definir o valor de avaliação, dentro do intervalo de confiança, e expressá-lo em reais.
- 3.13.2. O valor deve ser arredondado conforme prática do mercado para o tipo de imóvel em questão, observando-se que o ajuste não exceda 1% (um por cento) do valor apurado.
- 3.13.3. Definir explicitamente a data de referência da avaliação que, eventualmente, pode não coincidir com a data do laudo.
- 3.13.4. Quando necessário, discriminar valor do terreno e da edificação.
- 3.13.5. Tratando-se de vários imóveis ou móveis avaliados isoladamente, os valores devem ser informados individualmente, não se efetuando a soma (o valor total não é necessariamente igual à soma do valor das partes).

### **3.14. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA**

- 3.14.1. Após definido o Valor de Mercado devem ser indicados os valores para Liquidação Forçada (Imediata).
- 3.14.2. Os valores para liquidação forçada, para certa data, adotarão critérios informados pelo BANDES quando da emissão da Ordem de Serviço (OS).
  - 3.14.2.1. Deverá constar, obrigatoriamente, o valor de venda forçada para as vendas de 12 a 72 meses, bem como, no critério para depreciação financeira do bem, deverá ser utilizada a taxa SELIC + 3% ao ano.
  - 3.14.2.2. Eventual mudança dos critérios informados acima serão formalmente comunicados.

### **3.15. OBSERVAÇÕES FINAIS**

- 3.15.1. Informações relevantes, tais como alerta sobre dívidas, ônus, gravames, invasões, posseiros, benfeitorias não averbadas, riscos de inundação, restrições de órgãos de proteção ambiental ou de concessionárias de energia elétrica e telecomunicações, projeto de desapropriação, patrimônio histórico, pioneirismo do empreendimento e obsolescência, deverão ser relatadas.
- 3.15.2. Sempre que for o caso, deverá ser enfatizada a necessidade do exame da matéria pela área jurídica. Indicar documentos não anexados que também subsidiaram o trabalho.

### **3.16. ENCERRAMENTO**

- 3.16.1. Indicar data, local, nomes dos Responsáveis Técnicos e Responsáveis Legais, assinaturas, títulos, número do CPF / CNPJ e do registro no CREA e/ou no CAU dos profissionais/empresas responsáveis técnicos e enumeração detalhada dos anexos integrantes do laudo.

### **3.17. ANEXOS**

- 3.17.1. Fotos do imóvel ou móvel avaliado, digitais e coloridas, internas e externas, em tamanho igual ou superior a 5 MP (Megapixels), que permitam pronta identificação do bem, destacando em especial fachadas e interior do imóvel, logradouro e vizinhança;
- 3.17.2. Plantas de engenharia e arquitetura (caso fornecidas pelo proprietário);
- 3.17.3. Documentação do objeto avaliado;
- 3.17.4. Croqui/mapa de localização do imóvel avaliado, com identificação dos elementos amostrais;
- 3.17.5. Pesquisa de mercado, em fichas de coleta de dados, de preferência com fotos;
- 3.17.6. Tratamento de dados;
- 3.17.7. Memorial de cálculos;
- 3.17.8. Deverão ser anexados os resultados estatísticos obtidos, as projeções de valores, teste da equação e análise dos resíduos. Apresentar o gráfico de preços observados X valores estimados pelo modelo e todos os gráficos que permitam melhor visualização do estudo desenvolvido.
- 3.17.9. Outros documentos que fundamentam o trabalho.
- 3.17.10. Abreviaturas utilizadas:

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;  
ART – Anotação de Responsabilidade Técnica;  
CRGI - Certidão do Imóvel, emitida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis;  
BANDES – Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo S/A;  
NBR – Norma Brasileira Revisada;  
OS – Ordem de Serviço;  
CUB – Custo Unitário Básico da Construção Civil.

## **4. CORREÇÃO E REVISÃO DE LAUDO**

### **4.1. CORREÇÃO DE LAUDO**

- 4.1.1. Os pedidos de correção dos laudos de avaliação podem ser decorrentes de preenchimento incorreto do laudo, inconsistências cadastrais, dados do imóvel avaliando ou outros aspectos formais.
- 4.1.2. A área solicitante deve submeter os pedidos de correção de laudo diretamente a área responsável pela gestão do contrato, que por sua vez, entrará em contato com a empresa responsável pelo trabalho para que faça as correções apontadas.
- 4.1.3. A empresa fornecedora da avaliação deverá fazer a correção no menor tempo possível, tendo em vista que o prazo para entrega do laudo retificado impactará no Acordo de Nível de Serviços (ANS) imposto.
- 4.1.4. Em caso de solicitações de alterações, correções, revisão de laudo e/ou contestações por parte do cliente, ou outras pessoas não relacionadas, a empresa deve orientar o solicitante a acionar a Área responsável pelo laudo no BANDES.

## 4.2. REVISÃO DO RESULTADO

- 4.2.1. Os pedidos de revisão dos laudos de avaliação contratados podem ser admitidos, desde que o objetivo não seja atender a interesses das partes envolvidas, mas tão somente de corrigir distorções de qualquer natureza, porventura existentes nos trabalhos por falha de seus autores, no valor do imóvel.
- 4.2.2. Em termos de resultado apurado no laudo, a revisão do resultado pode incorrer em redução, manutenção e aumento de valor.
- 4.2.3. Não havendo concordância, seja por parte do cliente ou da Área Solicitante, com o resultado da avaliação, pode ser solicitada sua revisão.
- 4.2.4. A solicitação de revisão é encaminhada formalmente pela área solicitante a área responsável pela gestão do contrato, que por sua vez, entrará em contato com a empresa responsável pelo trabalho, para que seja revista em primeira instância pelo profissional responsável pelo trabalho.

| CAPA RESUMO DA AVALIAÇÃO (MODELO) |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| IDENTIFICAÇÃO                     |                    |
| Nº da OS                          |                    |
| Solicitante                       |                    |
| Cliente                           |                    |
| Proprietário                      |                    |
| Finalidade / Objetivo             |                    |
| DADOS DO IMÓVEL                   |                    |
| Objeto                            |                    |
| Tipologia                         |                    |
| Endereço                          |                    |
| Cidade/UF                         |                    |
| Matrícula                         |                    |
| Área total                        |                    |
| RESULTADO DA AVALIAÇÃO            |                    |
| Valor de mercado                  |                    |
| Valor de Liquidação Forçada       |                    |
| Permanência mínima 12 meses       |                    |
| Permanência máxima 72 meses       |                    |
| Metodologia                       |                    |
| Tratamento de dados               |                    |
| Especificação                     |                    |
| Data da Vistoria                  |                    |
| Data do Laudo                     |                    |
| DADOS DO AVALIADOR                |                    |
| Nome                              |                    |
| Formação                          |                    |
| CPF                               |                    |
| CAU / CREA                        |                    |
| DADOS DA EMPRESA                  |                    |
| Razão Social                      |                    |
| CNPJ                              |                    |
| Representante Legal               |                    |
| CAU / CREA                        |                    |
| INFORMAÇÕES RELEVANTES            |                    |
| Local e Data                      |                    |
| Responsável Técnico               | Assinatura Digital |

## ANEXO III – DOCUMENTOS HABILITATÓRIOS

## CREDENCIAMENTO Nº 2019/004

1. A fase de habilitação consiste na comprovação das seguintes condições do INTERESSADO:
  - 1.1. Habilitação Jurídica;
  - 1.2. Qualificação Econômico-Financeira;
  - 1.3. Qualificação Técnica.
2. A critério do INTERESSADO, a Habilitação Jurídica e a Qualificação Econômico-Financeira poderão ser feitas por meio do Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF, registro cadastral oficial do Poder Executivo Federal, ou junto ao BANCO.

### 3. HABILITAÇÃO POR MEIO DO SICAF

- 3.1. O INTERESSADO que optar pela habilitação por meio do SICAF, deverá:
  - 3.1.1. Estar cadastrado para a linha de fornecimento compatível com o objeto deste credenciamento.
  - 3.1.2. Estar cadastrado nos níveis especificados na coluna 1 da tabela abaixo, para comprovação das exigências relacionadas na coluna 2:

| Nível SICAF | Exigências BANDES                      |
|-------------|--|
| Nível I     | Registro cadastral básico              |
| Nível II    | Habilitação Jurídica                   |
| Nível III   | Regularidade junto a Seguridade Social |
| Nível V     | Qualificação Técnica                   |
| Nível VI    | Qualificação Econômico-financeira      |

- 3.1.2.1. Os INTERESSADOS que não estejam cadastrados no SICAF poderão fazê-lo acessando o Portal de Compras do Governo Federal, no sítio eletrônico [www.comprasgovernamentais.gov.br](http://www.comprasgovernamentais.gov.br).
- 3.1.2.2. O INTERESSADO deverá atender às condições exigidas para cadastramento no SICAF, até o terceiro dia útil anterior à data de encaminhamento do Requerimento de Credenciamento.
- 3.1.3. Disponibilizar para consulta online no SICAF todos os documentos exigidos para Habilitação Jurídica, Qualificação Econômico-Financeira, especificados no Bloco de Habilitação Junto ao BANCO, bem como o documento exigido para comprovação da regularidade junto à Seguridade Social, exigido no Bloco de Documentos Complementares (item 4.5).
  - 3.1.3.1. A consulta será realizada quando da avaliação do Requerimento de Credenciamento.
  - 3.1.3.2. No caso de a documentação estar incompleta ou em desconformidade com o previsto neste Edital no momento da habilitação, o INTERESSADO será comunicado, via e-mail, para que promova a devida regularização, com o upload dos documentos no SICAF no prazo máximo de 03 (três) dias úteis, contados da convocação.
  - 3.1.3.3. Caso o upload de qualquer documento seja incompatível com as opções disponíveis no SICAF, o INTERESSADO deverá encaminhá-lo à Comissão de Credenciamento, pelo mesmo e-mail pelo qual foi comunicado sobre a pendência, conforme item acima.



3.1.3.4. Apresentar os índices de Liquidez Geral (LG), de Solvência Geral (SG) e de Liquidez Corrente (LC) maiores que 1,0 (um), conforme os itens **4.3.1** e **4.3.2**.

3.1.3.5. O cálculo dos índices será feito pelo BANDES, por meio da Calculadora Financeira disponibilizada no Portal de Compras do Governo Federal no endereço [www.comprasgovernamentais.gov.br](http://www.comprasgovernamentais.gov.br), utilizando os dados registrados no Balanço Patrimonial

3.2. A verificação será realizada mediante consulta “on-line” ao sistema.

3.2.1. Ao INTERESSADO cuja documentação relativa à habilitação estiver irregular ou pendente de análise e decisão quanto à regularidade das exigências de cadastro, será facultada a devida regularização, com a apresentação dos documentos na forma do item 4.

3.3. O INTERESSADO que optar pela habilitação junto ao SICAF também deverá apresentar ao BANCO a documentação relacionada nos **itens 4.4 (Qualificação Técnica) e 4.5 (Documentos Complementares)**.

#### 4. HABILITAÇÃO JUNTO AO BANCO

4.1. O INTERESSADO que optar pela habilitação junto ao BANCO deverá atender às seguintes exigências:

4.2. **Habilitação Jurídica**, avaliada com base nos seguintes documentos, dos quais deverá constar, dentre os objetivos sociais, a execução de atividades de natureza compatível com o objeto deste Credenciamento.

4.2.1. Sociedade empresária ou empresa individual de responsabilidade limitada: Ato Constitutivo em vigor, devidamente registrado no órgão competente, com suas respectivas alterações, ou a sua última consolidação, acompanhado do documento comprobatório de seus administradores devidamente registrado;

4.2.2. Sociedade simples: Ato Constitutivo em vigor, devidamente registrado no órgão competente, com suas respectivas alterações, ou a sua última consolidação, bem como documento que comprove a indicação de seus administradores;

4.2.3. Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

4.2.4. Prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda – CNPJ/MF;

4.2.5. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do INTERESSADO, pertinente a seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

4.3. **Qualificação Econômico-Financeira**, avaliada com base nos seguintes documentos:

4.3.1. Balanço Patrimonial e demonstrações contábeis, acompanhados do demonstrativo das contas de lucros e prejuízos, apresentados na forma da legislação em vigor, que comprovem que o INTERESSADO possui os índices de Liquidez Geral (LG), de Solvência Geral (SG) e de Liquidez Corrente (LC) maiores que 1,0 (um);

4.3.1.1. O cálculo dos índices será feito pelo BANDES, por meio da Calculadora Financeira disponibilizada no Portal de Compras do Governo Federal no endereço [www.comprasgovernamentais.gov.br](http://www.comprasgovernamentais.gov.br), utilizando os dados registrados no Balanço Patrimonial.

4.3.1.2. Será exigida a apresentação do balanço patrimonial e das demonstrações contábeis do último exercício social, caso a habilitação ocorra a partir do primeiro dia útil do mês de junho do ano seguinte ao ano-calendário a que se refere à escrituração.

- 4.3.2. As empresas que apresentarem qualquer um dos índices relativos à boa situação financeira igual ou menor que 1,0 (um) deverão comprovar possuir patrimônio líquido igual ou superior a R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais).

#### 4.4. Qualificação Técnica

- 4.4.1. De acordo com o Decreto Federal 23.569, de 11/12/33, a Lei Federal 5.194, de 24/12/66, e Resoluções 218/73, 345/90 e 1.010 do Confea/CREA, e conforme Lei Federal 12.378, de 31/12/2010, a execução das avaliações cabe exclusivamente aos profissionais legalmente habilitados pelos sistemas CONFEA / CREA e CAU.

- 4.4.2. **Em qualquer situação (habilitação pelo SICAF ou junto ao BANCO), para a habilitação, a empresa interessada deverá apresentar os documentos a seguir:**

- 4.4.2.1. Anexo IV – Pedido de Credenciamento e Anexo V – Declarações;

4.4.2.1.1. Comprovante de endereço em caso de indicação de sede em local diferente do constante no cartão de CNPJ e documento de constituição da empresa.

- 4.4.2.2. Certidão de Registro da Pessoa Jurídica junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), devendo obrigatoriamente constar em seu objeto social a execução de serviços técnicos de engenharia e/ou arquitetura;

- 4.4.2.3. Certidão de Registro junto ao CREA ou CAU, dos profissionais (pessoas físicas) que compõem o quadro técnico, cujos nomes não constem na certidão da pessoa jurídica;

- 4.4.2.4. Visto do CREA/ES compatível com a atividade a ser realizada, em nome da Empresa e do(s) profissional(is) que compõe(m) o seu quadro técnico, quando o registro for de outra Unidade da Federação (UF);

- 4.4.2.5. Cópia do documento de identidade e CPF dos responsáveis técnicos;

- 4.4.2.6. Documentação comprobatória de experiência de cada profissional do quadro técnico conforme comprovações exigidas nos quadros **PRÉ-REQUISITOS, FORMAÇÃO E EXPERIÊNCIAS REQUERIDAS** do item 4.4.3, para desempenho das atividades que serão objeto de interesse da pessoa jurídica requerente deste Credenciamento;

- 4.4.2.7. Para o profissional que tiver sua documentação comprobatória de experiência analisada pelo BANCO e que não constar na certidão da pessoa jurídica requerente emitida pelo CREA ou CAU, deverá ser apresentada prova de seu vínculo empregatício com a empresa requerente.

- 4.4.2.8. Quando duas ou mais empresas apresentarem um mesmo profissional, será considerado, para efeito de habilitação junto ao BANCO, o currículo deste profissional somente na primeira empresa a apresentar a documentação/requerimento de Credenciamento, conforme protocolo de entrega da documentação, sendo desconsiderado na análise curricular do quadro técnico das demais empresas.

- 4.4.3. **PRÉ-REQUISITOS, FORMAÇÃO E EXPERIÊNCIAS REQUERIDAS:** Para fornecimento dos serviços técnicos especializados o INTERESSADO deverá possuir formação superior em Engenharia Civil ou Arquitetura para as Atividades URB-01, URB-02 e URB-03, e formação superior em Engenharia de Agrimensura, Engenharia Agrônômica, Engenharia Agrícola ou Engenharia Florestal para as Atividades RUR-01 e RUR-02 e atender aos pré-requisitos de acordo com as atividades de interesse, conforme a seguir:

| Tipo de Atividade       | Discriminação da Atividade                                   | Pré-requisitos, Formação e Experiências Requeridas   |
|-------------------------|--|--|
| URB-01, URB-02 e URB-03 | Laudo completo de avaliação de imóvel urbano                 | <p>Apresentar certificado de curso de avaliação de imóveis urbanos, que possua carga horária mínima de 20 horas, que contemple em seu programa de conteúdo a capacitação em inferência estatística aplicada à avaliação com base na NBR 14.653.</p> <p>Comprovação de experiência:<br/>Apresentar 02 (dois) laudos de avaliação completos de imóvel urbano, com a utilização de inferência estatística, elaborado segundo a NBR 14653-2, onde se tenha atingido no mínimo grau de fundamentação II, acompanhado de respectiva ART/RRT</p>      |
| RUR-01 e RUR-02         | Laudo completo de avaliação de imóvel e/ou benfeitoria rural | <p>Apresentar certificado de curso de avaliação de <b>imóveis rurais</b>, que possua carga horária mínima de 20 horas, que contemple em seu programa de conteúdo a capacitação em inferência estatística aplicada à avaliação com base na NBR 14.653.</p> <p>Comprovação de experiência:<br/>Apresentar 02 (dois) laudos de avaliação completos de imóvel rural, com a utilização de inferência estatística, elaborado segundo a NBR 14653-3, onde se tenha atingido no mínimo grau de fundamentação II, acompanhado de respectiva ART/RRT</p> |

4.4.4. Poderá o BANDES, a qualquer momento, reavaliar a capacitação técnica da empresa, sempre que houver qualquer alteração na composição societária ou no quadro técnico.

4.4.4.1. Os serviços contratados, concluídos ou não, terão sua qualidade verificada por meio do acompanhamento técnico do BANDES.

4.4.4.2. O acompanhamento técnico será realizado pelos engenheiros do BANDES durante a elaboração dos serviços.

4.4.4.3. A ausência ou omissão do acompanhamento dos trabalhos por profissional do quadro técnico do BANDES não eximirá a empresa das responsabilidades previstas no Edital e seus anexos.

#### 4.5. DOCUMENTOS COMPLEMENTARES

4.5.1. Em qualquer situação (habilitação por meio do SICAF ou junto ao BANCO), o INTERESSADO deverá apresentar, ainda, os seguintes documentos complementares:

4.5.1.1. Certidão negativa de pedido de falência, concordata ou recuperação judicial, expedida pelo distribuidor da sede do INTERESSADO, que esteja dentro do prazo de validade expresso na própria certidão;

4.5.1.1.1. Caso as certidões sejam apresentadas sem indicação do prazo de validade, serão consideradas válidas, para este certame, por no máximo, 90 (noventa) dias a partir da data de sua emissão.

4.5.1.1.2. Para as praças onde houver mais de um cartório distribuidor, deverão ser apresentadas tantas certidões quantos forem os cartórios, cada uma emitida por um distribuidor.

4.5.1.2. Prova de regularidade com a Fazenda Pública Estadual do Espírito Santo, mediante apresentação de Certidão Negativa de Débitos.

## 5. ORIENTAÇÕES GERAIS

- 5.1. Os documentos de qualificação exigidos neste Anexo, com exceção das Declarações (**Anexos V**), do Pedido de Credenciamento (**Anexo IV**), documentos de qualificação técnica (**item 4.4**) e documentos complementares (**item 4.5**), deverão estar disponíveis para consulta on-line no SICAF, caso o INTERESSADO opte por essa forma de habilitação, observado o disposto no item 3, ou deverão ser apresentados à Comissão de Credenciamento, conforme item 4.
- 5.2. Os documentos digitalizados, disponibilizados no SICAF ou encaminhados fisicamente, terão valor de cópia simples, obrigando-se os INTERESSADOS a apresentarem via original ou cópia autenticada de qualquer um deles, sempre que a Comissão de Credenciamento tiver dúvidas quanto à sua integridade.
  - 5.2.1. Nesses casos o RESPONSÁVEL formalizará solicitação de envio da via original ou da cópia autenticada dos documentos sobre os quais pairam as dúvidas, tendo o INTERESSADO o prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis para apresentá-los no endereço constante no item 1.4 do Edital ou outro informado na solicitação de envio.
  - 5.2.2. O prazo estabelecido no item acima se refere ao efetivo recebimento dos documentos pela Comissão de Credenciamento, independentemente da forma utilizada pelo INTERESSADO para o seu envio.
- 5.3. Os documentos exigidos para habilitação deverão estar com prazo de validade em vigor na data de sua apresentação.
  - 5.3.1. Caso os documentos relacionados neste item sejam apresentados sem indicação de prazo de validade, serão considerados, para o Credenciamento, válidos por 90 (noventa) dias a partir da data de sua emissão.
  - 5.3.2. A exigência do prazo de validade não se aplica aos atestados de qualificação técnica.
- 5.4. Os INTERESSADOS que alegarem estarem desobrigados da apresentação de qualquer um dos documentos exigidos na fase habilitatória deverão comprovar esta condição por meio de certificado expedido por órgão competente ou legislação em vigor.
- 5.5. A Comissão de Credenciamento poderá efetuar pesquisa no endereço eletrônico de cada órgão/esfera administrativa para consulta à situação dos INTERESSADOS.
- 5.6. A declaração falsa relativa ao cumprimento dos requisitos de habilitação e proposta sujeitará o INTERESSADO às sanções previstas neste Edital.
- 5.7. Serão inabilitados os INTERESSADOS que não atenderem a todas as exigências deste Edital.
- 5.8. A inabilitação será justificada pela Comissão de Credenciamento e implicará no indeferimento do Requerimento de Credenciamento.
- 5.9. Em função do resultado do exame dos documentos apresentados, inclusive atestados de capacidade técnica e vistorias em instalações físicas, quando necessárias, serão indicados pelo BANDES os itens de serviços da área de engenharia e/ou arquitetura que a PARTICIPANTE está qualificada a fornecer ao BANDES.

- 5.10. O INTERESSADO que tiver o seu pedido de Credenciamento negado pelo BANDES, por documentação incompleta ou incorreta, terá o prazo de **até 5 (cinco) dias úteis** para regularizar a documentação e submeter a uma nova análise do BANDES, independentemente do término do prazo final de recebimento de pedidos de credenciamento. Não havendo atendimento às exigências no prazo concedido, ou em havendo, se ainda for necessária a complementação de informações ou retificação de outras, o interessado será considerado imediatamente inabilitado.
- 5.11. Analisada a documentação, os trabalhos técnicos apresentados ficarão disponíveis para devolução ao INTERESSADO pelo prazo de 60 (sessenta) dias corridos a contar da data da comunicação dos resultados da análise, mediante agendamento prévio pelo endereço eletrônico [cpl@bandes.com.br](mailto:cpl@bandes.com.br).

**ANEXO IV – PEDIDO DE CREDENCIAMENTO**
**CREDENCIAMENTO Nº 2019/004**

Vimos manifestar nosso interesse no credenciamento perante esse BANDES, para prestação de serviços técnicos de engenharia e/ou arquitetura de avaliação de bens, de acordo com os critérios e condições estabelecidos no Edital de Credenciamento nº 2019/004 e seus anexos.

|   |            |                 |                     |
|---|------------|-----------------|---------------------|
| Razão Social:   |            |                 |                     |
| CNPJ:   |            |                 |                     |
| Nome Fantasia:  |            |                 |                     |
| Nº CREA/CAU da Pessoa Jurídica:   |            | UF do CREA/CAU: | UF Vistos CREA/CAU: |
| Endereço (Rua, Avenida, Complemento e nº):  |            |                 |                     |
| Bairro:   | Município: | UF:             | CEP:                |
| Telefone(s) fixo(s):  |            | Celular(es):    |                     |
| E-mail: <i>(Será utilizado para realização das comunicações referentes ao Credenciamento, inclusive quanto à análise do presente Requerimento).</i> |            |                 |                     |

| TITULARES <i>(Informar todo o quadro societário da empresa)</i> |     |                               |                  |
|---|-----|-------------------------------|------------------|
| Nome  | CPF | Nº do documento de identidade | Órgão Emissor/UF |
|   |     |                               |                  |
|   |     |                               |                  |
|   |     |                               |                  |
|   |     |                               |                  |

| TIPO DE ATIVIDADE   | URB-01, URB-02 E URB-03 | (Informar "sim" ou "não" aqui) |             |          |
|---|-------------------------|--------------------------------|-------------|----------|
| <b>RESPONSÁVEIS TÉCNICOS</b><br>(informar os técnicos que farão parte do credenciamento nas atividades URB-01, URB-02 e URB-03) |                         |                                |             |          |
| Nome  | CPF                     | Nº CREA/CAU                    | UF CREA/CAU | Formação |
|   |                         |                                |             |          |
|   |                         |                                |             |          |
|   |                         |                                |             |          |

| TIPO DE ATIVIDADE   | RUR-01 e RUR-02 | (Informar "sim" ou "não" aqui) |             |          |
|---|-----------------|--------------------------------|-------------|----------|
| <b>RESPONSÁVEIS TÉCNICOS</b><br>(informar os técnicos que farão parte do credenciamento nas atividades RUR-01 e RUR-02) |                 |                                |             |          |
| Nome  | CPF             | Nº CREA/CAU                    | UF CREA/CAU | Formação |
|   |                 |                                |             |          |
|   |                 |                                |             |          |
|   |                 |                                |             |          |

| DADOS PARA PAGAMENTO            |                       |  |
|---------------------------------|-----------------------|--|
| Banco (nome e código do banco): | Agência (com dígito): | Conta Corrente Pessoa Jurídica (com dígito): |
|                                 |                       |  |

Apresentamos, em anexo, os documentos exigidos pelo Edital.

Declaramos, finalmente, que concordamos com os termos do Edital e do Contrato.

[Local], [dia] de [mês por extenso] de [ano].

[Nome e assinatura do Representante Legal]



**ANEXO V - DECLARAÇÃO****CREDENCIAMENTO Nº 2019/004**

A empresa [Razão Social da empresa], CNPJ n.º [nº do CNPJ], sediada [endereço completo], por intermédio de seu representante legal o(a) Sr(a). [nome completo do representante legal], portador(a) da Carteira de Identidade nº [nº da Carteira de Identidade] e do CPF nº [nº do CPF] DECLARA que:

- I. até a presente data, não se enquadra em qualquer das situações previstas nos artigos 38 e 44 da Lei nº 13.303/2016, artigos 8º e 9º do Regulamento de Licitações e Contratos do BANDES e item 6.2 deste Edital, inexistindo quaisquer fatos impeditivos para sua participação no presente processo de credenciamento, ciente a obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.
- II. não designará, para a execução dos serviços ora licitados, profissionais que sejam cônjuge, companheiro(a) ou parente, em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau, de empregado ou diretor do BANDES.
- III. não se encontra inscrita no Cadastro de Fornecedores Impedidos de Licitar e Contratar com a Administração Pública do Estado do Espírito Santo e não foi declarada inidônea por União, Estados ou Distrito Federal.
- IV. nesta empresa não há realização de trabalho noturno, perigoso ou insalubre por menores de 18 (dezoito) anos ou a realização de qualquer trabalho por menores de 16 (dezesseis) anos, salvo na condição de aprendiz, a partir dos 14 (quatorze) anos, na forma da lei.
- V. está ciente dos termos do Edital e de seus Anexos, inclusive da Minuta do Contrato, manifestando concordância irrestrita com os termos dos mesmos e de que não poderá alegar desconhecimento para alteração dos preços propostos ou para descumprimento do objeto da licitação.
- VI. aceita todas as condições exigidas neste credenciamento, e concorda com os termos dos documentos que a integram.
- VII. disporá, no momento da contratação, de todos os recursos humanos e operacionais necessários à execução do objeto contratado.
- VIII. está ciente do teor do Regulamento de Licitações e Contratos do BANDES, do Código de Ética do BANDES, bem como da Política de Transação com Partes Relacionadas do BANDES, disponíveis em [www.bandes.com.br](http://www.bandes.com.br).
- IX. a forma escolhida para a habilitação, dentre as opções estipuladas no Edital é a seguinte:

**( ) pelo BANCO;**

**( ) pelo SICAF.**

- IX. está plenamente ciente do teor e da extensão desta declaração e que detém plenos poderes e informações para firmá-la.

[Local], [dia] de [mês por extenso] de [ano].

[Nome e assinatura do Representante Legal]

## ANEXO VI – MINUTA DE ORDEM DE SERVIÇO

## CREDENCIAMENTO Nº 2019/004

|       |         |           |        |
|-------|---------|-----------|--------|
| OS Nº | EDITAL: | CONTRATO: | LAUDO: |
|-------|---------|-----------|--------|

## Dados do prestados do serviço

Razão Social  
CNPJ  
Endereço  
Telefone  
E-mail  
Representante Técnico

## Dados do imóvel a ser avaliado

Nº da Atividade  
Objetivo da Avaliação  
Endereço  
Matrícula RGI  
Contato para Vistoria

Autorizamos o fornecimento do serviço abaixo discriminado nas condições desta autorização.

| Item                     | Tipo  | Especificação dos Laudos | Prazo (Dias) | Rem. Deslocamento (R\$) | Rem. Normal (R\$) | Rem. Pela Eficiência (R\$) |
|--------------------------|---|--------------------------|--------------|-------------------------|-------------------|----------------------------|
| 1                        |   |                          |              |                         |                   |                            |
| Subtotal                 |   |                          |              |                         |                   |                            |
| Item                     | Especificação dos Serviços Correlatos Autorizados |                          |              |                         | Rem. Normal (R\$) | Rem Pela Eficiência (R\$)  |
| 2                        |   |                          |              |                         |                   |                            |
| Valor Total dos Serviços |   |                          |              |                         |                   |                            |

## Informações Gerais

1. E-mail para envio do arquivo digital:
2. Local de entrega do CD/DVD, caso necessário: Av. Princesa Isabel, 54, 9º Andar, Centro, Vitória/ES, CEP: 29010-906.
3. Forma de pagamento: O pagamento será realizado através de depósito bancário;
4. Prazo de pagamento: O BANDES pagará à CONTRATADA em até **10 (dez) dias úteis**, após o recebimento definitivo do objeto, mediante a apresentação da Nota Fiscal/Fatura correspondente.
5. Toda a comunicação, incluindo a solicitação de informações adicionais, impossibilidade do serviço e envio do laudo/relatório, deverá ser realizada através do e-mail:
6. A CONFIRMAÇÃO DOS SERVIÇOS pela CREDENCIADA deverá ocorrer até as 12h00 do dia útil seguinte ao do recebimento da comunicação.
7. A recusa formal ou a não CONFIRMAÇÃO DOS SERVIÇOS pela CREDENCIADA ao BANDES no prazo estabelecido impactará o cumprimento do Acordo de Nível de Serviço (ANS), sendo os serviços repassados para a próxima empresa, seguindo a ordem sequencial.
8. Em qualquer dos casos, é responsabilidade da CREDENCIADA confirmar o recebimento do correio eletrônico.
9. Informações e documentos complementares estão em anexo a esta Ordem de Serviço.

Local e Data

Assinatura do Responsável pela Ordem de Serviço

## ANEXO VII – MINUTA DE CONTRATO

CREDENCIAMENTO Nº 2019/004

CONTRATO Nº [número/ano]

**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS QUE ENTRE SI FAZEM  
O BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESPÍRITO SANTO S/A E  
[RAZÃO SOCIAL EMPRESA/PESSOA FÍSICA].**

**Partes:**

**BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESPÍRITO SANTO S/A**, sociedade de economia mista estadual, sediada na Avenida Princesa Isabel, nº 54, Vitória/ES, inscrito no CNPJ sob nº 28.145.829/0001-00, doravante denominado **BANDES**.

**[RAZÃO SOCIAL EMPRESA]**, pessoa jurídica de direito privado, situada na Rua [xxxx], nº [xxxx], [bairro], [cidade]/ES, CEP: [XXX], inscrita no CNPJ sob o nº [Nº CNPJ], doravante denominada **CONTRATADA**.

Por seus representantes legais resolvem celebrar o presente **CONTRATO**, sujeitando-se as partes às disposições da Lei Federal nº 13.303/2016, o Regulamento de Licitações e Contratos do BANDES, à Lei Estadual nº 9.090/2008, ao Edital de Credenciamento nº 2019/004, ao Código de Ética do BANDES e as seguintes cláusulas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

- 1.1. O presente contrato tem por objeto a prestação de serviços técnicos de engenharia e/ou arquitetura de avaliação de bens e serviços correlatos, segundo termos e condições contidas neste instrumento e anexos, sempre que houver interesse previamente manifestado pelo BANDES.
- 1.2. O presente contrato poderá ser alterado nas hipóteses elencadas no art. 150 do Regulamento de Licitações e Contratos do BANDES, desde que acordado entre as partes e formalizado por aditivo contratual.
- 1.3. Os serviços serão prestados diretamente pela CONTRATADA, vedada a cessão, transferência ou subcontratação, total ou parcial.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA**

- 2.1. O prazo de vigência do contrato é de **12 (doze) meses a partir da data de assinatura**, podendo ser prorrogado, a critério do BANDES e com a concordância da CONTRATADA, até o limite permitido no Regulamento de Licitações e Contratos do BANDES.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DO REGIME DE EXECUÇÃO**

- 3.1. O objeto será executado de forma indireta, pelo regime de Contratação por Preço Unitário.

**CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO**

- 4.1. Pelos serviços prestados, o BANDES pagará à CONTRATADA os valores constantes da tabela abaixo, além dos valores referentes aos serviços complementares descritos no Anexo I deste Contrato.

| Tipo de Atividade | Avaliação de imóveis urbanos e rurais   | Remuneração Normal | Remuneração Pela Eficiência |
|-------------------|---|--------------------|-----------------------------|
| URB-01            | Avaliação de imóvel urbano:<br>Vagas de garagem.<br>Terrenos/glebas até 1.000 m². | R\$ 972,72         | R\$ 1.070,00                |

|        |   |              |              |
|--------|---|--------------|--------------|
|        | Apartamentos até 300 m².<br>Salas comerciais até 200 m².<br>Casas até 500 m².<br>Lojas ou imóveis comerciais até 200 m².  |              |              |
| URB-02 | Avaliação de imóvel urbano:<br>Terrenos/glebas acima de 1.000 m² até 5.000m².<br>Apartamentos acima de 300 m².<br>Casas acima de 500 m².<br>Pavimentos corridos.<br>Salas comerciais acima de 200 m².<br>Lojas ou imóveis comerciais acima de 200 m².<br>Galpões até 1.000 m².<br>Prédios até 2.000 m². | R\$1.338,18  | R\$ 1.472,00 |
| URB-03 | Avaliação de imóvel urbano:<br>Terrenos/glebas acima de 5.000 m².<br>Galpões acima 1.000 m².<br>Prédios acima de 2.000 m².  | R\$ 1.640,90 | R\$ 1.805,00 |
| RUR-01 | Avaliação de imóvel e/ou benfeitoria rural até 50ha   | R\$ 1.350,00 | R\$ 1.485,00 |
| RUR-02 | Avaliação de imóvel e/ou benfeitoria rural acima de 50ha  | R\$ 1.480,90 | R\$ 1.629,00 |

4.2. A **Remuneração Pela Eficiência** trata-se de remuneração variável vinculada ao desempenho da Contratada, com base na antecipação do prazo de entrega dos laudos de avaliação dos imóveis, fazendo com que esse incentivo provoque o alcance do nível de eficiência que gere benefício maior para o BANDES.

4.2.1. A Contratada fará jus a apenas um tipo de remuneração, “Normal” ou “Pela Eficiência”.

4.3. Para que a Remuneração Pela Eficiência seja alcançada, a Contratada deverá entregar o Laudo de Avaliação no tempo máximo estipulado na coluna Prazo de Execução Por Eficiência, Tabela 2 - Prazos de Execução dos Serviços informada no Anexo I deste Contrato.

4.4. Nos valores fixados estão incluídas todas as despesas necessárias à plena execução dos serviços, tais como de pessoal, de administração e todos os encargos (obrigações sociais, impostos, taxas, etc.) incidentes sobre o serviço, além das despesas com deslocamento.

#### CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE

5.1. Os preços serão reajustados a critério do BANDES, nos termos do Art. 158 do seu Regulamento de Licitações e Contratos.

#### CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO

6.1. O pagamento será creditado em conta corrente em nome da CONTRATADA, até o décimo dia útil, desde que o BANDES tenha recebido e aceito o trabalho impresso ou arquivo em meio digital com Assinatura Eletrônica com Certificação Digital emitida pela ICP Brasil ou por outro mecanismo de autenticação estabelecido pelo BANDES, com as ART/RRTs, e mediante a entrega da respectiva nota fiscal/fatura de prestação de serviços, que deverá conter:

6.1.1. A indicação dos serviços com respectivos valores, acompanhada de relação analítica de todos os serviços prestados (nº da ordem de serviço, tipo de serviço e valor);

6.1.2. A agência e o número da conta corrente.

6.2. Constatando o BANDES qualquer divergência ou irregularidade na nota fiscal/fatura de serviços, esta será devolvida à CONTRATADA em, no máximo, 2 (dois) dias úteis a contar da apresentação, acompanhada das informações correspondentes às irregularidades verificadas, para as devidas correções. O BANDES terá o prazo de até 3 (três) dias úteis, a contar da data da reapresentação do documento, para efetuar o pagamento.

6.3. O BANDES efetuará a retenção e o recolhimento de tributos, quando a legislação assim exigir.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

7.1. São obrigações e responsabilidades da CONTRATADA:

- I. Executar e entregar os trabalhos completos conforme normas, formulários, orientações e rotinas vigentes no momento da convocação da prestação do serviço, assim como atender as demais rotinas e prazos estabelecidos pelo BANDES. As normas, modelos de formulários e manuais serão fornecidos pelo BANDES.
- II. Entregar todo o material técnico utilizado para elaboração do laudo (o próprio laudo, banco de dados, modelos matemáticos, documentação fotográfica, mapa georreferenciado e etc.) também em formato digital, dentro das especificações estipuladas pelo BANDES, fornecidas para a CONTRATADA no ato da assinatura do contrato.
- III. Entregar os serviços técnicos acompanhados de suas respectivas ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) assinada, registrada e com respectivo comprovante de quitação. Ficam a critério do CREA ou do CAU de cada Unidade da Federação definir o período de recolhimento, bem como a quantidade de serviços a serem relacionados em cada ART ou RRT.
- IV. Entregar nota fiscal/fatura quando solicitado pelo BANDES, referente aos trabalhos desenvolvidos ou na forma da legislação tributária venha a exigir contendo as seguintes informações: a) número do Banco, agência e da conta corrente da Contratada para depósito, b) número do contrato, c) mês de prestação dos serviços e d) indicação dos serviços com respectivos valores, acompanhada de relação analítica de todos os serviços prestados (nº da ordem de serviço, tipo de serviço, local, valor).
- V. Arcar com os gastos referentes à realização da atividade técnica prevista no contrato, correspondentes a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), taxas, emolumentos, cópias, fotos e quaisquer outras despesas vinculadas ao objeto contratado.
- VI. A Contratada deverá respeitar o prazo de **03 (três) dias úteis** a partir do envio da Ordem de Serviço (OS) para:
  - a. Informar ao BANDES a falta de documentação necessária para a realização dos serviços;
  - b. Solicitar repactuação de prazo, apresentando justificativa;
  - c. Comunicar a data do agendamento da vistoria do imóvel com o cliente, quando for solicitado o agendamento na Ordem de Serviço (OS).
- VII. Entregar ao BANDES os trabalhos assinados, obrigatoriamente, pelos profissionais vinculados à empresa devidamente habilitados naquela atividade, que efetivamente tenham realizado o serviço, não sendo permitidas procurações.

- VIII. Entregar ao BANDES os trabalhos técnicos assinados, obrigatoriamente, pelo representante legal da empresa devidamente habilitado/autorizado pelo BANDES.
- IX. Responder, na qualidade de fiel depositária, por toda a documentação original que lhe for entregue pelo BANDES, até devolução, sob protocolo.
- X. Comunicar por escrito ao BANDES a existência de impedimento de ordem ética ou legal em serviço que lhe tenha sido encaminhado, devolvendo-o, imediatamente.
- XI. Corrigir, sem ônus para o BANDES, os serviços que apresentem incorreção e imperfeição, sem prejuízo das multas contratuais. As correções solicitadas pelo BANDES deverão ser realizadas no objeto contratual e encaminhadas ao BANDES em até **02 (dois) dias úteis** da solicitação.
- XII. Responder prontamente ao BANDES as questões relativas aos trabalhos desenvolvidos, quando solicitado.
- XIII. Fornecer ao BANDES, sempre que solicitado, memória de cálculo, outras fotos do bem avaliando (diferentes das constantes no laudo) e outras informações que forem solicitadas.
- XIV. Responder perante o BANDES por qualquer tipo de autuação ou ação (administrativa ou judicial) que venha a sofrer em decorrência da prestação dos serviços contratados, por atos de seus empregados, eximindo o BANDES de responsabilidade, assegurado em qualquer caso, o exercício do seu direito de regresso.
- XV. Facilitar e permitir ao BANDES, a qualquer momento, a fiscalização e acompanhamento dos serviços em sua sede/filial, sem que isso incorra em isenção de responsabilidade à CONTRATADA.
- XVI. Não utilizar o nome do BANDES em quaisquer atividades de divulgação de sua profissão, como, por exemplo, em cartões de visita, anúncios e outros impressos.
- XVII. Não se pronunciar em nome do BANDES a órgãos da imprensa ou clientes e agentes promotores sobre quaisquer assuntos relativos à sua atividade, bem como sobre os serviços a seu cargo.
- XVIII. Não utilizar nem reproduzir, fora dos serviços contratados, os normativos, documentos e materiais encaminhados ou divulgados pelo BANDES.
- XIX. Guardar sigilo de todas as informações fornecidas/obtidas.
- XX. Comunicar ao BANDES, no prazo de **10 (dez) dias da ocorrência**, qualquer alteração na composição societária, modificação da finalidade e/ou estrutura da empresa (tais como alteração de endereço) ou em seu quadro técnico.
- XXI. Comunicar ao BANDES e manter sempre atualizado o endereço eletrônico, E-mail, da empresa, assim como telefones para contato.
- XXII. Confirmar por escrito o recebimento e leitura das mensagens enviadas pelo BANDES, quando solicitado.
- XXIII. Quando de seu interesse, solicitar formalmente ao BANDES o afastamento temporário na distribuição dos serviços por motivos de: férias, afastamentos de profissionais da empresa ou outro motivo de força maior, informando a cada solicitação um único período de afastamento com antecedência mínima de **5 (cinco) dias corridos**. A empresa continuará responsável pelo andamento, conclusão e entrega dos trabalhos já demandados.



- XXIV. Obrigatoriamente solicitar o afastamento temporário da empresa para todas as atividades quando possuir um único profissional habilitado e o mesmo se encontrar impossibilitado de prestar serviços.
- XXV. Exercer suas atividades em conformidade com a legislação vigente.
- XXVI. Não se utilizar direta ou indiretamente, por meio de seus fornecedores de produtos e serviços, de trabalho ilegal e/ou análogo ao escravo.
- XXVII. Não empregar direta ou indiretamente, por meio de seus fornecedores de produtos e serviços, menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, insalubre ou perigoso.
- XXVIII. Não empregar direta ou indiretamente, por meio de seus fornecedores de produtos e serviços, menor de 16 (dezesseis) anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 (quatorze) anos, e, neste caso, o trabalho não poderá ser perigoso ou insalubre, ocorrer em horário noturno e/ou de modo a não permitir a frequência escolar.
- XXIX. Não se utilizar de práticas de discriminação negativa e limitativas para o acesso e manutenção do emprego, tais como por motivo de sexo, origem, raça, cor, condição física, religião, estado civil, idade, situação familiar, estado grávidico etc.
- XXX. Proteger e preservar o meio ambiente, prevenindo práticas danosas e executando seus serviços em observância à legislação vigente, principalmente no que se refere aos crimes ambientais.
- XXXI. Observar e cumprir as disposições contidas na Lei 12.846/2013, incluindo, mas não se limitando a, não se utilizar de práticas corruptas e/ou antiéticas visando obter ou dar vantagem indevida, de forma direta ou indireta, perante o BANDES.
- XXXII. Não 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 BANDES.
- XXXIII. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no edital de credenciamento.
- XXXIV. Cumprir durante a execução do contrato, todas as leis e posturas federais, estaduais e municipais, pertinentes e vigentes, sendo a única responsável por prejuízos decorrentes de infrações as quais houver dado causa.
- XXXV. Assumir integral responsabilidade por quaisquer danos causados ao CONTRATANTE ou a terceiros, decorrentes de culpa na execução dos serviços que lhe forem confiados;

## **CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO BANDES**

### **8.1. São obrigações do BANDES:**

- I. Proceder à distribuição dos serviços entre todos os credenciados, conforme critérios de distribuição dos serviços previamente estabelecidos.
- II. Indicar os locais onde deverão ser prestados os serviços, conforme Ordem de Serviço (OS).
- III. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato e aplicar as medidas corretivas necessárias, inclusive as penalidades legalmente previstas, comunicando a Contratada as ocorrências que exijam medidas corretivas.



- IV. Fornecer todos os subsídios necessários ao desempenho da atividade da CONTRATADA, encaminhando os documentos pertinentes à adequada realização dos serviços correspondentes.
- V. Efetuar os pagamentos devidos nas condições estabelecidas neste contrato

#### **CLÁUSULA NONA – DAS VEDAÇÕES**

##### **9.1. À CONTRATADA é vedado:**

- I. Caucionar ou utilizar os contratos para qualquer operação financeira;
- II. Subcontratar, transferir ou ceder a terceiros o objeto contratado, ainda que parcialmente.

##### **9.2. Excluir-se-ão da vedação de que trata a alínea b, as hipóteses de fusão, cisão e incorporação da CONTRATADA, ainda que parciais.**

#### **CLÁUSULA DÉCIMA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

##### **10.1. Pela inexecução total ou parcial dos serviços contratados, o BANDES poderá, a seu critério, aplicar as seguintes sanções, separada ou cumulativamente:**

- I. Advertência, nos casos de descumprimento das obrigações editais ou contratuais que não acarretem prejuízos para o BANDES, nos casos de execução insatisfatória ou de pequenos transtornos aos serviços, desde que sua gravidade não recomende a aplicação da suspensão temporária;
- II. Multa de 1,0% (um por cento), aplicado sobre o valor da ordem de serviço (OS), por dia de atraso na entrega dos serviços, até o limite de 10% (zero vírgula vinte e cinco por cento). Caso persista a irregularidade, ultrapassado esse limite, poderá ser rescindido o contrato e aplicada cumulativamente a multa compensatória prevista no inciso III deste item;
- III. Na hipótese de inexecução da ordem de serviço, após seu aceite, o BANDES poderá aplicar-lhe uma multa de até 10% (dez por cento), calculada sobre o valor da ordem de serviço (OS), bem como rescindir o contrato;
- IV. Suspensão temporária de participação em licitação e contratação com o BANDES, por prazo não superior a 02 (dois) anos, caso a CONTRATADA:
  - a) Tenha sofrido condenação definitiva por praticar, por meios dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;
  - b) Tenha praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da contratação;
  - c) Demonstre não possuir idoneidade para contratar com o BANDES em virtude de atos ilícitos praticados;
  - d) Apresentar documentação falsa exigida para a contratação;
  - e) Ensejar o retardamento da execução do objeto da contratação;
  - f) Falhar ou fraudar na execução do contrato, acarretando prejuízos ao BANDES;
  - g) Comportar-se de modo inidôneo, inclusive com a prática de atos lesivos à Administração Pública previstos na Lei Federal nº 12.846/2013;

h) A não observância da vedação contida no item 9.1 deste contrato.

- 10.2. O BANDES, em face da gravidade do fato e mediante motivação da autoridade competente, definirá o percentual exato das multas a serem aplicadas.
- 10.3. As sanções previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isolada ou cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, após regular processo administrativo em que se garantirá a observância dos princípios do contraditório e da ampla defesa.
- 10.4. Caberá apresentação de defesa prévia pelo contratado, no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da notificação inicial acerca da aplicação da sanção.
- 10.5. Não será aplicada multa se, comprovadamente, o atraso advier de caso fortuito ou motivo de força maior, ambos aceitos pelo BANDES.
- 10.6. O processo para aplicação de sanções obedecerá às normas estabelecidas nos arts. 189 a 192 do Regulamento de Licitações e Contratos do BANDES.
- 10.7. Fica desde já ajustado que todo e qualquer valor que vier a ser imputado pelo BANDES à CONTRATADA, a título de multa, reveste-se das características de liquidez e certeza, para efeitos de execução judicial, nos termos do artigo 783 do CPC/2016.
- 10.8. Reveste-se das mesmas características qualquer obrigação definida neste edital como de responsabilidade da CONTRATADA e que, por eventual determinação judicial ou administrativa, venha a ser paga pelo BANDES.
- 10.9. As multas e penalidades previstas neste instrumento não têm caráter compensatório, sendo que o seu pagamento não exime a CONTRATADA da responsabilidade pela reparação de eventuais danos, perdas ou prejuízos causados ao BANDES por atos comissivos ou omissivos de sua responsabilidade.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO DO CONTRATO**

- 11.1. A inexecução, total ou parcial, deste contrato poderá dar ensejo a sua rescisão e acarretará as consequências previstas na Lei 13.303/2016 e no Regulamento de Licitações e Contratos do BANDES.

11.1.1. Além dos estabelecidos por lei, também são situações que podem levar à rescisão contratual:

- I. Não cumprimento de cláusulas contratuais, especificações ou prazos;
- II. Cumprimento irregular de cláusulas contratuais, especificações e prazos;
- III. Lentidão do seu cumprimento, levando o BANDES a comprovar a impossibilidade da conclusão do serviço no prazo estipulado;
- IV. Atraso injustificado no início do serviço;
- V. Paralisação do serviço, sem justa causa e prévia comunicação ao BANDES;
- VI. Subcontratação total ou parcial do seu objeto, associação da CONTRATADA com outrem, cessão ou transferência, total ou parcial, bem como fusão, cisão ou incorporação, não admitidas no edital e no contrato;
- VII. Desatendimento das determinações regulares do CONTRATANTE, decorrentes do acompanhamento e fiscalização do contrato;
- VIII. Cometimento reiterado de faltas na execução do serviço;

- IX. Decretação de falência ou a instauração de insolvência civil;
- X. Dissolução da sociedade ou o falecimento do contratado;
- XI. Alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa, que prejudique a execução do contrato;
- XII. Razões de interesse do CONTRATANTE, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e exaradas no processo a que se refere o contrato;
- XIII. A ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato;
- XIV. A não observância da vedação contida no item 9.1 deste contrato.

11.1.2. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

- 11.2. A cada 03 (três) notificações formais será emitida uma advertência.
- 11.3. Após a terceira advertência formal, somando-se advertências decorrentes dos casos dos itens do Termo de Referência, o Contrato poderá ser rescindido em razão do descumprimento do acordo de Níveis Mínimos de Serviços.
- 11.4. As responsabilidades imputadas à CONTRATADA por prejuízos decorrentes de ações delitivas perpetradas contra o BANDES, não cessam com o consequente descredenciamento, tampouco com a rescisão do contrato.
- 11.5. A rescisão acarretará a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados ao BANDES.
- 11.6. No caso de inexecução total ou parcial do Contrato, é facultado ao BANDES o direito de rescindir o presente Contrato, na forma da Lei, respondendo a CONTRATADA por eventuais perdas e danos a que der causa, sem prejuízo da responsabilidade criminal, se houver, o que não obstará, entretanto, o cumprimento das obrigações já assumidas por ambas as partes.
- 11.7. Na hipótese de fusão, cisão, incorporação da CONTRATADA com outrem, o BANDES reserva-se o direito de rescindir o Contrato, ou eventualmente continuar sua execução com a empresa resultante da alteração social, caso o procedimento não afete a adequada prestação de serviços, objeto deste Contrato. A decisão por rescindir ou não o Contrato caberá exclusivamente ao BANDES, não cabendo quaisquer interveniências da CONTRATADA.
- 11.8. Na hipótese de rescisão ou não prorrogação do contrato, a CONTRATADA ficará obrigada a, no prazo improrrogável de 05 (cinco) dias corridos, contados da rescisão, da finalização ou do vencimento, devolver toda a documentação que porventura esteja em seu poder.
- 11.9. O processo para rescisão do contrato obedecerá às normas estabelecidas nos arts. 189 a 192 do Regulamento de Licitações e Contratos do BANDES.
- 11.10. A rescisão poderá acarretar, de imediato, a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados ao BANDES.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

- 12.1. Eventuais alterações contratuais somente poderão ocorrer mediante acordo entre as partes e reger-se-ão pela disciplina dos arts. 150 a 157, do Regulamento de Licitações e Contratos do BANDES, e art. 81 da Lei 13.303/2016.
- 12.2. As alterações contratuais deverão ser formalizadas por meio de termos aditivos, exceto as que digam respeito à variação do valor contratual para fazer face ao reajuste de preços previsto no próprio contrato e às atualizações, compensações ou penalizações financeiras decorrentes das condições de pagamento nele previstas, que poderão ser registradas por simples apostilamento.

## CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA MATRIZ DE RISCO

| Categoria do Risco                           | Descrição   | Consequência  | Alocação do Risco |
|--|---|---|-------------------|
| <b>Risco atinente ao Tempo da Execução</b>   | Atraso na execução do objeto contratual por culpa do Contratado.  | Aumento do custo do produto e/ou do serviço.  | Contratado        |
|  | Fatos retardadores ou impeditivos da execução do Contrato próprios do risco ordinário da atividade empresarial ou da execução.  | Aumento do custo do produto e/ou do serviço.  | Contratado        |
|  | Fatos retardadores ou impeditivos da execução do Contrato que estejam na álea econômica.  | Aumento do custo do produto e/ou do serviço.  | Contratante       |
| <b>Risco da Atividade Empresarial</b>        | Alteração de enquadramento tributário, em razão do resultado ou de mudança da atividade empresarial, bem como por erro do Contratado na avaliação da hipótese de incidência tributária. | Aumento ou diminuição do lucro do Contratado.   | Contratado        |
|  | Variação da taxa de câmbio.   | Aumento ou diminuição do custo do produto e/ou do serviço.  | Contratado        |
| <b>Riscos Trabalhistas e Previdenciários</b> | Responsabilização do BANDES por verbas trabalhistas e previdenciárias dos profissionais do Contratado alocados na execução do objeto contratual   | Geração de Custos trabalhistas e/ou previdenciários para o BANDES, além de eventuais honorários advocatícios, multas e verbas sucumbenciais | Contratado        |

|  |  |  |            |
|--|--|--|------------|
| <b>Risco Tributário e Fiscal (Não Tributário).</b> | Responsabilização do BANDES por recolhimento indevido em valor menor ou maior que o necessário, ou ainda de ausência de recolhimento, quando devido, sem que haja culpa do BANDES. | Débito ou crédito tributário ou fiscal (não tributário). | Contratado |
|--|--|--|------------|

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DO CONTRATO

- 14.1. Caberá à Gerência de Recursos Humanos e Serviços Administrativos - GERHA executar a gestão dos contratos e ao empregado designado exercer a função de Fiscal, de acordo com o estabelecido no art. 178 do Regulamento de Licitações e Contratos do BANDES, visando à observância do fiel cumprimento das exigências contratuais.
- 14.2. O Fiscal, além de outras obrigações constantes da Lei e deste instrumento, deverá manter anotações e registros de todas as ocorrências e determinar o que for necessário à regularização das falhas ou problemas observados.
- 14.3. O acompanhamento e a fiscalização de que trata esta cláusula não excluem nem reduzem a responsabilidade da CONTRATADA pelo correto cumprimento das obrigações decorrentes das contratações.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA CONFIDENCIALIDADE E SIGILO

- 15.1. A CONTRATADA se compromete a guardar sigilo absoluto sobre as atividades decorrentes da execução dos serviços e sobre as informações a que venha a ter acesso por força da execução deste contrato, bem como a tratá-las conforme os Critérios de Tratamento da Informação e às normas referentes à Segurança da Informação disponibilizadas pelo BANDES.
- 15.2. Durante a execução deste contrato, a CONTRATADA dará acesso, em tempo hábil, às informações, processos, serviços e/ou suas instalações ao BANDES, quando solicitado, para viabilizar a verificação dos controles de Segurança da Informação instituídos e orientadores.
- 15.3. A CONTRATADA, por seus dirigentes, prepostos ou empregados, compromete-se, mesmo após o término do presente contrato, a manter completa confidencialidade e sigilo sobre quaisquer dados ou informações obtidas em razão do presente contrato, reconhecendo que não poderão ser divulgados ou fornecidos a terceiros, salvo com expressa autorização, por escrito, do BANDES.
- 15.4. A CONTRATADA será responsável, civil e criminalmente, por quaisquer danos causados a BANDES e/ou terceiros em virtude da quebra da confidencialidade e sigilo a que estão obrigadas.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – CONDUTA ÉTICA DO CONTRATADO E DO BANDES

- 16.1. A CONTRATADA e o BANDES comprometem-se a manter a integridade nas relações público-privadas, agindo de boa-fé e de acordo com os princípios do interesse público, da integridade, da imparcialidade, da transparência, da honestidade, da responsabilidade, do respeito, da competência e eficiência.
- 16.2. Em atendimento ao disposto no item 16.1 desta Cláusula, a CONTRATADA obriga-se, inclusive, a:
  - I. Não oferecer, prometer, dar, autorizar, solicitar ou aceitar, direta ou indiretamente, qualquer vantagem indevida, seja pecuniária ou de outra natureza, consistente em fraude, ato de corrupção ou qualquer outra violação de dever legal, relacionada com este Contrato, bem como a tomar todas as medidas ao seu alcance para impedir administradores, empregados, agentes, representantes, fornecedores, contratados ou subcontratados, seus ou de suas controladas, de fazê-lo;

- II. Impedir o favorecimento ou a participação de empregados e dirigentes do BANDES, ou seus parentes até o terceiro grau, na execução do objeto do presente Contrato, em situação de conflito de interesse;
- III. Observar o Código de Ética do BANDES vigente ao tempo da contratação, assegurando-se de que seus representantes, administradores e todos os profissionais envolvidos na execução do objeto pautem seu comportamento e sua atuação pelos princípios neles constantes;
- IV. Adotar, na execução dos serviços, boas práticas de sustentabilidade ambiental, de otimização de recursos, de redução de desperdícios e de redução da poluição.

16.3. Verificada uma das situações mencionadas no inciso II do item 16.2 desta Cláusula, compete a CONTRATADA afastar imediatamente da execução do Contrato os agentes que impliquem a ocorrência dos impedimentos e favorecimentos aludidos, além de comunicar tal fato ao BANDES, sem prejuízo de apuração de sua responsabilidade, caso tenha agido de má-fé.

16.4. A CONTRATADA declara ter conhecimento do Código de Ética do BANDES, que poderá ser consultado por intermédio do sítio eletrônico [www.bandes.com.br](http://www.bandes.com.br) ou requisitado ao Fiscal do Contrato.

16.5. Eventuais irregularidades ou descumprimentos das normas internas do BANDES ou da legislação vigente podem ser denunciados à Ouvidoria por qualquer cidadão através dos seguintes canais: página na internet ([www.bandes.com.br](http://www.bandes.com.br)) e telefone (0800.283.4202).

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DAS DISPOSIÇÕES APLICÁVEIS**

17.1. Aplicam-se ao presente contrato, no que couberem, as disposições da Lei 13.303/2016 e Regulamento de Licitações e Contratos do BANDES, bem como as disposições abaixo:

- I. As relações entre o BANDES e a CONTRATADA serão sempre por escrito, ressalvados os entendimentos verbais, determinados pela urgência das medidas que deverão, todavia, ser confirmados por escrito dentro de 05 (cinco) dias úteis;
- II. Nenhum pagamento isentará a CONTRATADA das responsabilidades do contrato, nem implicará em aprovação definitiva do fornecimento realizado, salvo disposição em contrário, estabelecida neste instrumento.
- III. Não valerá como precedente ou novação ou, ainda, como renúncia aos direitos que a legislação e o contrato asseguram ao BANDES, a tolerância de sua parte quanto a eventuais infrações da CONTRATADA às condições estabelecidas no instrumento contratual e seus anexos.
- IV. Fica expresso e irrevogavelmente estabelecido que a abstenção do exercício, por parte do BANDES, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe assistam em decorrência do contrato ou a concordância com o atraso no cumprimento das obrigações da parte inadimplente, não atingirá aqueles direitos ou faculdades que poderão ser exercidos na forma estabelecida no instrumento contratual, até a data em que estiverem cumpridas todas as obrigações mútuas.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – AS AUTORIZAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO**

18.1. A presente contratação é resultado do Credenciamento de Empresas para Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais – Processo AD 00110/2019, autorizado pela Diretoria Executiva do BANDES em Reunião realizada no dia 12/09/2019, nos termos do Voto DIRAF nº 083/2019.



## CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. As partes ficam, ainda, adstritas às seguintes disposições:

- 19.1.1. A não utilização, pelas partes, de qualquer dos direitos assegurados neste contrato, ou na lei em geral, não implica em novação, não devendo ser interpretada como desistência de ações futuras. Todos os meios postos à disposição neste contrato são cumulativos e não alternativos, inclusive com relação a dispositivos legais.
- 19.1.2. São assegurados ao BANDES todos os direitos e faculdades previstos na Lei nº 8.078, de 11.09.1990 (Código de Defesa do Consumidor).
- 19.1.3. Nos termos do art. 80 da Lei nº 13.303/16, os direitos patrimoniais e autorais de projetos ou serviços técnicos especializados desenvolvidos pela CONTRATADA passarão a ser propriedade do BANDES, sem prejuízo da preservação da identificação dos respectivos autores e da responsabilidade técnica a eles atribuída.
- 19.1.4. Fazem parte integrante deste contrato, independente de transcrição, todas as disposições do instrumento convocatório do Credenciamento 2019/004, bem como de seus anexos, prevalecendo, onde houver conflito, as disposições deste contrato.

## CLÁUSULA VIGÉSIMA - DO FORO

20.1. O BANDES e a CONTRATADA elegem o Foro da Comarca de Vitória – ES, com renúncia de qualquer outro para dirimir as questões por eles suscitadas.

E por estarem assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

Local, e Data.

\_\_\_\_\_  
BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESPÍRITO  
SANTO

\_\_\_\_\_  
CONTRATADA

**Testemunhas:**

\_\_\_\_\_  
NOME:  
CPF:

\_\_\_\_\_  
NOME:  
CPF:



## ANEXO I (DO CONTRATO)

### 1. OBJETO

- 1.1. Constitui objeto do presente procedimento administrativo o CREDENCIAMENTO de pessoas jurídicas, devidamente registradas no respectivo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo - CAU, para prestação de serviços técnicos de engenharia e/ou arquitetura de avaliação de bens imóveis urbanos e rurais e serviços correlatos, segundo demais especificações contidas neste instrumento e na minuta do contrato de prestação de serviços, sempre que houver interesse previamente manifestado pelo BANDES.

### 2. ESPECIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS

- 2.1. Os trabalhos técnicos serão executados conforme normas internas, formulários e orientações internas vigentes no momento da convocação da prestação do serviço, assim como atender as demais rotinas e prazos estabelecidos pelo BANDES. As normas, modelos de formulários e manuais serão fornecidos pelo BANDES.

#### 2.2. Avaliação de Imóveis

- 2.2.1. **URB-01** - Laudo de avaliação de imóvel urbano, a ser apresentado em modelo de laudo completo:

- 2.2.1.1. Avaliação de vagas de garagem;
- 2.2.1.2. Avaliação de terrenos/glebas até 1.000 m<sup>2</sup>;
- 2.2.1.3. Avaliação de apartamentos até 300 m<sup>2</sup>;
- 2.2.1.4. Avaliação de salas comerciais até 200 m<sup>2</sup>;
- 2.2.1.5. Avaliação de casas até 500 m<sup>2</sup>;
- 2.2.1.6. Avaliação de lojas ou imóveis comerciais até 200 m<sup>2</sup>;

- 2.2.2. **URB-02** - Laudo de avaliação de imóvel urbano, a ser apresentado em modelo de laudo completo:

- 2.2.2.1. Avaliação de terrenos/glebas de 1.000 m<sup>2</sup> até 5.000 m<sup>2</sup>;
- 2.2.2.2. Avaliação de apartamentos acima de 300 m<sup>2</sup>;
- 2.2.2.3. Avaliação de casas acima de 500 m<sup>2</sup>;
- 2.2.2.4. Avaliação de pavimentos corridos;
- 2.2.2.5. Avaliação de salas comerciais acima de 200 m<sup>2</sup>;
- 2.2.2.6. Avaliação de lojas ou imóveis comerciais acima de 200 m<sup>2</sup>;
- 2.2.2.7. Avaliações de galpões até 1.000 m<sup>2</sup>;
- 2.2.2.8. Avaliação de prédios até 2.000 m<sup>2</sup>.

- 2.2.3. **URB-03** – Laudo de avaliação de imóvel urbano, a ser apresentado em modelo de laudo completo:

- 2.2.3.1. Avaliação de terrenos/glebas acima de 5.000 m<sup>2</sup>;
- 2.2.3.2. Avaliação de galpões acima de 1.000 m<sup>2</sup>;
- 2.2.3.3. Avaliação de prédios acima de 2.000 m<sup>2</sup>.

2.2.4. **RUR-01** – Laudo de avaliação de imóvel ou benfeitoria rural, a ser apresentado em modelo de laudo completo:

2.2.4.1. Avaliação de imóvel e/ou benfeitoria rural até 50ha.

2.2.5. **RUR-02** – Laudo de avaliação de imóvel ou benfeitoria rural, a ser apresentado em modelo de laudo completo:

2.2.5.1. Avaliação de imóvel e/ou benfeitoria rural acima de 50ha.

2.3. Os trabalhos técnicos serão executados conforme normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), formulários, orientações, rotinas e prazos estabelecidos pelo BANDES e serão objeto de análise e aceitação por parte de engenheiro do BANDES.

2.4. Observação: A área a ser considerada para efeito de enquadramento nos serviços acima elencados será a área extraída da matrícula de registro do imóvel.

### 3. ITENS E EQUIPAMENTOS EXIGIDOS

3.1. A empresa deverá ter no mínimo em sua instalação os itens e equipamentos abaixo listados:

3.1.1. Certificação digital dos responsáveis técnicos para assinatura dos laudos;

3.1.2. Endereço de correio eletrônico (e-mail) na Web;

3.1.3. Aparelho GPS;

3.1.4. Linha telefônica celular.

### 4. REMUNERAÇÃO DOS SERVIÇOS E PRAZOS PARA EXECUÇÃO

| Tipo de Atividade | Avaliação de imóveis urbanos e rurais   | Remuneração Normal | Remuneração Pela Eficiência |
|-------------------|---|--------------------|-----------------------------|
| URB-01            | Avaliação de imóvel urbano:<br>Vagas de garagem.<br>Terrenos/glebas até 1.000 m².<br>Apartamentos até 300 m².<br>Salas comerciais até 200 m².<br>Casas até 500 m².<br>Lojas ou imóveis comerciais até 200 m².   | R\$ 972,72         | R\$ 1.070,00                |
| URB-02            | Avaliação de imóvel urbano:<br>Terrenos/glebas acima de 1.000 m² até 5.000m².<br>Apartamentos acima de 300 m².<br>Casas acima de 500 m².<br>Pavimentos corridos.<br>Salas comerciais acima de 200 m².<br>Lojas ou imóveis comerciais acima de 200 m².<br>Galpões até 1.000 m².<br>Prédios até 2.000 m². | R\$1.338,18        | R\$ 1.472,00                |
| URB-03            | Avaliação de imóvel urbano:<br>Terrenos/glebas acima de 5.000 m².<br>Galpões acima 1.000 m².<br>Prédios acima de 2.000 m².  | R\$ 1.640,90       | R\$ 1.805,00                |

|        |  |              |              |
|--------|--|--------------|--------------|
| RUR-01 | Avaliação de imóvel e/ou benfeitoria rural até 50ha      | R\$ 1.350,00 | R\$ 1.485,00 |
| RUR-02 | Avaliação de imóvel e/ou benfeitoria rural acima de 50ha | R\$ 1.480,90 | R\$ 1.629,00 |

Tabela 3 - Remuneração dos Serviços

4.1. A **Remuneração Pela Eficiência** trata-se de remuneração variável vinculada ao desempenho da Contratada, com base na antecipação do prazo de entrega dos laudos de avaliação dos imóveis, fazendo com que esse incentivo provoque o alcance do nível de eficiência que gere benefício maior para o BANDES.

4.1.1. A Contratada fará jus a apenas um tipo de remuneração, “Normal” ou “Pela Eficiência”.

4.2. Para que a Remuneração Pela Eficiência seja alcançada, a Contratada deverá entregar o Laudo de Avaliação no tempo máximo estipulado na coluna **Prazo de Execução Por Eficiência**, Tabela 2 - Prazos de Execução dos Serviços informada abaixo.

#### 4.3. REMUNERAÇÕES COMPLEMENTARES

4.3.1. **Serviços Correlatos** - Entendem-se por serviços correlatos as atividades de diligenciamento em cartórios, prefeituras e/ou outros que se fizerem necessários para discriminação minuciosa de itens como localização do bem, pontos de referência, confrontantes, ocupação do bem, ônus, dentre outros que se fizerem necessários. A remuneração dos serviços correlatos será vinculada a entrega do Laudo ou, em caso de impossibilidade de avaliação, relatório minucioso que comprove a tentativa de localização do imóvel bem como a impossibilidade de avaliação do bem, **corresponderá a 40% (quarenta por cento) do valor tabelado para o laudo único da atividade URB-01. O acréscimo de prazo para execução dos serviços correlatos corresponderá, ao adicional de 4 dias úteis do prazo normal e do prazo de execução por eficiência.**

4.3.2. **Avaliação de Imóveis Urbanos envolvendo 2 (dois) ou mais laudos vinculados a uma só Ordem de Serviço (OS) e a uma mesma pesquisa de dados de mercado** - A remuneração dos serviços, para os laudos adicionais com a mesma pesquisa, corresponderá a 40% (quarenta por cento) do valor tabelado para o primeiro laudo. O primeiro laudo é o de maior remuneração.

4.3.3. **Avaliação de Imóveis Urbanos envolvendo 2 (dois) ou mais imóveis em um mesmo laudo de avaliação** - A remuneração dos serviços será calculada conforme a expressão a seguir. Neste caso não haverá acréscimo nos prazos previstos nas tabelas seguintes. O primeiro imóvel é o de maior remuneração.

$$Ra = R (1 + r \times \sqrt{(n - 1)})$$

Onde:

Ra = Remuneração da atividade;

R = Remuneração tabelada para o 1º (primeiro) imóvel;

r = 15% (quinze por cento);

n = Quantidade de imóveis avaliados no laudo

#### 4.4. REMUNERAÇÃO DOS SERVIÇOS PRESTADOS

4.4.1. Os valores obtidos através da fórmula abaixo contemplarão todos os custos com pessoal, encargos sociais, impostos, taxas, estada e deslocamento do pessoal envolvido, equipamentos, materiais, passagens, transportes, comunicação e outras despesas relacionadas com a realização dos serviços.

**Rt = Ra + Rd**, onde:

Rt = Remuneração total  
Ra = Remuneração de atividade  
Rd = Remuneração de deslocamento

#### 4.5. DESPESAS COM DESLOCAMENTO

- 4.5.1. Para efeito do cálculo do custo de deslocamento será considerada a distância calculada pela fórmula abaixo:
- 4.5.2.  $Rd = R\$ 1,14 \times \text{distância em km (ida e volta) entre a Sede do Município do Bem a Ser Avaliado e o Município Sede da Empresa.}$
- 4.5.3. O parâmetro de distâncias a ser adotado entre os municípios será obtido utilizando-se a tabela de distância entre municípios divulgada pelo DER/ES.
- 4.5.4. Não haverá reembolso de quilometragem nos seguintes casos:
- 4.5.4.1. Quando o bem a ser avaliado estiver localizado no mesmo município da Sede da Empresa.
- 4.5.4.2. Para distância percorrida (ida e volta) inferior a 50 km do Município Sede da Empresa contratada até o imóvel a ser avaliado, não haverá pagamento de despesa adicional com quilometragem.
- 4.5.5. Será considerado como Município Sede da Empresa aquele informado no Pedido de Credenciamento (Anexo IV).
- 4.5.6. Havendo mais de um imóvel para ser avaliado no mesmo município, será considerado o valor de deslocamento apenas 01 (uma) vez.
- 4.5.7. Para os casos em que houver necessidade de deslocamento aéreo, a remuneração de despesas com deslocamento, hospedagem e alimentação será realizada caso a caso, com prévia negociação e aprovação pelo BANDES.
- 4.5.7.1. A cobertura dos custos de viagem será limitada aos valores estipulados no Regulamento de Viagens do BANDES;
- 4.5.7.2. O prazo para entrega do laudo poderá ser ampliado a critério do BANDES.
- 4.5.8. Para empresas que possuam sua sede fora do Estado do Espírito Santo, a distância para reembolso de deslocamento será considerada a partir do município de Vitória/ES até a sede do município do bem a ser avaliado.

#### 4.6. PRAZOS PARA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

| Tipo de Atividade | Avaliação de imóveis urbanos e rurais   | Prazo de Execução Normal (dias úteis) | Prazo de Execução para Remuneração pela Eficiência (dias úteis) |
|-------------------|---|---------------------------------------|---|
| URB-01            | Avaliação de imóvel urbano:<br>Vagas de garagem.<br>Terrenos/glebas até 1.000 m².<br>Apartamentos até 300 m².<br>Salas comerciais até 200 m².<br>Casas até 500 m².<br>Lojas ou imóveis comerciais até 200 m². | 08                                    | 06  |
| URB-02            | Avaliação de imóvel urbano:<br>Terrenos/glebas acima de 1.000 m² até 5.000m².<br>Apartamentos acima de 300 m².  |                                       |   |

|        |   |    |    |
|--------|---|----|----|
|        | Casas acima de 500 m².<br>Pavimentos corridos.<br>Salas comerciais acima de 200 m².<br>Lojas ou imóveis comerciais acima de 200 m².<br>Galpões até 1.000 m².<br>Prédios até 2.000 m². | 08 | 06 |
| URB-03 | Avaliação de imóvel urbano:<br>Terrenos/glebas acima de 5.000 m².<br>Galpões acima 1.000 m².<br>Prédios acima de 2.000 m².  | 08 | 06 |
| RUR-01 | Atividade de avaliação de imóvel e benfeitoria rural até 50ha   | 08 | 06 |
| RUR-02 | Atividade de avaliação de imóvel e benfeitoria rural acima de 50ha  | 08 | 06 |

**Tabela 4 - Prazos para Execução dos Serviços**

4.6.1. Excepcionalmente, o prazo de execução normal de um determinado serviço poderá ser ampliado, mediante justificativa expressa da Contratada e aceitação a critério do BANDES.

4.6.1.1. Não haverá, em hipótese alguma, ampliação do prazo de execução para remuneração pela eficiência.

4.6.2. A Contratada que entregar o laudo dentro do limite estipulado na coluna **Prazo de Execução Para Remuneração pela Eficiência** será remunerada pelos valores contidos na coluna **Remuneração Pela Eficiência**, Tabela 1 – Remuneração dos Serviços a ser apurado pelo BANDES.

## 5. CRITÉRIOS DE DISTRIBUIÇÃO DOS SERVIÇOS

5.1. Os credenciados serão agrupados em uma única fila para os tipos de avaliação URB-01, URB-02 e URB-03 e receberão numeração sequencial de acordo com a ordem cronológica de apresentação do pedido de credenciamento.

5.2. Os credenciados serão agrupados em uma única fila para os tipos de avaliação RUR-01 e RUR-02 e receberão numeração sequencial de acordo com a ordem cronológica de apresentação do pedido de credenciamento.

5.3. Para a determinação da **CONTRATADA** a ser convocada para a prestação do serviço, será adotado o seguinte procedimento:

5.3.1. O **BANDES** selecionará a **CONTRATADA** para a atividade técnica do bem a ser avaliado seguindo a ordem da fila sequencial de credenciados.

5.3.2. A **CONTRATADA** selecionada, prestando o serviço, irá para o último lugar da fila de credenciados.

5.4. A convocação de uma das empresas **CONTRATADAS** para prestação dos serviços será efetuada por meio da Ordem de Serviço (OS), observado os critérios mencionados acima, nos termos a seguir:

5.4.1. ENTREGA DO SERVIÇO - o **BANDES** encaminhará a Ordem de Serviço (OS) à **CONTRATADA**, por correio eletrônico, contendo o tipo de avaliação a ser executado, o deslocamento a ser reembolsado e as remunerações complementares conforme item 4.1 deste anexo;

5.4.2. CONFIRMAÇÃO DO SERVIÇO - A **CONTRATADA** retornará a confirmação da Ordem de Serviço (OS) ao **BANDES** por correio eletrônico, se for o caso:

5.4.2.1. A CONFIRMAÇÃO DOS SERVIÇOS pela **CONTRATADA** deverá ocorrer até as 12:00 horas do dia útil seguinte ao do envio da comunicação;

- 5.4.2.2. A não CONFIRMAÇÃO DOS SERVIÇOS pela **CONTRATADA** ao **BANDES** no prazo estabelecido acima impactará o cumprimento do Acordo de Nível de Serviço (ANS), sendo os serviços repassados para a próxima empresa, seguindo a ordem sequencial.
- 5.4.2.3. Em qualquer dos casos, é responsabilidade da **CONTRATADA** confirmar o recebimento do correio eletrônico.
- 5.4.3. Quando se tratar de demanda similar, vinculada, derivada ou complementar a um serviço, a distribuição será dirigida, preferencialmente, para a empresa que esteja atuando ou executando esse serviço.
- 5.4.4. A contagem do prazo para execução dos serviços terá início a partir do dia útil subsequente ao envio da Ordem de Serviço (OS) por parte do **BANDES**.
- 5.4.5. A Contratada deverá respeitar o prazo de **03 (três) dias úteis** a partir do envio da Ordem de Serviço (OS) para:
- 5.4.5.1. Informar ao BANDES a falta de documentação necessária para a realização dos serviços;
  - 5.4.5.2. Solicitar repactuação de prazo, apresentando justificativa;
  - 5.4.5.3. Comunicar a data do agendamento da vistoria do imóvel com o cliente, quando for solicitado o agendamento na Ordem de Serviço (OS).
- 5.4.6. A **CONTRATADA**, a qualquer momento, poderá solicitar formalmente ao **BANDES**, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, sua exclusão temporária na distribuição dos serviços por motivos de férias, afastamentos de profissionais da empresa ou outro motivo de força maior, informando na solicitação um único período de exclusão para afastamento.
- 5.4.6.1. A **CONTRATADA** será responsável pelo andamento, conclusão e entrega dos trabalhos que porventura já tenham sido solicitados.
- 5.4.7. **Inexecução de uma Ordem de Serviço (OS) após seu aceite: Para atrasos superiores a 5 dias úteis do Prazo de Execução Normal, o BANDES considerará o serviço como não executado e não aceitará entrega posterior, impactando o cumprimento do Acordo de Nível de Serviço (ANS).**
- 5.4.7.1. Após o prazo estipulado acima, o serviço será distribuído à próxima **CONTRATADA**, respeitada a fila de credenciados.
- 5.4.8. Os **pedidos de correção** solicitados pelo BANDES deverão ser realizados no laudo em até **02 (dois) dias úteis** da solicitação.
- 5.4.8.1. Os pedidos de correção impactarão o Acordo de Nível de Serviço (ANS) da Contratada.
- 5.4.9. Os **pedidos de revisão** solicitados pelo BANDES deverão ser respondidos em até **02 (dois) dias úteis** do pedido, para que seja revista em primeira instância pelo profissional responsável pelo trabalho.
- 5.4.9.1. Os pedidos de revisão não impactarão o Acordo de Nível de Serviço (ANS) da Contratada.
  - 5.4.9.2. O atraso em responder os pedidos de revisão impactará o Acordo de Nível de Serviço (ANS) da Contratada.
- 5.5. Os laudos deverão ser entregues em formato digital assinados por certificado digital no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil pelo engenheiro responsável pelo trabalho e pelo representante legal da empresa devidamente habilitado/autorizado pelo BANDES.
- 5.6. A documentação deverá ser entregue através de correio eletrônico ou CD/DVD (incluindo fotos em boa resolução, croquis de acesso, mapa das amostras, todos os memoriais de cálculo em arquivos editáveis, sem



bloqueios e sem senhas) com respectiva ART/RRT, atendendo aos modelos disponibilizados pelo BANDES, quando disponível, sem prejuízo da norma NBR 14653, versão atualizada.

- 5.7. Nos casos de laudos que utilizem inferência estatística, deverá ser dada preferência por programas desenvolvidos para o fim de avaliações e reconhecidos no mercado, os quais deveram sempre estar em conformidade com a NBR em versão mais atualizada.
- 5.8. Os trabalhos contendo modelo estatístico por intermédio do uso de planilhas eletrônicas deverão conter também todos os gráficos necessários para sua análise, além de apresentar todas as fórmulas, origem e destino de cada informação desbloqueados, de forma a possibilitar sua completa análise.

## 6. ACORDO DE NÍVEL DE SERVIÇO (ANS)

- 6.1. O desempenho da CONTRATADA na prestação dos serviços será aferido por meio de pontuação cumulativa, durante a vigência do contrato, conforme índices adiante apresentados.
- 6.2. Essa pontuação será considerada para fins de suspensão na distribuição dos serviços e rescisão contratual.
- 6.3. Serão utilizados os seguintes índices de níveis de serviços:

|   |                             |                             |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Não responder no prazo uma Ordem de Serviço (OS)</li> <li>Não aceitar uma Ordem de Serviço (OS)</li> <li>Não entregar o laudo corrigido no prazo estabelecido</li> <li>Não responder ao pedido de revisão no prazo estabelecido</li> </ul> | <b>Pontos</b>               |                             |
|   | - 10                        |                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Cumprimento de prazos por trabalho recebido pelo BANDES</li> </ul>   | <b>Pontos</b>               |                             |
|   | Sem atraso                  | Atraso de até 5 dias úteis  |
|   | + 2                         | - 10                        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Conformidade dos serviços prestados por trabalho aprovado pelo BANDES</li> </ul>   | Sem devolução para correção | Com Devolução para Correção |
|   | + 3                         | - 10                        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Inexecução de uma Ordem de Serviço (OS) após seu aceite</li> </ul>   | <b>Pontos</b>               |                             |
|   | - 100                       |                             |

- 6.4. A pontuação de que trata este Acordo de Nível de Serviços (ANS) será cumulativa considerando a vigência do Contrato e eventuais prorrogações, mesmo que haja o cumprimento de suspensão temporária.
- 6.5. Pontuação Acumulada:
  - 6.5.1. **Ao alcançar - 80 (oitenta pontos negativos)** - implicará a suspensão temporária da CONTRATADA na distribuição de serviços por 30 (trinta) dias.
  - 6.5.2. **Ao alcançar - 120 (cento e vinte pontos negativos)** - implicará a suspensão temporária da CONTRATADA na distribuição de serviços por 60 (sessenta) dias.
  - 6.5.3. **Ao alcançar - 160 (cento e sessenta pontos negativos)** - implicará na rescisão contratual.



6.5.4. **Pontuação Positiva** relativa aos laudos/relatórios aprovados pelo BANDES sem atraso e/ou sem devolução para correção, visa premiar a CONTRATADA com bom desempenho, visto que a pontuação acumulada servindo também como indicador de melhora de desempenho das empresas contratadas.

## ANEXO II (DO CONTRATO)

### ORIENTAÇÕES TÉCNICAS

#### 1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

- 1.1. 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.
- 1.2. 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.
- 1.3. No âmbito do BANDES, as avaliações são realizadas, exemplificativamente, para fins de garantia hipotecária, alienação fiduciária, arrendamento, atualização de valor contábil, dação em pagamento, alienação, seguro etc., além de sua própria demanda interna.
- 1.4. Na elaboração de laudos devem ser observados, no mínimo:
  - 1.4.1. Normas da ABNT:
    - 1.4.1.1. NBR 14.653-1 Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais;
    - 1.4.1.2. NBR 14.653-2 Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis urbanos;
    - 1.4.1.3. NBR 14.653-3 Avaliação de Bens - Parte 3: Imóveis Rurais;
    - 1.4.1.4. NBR 14.653-4 Avaliação de Bens - Parte 4: Empreendimentos;
    - 1.4.1.5. NBR 14.653-5 Avaliação de bens - Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;
    - 1.4.1.6. NBR 14.653-6 Avaliação de Bens - Parte 6: Recursos Naturais e Ambientais;
    - 1.4.1.7. NBR 14.653-7 Avaliação de Bens - Parte 7: Bens de Patrimônios Históricos e Artísticos;
  - 1.4.2. Lei Federal n.º 6.766, de 20.12.79 e 9785, de 29.01.1999, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.
  - 1.4.3. Decreto-lei n.º 9760/46, que dispõe sobre os terrenos de marinha e acrescidos de marinha.
  - 1.4.4. Preceitos contidos no Código de Ética Profissional (Resolução 1002/02 do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA).
- 1.5. Apenas os profissionais habilitados em cada atividade poderão assinar os Laudos como Responsável Técnico e, conseqüentemente, anotar junto ao CREA e/ou CAU as respectivas responsabilidades técnicas.
- 1.6. Devem ser observados os “Procedimentos de excelência”, previstos na NBR 14653–1.

- 1.7. A empresa ou profissional contratado deverá comunicar ao BANDES e recusar o serviço, na eventualidade de existência de qualquer impedimento de ordem ética ou legal.
- 1.8. 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 BANDES.
- 1.9. A não observância da proibição prevista no item anterior constitui falta grave podendo ensejar rescisão contratual, nos termos do Regulamento de Licitações e Contratos do BANDES.
- 1.10. 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.
- 1.11. 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, deve ser preferencialmente de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, de fontes diversificadas tanta quanto possível.
- 1.12. Deve ser elaborado “Laudo de Avaliação de Imóveis” completo, utilizando preferencialmente o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, observando os critérios estabelecidos no item em cada modalidade, contendo obrigatoriamente comentários sobre a liquidez do bem.

## **2. MODALIDADE DE LAUDO**

### **2.1. LAUDO COMPLETO**

- 2.1.1. Além dos requisitos mínimos previstos nas normas pertinentes (conforme item 1.4 deste manual), devem ser anexadas ao Laudo: fotografias do bem avaliando, planilha com as referências de mercado (elementos amostrais), memória de cálculo, cópia da documentação utilizada, cópia da respectiva guia de ART e documentação fornecida pelo contratante.
- 2.1.2. Os trabalhos deverão ser entregues em formato digital assinados por certificado digital no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil pelo engenheiro responsável pelo trabalho.
- 2.1.3. A documentação deverá ser entregue através de correio eletrônico ou CD/DVD (incluindo fotos em boa resolução, croquis de acesso, mapa das amostras, todos os memoriais de cálculo em arquivos editáveis, etc., sem bloqueios e sem senhas) com respectiva ART/RRT, atendendo aos modelos disponibilizados pelo BANDES, quando disponível, sem prejuízo da norma NBR 14653, versão atualizada.
  - 2.1.3.1. Além do laudo em formato digital com seus respectivos anexos e devidamente assinado, os documentos e fotos entregues deverão ser apresentados de forma independente do laudo, permitindo a sua análise e edição, inclusive das fórmulas utilizadas.
- 2.1.4. Sempre que possível e adequado ao objeto, os laudos completos deverão seguir a seguinte itemização:
  - 01 – Identificação do solicitante;
  - 02 – Identificação do interessado;
  - 03 – Identificação do proprietário;
  - 04 – Finalidade/objetivo;
  - 05 – Objeto da avaliação;
  - 06 – Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes;
  - 07 – Identificação e caracterização do imóvel/móvel avaliado;
  - 08 – Diagnóstico do Mercado;
  - 09 – Indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizados;
  - 10 – Nível de rigor;

- 11 – Tratamento dos dados e Identificação dos resultados;
- 12 – Determinação do valor do bem;
- 13 – Valor de avaliação;
- 14 – Valor de liquidação forçada;
- 16 – Observações Finais;
- 16 – Encerramento.

- 2.1.5. As fotografias do bem avaliando devem ser digitais e coloridas, internas e externas, em tamanho igual ou superior a 5 MP (Megapixels), com legenda e observações julgadas pertinentes.
- 2.1.6. A planilha com as referências de mercado e a memória de cálculo devem ser apresentadas em forma de planilhas e arquivos eletrônicos.
- 2.1.7. Como capa padronizada, os laudos completos devem utilizar uma “Capa de Resumo”, conforme modelo constante do final deste Anexo, e alterações posteriores informadas pelo BANDES quando da solicitação do serviço;
- 2.1.8. Todos os laudos deverão ter Anotação de Responsabilidade Técnica.
- 2.1.9. Exceto a “Capa de Resumo”, todas as demais páginas do corpo do laudo e, se possível, dos anexos, deverão conter o nome ou logotipo da empresa.

## 2.2. VISTORIAS

- 2.2.1. Todos os imóveis a serem avaliados devem ser vistoriados externa e internamente pelo profissional responsável técnico pelo trabalho. Caso não seja possível a execução da vistoria, tal fato deverá ser comunicado ao BANDES imediatamente por escrito.
- 2.2.2. **Procedimentos para vistoria:**
  - e. A Gerência demandante enviará a Ordem de Serviço (OS) com as informações e documentos necessários para realização da vistoria.
  - f. A empresa avaliadora deverá ligar e agendar a vistoria.
  - g. A empresa avaliadora deverá comunicar à Gerência demandante a data de agendamento da vistoria.
  - h. Caso não consiga fazer contato para agendamento, ou não seja viabilizada a vistoria interna do imóvel/móvel, a empresa avaliadora deverá formalizar à gerência demandante, comunicando o ocorrido por escrito.
- 2.2.3. Deve ser preenchida no laudo, a data da realização da vistoria ao imóvel avaliando.
- 2.2.4. A vistoria objetiva, além da caracterização do imóvel avaliando, obter informações relevantes relativas à região onde está inserido o imóvel, suas condições de infraestrutura, serviços públicos e equipamentos comunitários, usos predominantes, vocação, topografia, solo, acessos, polos valorizantes e/ou desvalorizantes.
- 2.2.5. A vistoria interna ao avaliando deve sempre ser realizada, pois é considerada imprescindível para a caracterização do imóvel e verificação de suas condições.

## 2.3. DADOS AMOSTRAIS

- 2.3.1. Deverá compor anexo obrigatório ao laudo uma tabela dos dados pesquisados, onde os elementos amostrais serão perfeitamente descritos (endereço, características, detalhes, atributos utilizados como

variáveis ou como fatores de homogeneização etc.), com respectivas datas e informação das fontes (nome, telefone ou outro contato de fácil acesso).

2.3.2. As fontes citadas devem ser obrigatoriamente as originais. A pesquisa é de responsabilidade do autor do laudo, não cabendo sua atribuição a terceiros. No caso de eventual utilização de banco de dados de terceiros, os elementos deverão ser conferidos e confirmados junto às fontes, passando o autor do laudo a assumir a responsabilidade pela pesquisa.

2.3.3. Não será aceita a utilização de nenhum método de atualização de preços.

## **2.4. METODOLOGIAS AVALIATÓRIAS**

2.4.1. Como regra deve ser sempre utilizado o método comparativo de dados de mercado.

2.4.2. A adoção de outra metodologia deve ser sempre justificada nos laudos de avaliação e somente será admitida nos trabalhos realizados mediante anuência do BANDES.

2.4.3. Eventualmente, quando a avaliação englobar um conjunto de imóveis ou um imóvel dividido em unidades menores para fins de avaliação, cuja comercialização supostamente se daria ao longo de um determinado período, podem ser necessários tratamentos apropriados para obtenção do valor total presente, cuja aplicação deve ser discutida e aprovada pelo demandante.

2.4.4. 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.

### **2.4.5. Método comparativo de dados de mercado:**

2.4.5.1. Sempre que possível, o método comparativo de dados de mercado deve ser utilizado para obtenção do valor de mercado do bem, seja valor venal.

2.4.5.2. Na avaliação de imóveis ou empreendimentos imobiliários compostos por unidades diferenciadas, como no caso de prédios compostos de lojas e apartamentos, se não for possível a obtenção de amostra cujos elementos sejam diretamente comparáveis com o imóvel ou empreendimento como um todo, deve-se, preferencialmente, buscar a avaliação de cada tipo de imóvel individualmente, com diferentes amostras de mercado e diferentes modelagens para cada tipo, evitando-se a unicidade nas modelagens estatísticas, viabilizadas, por exemplo, através de fatores de correção em função das diferentes tipologias.

2.4.5.3. Deve-se também considerar o prazo estimado necessário para a sua comercialização.

2.4.5.4. Os valores adotados nas avaliações devem, a princípio, coincidir com o valor médio do intervalo de confiança ou com o valor ajustado na curva de regressão, cabendo ao avaliador, entretanto, defini-lo, dentro do seu campo de arbítrio, em função de aspectos como: características do imóvel não contempladas no modelo, situação do mercado imobiliário, conjunturas econômicas, amostra coletada e outros que forem justificáveis.

2.4.5.5. A não adoção do valor médio do campo de arbítrio deve ser sempre justificada pelo avaliador.

2.4.5.6. Além do valor de avaliação, sempre que possível, deverão ser informados os valores correspondentes ao intervalo de confiança máximo de 80% (oitenta por cento) ou, a critério do avaliador, o intervalo admissível ou tolerável dentro do intervalo de confiança citado.

2.4.5.7. Devem ser feitas considerações específicas no caso de serem obtidos apenas dados de oferta para comparação.

#### 2.4.6. Método comparativo do custo de reprodução das benfeitorias ou evolutivo:

- 2.4.6.1. As avaliações só devem ser efetuadas pelo método comparativo do custo de reprodução das benfeitorias com aprovação do demandante, devendo, neste caso, ficar claramente explicada no laudo a necessidade de utilização deste método.
- 2.4.6.2. Para determinação do valor de um bem imóvel pode ser utilizada uma conjugação de métodos, a partir da definição do valor de mercado do terreno, considerado hipoteticamente como se desocupado estivesse, pelo método comparativo de dados de mercado, e a ele agregar o valor do custo de reprodução das benfeitorias, incluindo o custo financeiro dos recursos investidos nas benfeitorias e considerando a eventual depreciação.
- 2.4.6.3. O valor de mercado do bem poderá ser definido fazendo-se considerações sobre aspectos diversos, como sua adequação, e necessariamente, com a aplicação de um Fator de Comercialização devidamente justificado, admitindo-se que pode ser maior ou menor que a unidade.
- 2.4.6.4. Nos casos de avaliação através do custo de construção ou reprodução das benfeitorias, naquilo em que for aplicável deve ser utilizado o CUB – Custo Unitário Básico da Construção Civil, de acordo com a região pesquisada.
- 2.4.6.5. A não utilização do CUB deve ser devidamente justificada.

#### 2.5. CASOS ESPECIAIS

##### 2.5.1. Quando não tiver sido possível a vistoria interna do imóvel:

- 2.5.1.1. Explicitar no laudo o dia e a hora da visita, o motivo do impedimento da vistoria e, se possível, nome e telefone de uma testemunha, conforme exemplo abaixo:

Estivemos no local dia.....(especificar)....., às..... (especificar)..... horas e não foi possível vistoriarmos a unidade internamente devido ao fato de.....(citar o motivo do impedimento) ..... conforme pode ser atestado pelo(a) Sr(a)..... (citar o nome da testemunha e telefone).

- 2.5.1.2. Podem ser feitas estimativas de valor com base em imóveis assemelhados ou na descrição interna do imóvel constante em laudos anteriores e que aparentemente correspondam à realidade do imóvel, consignando-se essa situação explicitamente, conforme exemplo abaixo:

O valor atribuído ao imóvel, assim como a caracterização interna, baseou-se em situação paradigma, representada por imóveis assemelhados (ou representada pela descrição constante no laudo datado de .....de autoria de.....).

- 2.5.1.3. Caso se disponha de laudo anterior ou outro documento, contendo descrição do imóvel que claramente não corresponda à realidade, deverá ser informado o fato no laudo, juntamente com a descrição interna constante da documentação, o que está divergindo, e estimativa de valor para o imóvel, considerado como tendo a descrição interna da documentação apresentada, conforme exemplo abaixo:

O imóvel não corresponde à descrição constante no laudo de avaliação datado de ..... de autoria de.....( ou na CRGI ou em outro documento), que torna-se parte integrante deste trabalho, no seguinte aspecto:.....Entretanto, considerado como tendo essa descrição interna, estimamos o valor do imóvel em R\$.....

## 2.5.2. SISTEMAS CONSTRUTIVOS NÃO CONVENCIONAIS OU INOVADORES

2.5.2.1. A constatação de que o imóvel foi construído com o uso de materiais, componentes, sistemas ou processos não convencionais ou inovadores, devem estar expressamente citados no laudo, no campo “Observações Finais”.

2.5.2.2. Em qualquer situação, porém, salvo algum outro impedimento, deve ser definido o valor de mercado para o imóvel e o laudo ser finalizado normalmente, ficando a impossibilidade de aceitação como garantia definido pela área técnica do BANDES.

## 2.5.3. IMÓVEIS URBANOS OCUPADOS E/OU NÃO REGULARIZADOS

2.5.3.1. No caso de imóveis não regularizados e/ou irregularmente ocupados, em que não seja possível aferir a influência dessa situação no valor de mercado, em face da dificuldade de elementos comparativos em condições similares, a avaliação deve considerar o imóvel hipoteticamente desocupado e regularizado.

2.5.3.2. Em todos os casos, entretanto, tal ocorrência deve ser explicitada no laudo, e informado ainda, de maneira clara, o que foi efetivamente considerado para efeito de avaliação.

## 2.5.4. EXISTÊNCIA DE ÁREAS DE CONSTRUÇÃO NÃO AVERBADAS

2.5.4.1. Na ocorrência de edificação com a área total ou parcial não averbada no Registro de Imóveis, a avaliação deve, a princípio, considerar apenas as áreas averbadas e quando solicitado, as áreas efetivamente existentes.

2.5.4.2. Deve ser consignada no laudo de avaliação a informação de que parte da área ou toda a área edificada não se encontra averbada, a descrição sucinta (quando possível) dessas áreas, a estimativa do seu quantitativo e valor, e a origem dessas informações (planta, medição “in loco” etc.).

2.5.4.3. O avaliador deve considerar, sempre que possível, as implicações no valor da não averbação da área construída total ou parcial do imóvel, desde que haja, para tanto, indicativos de mercado.

2.5.4.4. Deve ser apontada pelo avaliador a impossibilidade de aceitação do imóvel como garantia nos casos em que for do seu conhecimento a eventual impossibilidade de regularização das áreas não averbadas, com perspectivas de intervenção do poder público, que poderia obrigar a demolição de parte da área construída.

2.5.4.5. Se a parte não averbada de construção, que for restritiva no contexto descrito no subitem anterior, não possuir vinculação estrutural com o restante da edificação, pode ser feita a avaliação, desconsiderando-se a referida fração de área, e ser o imóvel, na inexistência de outros fatores impeditivos, aceito como garantia, devendo ser consignadas no laudo de avaliação as observações necessárias à caracterização do fato e das considerações decorrentes.

2.5.4.6. Entende-se como sem vinculação estrutural partes ou módulos de uma edificação que possam ser demolidas sem afetar a estabilidade, solidez e a integridade física do restante.



2.5.4.7. Acréscimos de áreas que não influenciem no valor do imóvel não devem ser considerados para efeito de avaliação, devendo, contudo, ser consignado no laudo sua existência, com descrição sucinta e quantitativo.

#### 2.5.5. VAGAS AUTÔNOMAS

2.5.5.1. São fornecidas Certidões de Matrícula para as vagas de garagem autônomas a serem abrangidas, conjuntamente, nas avaliações de outras unidades condominiais como apartamentos, escritórios e eventualmente lojas.

2.5.5.2. Os números identificadores das vagas compõem a identificação do objeto da avaliação, juntamente como o número da unidade avaliada principal, em Laudo de Avaliação único, como por exemplo, apartamento 403 e vaga de garagem 15.

2.5.5.3. Nas avaliações de unidades residenciais condominiais, normalmente apartamentos em condomínios, onde as vagas de garagem sejam autônomas e todos os proprietários de apartamentos assemelhados possuam vaga(s) de garagem em determinadas proporções, o avaliador deverá solicitar ao demandante a inclusão de vaga(s) de garagem na avaliação, com o fornecimento de documentação complementar, para que o imóvel possa ser avaliado.

#### 2.5.6. VAGAS NÃO AUTÔNOMAS

2.5.6.1. As vagas de garagem não autônomas vinculadas são abrangidas nas avaliações de unidades condominiais sejam elas apartamentos, salas ou lojas, desde que apareçam registradas documentalmente de forma explícita nas Certidões de Matrícula ou em outros documentos como Convenção de Condomínio ou Memorial de Incorporação.

2.5.6.2. Não são consideradas nas avaliações as vagas de garagem informais que não estejam formalmente documentadas, ainda que identificadas fisicamente como associadas à unidade condominial avaliada.

2.5.6.3. Quando identificada por ocasião da vistoria a existência de vagas de garagem vinculadas ao apartamento ou escritório, e as mesmas vagas não aparecem indicadas explicitamente na Certidão de Matrícula, a empresa deve solicitar à unidade demandante, documentação complementar comprobatória para que o imóvel possa ser avaliado.

#### 2.5.7. IMÓVEL COM CARACTERÍSTICAS INTRINSECAS HIPOTÉTICAS

2.5.7.1. Na avaliação do imóvel considerado com características intrínsecas hipotéticas não correspondentes à sua realidade, independentemente da situação paradigma hipotética que venha a ser indicada, o imóvel avaliando deve ser normalmente caracterizado em seus aspectos extrínsecos, no que se refere às suas características reais atuais, ligadas à cidade, região, logradouro e mercado em que se insere.

2.5.7.2. No laudo de avaliação deve ser caracterizado o imóvel intrinsecamente, como é considerado para efeito de avaliação, registrando-se no campo “observações” que se trata de avaliação com base em situação paradigma, identificando-a, e informando quais foram os subsídios utilizados para caracterização do objeto.

2.5.7.3. O recurso em questão destina-se a atender exclusivamente determinações legais ou exigências programáticas, processuais, de interesse exclusivo do BANDES, e nunca a interesses de clientes.

2.5.7.4. Independentemente da situação paradigma apontada no campo “observações”, devem ser resumidamente descritas as características intrínsecas reais do imóvel que tenham sido verificadas, inclusive, quanto à existência de qualquer restrição grave que venha a ser verificada,

tais como, vícios construtivos graves, falta de estabilidade e solidez ou falta de condições de habitabilidade.

2.5.7.5. Os registros fotográficos, inclusive do imóvel tal como se encontra, compõem o laudo de avaliação, independentemente, da situação paradigma hipotética que venha a ser adotada.

#### **2.5.8. LIQUIDAÇÃO FORÇADA**

2.5.8.1. Após definido o Valor de Mercado devem ser indicados os valores para Liquidação Forçada (Imediata).

2.5.8.2. Os valores para liquidação forçada, para certa data, adotarão critérios informados pelo BANDES quando da emissão da Ordem de Serviço (OS).

2.5.8.2.1. Deverá constar, obrigatoriamente, o valor de venda forçada para as vendas de 12 a 72 meses, bem como, no critério para depreciação financeira do bem, deverá ser utilizada a taxa SELIC + 3% ao ano.

2.5.8.2.2. Eventual mudança dos critérios informados acima serão formalmente comunicados.

### **3. INSTRUÇÕES PARA ELABORAÇÃO DE LAUDO COMPLETO**

#### **3.1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**

3.1.1. O solicitante é o BANDES – Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo S.A.

#### **3.2. IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO**

3.2.1. Citar o interessado pela avaliação, que é, na maioria dos casos, do cliente que oferece bens em garantia.

#### **3.3. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO**

3.3.1. Informar, sempre que possível, o proprietário do imóvel/móvel, citando a fonte da informação (escritura, informação do interessado, informação obtida no local, nota fiscal etc.).

#### **3.4. OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO**

3.4.1. Informar o objetivo do trabalho (determinação do valor venal, custo de reprodução etc.) e sua finalidade (garantia etc).

#### **3.5. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

3.5.1. Identificar o imóvel descrevendo-o sucintamente, indicar seu endereço completo (inclusive nome do edifício, se for o caso) e suas características físicas principais.

3.5.2. Indicar tipo de ocupação e, se for o caso, o ocupante do imóvel e o tipo de ocupação, tal como locação e invasão, dentre outros.

3.5.3. Eventuais divergências na identificação do imóvel em relação aos documentos apresentados devem ser consignadas.

### **3.6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

- 3.6.1. Citar explicitamente a norma de avaliação pertinente conforme item 1.4 deste manual.
- 3.6.2. Informar a documentação disponibilizada (matrículas, escrituras, plantas etc.), citando os respectivos números de registro, cartório, números de aprovação e outros.
- 3.6.3. Informar a data de vistoria. Não tendo sido possível vistoriar o imóvel ou parte dele, explicitar as circunstâncias e os procedimentos decorrentes.
- 3.6.4. Relacionar pressupostos, ressalvas ou fatores limitantes relativos à insuficiência ou incoerência das informações, documentações, ou outras características que possam influenciar no trabalho desenvolvido e, principalmente, na definição do valor do imóvel.
- 3.6.5. Recomenda-se atender ao disposto em 7.2 da NBR-14.653-1 e consultar legislações, restrições ou incentivos que possam influenciar no valor do imóvel.

### **3.7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL/MÓVEL AVALIADO**

- 3.7.1. Indicar a data e relatar a vistoria ao imóvel/móvel e as considerações pertinentes à adequação ao contexto imobiliário e/ou de mercado a que pertence.
- 3.7.2. Caracterizar o imóvel e a região através de seus aspectos gerais, físicos, pólos de influência, uso e ocupação do solo, tendências, infra-estrutura urbana, atividades e equipamentos comunitários existentes.
- 3.7.3. Indicar, se for o caso, a existência de edificações e benfeitorias não documentadas e sua influência no valor.
- 3.7.4. Caracterizar o móvel através de seus aspectos gerais, físicos e estado de conservação.
- 3.7.5. Atender ao disposto em 7.3 da NBR-14.653-1 e valer-se de anexo, em caso de grande volume de informações.

### **3.8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO**

- 3.8.1. Conforme a finalidade da avaliação, analisar o mercado de forma a indicar a liquidez do imóvel, e tanto quanto possível, a estrutura, conduta e desempenho do mercado.
- 3.8.2. Retratar a expectativa do avaliador, contemplando elementos auxiliares como a conveniência de lotear ou rememorar áreas, formas de pagamento, permutas, reformas e carências em locações, dentre outras.
- 3.8.3. Classificar o imóvel quanto à liquidez do mesmo, como BAIXA LIQUIDEZ, LIQUIDEZ NORMAL OU ALTA LIQUIDEZ.
- 3.8.4. Descrever o mercado no contexto em que o imóvel avaliando encontra-se, apresentando suas particularidades, influências e tendências.

### **3.9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODO(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S)**

- 3.9.1. Identificar a(s) metodologia(s) empregada(s), justificando sucintamente sua utilização.

- 3.9.2. Apresentar informações gerais sobre a pesquisa efetuada (período de abrangência, tipo de informação – oferta e/ou transações, número de elementos amostrais, características dos imóveis pesquisados, fontes etc.), indicando que os dados amostrais encontram-se detalhados no anexo específico.
- 3.9.3. Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos etc., deverão ser detalhados em anexo específico.
- 3.9.4. As variáveis ou fatores de homogeneização deverão ser claramente definidos, informando-se os significados das pontuações ou ponderações atribuídas e a amplitude da amostra coletada.
- 3.9.5. O não aproveitamento de variáveis que, em princípio, seriam importantes, como a data, oferta x venda etc., deverá ser justificado, informando se foram devidamente testadas. De toda sorte, ainda que desabilitadas, os atributos destas variáveis deverão ser fornecidos e/ou mantidos em modelo.
- 3.9.6. A não adoção do valor médio calculado deve ser justificada. O valor a ser adotado deve ser coerente com as características de mercado apresentadas no item específico. A não utilização de variável que diferencie valores de oferta e de venda exige justificativa, qualquer que seja o valor adotado.
- 3.9.7. Devem ser informados os valores atribuídos às variáveis utilizadas na projeção de valor para o imóvel avaliando, justificando, se necessário.
- 3.9.8. O tratamento dos dados adotado deve ser justificado, conforme item 8.2.1.4 NBR 14653-2 ou item 7.7 da NBR 14653-3 ou item 7.5 NBR 14653-4.

### **3.10. NÍVEL DE RIGOR**

- 3.10.1. Indicar a especificação atingida, com relação aos graus de Fundamentação e Precisão, conforme seção 9 da ABNT NBR 14653-2 e NBR 14653-3 ou conforme seção 10 da ABNT NBR 14653-4. Deve ser apresentado demonstrativo da pontuação atingida.

### **3.11. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS**

- 3.11.1. Identificar o período da pesquisa.
- 3.11.2. Indicar e justificar o tratamento dos dados adotado, como estatística inferencial, estatística descritiva, capitalização da renda e outros.
- 3.11.3. Todas as variáveis utilizadas deverão ser definidas, indicando-se a amplitude observada nos dados efetivamente utilizados.
- 3.11.4. As variáveis utilizadas que não conseguiram explicar o preço deverão ser transcritas no laudo e estar contidas nos modelos estatísticos apresentados.
- 3.11.5. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, deve ser apresentado o gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme seção 8.2.1.4.1 da ABNT NBR 14653-2 ou 7.7 da ABNT NBR 14653-3 ou seção 7.5 da ABNT NBR 14653-4.
- 3.11.6. Caso tenha sido utilizada a estatística descritiva, deverão ser apresentados os fatores e sua fundamentação.
- 3.11.7. A memória de cálculo deve conter: equação utilizada, coeficientes atingidos, significâncias do modelo e das variáveis independentes, número de dados utilizados, atributos do imóvel avaliando, resultado e intervalos atingidos, gráfico de resíduos e aderência.

- 3.11.8. Os intervalos de valores admissíveis, utilizados na determinação do valor de mercado, quando for o caso, devem ser informados no campo “Observações” do laudo de avaliação.

### **3.12. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM**

- 3.12.1. Indicar o resultado da avaliação.
- 3.12.2. Relatar que os resultados estatísticos estão em anexo, quando for o caso, informando o número do anexo correspondente.
- 3.12.3. Indicar o campo de arbítrio estabelecido e, se for o caso, as justificativas para o resultado adotado.

### **3.13. VALOR DE AVALIAÇÃO**

- 3.13.1. Definir o valor de avaliação, dentro do intervalo de confiança, e expressá-lo em reais.
- 3.13.2. O valor deve ser arredondado conforme prática do mercado para o tipo de imóvel em questão, observando-se que o ajuste não exceda 1% (um por cento) do valor apurado.
- 3.13.3. Definir explicitamente a data de referência da avaliação que, eventualmente, pode não coincidir com a data do laudo.
- 3.13.4. Quando necessário, discriminar valor do terreno e da edificação.
- 3.13.5. Tratando-se de vários imóveis ou móveis avaliados isoladamente, os valores devem ser informados individualmente, não se efetuando a soma (o valor total não é necessariamente igual à soma do valor das partes).

### **3.14. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA**

- 3.14.1. Após definido o Valor de Mercado devem ser indicados os valores para Liquidação Forçada (Imediata).
- 3.14.2. Os valores para liquidação forçada, para certa data, adotarão critérios informados pelo BANDES quando da emissão da Ordem de Serviço (OS).
- 3.14.2.1. Deverá constar, obrigatoriamente, o valor de venda forçada para as vendas de 12 a 72 meses, bem como, no critério para depreciação financeira do bem, deverá ser utilizada a taxa SELIC + 3% ao ano.
- 3.14.2.2. Eventual mudança dos critérios informados acima serão formalmente comunicados.

### **3.15. OBSERVAÇÕES FINAIS**

- 3.15.1. Informações relevantes, tais como alerta sobre dívidas, ônus, gravames, invasões, posseiros, benfeitorias não averbadas, riscos de inundação, restrições de órgãos de proteção ambiental ou de concessionárias de energia elétrica e telecomunicações, projeto de desapropriação, patrimônio histórico, pioneirismo do empreendimento e obsolescência, deverão ser relatadas.
- 3.15.2. Sempre que for o caso, deverá ser enfatizada a necessidade do exame da matéria pela área jurídica. Indicar documentos não anexados que também subsidiaram o trabalho.

### **3.16. ENCERRAMENTO**

- 3.16.1. Indicar data, local, nomes dos Responsáveis Técnicos e Responsáveis Legais, assinaturas, títulos, número do CPF / CNPJ e do registro no CREA e/ou no CAU dos profissionais/empresas responsáveis técnicos e enumeração detalhada dos anexos integrantes do laudo.

### **3.17. ANEXOS**

- 3.17.1. Fotos do imóvel ou móvel avaliado, digitais e coloridas, internas e externas, em tamanho igual ou superior a 5 MP (Megapixels), que permitam pronta identificação do bem, destacando em especial fachadas e interior do imóvel, logradouro e vizinhança;
- 3.17.2. Plantas de engenharia e arquitetura (caso fornecidas pelo proprietário);
- 3.17.3. Documentação do objeto avaliado;
- 3.17.4. Croqui/mapa de localização do imóvel avaliado, com identificação dos elementos amostrais;
- 3.17.5. Pesquisa de mercado, em fichas de coleta de dados, de preferência com fotos;
- 3.17.6. Tratamento de dados;
- 3.17.7. Memorial de cálculos;
- 3.17.8. Deverão ser anexados os resultados estatísticos obtidos, as projeções de valores, teste da equação e análise dos resíduos. Apresentar o gráfico de preços observados X valores estimados pelo modelo e todos os gráficos que permitam melhor visualização do estudo desenvolvido.
- 3.17.9. Outros documentos que fundamentam o trabalho.
- 3.17.10. Abreviaturas utilizadas:

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;  
ART – Anotação de Responsabilidade Técnica;  
CRGI - Certidão do Imóvel, emitida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis;  
BANDES – Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo S/A;  
NBR – Norma Brasileira Revisada;  
OS – Ordem de Serviço;  
CUB – Custo Unitário Básico da Construção Civil.

## **4. CORREÇÃO E REVISÃO DE LAUDO**

### **4.1. CORREÇÃO DE LAUDO**

- 4.1.1. Os pedidos de correção dos laudos de avaliação podem ser decorrentes de preenchimento incorreto do laudo, inconsistências cadastrais, dados do imóvel avaliando ou outros aspectos formais.
- 4.1.2. A área solicitante deve submeter os pedidos de correção de laudo diretamente a área responsável pela gestão do contrato, que por sua vez, entrará em contato com a empresa responsável pelo trabalho para que faça as correções apontadas.
- 4.1.3. A empresa fornecedora da avaliação deverá fazer a correção no menor tempo possível, tendo em vista que o prazo para entrega do laudo retificado impactará no Acordo de Nível de Serviços (ANS) imposto.

- 4.1.4. Em caso de solicitações de alterações, correções, revisão de laudo e/ou contestações por parte do cliente, ou outras pessoas não relacionadas, a empresa deve orientar o solicitante a acionar a Área responsável pelo laudo no BANDES.

#### **4.2. REVISÃO DO RESULTADO**

- 4.2.1. Os pedidos de revisão dos laudos de avaliação contratados podem ser admitidos, desde que o objetivo não seja atender a interesses das partes envolvidas, mas tão somente de corrigir distorções de qualquer natureza, porventura existentes nos trabalhos por falha de seus autores, no valor do imóvel.
- 4.2.2. Em termos de resultado apurado no laudo, a revisão do resultado pode incorrer em redução, manutenção e aumento de valor.
- 4.2.3. Não havendo concordância, seja por parte do cliente ou da Área Solicitante, com o resultado da avaliação, pode ser solicitada sua revisão.
- 4.2.4. A solicitação de revisão é encaminhada formalmente pela área solicitante a área responsável pela gestão do contrato, que por sua vez, entrará em contato com a empresa responsável pelo trabalho, para que seja revista em primeira instância pelo profissional responsável pelo trabalho.



## ANEXO VIII – MINUTA DE TERMO DE DISTRATO

### CREDENCIAMENTO Nº 2019/004

**TERMO DE DISTRATO DO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DECORRENTE DO PROCESSO DE CREDENCIAMENTO 2019/004 QUE ENTRE SI FAZEM O BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESPÍRITO SANTO S/A E [RAZÃO SOCIAL EMPRESA].**

**Partes:** BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESPÍRITO SANTO S/A, sociedade de economia mista estadual, sediada na Avenida Princesa Isabel, nº 54, Vitória/ES, inscrito no CNPJ sob nº 28.145.829/0001-00, doravante denominado **BANDES**.

[RAZÃO SOCIAL EMPRESA], pessoa jurídica de direito privado, situada na Rua [xxxx], nº [xxxx], [bairro], [cidade]/ES, CEP: [XXX], inscrita no CNPJ sob o nº [Nº CNPJ], doravante denominada **CONTRATADA**.

#### CONSIDERANDO:

- a) O pedido da CONTRATADA, feito por intermédio do expediente datado de DD.MM.AAAA, através do qual é solicitada a rescisão do acordo mencionado no preâmbulo;
- b) Que o BANDES manifestou-se favoravelmente à rescisão contratual amigável;
- c) Que a CONTRATADA ressarcirá o BANDES quaisquer prejuízos que este venha a suportar por falhas ou vícios na execução dos serviços detectados após a formalização do presente distrato.

Resolvem as partes, de comum acordo, celebrar o presente TERMO DE DISTRATO, nos termos e condições abaixo:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DO DISTRATO

- 1.1. As PARTES resolvem rescindir todas as cláusulas, termos e condições do Contrato de Prestação de Serviços, firmado em \_\_/\_\_/\_\_, ficando sem efeito todos os seus termos e condições, exceto as obrigações relativas à confidencialidade e sigilo, de que tratam as Cláusulas Décima Segunda do Contrato ora distratado.

#### CLÁUSULA SEGUNDA - RESPONSABILIDADE PELOS PREJUÍZOS

- 2.1. A CONTRATADA se obriga, neste ato, a pagar, ao BANDES, quaisquer prejuízos que lhe tenham sido imputados em razão do mau desempenho das atividades que estavam sob sua responsabilidade, no período de DD.MM.AAAA a DD.MM.AAAA.

#### CLÁUSULA TERCEIRA - PRESTAÇÃO DE CONTAS E QUITAÇÃO

- 3.1. No ato da assinatura deste instrumento, a CONTRATADA devolverá ao BANDES todos os processos e documentação que lhe foram confiados, mediante protocolo.

3.2. A CONTRATADA dá quitação total ao BANDES dos pagamentos a que fez jus, em relação a todos os serviços que realizou durante o período da contratação.

Assim ajustadas, as partes assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo.

Local, e data.

\_\_\_\_\_  
BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESPÍRITO  
SANTO

\_\_\_\_\_  
CONTRATADA

**Testemunhas:**

\_\_\_\_\_  
NOME:  
CPF:

\_\_\_\_\_  
NOME:  
CPF: