

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

**SÍNTESE DO OBJETO E PROCEDIMENTOS**

**Pregão BANDES Eletrônico:** 2019/006

**Processo Administrativo:** 063/2019

**Critério de Julgamento:** Menor Preço Global

**Regime de Contratação:** Contratação por Preço Unitário

**Objeto**

Contratação de empresa para prestação de serviços técnicos profissionais em avaliações de bens imóveis urbanos e serviços correlatos, conforme especificações estabelecidas neste Edital e de seus Anexos.

ANEXO I	Termo de Referência
ANEXO II	Manual de Orientações Técnicas de Avaliações de Bens
ANEXO III	Documentos Habilitatórios
ANEXO IV	Apresentação da Proposta de Preços
ANEXO V	Declaração
ANEXO VI	Minuta do Contrato

**Início de Recebimento das Propostas**

**Data:** 18/06/2019

**Horário:** 14h

**Limite de Acolhimento e Abertura das Propostas**

**Data:** 10/07/2019

**Horário:** 13h30

**Início da Sessão Pública de Disputa de Preços**

**Data:** 10/07/2019

**Horário:** 14h

**Local**

Portal Compras Governamentais - [www.comprasgovernamentais.gov.br](http://www.comprasgovernamentais.gov.br)

**Consulta ao Edital e Divulgação de Informações**

O edital, avisos, eventuais alterações, decisões e versões digitalizadas de documentos produzidos ficarão disponíveis nos sites [www.comprasgovernamentais.gov.br](http://www.comprasgovernamentais.gov.br) e [www.bandes.com.br](http://www.bandes.com.br).

## SUMÁRIO

1.	DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	3
2.	DO OBJETO	4
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 DO PREGOEIRO	7
8.	DO CREDENCIAMENTO	8
9.	DA PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO	8
10.	DO ENVIO DA PROPOSTA DE PREÇO	9
11.	DA SESSÃO PÚBLICA E FASE DE LANCES	9
12.	DA ACEITABILIDADE DA PROPOSTA VENCEDORA	11
13.	DA HABILITAÇÃO	13
14.	DOS RECURSOS	14
15.	DA ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO	14
16.	DA CONTRATAÇÃO	15
17.	DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS	15
18.	DA CONDUTA ÉTICA DO LICITANTE E DO BANDES	16
19.	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	16
	ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA	18
	ANEXO II – MANUAL DE ORIENTAÇÕES TÉCNICAS DE AVALIAÇÕES DE BENS	27
	ANEXO III – DOCUMENTOS HABILITATÓRIOS	39
	ANEXO IV – APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇOS	43
	ANEXO V – DECLARAÇÃO	44
	ANEXO VI – MINUTA DO CONTRATO	45

**PREGÃO BANDES ELETRÔNICO Nº 2019/006****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, para conhecimento dos interessados, que realizará licitação, na modalidade Pregão BANDES Eletrônico, doravante apenas Pregão, por menor preço global, em sessão pública, por meio do sistema Compras Governamentais - [www.comprasgovernamentais.gov.br](http://www.comprasgovernamentais.gov.br), e observando-se as condições estabelecidas neste Edital e nos Anexos que o integram.

**1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

- 1.1. O Pregão será realizado em sessão pública, por meio da internet, mediante condições de segurança - criptografia e autenticação - em todas as suas fases.
- 1.2. Os trabalhos serão conduzidos por colaborador do BANDES, denominado Pregoeiro, mediante a inserção e monitoramento de dados gerados ou transferidos para o sistema Compras Governamentais - [www.comprasgovernamentais.gov.br](http://www.comprasgovernamentais.gov.br).
- 1.3. As empresas interessadas em participar do certame deverão retirar o Edital nos sites [www.bandes.com.br](http://www.bandes.com.br) ou no Portal Compras Governamentais - [www.comprasgovernamentais.gov.br](http://www.comprasgovernamentais.gov.br), ficando obrigadas a acompanhar as publicações referentes à licitação nestes endereços eletrônicos, como também no Diário Oficial do Estado do Espírito Santo, tendo em vista a possibilidade de alterações e avisos sobre o procedimento.
- 1.4. INÍCIO DE RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS:  
  
**Data: 18/06/2019**  
**Horário: 14h**
- 1.5. LIMITE DE ACOLHIMENTO E ABERTURA DAS PROPOSTAS:  
  
**Data: 10/07/2019**  
**Horário: 13h30**
- 1.6. INÍCIO DA SESSÃO DE DISPUTA DE PREÇOS:  
  
**Data: 10/07/2019**  
**Horário: 14h**
- 1.7. As dúvidas, pedidos de esclarecimentos e impugnações acerca do presente Edital deverão ser encaminhadas à Gerência Administrativa e de Serviços, por meio do e-mail: [pregao@bandes.com.br](mailto:pregao@bandes.com.br), até o dia 04/07/2019, às 18h.
- 1.8. Na contagem de todos os prazos estabelecidos neste Edital, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento.
- 1.9. Todas as referências de tempo no Edital, no Aviso e durante a Sessão Pública observarão, obrigatoriamente, o horário de Brasília - DF e, dessa forma, serão registradas no sistema eletrônico e na documentação relativa ao certame.

## 2. DO OBJETO

- 2.1. A presente licitação visa à contratação de empresa especializada em prestação de serviços técnicos profissionais em avaliações de bens imóveis urbanos e serviços correlatos.
- 2.2. As especificações e detalhamentos do objeto estão contidos no Anexo I (Termo de Referência) e II (Manual de Orientações Técnicas de Avaliações de Bens), do Edital deste Pregão.

## 3. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 3.1. O objeto do Pregão será executado em regime de Contratação por Preço Unitário.
- 3.2. O critério de julgamento das propostas será o Menor Preço Global.
- 3.3. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, admitidas prorrogações nos termos do Regulamento de Licitações e Contratos do BANDES.
- 3.4. O preço máximo admitido para o presente processo licitatório é sigiloso e será informado antes da fase de negociação.
- 3.5. 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 – Apresentação da Proposta de Preços;
  - e. Anexo V – Declaração;
  - f. Anexo VI – Minuta do Contrato.
- 3.6. 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. Decreto Estadual nº 1.527-R, de 30/08/2005;
  - f. Decreto Estadual nº 2.060-R, de 20/05/2008;
  - g. Decreto Estadual nº 2.142-R, de 20/10/2008;
  - h. Lei Complementar nº 123, de 14/12/2006 (Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte e alterações);
  - i. Lei Federal nº 12.846/2013, de 01/08/2013 (Lei Anticorrupção);
  - j. ABNT NBR 14653-2 e ABNT NBR 14653-4;

- k. Aviso de Licitação;
- l. Edital de Licitação;
- m. Minuta do Contrato;
- n. Anexos do Edital.

## 5. DOS ESCLARECIMENTOS E IMPUGNAÇÕES

- 5.1. As impugnações e pedidos de esclarecimentos deverão ser enviados exclusivamente para o endereço eletrônico [pregao@bandes.com.br](mailto:pregao@bandes.com.br), devendo ser informados, no campo “assunto”, a modalidade e o número deste Pregão.
- 5.2. Até o 5º dia útil antes da data fixada para a abertura da sessão pública, estabelecida no item 1.6, qualquer pessoa, física ou jurídica, poderá impugnar o instrumento convocatório ou solicitar esclarecimentos acerca deste Pregão.
- 5.3. Não serão conhecidas as impugnações e pedidos de esclarecimentos apresentados fora do prazo estipulado no item 5.2.
- 5.4. Caberá ao Pregoeiro, auxiliado pelo setor técnico competente, 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, o Pregoeiro providenciará, em prazo hábil, o adiamento ou a suspensão da sessão pública.
- 5.6. Na hipótese do Pregoeiro não decidir a impugnação ou não responder o pedido de esclarecimentos até a data fixada para a entrega das propostas, o Pregão deverá ser adiado, convocando-se nova data para entrega das propostas com antecedência mínima de 02 (dois) dias úteis.
- 5.7. Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização do certame, exceto quando, inquestionavelmente, a alteração não afetar a formulação das propostas.
- 5.8. Se a impugnação for julgada improcedente, o Pregoeiro deverá comunicar a decisão diretamente ao impugnante, dando seguimento à licitação.
- 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 Pregão os interessados cujo ramo de atividade seja compatível com o objeto desta licitação, que estejam com credenciamento regular no Portal Compras Governamentais - [www.comprasgovernamentais.gov.br](http://www.comprasgovernamentais.gov.br), e que atenderem a todas as exigências contidas neste Edital e seus anexos.
- 6.2. Não poderá participar desta licitação o interessado:
  - 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 da licitação, desde que apresente certidão emitida pela instância judicial certificando sua aptidão econômica e financeira para participar do presente procedimento licitatório.
  - XIV. Esteja organizado sob a forma de consórcio.
- 6.3. O descumprimento de qualquer condição de participação acarretará a inabilitação do licitante.
- 6.4. Como condição para participação no Pregão, a licitante assinalará “sim” ou “não” em campo próprio do sistema eletrônico, relativo às seguintes declarações:
- 6.4.1. Que cumpre os requisitos estabelecidos no artigo 3º da Lei Complementar nº 123/2006, estando apta a usufruir do tratamento favorecido estabelecido em seus arts. 42 a 49;

- 6.2.2. A assinalação do campo “não” apenas produzirá o efeito de o licitante não ter direito ao tratamento favorecido previsto na Lei Complementar nº 123, de 2006, mesmo que microempresa, empresa de pequeno porte, microempreendedor individual ou equiparadas;
- 6.2.3. Que está ciente e concorda com as condições contidas no Edital e seus ANEXOS, bem como de que cumpre plenamente os requisitos de habilitação definidos no Edital;
- 6.2.4. Que inexistem fatos impeditivos para sua habilitação no certame, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores;
- 6.2.5. Que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição Federal do Brasil.

## **7. DAS PRERROGATIVAS DO PREGOEIRO**

- 7.1. O certame será realizado por Pregoeiro e Equipe de Apoio, conforme Portaria anexa aos autos deste Pregão, que terá como atribuições aquelas definidas no Regulamento de Licitações e Contratos do BANDES.
- 7.2. Mediante despacho fundamentado e acessível a todos, o Pregoeiro, 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 licitatório.
- 7.3. O Pregoeiro poderá, a seu exclusivo critério, para privilégio do interesse do BANDES e em qualquer fase da licitação, 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 pelo Pregoeiro.
  - 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 licitatórios do BANDES, pelo Pregoeiro.
  - 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 Licitante, que ficará condicionada à comprovação específica.
- 7.4. A não manifestação do Licitante quando convocado para tanto, em qualquer fase da licitação, terá as seguintes implicações, conforme o caso:
  - a. A inércia quando chamado à negociação ou para que se manifeste acerca de qualquer questão proposta pelo Pregoeiro caracterizará abandono da disputa e implicará na desclassificação da proposta apresentada ou na inabilitação do Licitante, conforme o caso;
  - b. O não encaminhamento da documentação pertinente à habilitação implicará na inabilitação do Licitante; e
  - c. A não manifestação da intenção do recurso, quando concedida a oportunidade para tanto, implicará na preclusão do direito de recorrer do Licitante.



## 8. DO CREDENCIAMENTO

- 8.1. Os licitantes ou seus representantes legais deverão estar previamente credenciados junto ao órgão provedor do sistema eletrônico.
- 8.2. O credenciamento dar-se-á pela atribuição de chave de identificação e de senha, pessoal e intransferível, para acesso ao sistema eletrônico, no Portal Compras Governamentais.
- 8.3. O credenciamento junto ao provedor do sistema implica responsabilidade do licitante ou seu representante legal e presunção de sua capacidade técnica para realização das transações inerentes a este Pregão Eletrônico.
- 8.4. O uso da senha de acesso pelo licitante é de sua responsabilidade exclusiva, incluindo qualquer transação efetuada diretamente ou por seu representante, não cabendo ao provedor do sistema, ou ao órgão promotor da licitação, responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros.
- 8.5. A perda da senha ou a quebra de sigilo deverá ser comunicada imediatamente ao provedor do sistema para imediato bloqueio de acesso.
- 8.6. Em se tratando de Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 14.12.2006 e do Decreto nº 6.204, de 05.09.2007, e para que possam usufruir do tratamento diferenciado previsto no Capítulo V da referida lei, é necessário, à época do credenciamento, a declaração em campo próprio do sistema eletrônico, identificando-se como “Microempresa” ou “Empresa de Pequeno Porte”.
  - 8.6.1. A declaração referida no item anterior servirá como comprovação do enquadramento da licitante como Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte, conforme o caso, à qual declarará, sob as penas da lei, que cumpre os requisitos legais para a qualificação como “Microempresa” ou “Empresa de Pequeno Porte”, estando apta a usufruir do tratamento favorecido estabelecido nos artigos 42 a 49 da Lei Complementar nº 123/2006.
- 8.7. O licitante será responsável por todas as transações que forem efetuadas em seu nome no sistema eletrônico, assumindo como firmes e verdadeiras suas propostas e lances.

## 9. DA PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO

- 9.1. A participação no Pregão se dará por meio da digitação da chave e senha, pessoal e intransferível, do representante credenciado e subsequente encaminhamento da proposta de preços, exclusivamente, por meio do sistema eletrônico, observando a data e o horário limite estabelecido no sítio [www.comprasgovernamentais.gov.br](http://www.comprasgovernamentais.gov.br).
- 9.2. Como requisito para participação no Pregão, o Licitante deverá manifestar, em campo próprio do sistema eletrônico, o pleno conhecimento e atendimento às exigências de habilitação previstas no Edital.
- 9.3. Caberá ao Licitante acompanhar as operações no sistema eletrônico durante a sessão pública do Pregão, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo sistema ou de sua desconexão.
- 9.4. O Licitante será responsável por todas as transações que forem efetuadas em seu nome no sistema eletrônico, declarando e assumindo como firmes e verdadeiras suas propostas e lances, inclusive os atos praticados diretamente ou por seu representante, não cabendo ao BANDES responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros.
- 9.5. A declaração falsa relativa ao cumprimento dos requisitos de habilitação e proposta sujeitará a licitante às sanções previstas neste Edital.



- 9.6. O registro de proposta no sistema de licitações eletrônicas implica aceitação irrestrita das condições estabelecidas neste Edital.

## 10. DO ENVIO DA PROPOSTA DE PREÇO

- 10.1. O Licitante deverá cadastrar sua proposta no site [www.comprasgovernamentais.gov.br](http://www.comprasgovernamentais.gov.br) até a data e horário marcado para acolhimento e abertura das propostas, conforme item 1.5, quando, então encerrar-se-á automaticamente a fase de recebimento de propostas.
- 10.2. O encaminhamento da proposta pressupõe o conhecimento e atendimento às exigências de habilitação previstas no Edital. O Licitante declarará no sistema, antes de registrar sua proposta, que cumpre plenamente os requisitos de habilitação exigidos neste Edital, sujeitando-se às sanções legais na hipótese de declaração falsa.
- 10.3. Os preços deverão ser cotados em moeda corrente nacional, para a totalidade do lote, e neles estarem inclusos todos os custos decorrentes da execução contratual, tais como, despesas com impostos, taxas, fretes, seguros e quaisquer outros que incidam na contratação do objeto.
- 10.4. As propostas das Licitantes poderão ser enviadas, substituídas e excluídas até a data e hora definidas para acolhimento e abertura das propostas.
- 10.5. A proposta deverá indicar o valor unitário e o global do item, elaborada na forma do Anexo IV (Apresentação da Proposta de Preço).
- 10.6. Para a elaboração da proposta o licitante deverá considerar:
- 10.6.1. Os valores unitário e global deverão ser calculados com duas casas decimais após a vírgula.
- 10.6.2. Conformidade com as disposições constantes do Anexo I (Termo de Referência);
- 10.6.3. Prazo de validade de 60 (sessenta) dias, contado da abertura da sessão pública estabelecida no Edital;
- 10.7. O licitante deverá declarar a condição de microempresa, empresa de pequeno porte, microempreendedor individual ou equiparado no ato do envio da proposta, por intermédio da funcionalidade disponível no sistema eletrônico.
- 10.8. Após o prazo previsto para acolhimento e abertura das propostas, o sistema não aceitará a inclusão ou alteração de propostas. Não poderá ser alterado o conteúdo da proposta apresentada, ressalvadas as alterações que se destinem a sanar evidentes erros formais, as quais deverão ser avaliadas pelo Pregoeiro.
- 10.9. O licitante será responsável por todas as transações que forem efetuadas em seu nome no sistema eletrônico, assumindo como firmes e verdadeiras sua proposta e subsequentes lances, se for o caso.
- 10.10. Qualquer elemento que identificar o licitante importará desclassificação de sua proposta, sem prejuízo das sanções previstas neste Edital.

## 11. DA SESSÃO PÚBLICA E FASE DE LANCES

- 11.1. Na data e horário previsto no item 1.6 deste Edital terá início a sessão pública do Pregão, com a abertura e divulgação das propostas de preços recebidas, passando o Pregoeiro a avaliar a aceitabilidade das propostas.

- 11.2. O Pregoeiro verificará as propostas apresentadas, podendo desclassificar desde logo aquelas que não estejam em conformidade com os requisitos estabelecidos neste Edital, contenham vícios insanáveis ou não apresentem as especificações técnicas exigidas.
- 11.3. A desclassificação de proposta será sempre fundamentada e registrada no sistema, com acompanhamento em tempo real por todos os participantes.
- 11.4. O sistema ordenará, automaticamente, as propostas classificadas pelo Pregoeiro, sendo que somente estas participarão da fase de lances.
- 11.5. O Licitante, ao acessar a sala de disputa, terá a visão do melhor lance ofertado na disputa, de seu lance e da relação dos lances. O Sistema apresentará apenas o melhor lance (Lance Ofertado) de cada Licitante.
- 11.6. Classificadas as propostas, o Pregoeiro dará início à fase competitiva, quando então, os Licitantes poderão encaminhar lances exclusivamente por meio do sistema eletrônico.
- 11.7. Iniciada a etapa competitiva, os Licitantes deverão estar conectados ao sistema para participar da sessão de lances. Os lances ofertados pelos Licitantes serão imediatamente registrados quanto ao recebimento, horário e valor. Em se tratando de licitação com mais de um Lote, os lances serão lote a lote.
- 11.8. Os lances serão ofertados considerando o **MENOR PREÇO GLOBAL**.
- 11.8.1. Os preços unitário e global deverão conter no máximo duas casas decimais após a vírgula.
- 11.9. O Licitante somente poderá oferecer lance inferior ao último por ele ofertado, ainda que superior ao menor registrado no sistema.
- 11.10. Os lances enviados pelo mesmo licitante com intervalo inferior a 20 (vinte) segundos serão descartados automaticamente pelo sistema, e o intervalo entre lances não poderá ser inferior a 03 (três) segundos.
- 11.11. Por ocasião da avaliação das propostas encaminhadas e durante etapa de lances, o Pregoeiro poderá excluir, justificadamente, lance cujo valor seja simbólico, irrisório, de valor zero, ou considerado desproporcional em relação aos demais e ao objeto licitado.
- 11.12. Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmo valor, prevalecendo aquele que for recebido e registrado em primeiro lugar.
- 11.13. Durante a sessão pública, os Licitantes serão informados, em tempo real, do valor do menor lance registrado. O sistema não identificará o autor dos lances aos Licitantes e ao Pregoeiro.
- 11.14. Os lances apresentados e levados em consideração para efeito de julgamento serão de exclusiva e total responsabilidade do licitante, não lhe cabendo o direito de pleitear qualquer alteração.
- 11.15. A etapa de lances da sessão pública será encerrada por decisão do Pregoeiro, em prazo nunca inferior a 05 (cinco) minutos, com exceção se tenha sido classificada apenas uma proposta, que poderá ser encerrado em prazo inferior.
- 11.16. A partir do encerramento da etapa de lances pelo Pregoeiro, dar-se-á início a etapa de lances por tempo randômico, através de sistema eletrônico que encaminhará aviso de fechamento iminente dos lances, que durará até 30 (trinta) minutos, aleatoriamente, findo o qual será automaticamente encerrada a recepção de lances.
- 11.17. Caso o Licitante não apresente lances, concorrerá com o valor de sua proposta e, na hipótese de desistência de apresentar outros lances, valerá o último lance por ele ofertado, para efeito de ordenação das propostas.

- 11.18. No caso de desconexão com o Pregoeiro no decorrer da etapa competitiva do Pregão, o sistema eletrônico poderá permanecer acessível aos Licitantes para a recepção dos lances, retornando o Pregoeiro, quando possível, sua atuação no certame, sem prejuízo dos atos realizados.
- 11.19. Quando a desconexão persistir por tempo superior a 10 (dez) minutos, a sessão do Pregão será suspensa e terá reinício somente após comunicação expressa aos participantes, disponível Portal Compras governamentais - [www.comprasgovernamentais.gov.br](http://www.comprasgovernamentais.gov.br).
- 11.20. Encerrada a etapa competitiva por meio da apresentação de lances, o sistema verificará a incidência de eventual direito de preferência a ser concedido o Licitante enquadrado na condição de Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte.
- 11.21. Se o melhor lance não tiver sido ofertado por Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte e houver lance apresentado por Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte igual ou até 5% (cinco por cento) superior àquele, proceder-se-á da seguinte forma:
- I. O sistema convocará a Microempresa ou a Empresa de Pequeno Porte mais bem classificada dentre aquelas enquadradas na condição prevista no caput para, no prazo de até 05 (cinco) minutos, ofertar valor inferior ao melhor lance;
  - II. Na hipótese de a Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte mencionada no inciso anterior deixar de oferecer valor inferior, o sistema convocará as Microempresas ou Empresas de Pequeno Porte remanescentes que porventura se enquadrem na condição prevista no caput, na ordem classificatória, para o exercício do mesmo direito;
  - III. Na hipótese de todas as Microempresas ou Empresas de Pequeno Porte enquadradas na condição do caput deixarem de ofertar valor inferior, o Pregoeiro convocará o Licitante ofertante do melhor lance, dando-se prosseguimento à sessão pública;
  - IV. Na hipótese de a Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte ofertar valor inferior ao melhor lance, o Pregoeiro a convocará, dando prosseguimento à sessão pública.
  - V. No caso de equivalência dos valores apresentados pelas microempresas ou empresas de pequeno porte que se encontrem no intervalo estabelecido nesta Condição, aplica-se o artigo 63 do Regulamento de Licitações e Contratos do BANDES.
- 11.22. Encerrada a etapa de disputa de lances, será aberta automaticamente fase para considerações finais pelo Pregoeiro, que poderá encerrar a disputa após as suas considerações.
- 11.23. O Pregoeiro negociará com a Licitante que apresentou o lance de menor preço por meio do Sistema, enquanto o lote estiver arrematado, observado o critério de julgamento e o valor estimado para a contratação.
- 11.24. A negociação observará o disposto no artigo 67 do Regulamento de Licitações e Contratos do BANDES e será realizada por meio do sistema, podendo ser acompanhada pelas demais licitantes.
- 11.25. O sistema informará a proposta de menor preço e seu autor, imediatamente após o encerramento da etapa de lances ou, quando for o caso, após negociação e decisão pelo Pregoeiro acerca da aceitação do lance de menor preço.

## 12. DA ACEITABILIDADE DA PROPOSTA VENCEDORA

- 12.1. Encerrada a etapa de lances e depois da verificação de possível empate, o Licitante classificado em primeiro lugar deverá encaminhar a **Proposta de Preço** adequada ao último lance ou ao valor renegociado, conforme modelo constante do Anexo IV (Apresentação da Proposta de Preço) deste Edital.

- 12.2. A Proposta de Preço deverá ser apresentada, **até às 18h do dia útil seguinte à realização da Sessão Pública**, por meio da opção “ENVIO DE ANEXOS” do sistema eletrônico [www.comprasgovernamentais.gov.br](http://www.comprasgovernamentais.gov.br), sob pena de desclassificação.
- 12.2.1. A Proposta de Preço poderá ser entregue no Protocolo Geral deste BANDES, no endereço Av. Princesa Isabel, nº 54, Térreo, Centro, Vitória-ES, CEP: 29.010-906, ou enviados para o e-mail [pregao@bandes.com.br](mailto:pregao@bandes.com.br)
- 12.2.2. No caso do item 12.2.1, a confirmação do recebimento do e-mail pelo Pregoeiro é de inteira responsabilidade do Licitante.
- 12.3. Em caráter de diligência, os arquivos remetidos através da opção “ENVIO DE ANEXOS” do sistema eletrônico [www.comprasgovernamentais.gov.br](http://www.comprasgovernamentais.gov.br) ou por e-mail poderão ser solicitados a qualquer momento em original ou por cópia autenticada. Para tanto, os documentos deverão ser encaminhados ao Pregoeiro no endereço Av. Princesa Isabel, nº 54, 9º andar, Centro, Vitória-ES, CEP: 29.010-906.
- 12.4. A Licitante convocada que não encaminhar a documentação relacionada no prazo do item 12.2 terá sua proposta RECUSADA do certame, dada a impossibilidade de verificação da exequibilidade de seus lances e de sua conformidade com o edital e com a legislação que rege o objeto do certame.
- 12.5. O Pregoeiro examinará a proposta classificada em primeiro lugar quanto ao preço, a sua exequibilidade, bem como quanto ao cumprimento das especificações do objeto.
- 12.6. Na análise e julgamento da proposta o Pregoeiro poderá, justificadamente, sanar erros ou falhas que não alterem sua substância da proposta (vícios sanáveis), atribuindo-lhe validade e eficácia, rejeitando aquela:
- 12.6.1. Que contenha vícios insanáveis;
- 12.6.2. Que não atender às especificações previstas neste Edital e seus Anexos;
- 12.6.3. Que apresente preço manifestadamente inexequível;
- 12.6.4. Que apresente preço que permaneça acima do valor estimado para a contratação, mesmo após negociação;
- 12.6.5. Que não tenha sua exequibilidade demonstrada, quando exigida pelo Pregoeiro;
- 12.6.6. Que apresente desconformidade com quaisquer outras exigências deste Edital, desde que insanáveis;
- 12.7. Havendo indícios de inexequibilidade do valor ofertado, será instaurada diligência para que o Licitante ofertante da melhor proposta possa, no prazo fixado pelo Pregoeiro:
- I. Comprovar sua exequibilidade; ou
- II. Ajustar o valor ofertado;
- 12.7.1. Optando por comprovar a exequibilidade de sua proposta, o Licitante deverá apresentar justificativas e documentos que comprovem a viabilidade e a compatibilidade do valor ofertado com os custos e despesas necessários à integral execução do objeto.
- 12.8. Os documentos apresentados pelo Licitante ofertante da melhor proposta, a título de ajuste do valor ofertado ou de comprovação de sua exequibilidade, serão analisados pelo BANDES a fim de que possa emitir o competente parecer.

- 12.9. O Pregoeiro poderá fixar prazo para o reenvio do anexo contendo a proposta detalhada quando o preço total ofertado for aceitável, mas os preços unitários necessitarem de ajustes aos valores estimados pelo BANDES, ou ainda haja necessidade de ajustes para adequar a proposta aos requisitos exigidos neste edital e seus anexos.
- 12.10. Caso a proposta apresentada esteja acima do valor estimado da licitação, o Pregoeiro deverá divulgar o valor limite para contratação e negociar a redução de preços diretamente com a empresa, conforme Art. 67 do Regulamento de Licitações e Contratos do BANDES.
- 12.11. Será desclassificada a proposta ou o lance vencedor com valor superior ao valor estimado, após negociação, ou que apresentar preço manifestamente inexequível.
- 12.12. Recusada a proposta, o Pregoeiro convocará o próximo colocado a apresentar proposta conforme 12.1, observadas as disposições relativas aos critérios de preferência e desempate.
- 12.13. Confirmada a efetividade da proposta, o Pregoeiro deverá negociar redução de preços diretamente com o autor da melhor proposta.
- 12.14. A negociação será realizada por meio do sistema, podendo ser acompanhada pelos demais Licitantes.
- 12.15. Sendo aceita a proposta após a negociação, o Pregoeiro passará à fase de habilitação.

### 13. DA HABILITAÇÃO

- 13.1. O Pregoeiro solicitará para o Licitante classificado em primeiro lugar o envio dos **documentos exigidos para habilitação** relacionados no Anexo III (Documentos Habilitatórios).
- 13.2. Os documentos de habilitação deverão ser apresentados em formato eletrônico, **até às 18h do dia útil seguinte à realização da Sessão Pública**, por meio da opção “ENVIO DE ANEXOS” do sistema eletrônico [www.comprasgovernamentais.gov.br](http://www.comprasgovernamentais.gov.br), contados da solicitação do Pregoeiro no chat do sistema.
  - 13.2.1. Os documentos poderão ser entregues no Protocolo Geral deste BANDES, no endereço Av. Princesa Isabel, nº 54, Térreo, Centro, Vitória-ES, CEP: 29.010-906, ou enviados para o e-mail [pregao@bandes.com.br](mailto:pregao@bandes.com.br).
  - 13.2.2. No caso do item 13.2.1, a confirmação do recebimento do e-mail pelo Pregoeiro é de inteira responsabilidade do Licitante.
- 13.3. Em caráter de diligência, os arquivos remetidos através da opção “ENVIO DE ANEXOS” do sistema eletrônico [www.comprasgovernamentais.gov.br](http://www.comprasgovernamentais.gov.br) ou por e-mail poderão ser solicitados a qualquer momento em original ou por cópia autenticada. Para tanto, os documentos deverão ser encaminhados ao Pregoeiro no, endereço Av. Princesa Isabel, nº 54, 9º, Centro, Vitória-ES, CEP: 29.010-906.
- 13.4. A licitante que já estiver cadastrada no SICAF, em situação regular, **até o terceiro dia útil anterior** à data da abertura da sessão pública, ficará dispensada de apresentar os documentos comprobatórios abrangidos pelo referido cadastro que estejam validados e atualizados.
- 13.5. A verificação se dará mediante consulta *on line*, realizada pelo Pregoeiro, devendo o resultado ser impresso e anexado ao processo.
- 13.6. Na hipótese de falha no SICAF ou nos sítios oficiais, que impossibilite a confirmação da habilitação mencionada neste item 13.4, o Pregoeiro assinalará o prazo para que o licitante faça a apresentação da documentação necessária por meio da opção “ENVIO DE ANEXOS”.

#### 14. DOS RECURSOS

- 14.1. Declarado o vencedor, será concedido o prazo de 30 (trinta) minutos, para que qualquer Licitante manifeste a intenção de recorrer.
- 14.2. Havendo quem se manifeste, caberá ao Pregoeiro verificar a tempestividade para decidir se admite ou não o recurso e, fundamentadamente:
- 14.2.1. O negará admissibilidade ao recurso quando da manifestação fora do prazo estabelecido;
- 14.2.2. Nesse momento o Pregoeiro não adentrará no mérito recursal, mas apenas verificará as condições de admissibilidade do recurso;
- 14.3. Uma vez admitido o recurso, o recorrente terá, a partir de então, o prazo de **05 (cinco) dias úteis** para apresentar as razões, ficando os demais Licitantes, desde logo, intimados para, querendo, apresentarem contrarrazões, em outros **05 (cinco) dias úteis**, que começarão a contar do término do prazo do recorrente, sendo-lhes assegurada vista imediata dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.
- 14.4. A vista dos autos do processo desta licitação bem como a extração de cópias de documentos deverá ser solicitada, por escrito, ao Pregoeiro, pelo e-mail [pregao@bandes.com.br](mailto:pregao@bandes.com.br). As cópias serão entregues ao Licitante mediante a cobrança do valor da reprodução, salvo se disponibilizadas em meio eletrônico.
- 14.5. O recurso será dirigido ao Pregoeiro, 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.
- 14.6. O acolhimento de recurso importará na invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento.
- 14.7. A sessão pública somente será encerrada depois de declarado o vencedor e transcorrido o prazo para manifestação de intenção de recorrer, momento em que será disponibilizada, pelo sistema, a Ata da Sessão Pública contendo todos os atos praticados durante a sessão.
- 14.8. As decisões dos recursos serão divulgadas nos sites [www.comprasgovernamentais.gov.br](http://www.comprasgovernamentais.gov.br) e [www.bandes.com.br](http://www.bandes.com.br).

#### 15. DA ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

- 15.1. Após a declaração do licitante vencedor, decorrido o prazo para recurso sem a sua apresentação, o Pregoeiro viabilizará a adjudicação do objeto do presente certame ao licitante vencedor ou, caso contrário, decididos os recursos, o objeto da licitação será adjudicado pela Autoridade Competente.
- 15.2. A homologação da licitação é de responsabilidade da Autoridade Competente e só poderá ser realizada depois da adjudicação do objeto ao proponente vencedor pelo Pregoeiro ou, quando houver recurso, pela própria Autoridade Competente.
- 15.3. A homologação do resultado implica a constituição de direito relativo à celebração do contrato em favor do licitante vencedor.
- 15.4. Homologada a licitação pela Autoridade Competente, o adjudicatário será convocado para retirar o contrato no prazo e condições definidos no subitem 16.1 deste Edital.
- 15.5. A homologação da licitação será divulgada nos sites [www.comprasgovernamentais.gov.br](http://www.comprasgovernamentais.gov.br) e [www.bandes.com.br](http://www.bandes.com.br).



## 16. DA CONTRATAÇÃO

- 16.1. Homologado o procedimento licitatório, o Licitante vencedor, através de seu representante legal, será convocado, no prazo de até **05 (cinco) dias úteis** contados do recebimento da convocação, para assinar o termo de Contrato observada minuta constante do Anexo VI (Minuta do Contrato) deste Edital, sob pena de decadência do direito à contratação.
- 16.1.1. O prazo a que se refere o subitem anterior poderá ser prorrogado 01 (uma) vez, por igual período, mediante solicitação fundamentada da Licitante vencedora e a critério do BANDES.
- 16.1.2. Previamente à contratação, o BANDES realizará consulta "*on line*" ao SICAF, para identificar possível proibição de contratar com o Poder Público e verificar a manutenção das condições de habilitação, cujo resultado será anexado aos autos do processo.
- 16.1.3. A convocação para assinar o termo de Contrato ocorrerá por e-mail ou correspondência postal com aviso de recebimento (AR).
- 16.2. O Licitante vencedor deverá ainda, após convocado e no prazo concedido pelo BANDES, comprovar o cumprimento das condições prévias à assinatura do instrumento contratual, atendendo as exigências previstas no item 14 do Anexo I (Termo de Referência) deste Edital.
- 16.3. Na hipótese de recusa ou inércia do Licitante na apresentação das condições de contratação ou em assinar o Contrato, no prazo e condições estabelecidos, a sessão pública será retomada para que o Pregoeiro providencie a exclusão do Licitante da licitação, convocando, em seguida, o próximo colocado..
- 16.4. A recusa em assinar o contrato dentro do prazo previsto é considerada falta de natureza grave, ensejando o Licitante vencedor à 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.
- 16.5. Poderá ser solicitado ao Licitante vencedor que atualize as certidões exigidas na fase de habilitação, se o prazo de validade expirar durante o curso da licitação.
- 16.6. As regras e condições contratuais estão integralmente previstas no Anexo VI (Minuta de Contrato) deste Edital.

## 17. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 17.1. 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 da licitação;
  - 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. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
  - VI. Apresentar documentação falsa exigida para o certame;
  - VII. Ensejar o retardamento da execução do objeto da licitação;



VIII. Não manter a proposta;

IX. Falhar ou fraudar na execução do contrato;

X. Comportar-se de modo inidôneo, inclusive com a prática de atos lesivos à Administração Pública previstos na Lei Federal nº 12.846/2013.

17.2. Somente será aplicada sanção mediante procedimento administrativo licitatório, 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.

17.3. A decisão será comunicada por escrito ao Licitante, 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.

17.4. 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.

17.5. As decisões oriundas dos processos administrativos sancionatórios serão publicadas no site do BANDES na Internet.

## **18. DA CONDUTA ÉTICA DO LICITANTE E DO BANDES**

18.1. 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.

## **19. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

19.1. A qualquer tempo, a licitação poderá ser revogada ou anulada, nos limites fixados pela Lei nº 13.303/2016.

19.1.1. Caso seja verificada, após a abertura da sessão pública, a intenção de se revogar ou anular a licitação, será concedido prazo aos Licitantes para contestar o ato e exercer o direito ao contraditório e à ampla defesa.

19.2. Em razão da desclassificação de todas as propostas ou lances e/ou da inabilitação de todos os participantes, a presente licitação poderá restar fracassada.

19.3. Em razão da ausência de interessados, a presente licitação poderá restar deserta.

19.4. A qualquer tempo o Pregoeiro poderá negociar com o Licitante, com o fim de obter proposta mais vantajosa.

19.5. É facultada ao Pregoeiro, em qualquer fase da licitação, a promoção de diligência destinada a esclarecer ou a complementar a instrução do processo.

19.6. Em qualquer fase, o Pregoeiro 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.

19.7. As informações e os atos praticados e pertinentes a presente licitação serão disponibilizados no site do BANDES, [www.bandes.com.br](http://www.bandes.com.br), garantindo ampla publicidade.

- 19.8. Para dirimir quaisquer dúvidas ou questões relacionadas com este Edital ou o contrato de prestação de serviços vinculado a esta licitação, a empresa licitante deve se subordinar ao foro de Vitória/ES, com exclusão de qualquer outro foro, por mais privilegiado que possa ser.

Vitória, 17 de junho de 2019.

**Núcleo de Licitações e Contratos  
Gerência Administrativa e de Serviços**

## ANEXO I

## PREGÃO BANDES ELETRÔNICO Nº 2019/006

## ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

## 1. OBJETO

- 1.1. Contratação de empresa para prestação de serviços técnicos profissionais em avaliações de bens imóveis urbanos e serviços correlatos.

## 2. JUSTIFICATIVA

- 2.1. A Gerência Comercial e de Relacionamento dispõe de contrato com empresa terceirizada para avaliação de imóveis apresentados em garantia aos financiamentos e para reavaliações de imóveis apresentados em garantia aos financiamentos e para reavaliações de imóveis demandados por outros setores do banco, quais sejam: GEJUR, GEFIN e GERAD, normalmente em processos de execução, e GERAC, em processos de substituição de garantias.
- 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.
- 2.3. Nesse sentido e tendo em vista que o contrato com a atual empresa contratada encerra-se em julho de 2019, é necessário abrir novo processo licitatório para contratação de empresa com o seguinte escopo:
- 2.3.1. Avaliação de imóvel urbano contemplando vistoria, caracterização de imóvel urbano e serviços correlatos com apresentação em laudo de avaliação completo.
- 2.4. Declaramos para os devidos fins que os serviços objeto dessa licitação são de natureza comum, conforme Regulamento de Licitações e Contratos do BANDES, que considera bens e serviços comuns, aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade possam ser objetivamente definidos pelo instrumento convocatório, por meio de especificações usuais no mercado.

## 3. ESPECIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS

Tipo de Atividade	Discriminação
A-1	<p>Avaliação de imóvel urbano contemplando vistoria, caracterização de imóvel urbano com apresentação em laudo de avaliação completo de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Unidade habitacional em prédio (apartamento, apart-hotel, etc.).</li> <li>- Unidade isolada habitacional (casa, casa em condomínio, etc.).</li> <li>- Vaga de garagem.</li> <li>- Lote habitacional unifamiliar.</li> <li>- Lote (exceto habitacional unifamiliar) ou gleba.</li> <li>- Sala ou pavimento comercial.</li> <li>- Loja comercial.</li> <li>- Prédio.</li> <li>- Galpão.</li> <li>- Empreendimento comercial de base imobiliária urbana: Shopping</li> </ul>

Tipo de Atividade	Discriminação
	Center, hotel, unidades industriais, etc.;
	- Valor locativo.
<b>A-2</b>	Avaliação de imóvel urbano conforme descrição na atividade tipo A-1 com serviços correlatos de imóveis

- 3.1. Entende-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, benfeitorias não averbadas, restrições de órgãos de proteção ambiental, dentre outros que se fizerem necessários.
- 3.2. As avaliações e laudos deverão seguir o MTA - MANUAL DE ORIENTAÇÕES TÉCNICAS DE AVALIAÇÕES DE BENS, constante no Anexo II (Manual de Orientações Técnicas de Avaliações de Bens).
- 3.3. A vistoria ao imóvel objeto de avaliação deve ser realizada pelo mesmo profissional responsável técnico que assinará o laudo de avaliação.

#### 4. ESTIMATIVA DE DEMANDA

Tipo de Atividade	Quantidade estimada de demanda para o período contratual
<b>A-1</b>	Até 267 avaliações
<b>A-2</b>	Até 30 avaliações com serviços correlatos

- 4.1. Esse quantitativo é apenas uma previsão, que não poderá ser considerada pelos licitantes como compromisso/obrigação do BANDES em realizá-lo, nem gerar qualquer direito ou expectativa de direito.

#### 5. PRAZOS MÁXIMOS PARA ENTREGA DOS LAUDOS

- 5.1. As demandas serão enviadas para o e-mail informado pela contratada. O Bandes considerará o e-mail entregue na data de envio, cabendo à contratada a responsabilidade pela verificação do recebimento.

Tipo de Atividade	Prazo máximo para entrega do laudo de avaliação dentro do ES
<b>A-1</b>	10 dias corridos
<b>A-2</b>	12 dias corridos

- 5.2. Para avaliações fora do Espírito Santo, admite-se um prazo de até 10 dias úteis para entrega dos laudos solicitados contados a partir da autorização pelo Bandes para execução do serviço.
- 5.3. Em casos excepcionais, expressamente solicitados pelo banco, os prazos acima poderão ser alterados diante de necessidade específica.
- 5.4. Os prazos acima mencionados serão contados a partir do 1º dia útil subsequente ao envio do e-mail pelo Bandes.

## 6. FORMA DE RECEBIMENTO DOS LAUDOS

- 6.1. A aceitação dos laudos ficará sujeita à validação do BANDES e à apresentação da respectiva ART/RRT.
- 6.2. Os laudos deverão ser entregues por meio eletrônico assinados digitalmente com certificação digital.

## 7. ITENS E EQUIPAMENTOS EXIGIDOS

- 7.1. A empresa deverá ter no mínimo em sua instalação os itens e equipamentos abaixo listados:
  - 7.1.1. Certificação digital dos responsáveis técnicos para assinatura dos laudos;
  - 7.1.2. Linha telefônica
  - 7.1.3. Endereço de correio eletrônico (e-mail) na Web;
  - 7.1.4. Aparelho GPS;
  - 7.1.5. Linha celular.

## 8. ACORDO DE NÍVEL DE SERVIÇO

- 8.1. A CONTRATADA deverá considerar os procedimentos de fiscalização e de gestão da qualidade do serviço previsto.
- 8.2. O nível de serviço deverá ser observado a cada procedimento de fiscalização, sendo utilizados os níveis de serviços conforme Tabela de Grau de Infração a seguir:

Nº	Descrição	Referência	Grau/ Pontuação
1	Deixar de cumprir o prazo de entrega dos laudos.	Por dia de atraso	01
2	Deixar de cumprir o prazo de entrega das correções.	Por dia de atraso	01
3	Entregar laudo com erro e/ou em desconformidade com as orientações técnicas, com uma devolução para correção.	Por ocorrência	02
4	Entregar laudo com erro e/ou em desconformidade com as orientações técnicas, com mais de uma devolução para correção.	Por ocorrência	03
5	Executar vistoria e avaliação com profissionais diferentes mesmo que ambos sejam habilitados pelo BANDES.	Por ocorrência	04
6	Executar vistoria/avaliação com profissional não habilitado pelo BANDES.	Por ocorrência	05

- 8.3. Caso não atenda aos requisitos previstos, a CONTRATADA sofrerá redutores no pagamento devido pelo BANDES, conforme a Tabela de Grau de Infração abaixo:

GRAU	CORRESPONDÊNCIA
01	1 % sobre o valor da avaliação Tipo A-1
02	5 % sobre o valor da avaliação Tipo A-1
03	10 % sobre o valor da avaliação Tipo A-1
04	25 % sobre o valor da avaliação Tipo A-1
05	50 % sobre o valor da avaliação Tipo A-1

- 8.4. O BANDES poderá instaurar processo administrativo para aplicação de penalidade e rescisão de contrato no caso de a Contratada atingir o somatório de 50 pontos no decorrer da vigência contratual considerando contratação e suas prorrogações.
- 8.5. Caso a Contratada deixe de cumprir qualquer item do Termo de Referência ou do Contrato, não previsto nas tabelas acima, a multa será estabelecida em função da gravidade do descumprimento, conforme valores e limites estabelecidos no contrato.

## 9. REMUNERAÇÃO DA ATIVIDADE

### 9.1. Avaliações de imóveis

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

Rt = Remuneração total

Ra = Remuneração de atividade

Rd = Remuneração de deslocamento

- 9.1.1. Os valores obtidos através da fórmula acima 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.

#### 9.1.2. Remuneração de Atividade (Ra):

- a. Avaliação de imóvel urbano contemplando vistoria, caracterização de imóvel urbano com apresentação em laudo de avaliação completo de:
  - Unidade habitacional em prédio (apartamento, apart-hotel, etc.).
  - Unidade isolada habitacional (casa, casa em condomínio, etc.).
  - Vaga de garagem.
  - Lote habitacional unifamiliar.
  - Lote (exceto habitacional unifamiliar) ou gleba.
  - Sala ou pavimento comercial.
  - Loja comercial.
  - Prédio.
  - Galpão.
  - Empreendimento comercial de base imobiliária urbana: Shopping Center, hotel, unidades industriais, etc.
  - Valor locativo.

- b. Havendo a avaliação conjunta de imóveis, o conjunto será considerado como 01 (um) imóvel para efeito de remuneração, mesmo se tratando de matrículas diferentes. Exemplo:
- Vaga de garagem e casa;
  - Conjunto de lotes (lotes localizados um ao lado do outro);
  - Casa e piscina;
  - Casa e área de lazer;
  - Conjunto de salas comerciais.

**9.1.3. Remuneração de Deslocamento (Rd) para imóveis no Espírito Santo:**

- a.  $Rd = R\$ 1,14 \times \text{distância em km (ida e volta) entre os municípios.}$
- b. O BANDES considerará as distâncias intermunicipais da tabela fornecida pelo DER-ES, disponível no endereço eletrônico:  
<https://der.es.gov.br/Media/der/Documentos/Rodovias%20Estaduais/TabelaDistancias.pdf>
- c. As distâncias serão consideradas da cidade onde a contratada declarar sede. Caso a licitante tenha sede em outra Unidade da Federação, as distâncias serão consideradas da cidade de Vitória.
- d. Para distância percorrida (ida e volta) até 30 km da sede da empresa contratada, não haverá pagamento de despesa adicional com quilometragem.
- e. Havendo mais de um imóvel para ser avaliado no mesmo município ou rota, será considerado o valor de deslocamento apenas 01 (uma) vez.
- f. Havendo avaliações em municípios diferentes, cuja rota de viagem permita que sejam feitas todas as visitas nos municípios mais próximos, será considerado como valor de deslocamento o do município mais distante, conforme definido pelo Bandes.
- g. Estima-se, com base no histórico recente, em 136,12Km a distância média gasta para realização de uma visita.

**9.1.4. Remuneração de Deslocamento (Rd) para imóveis fora do Espírito Santo:**

- a. Os valores gastos pela contratada com despesas para avaliação de bem imóvel em outro estado como passagem aérea, aluguel de veículo e hospedagem serão pagos juntamente com as demais avaliações na Nota Fiscal de medição mensal, conforme procedimento abaixo:
- Apresentação de 03 (três) orçamentos prévios das despesas previstas com a avaliação para aprovação;
  - Comprovação das despesas efetivamente autorizadas e realizadas através de notas fiscais ou recibos (ex: recibos de taxi, extrato de transporte por aplicativo, recibo de pedágio, etc.);
  - As despesas com alimentação seguirão o valor diário de R\$130,00 (cento e trinta reais).
- b. Os valores a serem pagos se limitarão ao valor do orçamento aprovado previamente pelo Bandes;
- c. Havendo mais de um imóvel para ser avaliado no mesmo Estado, será considerado o valor de deslocamento apenas 01 (uma) vez.



## 10. APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

- 10.1. A proposta será apresentada, com valores em reais, redigida em português, em formulário oficial da empresa, que contenha a razão social, endereço, telefone, e-mail e CNPJ e nela deverão constar os requisitos a seguir especificados.

Tipo	Descrição	Quant. (A)	Km médio por laudo (B)	Valor do KM Rodado (C)	Valor Total de Rd (D) (D=AxBxC)	Valor Unitário da Avaliação (E)	Valor Total de Ra (F) (F=AxE)	Valor Total (G) (G=D+F)
A-1	Avaliações imóveis urbanos	267	136,12	R\$1,14	R\$ 41.432,21	R\$	R\$	R\$
A-2	Avaliações imóveis urbanos com serviços correlatos	30	136,12	R\$1,14	R\$ 4.655,30	R\$	R\$	R\$
Valor Global Proposto								R\$

- 10.2. O prazo de validade da proposta não pode ser inferior a 60 dias corridos, a contar da data de sua apresentação.
- 10.3. O modelo de proposta comercial constará em Edital, respeitando-se os limites dos preços referenciais individuais por item (preço máximo unitário).

## 11. ESTIMATIVA DO CUSTO GLOBAL

- 11.1. O valor estimado da contratação é sigiloso, com base no Art. 23, do Regulamento de Licitações e Contratos do Bandes.
- 11.2. Os documentos comprobatórios da realização da pesquisa de preços, a memória de cálculo do valor estimado, o critério para obtenção do valor estimado, as fontes de pesquisa e a data de sua realização estão no Relatório de Pesquisa de Preços, que não serão divulgados até a fase de negociação.
- 11.3. Nos preços deverão estar incluídos todos os custos diretos e indiretos, inclusive taxas, impostos, frete e outros que incidam ou venham a incidir no cumprimento das obrigações decorrentes da contratação.

## 12. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

- 12.1. Pelo cumprimento do objeto contratual, o BANDES pagará a CONTRATADA, por laudo apresentado (Ra), nos valores propostos para a atividade A-1 e A-2, somado ao valor obtido pela multiplicação da remuneração de deslocamento (Rd) com a distância percorrida, desde que aceitos pela fiscalização do BANDES.
- 12.2. O BANDES pagará à contratada pelo serviço em até 10 (dez) dias úteis após a apresentação da Nota Fiscal/Fatura correspondente, devidamente aceita pelo BANDES.
- 12.3. O pagamento será realizado mensalmente através de depósito ou transferência para conta bancária a ser informada pela CONTRATADA.
- 12.4. A Nota Fiscal/Fatura deverá ser entregue no início de cada mês, fazendo juntar os seguintes documentos:

12.4.1. Certidão Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União;

12.4.2. Certificado de Regularidade do FGTS (CRF);

12.4.3. Certidão Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos com a Fazenda Pública Estadual do Espírito Santo.

12.5. A conferência da Nota Fiscal/Fatura será efetuada pelo setor responsável pela fiscalização do contrato, confirmando que os serviços foram prestados na forma contratada.

12.6. O documento de cobrança rejeitado por erros ou incorreções, será devolvido ao contratado, no prazo máximo de 03 (três) dias úteis, contados da data de sua apresentação.

12.7. Em caso de rejeição da Nota Fiscal/Fatura, motivada por erro ou incorreções, o prazo de 10 (dez) dias úteis passará a ser contado a partir da data de sua reapresentação.

12.8. Nenhum pagamento será efetuado à Contratada enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidades ou inadimplemento, sem que isso gere direito ao pleito de atualização.

12.9. Fica assegurado ao BANDES o direito de deduzir do pagamento devido à Contratada, independente da aplicação de multas, importância correspondente a:

12.9.1. Débitos a que tiver dado causa;

12.9.2. Despesas relativas à correção de eventuais falhas;

12.9.3. Dedução relativa a insumos de sua responsabilidade não fornecidos;

12.9.4. Se devido, serão procedidos nos pagamentos a serem efetuados as retenções de impostos nas hipóteses previstas na lei. Caso a Contratada seja optante pelo SIMPLES, deverá apresentar junto com cada Nota Fiscal/Fatura, a cópia do Termo de Opção.

12.10. Não haverá, sob hipótese alguma, pagamento antecipado.

### **13. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DA EMPRESA**

13.1. Certidão de registro junto ao CREA e/ou CAU (atualizada) da empresa e dos profissionais que componham o quadro técnico;

13.1.1. Caso a licitante seja sediada em local diverso do Espírito Santo, deverá apresentar prova de registro secundário no CREA-ES e/ou CAU-ES, em nome da pessoa jurídica e dos profissionais que componham o seu quadro técnico que executarão os serviços demandados;

13.2. Atestados de Capacidade Técnica, fornecidos por Pessoas Jurídicas, nas quais a empresa interessada tenha prestado serviços de engenharia e/ou arquitetura, semelhantes ao do objeto deste Edital, acompanhados da respectiva ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica).

### **14. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DOS PROFISSIONAIS**

14.1. Para a prestação dos serviços com qualidade e dentro dos níveis de serviços, a CONTRATADA deverá utilizar profissionais com a qualificação mínima exigida neste termo de referência.

14.2. A seguir serão definidos os requisitos mínimos de qualificação dos profissionais para execução dos serviços objeto deste termo de referência:

14.2.1. Formação superior: Engenharia Civil ou Arquitetura.

14.2.2. Apresentar certificado de curso de avaliação de imóveis urbanos, com carga horária mínima de 20 horas, que contenha em seu programa de conteúdo a capacitação em inferência estatística aplicada à engenharia de avaliação.

14.3. Para comprovação de experiência:

14.3.1. Apresentar 03 laudos de avaliação completos de imóveis urbanos localizados no Espírito Santo, nos quais se tenha utilizado interferência estatística, elaborados segundo a norma NBR 14653-2, onde se tenha atingido no mínimo grau de fundamentação II, acompanhados das respectivas ART ou RRT.

14.3.2. Currículo e Certidão de Acervo Técnico registrado no CREA e/ou no CAU, dos profissionais vinculados à empresa participante do edital, acompanhada da relação dos trabalhos realizados de acordo com os serviços que pretendem prestar e que deverão ser compatíveis com o edital. Apresentar prova de vínculo dos profissionais com a empresa requerente (sociedade, CTPS ou Contrato de Prestação de Serviço com firma reconhecida em serventia extrajudicial).

14.4. Apenas os profissionais apresentados pela empresa, e devidamente qualificados e aceitos pela fiscalização do BANDES, poderão realizar os serviços inerentes ao objeto desta contratação, inclusive assinar os Laudos como Responsável Técnico e, conseqüentemente, anotar junto ao CREA e/ou CAU as respectivas responsabilidades técnicas.

14.5. Toda e qualquer apresentação ou alteração de profissional feita durante a vigência do contrato, demandará da empresa comprovação dos requisitos obrigatórios para profissional demandado envolvido na execução do serviço, devendo a fiscalização do contrato verificar o cumprimento dos requisitos.

14.6. A CONTRATADA deverá apresentar junto com o contrato assinado uma listagem dos profissionais que executarão os serviços demandados, juntamente com toda a documentação obrigatória constante neste instrumento.

14.7. Caso algum profissional indicado seja recusado pelo BANDES, a Contratada será notificada para que se adeque em um prazo máximo de 10 dias corridos.

14.8. Independente da aceitação ou não do profissional por parte do BANDES e dos prazos para apresentação de um novo profissional, cobertura de férias, afastamentos médicos e etc. a contratada deverá dispor de pessoal qualificado suficiente para que os serviços não sejam prejudicados ou interrompidos.

## 15. PRAZO DE VIGÊNCIA

15.1. O Contrato terá vigência de 12 (doze) meses, com possibilidade de prorrogação por iguais e sucessivos períodos, limitados a 60 meses.

## 16. REAJUSTE DE PREÇOS

16.1. O contrato poderá ser reajustado aplicando-se como índice de reajuste o IPCA do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

16.2. O reajustamento de preço respeitará o interregno mínimo legal de 12 (doze) meses.

16.3. O marco inicial para a concessão do primeiro reajustamento de preço é o mês de apresentação da última proposta de preços pela CONTRATADA, desconsiderando-se interstícios temporais inferiores a um mês.

- 16.4. Em caso de reajustamento de preço posterior ao primeiro, o marco inicial será a data em que a revisão anterior tiver ocorrido.
- 16.5. O reajustamento do contrato deverá ser pleiteado pela CONTRATADA até a data da prorrogação contratual subsequente, sob pena de preclusão (lógica) do direito ao reajuste.

## **17. DA GARANTIA CONTRATUAL**

- 17.1. Não será exigida garantia contratual.

## **18. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

- 18.1. Conforme Cláusula Nona, do Anexo VI (Minuta do Contrato).

## **19. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

- 19.1. Conforme Cláusula Sétima e Oitava, do Anexo VI (Minuta do Contrato).

## **20. DA MATRIZ DE RISCOS**

- 20.1. Não aplicável.

## **21. DA FONTE DE RECURSOS**

- 21.1. As despesas com a execução do objeto contratado provêm de recursos próprios do BANDES.

## **22. SUBCONTRATAÇÃO**

- 22.1. Não será permitida subcontratação.

## **23. CONSÓRCIO**

- 23.1. Não será permitido consórcio.

## **24. VISITA TÉCNICA**

- 24.1. Devido às características da contratação, não haverá visita técnica.

## **25. FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

- 25.1. A fiscalização do contrato objeto desta licitação ficará a cargo da Gerência Comercial do BANDES.

## ANEXO II

### PREGÃO BANDES ELETRÔNICO Nº 2019/006

#### 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. Todo trabalho de avaliação deve ser elaborado seguindo as normas da ABNT e de acordo com as determinações legais.
- 1.5. Apenas os profissionais habilitados em cada atividade poderão assinar os Laudos como Responsável Técnico e, consequentemente, anotar junto ao CREA e/ou CAU as respectivas responsabilidades técnicas.
- 1.6. Devem ser observados os “Procedimentos de excelência”, previstos no item 6 da 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, devem 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. MODALIDADES DE LAUDOS

### 2.1. LAUDO COMPLETO

- 2.1.1. Além dos requisitos mínimos previstos nas normas pertinentes (ABNT NBR 14653-2 e ABNT NBR 14653-4), devem ser e 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. 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 – Observações Finais;
  - 15 – Encerramento.
- 2.1.3. As fotografias do bem avaliando devem ser digitalizadas e coloridas, internas e externas, em tamanho igual ou superior a 7 cm x 10 cm, com legenda e observações julgadas pertinentes.
- 2.1.4. A planilha com as referências de mercado e a memória de cálculo devem ser apresentadas em forma de planilhas e arquivos eletrônicos.
- 2.1.5. Como capa padronizada, os laudos completos devem utilizar uma “Capa de Resumo”, conforme modelo constante do final deste Anexo.
- 2.1.6. Todos os laudos deverão ter Anotação de Responsabilidade Técnica.
- 2.1.7. Exceto a “Capa de Resumo”, todas as demais folhas 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 deverá fornecer nome e telefone de contato para agendamento de 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.

### **2.3. 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 bancos 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. Via de regra deve ser sempre utilizado o método comparativo de dados de mercado, exceto em casos excepcionais, devidamente justificados e com a anuência prévia do demandante.
- 2.4.2. 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.
- 2.4.3. 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.
- 2.4.4. **Método comparativo de dados de mercado:**
  - 2.4.4.1. Sempre que possível, o método comparativo de dados de mercado deve ser utilizado para obtenção do valor de mercado do bem, seja valor venal.
  - 2.4.4.2. 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.
  - 2.4.4.3. Deve-se também considerar o prazo estimado necessário para a sua comercialização.
  - 2.4.4.4. 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.
  - 2.4.4.5. A não adoção do valor médio do campo de arbítrio deve ser sempre justificada pelo avaliador.



2.4.4.6. 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.

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

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

2.4.5.1. 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.

2.4.5.2. 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.

2.4.5.3. 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.

2.4.5.4. 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.

2.4.5.5. 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, basearam-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, deve estar expressamente citada 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. LIQUIDAÇÃO FORÇADA**

2.5.5.1. Após definido o Valor de Mercado deve ser indicado o valor para Liquidação Forçada (Imediata). Esta Taxa deverá ser aplicada ao Valor de Mercado encontrado, considerando o prazo estimado necessário para sua comercialização. O avaliador deverá informar-se dos valores ocorrentes no mercado e apresentar a fonte e justificativa no Laudo.

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

#### **2.6. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**

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

#### **2.7. IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO**

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

#### **2.8. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO**

2.8.1. 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.).

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

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

#### **2.10. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

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

2.10.2. 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.

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

#### **2.11. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:**

- 2.11.1. Citar explicitamente a norma de avaliação pertinente (no caso de imóveis urbanos seria a NBR 14653-2 e no caso de empreendimentos seria a NBR 14653-4).
- 2.11.2. Informar a documentação disponibilizada (matrículas, escrituras, plantas etc.), citando os respectivos números de registro, cartório, números de aprovação e outros.
- 2.11.3. Informar a data de vistoria. Não tendo sido possível vistoriar o imóvel ou parte dele, explicitar as circunstâncias e os procedimentos decorrentes.
- 2.11.4. 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.
- 2.11.5. 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.

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

- 2.12.1. 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.
- 2.12.2. 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.
- 2.12.3. Indicar, se for o caso, a existência de edificações e benfeitorias não documentadas e sua influência no valor.
- 2.12.4. Caracterizar o móvel através de seus aspectos gerais, físicos e estado de conservação.
- 2.12.5. Atender ao disposto em 7.3 da NBR-14.653-1 e valer-se de anexo, em caso de grande volume de informações.

## **2.13. DIAGNÓSTICO DO MERCADO**

- 2.13.1. 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.
- 2.13.2. 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.
- 2.13.3. Classificar o imóvel quanto à liquidez do mesmo, como BAIXA LIQUIDEZ, LIQUIDEZ NORMAL OU ALTA LIQUIDEZ.
- 2.13.4. Convém descrever o mercado no contexto em que o imóvel avaliando encontra-se, apresentando suas particularidades, influências e tendências.

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

- 2.14.1. Identificar a(s) metodologia(s) empregada(s), justificando sucintamente sua utilização.
- 2.14.2. 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.

- 2.14.3. Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos etc., deverão ser detalhados em anexo específico.
- 2.14.4. 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.
- 2.14.5. 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.
- 2.14.6. 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.
- 2.14.7. Devem ser informados os valores atribuídos às variáveis utilizadas na projeção de valor para o imóvel avaliando, justificando, se necessário.
- 2.14.8. O tratamento dos dados adotado deve ser justificado, conforme item 8.2.1.4 NBR 14653-2 ou item 7.5 NBR 14653-4.

## **2.15. NÍVEL DE RIGOR**

- 2.15.1. Indicar a especificação atingida, com relação aos graus de Fundamentação e Precisão, conforme seção 9 da ABNT NBR 14653-2 ou conforme seção 10 da ABNT NBR 14653-4. Quando solicitado pelo contratante, deve ser apresentado demonstrativo da pontuação atingida.

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

- 2.16.1. Identificar o período da pesquisa.
- 2.16.2. Indicar e justificar o tratamento dos dados adotado, como estatística inferencial, estatística descritiva, capitalização da renda e outros.
- 2.16.3. Todas as variáveis utilizadas deverão ser definidas, indicando-se a amplitude observada nos dados efetivamente utilizados.
- 2.16.4. As variáveis utilizadas que não conseguiram explicar o preço deverão ser transcritas no laudo e estar contidas nos modelos estatísticos apresentados.
- 2.16.5. 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 seção 7.5 da ABNT NBR 14653-4.
- 2.16.6. Caso tenha sido utilizada a estatística descritiva, deverão ser apresentados os fatores e sua fundamentação.

## **2.17. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM**

- 2.17.1. Indicar o resultado da avaliação.
- 2.17.2. Relatar que os resultados estatísticos estão em anexo, quando for o caso, informando o número do anexo correspondente.

2.17.3. Indicar o campo de arbítrio estabelecido e, se for o caso, as justificativas para o resultado adotado.

2.17.4. Indicar o Valor de Liquidação Forçada.

## **2.18. VALOR DE AVALIAÇÃO**

2.18.1. Definir o valor de avaliação, dentro do intervalo de confiança, e expressá-lo em reais.

2.18.2. 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.

2.18.3. Definir explicitamente a data de referência da avaliação que, eventualmente, pode não coincidir com a data do laudo.

2.18.4. Quando necessário, discriminar valor do terreno e da edificação.

2.18.5. Tratando-se de vários imóveis ou móveis avaliados isoladamente, os valores devem ser informados individualmente, não efetuando-se a soma (o valor total não é necessariamente igual à soma do valor das partes).

## **2.19. OBSERVAÇÕES FINAIS**

2.19.1. 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.

2.19.2. 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.

## **2.20. ENCERRAMENTO**

2.20.1. 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.

## **2.21. ANEXOS**

2.21.1. Fotos do imóvel ou móvel avaliado, digitalizadas e coloridas, internas e externas, em tamanho igual ou superior a 7cm x 10cm, que permitam pronta identificação do bem, destacando em especial fachadas e interior do imóvel, logradouro e vizinhança;

2.21.2. Plantas de engenharia e arquitetura (caso fornecidas pelo proprietário);

2.21.3. Documentação do objeto avaliado;

2.21.4. Croqui/mapa de localização do imóvel avaliado, com identificação dos elementos amostrais;

2.21.5. Pesquisa de mercado, em fichas de coleta de dados, de preferência com fotos;

2.21.6. Tratamento de dados;

2.21.7. Memorial de cálculos;

2.21.8. 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.

2.21.9. Outros documentos que fundamentam o trabalho.

2.21.10. 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

MTA – Manual de Orientações Técnicas de Avaliações de Bens

GERAC – Gerencia de Acompanhamento e Controle

BANDES – Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo S/A

NBR – Norma Brasileira Revisada

OS – Ordem de Serviço

CUB – Custo Unitário Básico da Construção Civil



**CAPA RESUMO DA AVALIAÇÃO****01 – Proprietário do Imóvel****02 – Cliente/Proponente****03 – Solicitante do Laudo**

BANDES – Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo

**04 – Objetivo do Laudo****05 – Descrição Resumida do Imóvel****06 – Metodologias, Grau de Fundamentação e Precisão alcançado****07 – Valor Final da Avaliação do Imóvel/móvel****08 – Vida Útil Remanescente****09 – Empresa Executora****10 – Data Base do Laudo****11 – Qualificação Legal Completa e Assinatura do Responsável**

**CAPA RESUMO DA AVALIAÇÃO****01 – Proprietário do Móvel****02 – Cliente/Proponente****03 – Solicitante do Laudo**

BANDES – Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo

**04 – Objetivo do Laudo****05 – Tipo de avaliação****06 – Grau de agregação da avaliação****07 – Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes****08 – Descrição Resumida do Móvel****09 – Diagnóstico de mercado****10 – Indicação da metodologia utilizada****11 – Tratamento dos dados e identificação do resultado: explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado****12 – Especificação da avaliação: indicar a especificação atingida, com relação ao grau de fundamentação****13 – Resultado da avaliação e data de referência, com explicitação da finalidade, objeto, tipo de valor e alcance da avaliação****14 – Qualificação Legal Completa e Assinatura do Responsável**

## ANEXO III

### PREGÃO BANDES ELETRÔNICO Nº 2019/006

#### ANEXO III – DOCUMENTOS HABILITATÓRIOS

1. O Pregoeiro solicitará para o Licitante classificado em primeiro lugar o envio dos documentos exigidos para habilitação relacionados neste Anexo.
2. Os documentos de habilitação deverão ser apresentados **até às 18h do dia útil seguinte à realização da Sessão Pública**, por meio da opção “Envio de Anexos” do sistema eletrônico [www.comprasgovernamentais.gov.br](http://www.comprasgovernamentais.gov.br), contados da solicitação do Pregoeiro, devendo a(s) licitante(s), em momento posterior a ser definido pelo Pregoeiro, encaminhar através do módulo do sistema de ENVIO DE ANEXOS a mesma documentação, de forma que esta seja inserida no Sistema Eletrônico e, assim, fique à disposição das demais licitantes para análise e verificação de sua conformidade.
  - 2.1. Os documentos poderão ser entregues no Protocolo Geral deste BANDES, no endereço Av. Princesa Isabel, nº 54, Térreo, Centro, Vitória-ES, CEP: 29.010-906, ou enviados para o e-mail [pregao@bandes.com.br](mailto:pregao@bandes.com.br).
  - 2.2. No caso do item 2.1, a confirmação do recebimento do e-mail pelo Pregoeiro é de inteira responsabilidade do Licitante.
  - 2.3. Em caráter de diligência, os arquivos remetidos através da opção “ENVIO DE ANEXOS” do sistema eletrônico [www.comprasgovernamentais.gov.br](http://www.comprasgovernamentais.gov.br) ou por e-mail poderão ser solicitados a qualquer momento em original ou por cópia autenticada. Para tanto, os documentos deverão ser encaminhados ao Pregoeiro no endereço Av. Princesa Isabel, nº 54, 9º andar, Centro, Vitória-ES, CEP: 29.010-906.
3. **Habilitação Jurídica:**
  - 3.1. No caso de empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;
  - 3.2. No caso de sociedade empresária ou empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial da respectiva sede, acompanhado de documento comprobatório de seus administradores;
  - 3.3. No caso de sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de prova da indicação dos seus administradores;
  - 3.4. No caso de Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte: certidão expedida pela Junta Comercial ou pelo Registro Civil das Pessoas Jurídicas, conforme o caso, que comprove a condição de Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte nos termos da IN DREI nº 10/2013;
  - 3.5. Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento expedido no país e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente;
  - 3.6. No caso de cooperativa: ata de fundação e estatuto social em vigor, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, bem como o registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 1971;

#### 4. Regularidade Fiscal:

- 4.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);
- 4.2. Prova de regularidade com o INSS, mediante a apresentação da Certidão Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União;
- 4.3. Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), mediante a apresentação do Certificado de Regularidade do FGTS (CRF);
- 4.4. Prova de regularidade com a Fazenda Pública Estadual do Espírito Santo, mediante apresentação de Certidão Negativa de Débitos.

#### 5. Qualificação Econômico-Financeira:

- 5.1. Certidão Negativa de Pedido de Falência ou recuperação judicial, expedida na sede da pessoa jurídica, que esteja dentro do prazo de validade expresso na própria certidão;
  - 5.1.1. 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.
- 5.2. Balanço patrimonial e demonstrações contábeis referentes ao último exercício social, exigíveis na forma da lei, que comprovem a boa situação financeira da empresa;
  - 5.2.1. As empresas que se utilizam do Sistema Público de Escrituração Digital – SPED, deverão comprovar a Escrituração Contábil Digital – ECD por meio de recibo de entrega junto a Receita Federal, igualmente, deverão apresentar o Balanço Patrimonial do último exercício social exigível.
  - 5.2.2. As empresas recém-constituídas, cujo Balanço Patrimonial ainda não seja exigível, deverão apresentar o Balanço de Abertura, contendo carimbo e assinatura do representante legal da empresa e do contador.
  - 5.2.3. As empresas que estiveram inativas no ano anterior deverão apresentar cópia da declaração de inatividade entregue à Receita Federal, apresentando o último balanço patrimonial que antecede à condição de inatividade.
  - 5.2.4. Somente será habilitado o Licitante que comprovar boa situação financeira através da demonstração de índices de Liquidez Corrente, Solvência Geral e Liquidez Geral, resultantes da aplicação das fórmulas abaixo, com resultado igual ou maior do que 01 (um) em todos os índices aqui mencionados:
    - a.  $\text{Liquidez Corrente} = \text{Ativo Circulante} / \text{Passivo Circulante}.$
    - b.  $\text{Solvência Geral} = \text{Ativo Total} / \text{Passivo Circulante} + \text{Passivo não Circulante}.$
    - c.  $\text{Liquidez Geral} = \text{Ativo Circulante} + \text{Ativo Não Circulante} / \text{Passivo Circulante} + \text{Passivo não Circulante}.$

#### 6. Qualificação Técnica:

- 6.1. Certidão de registro junto ao CREA e/ou CAU (atualizada) da empresa e dos profissionais que compõem o quadro técnico;

- 6.1.1. Caso a licitante seja sediada em local diverso do Espírito Santo, deverá apresentar prova de registro secundário no CREA-ES e/ou CAU-ES, em nome da pessoa jurídica e dos profissionais que componham o seu quadro técnico que executarão os serviços demandados;
- 6.2. Atestados de Capacidade Técnica, fornecidos por Pessoas Jurídicas, nas quais a empresa interessada tenha prestado serviços de engenharia e/ou arquitetura, semelhantes ao do objeto deste Edital, acompanhados da respectiva ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica).
7. O Licitante deverá apresentar também Declaração, conforme Anexo V (Declaração).
8. Sob pena de inabilitação, todos os documentos apresentados para fins de habilitação deverão conter o nome do Licitante e, preferencialmente, com número do CNPJ e endereço respectivo, observando-se que:
  - 8.1. Se a Licitante for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz;
  - 8.2. Se a Licitante for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial;
  - 8.3. Se a Licitante for matriz e a responsável pela execução da contratação for filial, a documentação deverá ser apresentada com CNPJ da matriz e da filial, simultaneamente;
  - 8.4. Serão dispensados da filial aqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.
  - 8.5. Figuram como exceções as certidões cuja abrangência atinge tanto a empresa matriz quanto as filiais (INSS e PGFN/RFB).
9. Todas as certidões deverão estar com prazo de validade vigente na data de sua apresentação.
10. Os documentos que não possuírem prazo de vigência estabelecido pelo órgão expedidor deverão ser datados dos últimos 180 (cento e oitenta) dias anteriores à data de abertura do Pregão.
11. As Microempresas e as Empresas de Pequeno Porte deverão apresentar toda a documentação exigida para efeito de comprovação de Regularidade Fiscal, mesmo que essa apresente alguma restrição, caso em que será assegurado o prazo de 05 (cinco) dias úteis para regularização, cujo termo inicial corresponderá ao momento em que o proponente for declarado vencedor do certame, nos termos do §1º do art. 43 da Lei Complementar nº 123/2006 e suas alterações posteriores.
  - 11.1. O prazo a que se refere o item anterior poderá, a critério do BANDES, ser prorrogado por igual período;
12. Rejeitada a documentação de habilitação, o Pregoeiro inabilitará o Licitante e convocará os demais Licitantes, na ordem de classificação, para exame de seus documentos de habilitação, até a apuração de uma proposta que atenda ao Edital e seus Anexos.
13. Havendo necessidade de analisar minuciosamente os documentos exigidos, o Pregoeiro suspenderá a sessão, informando no “chat” a nova data e horário para a continuidade da mesma.
14. O não atendimento ao previsto neste item poderá implicar em instauração de processo administrativo, para aplicação das penalidades previstas no Regulamento de Licitações e Contratos do BANDES.
15. A licitante que já estiver cadastrada no SICAF, em situação regular, até o terceiro dia útil anterior à data da abertura da sessão pública, ficará dispensada de apresentar os documentos comprobatórios abrangidos pelo referido cadastro que estejam validados e atualizados.
16. A verificação se dará mediante consulta *on line*, realizada pelo Pregoeiro, devendo o resultado ser impresso e anexado ao processo.

17. Na hipótese de falha no SICAF ou nos sítios oficiais, que impossibilite a confirmação da habilitação mencionada neste Anexo, o Pregoeiro assinalará o prazo para que o licitante faça a apresentação da documentação necessária por meio da opção “ENVIO DE ANEXOS”.

## ANEXO IV

## PREGÃO BANDES ELETRÔNICO Nº 2019/006

## ANEXO IV – APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇOS

**RAZÃO SOCIAL:**  
**CNPJ:**  
**ENDEREÇO:**  
**TELEFONE:**  
**E-MAIL:**  
**REPRESENTANTE LEGAL:**

**OBJETO:** Contratação de empresa para prestação de serviços técnicos profissionais em avaliações de bens imóveis urbanos e serviços correlatos, conforme especificações estabelecidas neste Edital e de seus Anexos.

## 1. QUADRO RESUMO DA PROPOSTA DE PREÇOS

Tipo	Descrição	Quant. (A)	Km médio por laudo (B)	Valor do KM Rodado (C)	Valor Total de Rd (D) (D=AxBxC)	Valor Unitário da Avaliação (E)	Valor Total de Ra (F) (F=AxE)	Valor Total (G) (G=D+F)
A-1	Avaliações imóveis urbanos	267	136,12	R\$1,14	R\$ 41.432,21	R\$	R\$	R\$
A-2	Avaliações imóveis urbanos com serviços correlatos	30	136,12	R\$1,14	R\$ 4.655,30	R\$	R\$	R\$
Valor Global da Proposta								R\$

## 2. DESCRIÇÃO DA PROPOSTA

- 2.1. Pela prestação dos serviços de avaliações imóveis urbanos (Tipo A-1), cobraremos o valor de R\$ \_\_\_\_\_ (valor por extenso) por avaliação.
- 2.2. Pela prestação dos serviços de avaliações imóveis urbanos com serviços correlatos (Tipo A-2), cobraremos o valor de R\$ \_\_\_\_\_ (valor por extenso) por avaliação.
- 2.3. O valor global da proposta para o período contratual de 12 meses é de R\$ \_\_\_\_\_ (valor por extenso).
- 2.4. A validade da proposta será de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da sessão pública do Pregão.
- 2.5. Declaro que, nos preços propostos, estão incluídas todas as despesas com salários, encargos fiscais, comerciais, sociais e trabalhistas, materiais, equipamentos, seguros, fretes, transporte, tributos diretos e indiretos e outras despesas pertinentes ao objeto do presente edital e seus anexos.
- 2.6. Declaro que a proposta atende às exigências e especificações contidas neste Edital e seus Anexos.

[Local], [dia] de [mês por extenso] de [ano].  
 [Nome e assinatura do Representante Legal]



**ANEXO V****PREGÃO BANDES ELETRÔNICO Nº 2019/006****ANEXO V – DECLARAÇÃO**

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 licitatório, 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 nesta licitação, 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 licitado.
- 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. 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

### PREGÃO BANDES ELETRÔNICO Nº 2019/006

#### ANEXO VI – MINUTA DO CONTRATO

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].**

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, o Código de Ética do BANDES e as seguintes cláusulas:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

- 1.1. Constitui objeto do presente contrato a prestação de serviços técnicos profissionais em avaliações de bens imóveis urbanos e serviços correlatos.
- 1.2. A descrição detalhada e especificação dos serviços estão contidas no Anexo I e II deste contrato, no Edital de Pregão Eletrônico nº 2019/006 e anexos, que fazem parte deste contrato.
- 1.3. Na execução dos serviços a CONTRATADA estará obrigada a observar todas as condições estabelecidas neste contrato, especialmente as obrigações constantes da Cláusula Sétima.
- 1.4. Salvo o que tiver sido expressamente modificado pelo presente instrumento, os serviços ora contratados serão efetuados em conformidade com os documentos a seguir enumerados, que passam a integrá-lo como se nele transcritos:
  - a) Proposta Comercial
  - b) Termo de Referência

#### CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

- 2.1. O prazo de vigência do contrato é de 12 (doze) meses, contados a partir da data de publicação do contrato no Diário Oficial do Estado do Espírito Santo – DIO/ES.
- 2.2. O contrato poderá ser prorrogado até o limite de 60 meses, nos termos do art. 144 do Regulamento de Licitações e Contratos do Bandes.
- 2.3. As prorrogações serão permitidas observados os requisitos previstos no art. 147, do Regulamento de Licitações e Contratos do Bandes, com as devidas justificativas por escrito.

### **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 VALOR**

- 4.1. Pelo cumprimento do objeto contratual, o BANDES pagará a CONTRATADA, por laudo apresentado (Ra), o valor unitário de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) para a atividade A-1 e valor unitário de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) para atividade A-2.
- 4.2. Quando aplicável, será paga a Remuneração de Deslocamento (Rd), que será o resultado da multiplicação de R\$ 1,14 pela distância percorrida em quilômetros (ida e volta) entre os municípios.
- 4.3. As demais condições específicas para apuração e pagamento estão descritas no item 7, do Anexo I deste Contrato.
- 4.4. O valor unitário poderá sofrer descontos referentes ao acordo de nível de serviço, nos termos do item 6 do Anexo I deste Contrato.
- 4.5. O valor total estimado para o período contratual é de R\$ \_\_\_\_.
- 4.6. No preço ajustado estão incluídos todos os impostos, taxas, seguros, contribuições e obrigações sociais, trabalhistas e previdenciárias e demais despesas que se fizerem necessárias à perfeita e total execução do objeto deste contrato.
- 4.7. Será considerado exclusivamente o valor dos serviços efetivamente utilizados, não havendo outras formas de remuneração.
- 4.8. O valor total previsto nesta cláusula é estimado e não obriga o BANDES a solicitar à CONTRATADA serviços até aqueles limites, nem o submete a requisitar volume mínimo de serviços.

### **CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE**

- 5.1. O contrato poderá ser reajustado aplicando-se como índice de reajuste o IPCA do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
- 5.2. O reajustamento de preço respeitará o interregno mínimo legal de 12 (doze) meses.
- 5.3. O marco inicial para a concessão do primeiro reajustamento de preço é o mês de apresentação da última proposta de preços pela CONTRATADA, desconsiderando-se interstícios temporais inferiores a um mês.
- 5.4. Em caso de reajustamento de preço posterior ao primeiro, o marco inicial será a data em que a revisão anterior tiver ocorrido.
- 5.5. O reajustamento do contrato deverá ser pleiteado pela CONTRATADA até a data da prorrogação contratual subsequente, sob pena de preclusão (lógica) do direito ao reajuste.

### **CLÁUSULA SEXTA - DA FORMA DE PAGAMENTO**

- 6.1. O BANDES pagará à CONTRATADA pelos serviços prestados em até 10 (dez) dias úteis após a apresentação da Nota Fiscal/Fatura correspondente, devidamente aceita pelo BANDES.

- 6.2. O pagamento será realizado através de depósito ou transferência para conta bancária a ser informada pela CONTRATADA.
- 6.3. A conferência da Nota Fiscal/Fatura será efetuada pelo setor responsável pela fiscalização do contrato, confirmando que os serviços foram prestados na forma contratada.
- 6.4. O documento de cobrança rejeitado por erros ou incorreções, será devolvido à CONTRATADA, no prazo máximo de 03 (três) dias úteis, contados da data de sua apresentação.
- 6.5. Em caso de rejeição da Nota Fiscal/Fatura, motivada por erro ou incorreções, o prazo de 10 (dez) dias úteis passará a ser contado a partir da data de sua reapresentação.
- 6.6. Nenhum pagamento será efetuado à CONTRATADA enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidades ou inadimplemento, sem que isso gere direito ao pleito de atualização.
- 6.7. O BANDES poderá deduzir dos pagamentos, importâncias que, a qualquer título, lhe forem devidas pela CONTRATADA em decorrência de inadimplemento do contrato.
- 6.8. Os valores correspondentes às notas fiscais vencidas e não pagas pelo BANDES na forma contratual, sofrerão a incidência de multa de mora na base de 0,01% (zero vírgula zero um por cento) ao dia sobre a parcela em atraso, limitada a sua aplicação ao valor total.
  - 6.8.1. Os pagamentos das multas de mora serão efetuados pelo BANDES contra apresentação de nota de débito contendo o número do contrato e a Nota Fiscal correspondente.
- 6.9. Fica assegurado ao BANDES o direito de deduzir do pagamento devido à CONTRATADA, independente da aplicação de multas, importância correspondente a:
  - I. Débitos a que tiver dado causa;
  - II. Despesas relativas à correção de eventuais falhas;
  - III. Dedução relativa a insumos de sua responsabilidade não fornecidos;
- 6.10. Se devido, serão procedidos nos pagamentos a serem efetuados as retenções de impostos nas hipóteses previstas na lei. Caso a Contratada seja optante pelo SIMPLES, deverá apresentar junto com cada NF/Fatura, a cópia do Termo de Opção.
- 6.11. Não haverá, sob hipótese alguma, pagamento antecipado.
- 6.12. A cada pagamento a CONTRATADA deverá comprovar a manutenção das condições de contratação através da apresentação dos seguintes documentos:
  - I. Prova de regularidade com o INSS, mediante a apresentação da Certidão Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União;
  - II. Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), mediante a apresentação do Certificado de Regularidade do FGTS (CRF);
  - III. Prova de regularidade com a Fazenda Pública Estadual do Espírito Santo, mediante apresentação de Certidão Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos.

## CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- 7.1. Além das demais condições inseridas neste contrato e anexos, e no termo de referência, constituem obrigações da CONTRATADA, as seguintes:
- I. Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou de materiais empregados;
  - II. Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente ao BANDES, aos colaboradores do BANDES ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato;
  - III. Prestar o serviço do objeto ao BANDES, correndo por sua conta todas as despesas com tributos, encargos sociais, taxas, fretes, transportes, seguros e quaisquer outros custos que incidam direta ou indiretamente sobre o serviço do objeto;
  - IV. Responder, em relação aos seus empregados, por todas as despesas decorrentes da execução do objeto, tais como: salários, seguros de acidentes, taxas, impostos, contribuições, indenizações, distribuição de vales-refeição, vales-transporte e outras exigências fiscais, sociais ou trabalhistas;
  - V. 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;
  - VI. Arcar com a despesa decorrente de qualquer infração, seja ela qual for, desde que praticada por seus empregados durante a execução do contrato;
  - VII. Prestar os serviços objeto do contrato, de acordo com as especificações exigidas neste Instrumento e seus anexos;
  - VIII. Comunicar ao BANDES, por escrito, qualquer anormalidade de caráter urgente;
  - IX. Manter, durante a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas na licitação e na contratação;
  - X. Prestar todos os esclarecimentos que forem solicitados pelo BANDES, durante a execução do objeto deste contrato.
  - XI. Manter preposto, aceito pelo BANDES, para representá-la sempre que for necessário;
  - XII. Alocar empregados e condutores credenciados habilitados e com conhecimentos dos serviços a serem executados, em conformidade com as normas e determinações em vigor;
  - XIII. Proceder às eventuais correções determinadas pelo Bandes em relação às falhas relativas à obediência e às especificações técnicas, no prazo de até 02 (dois) dias corridos;
  - XIV. Possuir em sua instalação, no mínimo, os seguintes itens e equipamentos: scanner; endereço de correio eletrônico (e-mail) na web; aparelho GPS; linha celular.
  - XV. Executar a vistoria ao imóvel objeto de avaliação pelo mesmo profissional responsável técnico que assinará o laudo de avaliação.
  - XVI. 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.

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

8.1. Obriga-se o BANDES, no âmbito de sua competência, e nos limites deste contrato a:

- I. Acompanhar e fiscalizar execução do objeto do contrato e aplicar as medidas corretivas necessárias, inclusive às penalidades legalmente previstas, comunicando à Contratada as ocorrências que exijam medidas corretivas;
- II. Impedir que terceiros estranhos ao contrato executem a obra, prestem os serviços ou forneçam o objeto contratado, conforme o caso, ressalvados os casos de subcontratação admitidos no contrato;
- III. Conferir e receber o objeto nos termos deste contrato, de seus anexos, do Termo de Referência e do Edital;
- IV. Rejeitar, no todo ou em parte, os serviços realizados em desacordo com o contrato, com seus anexos e com o Termo de Referência;
- V. Fiscalizar o cumprimento das obrigações assumidas pela CONTRATADA, inclusive quanto à continuidade da prestação dos serviços que, ressalvados os casos de força maior, justificados e aceitos pelo BANDES, não devem ser interrompidos;
- VI. Proceder o pagamento do contrato, na forma e no prazo pactuado neste instrumento;
- VII. Disponibilizar à CONTRATADA toda a documentação, informações e condições inerentes ao objeto contratado. As informações deverão ser fornecidas em tempo hábil para que a CONTRATADA possa cumprir os prazos acordados;
- VIII. Efetuar os pagamentos correspondentes aos serviços prestados pela CONTRATADA, respeitando o preço estabelecido no contrato;
- IX. Notificar a CONTRATADA, por escrito, sobre quaisquer irregularidades que venham ocorrer, em função da execução do objeto;
- X. Coordenar, através do fiscal do contrato, a execução do objeto pela CONTRATADA, efetuando os contatos necessários.

## **CLÁUSULA NONA – DAS PENALIDADES APLICÁVEIS**

- 9.1. Pela inexecução total ou parcial deste contrato, erro ou demora na sua execução, ou ainda, pelo descumprimento de qualquer obrigação nele assumida, a CONTRATADA será notificada pelo BANDES, sendo-lhe garantida prévia defesa. Caso as razões por ela apresentadas sejam consideradas improcedentes, o CONTRATANTE poderá aplicar-lhe as seguintes sanções:
- I. Advertência, quando ocorrer:
    - a) Descumprimento das obrigações contratuais que não acarretem prejuízos para o BANDES;
    - b) Execução insatisfatória ou pequenos transtornos aos serviços, desde que sua gravidade não recomende a aplicação de multa ou suspensão temporária.
  - II. Multa, nos percentuais e condições indicados abaixo:
    - a) 0,1% (zero vírgula um por cento) por dia de atraso na execução dos serviços, calculados sobre o valor da fatura do período em que ocorreu o descumprimento;

- b) Até 5% (cinco por cento) em caso de inexecução parcial do objeto e qualquer descumprimento contratual, calculados sobre o valor da fatura do período em que ocorreu o descumprimento, apurada de acordo com a gravidade da infração;
- c) 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, pela inexecução total do objeto.

III. 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 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.

- 9.2. A sanção de multa pode ser aplicada juntamente com as penalidades de advertência e suspensão.
- 9.3. A multa prevista nesta cláusula será descontada, de imediato, dos pagamentos devidos ou cobrada judicialmente, se for o caso.
- 9.4. Em caso de suspensão temporária de participação em licitação e contratação, o BANDES encaminhará as informações da sanção para o Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS, conforme previsto no Art. 23 Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
- 9.5. Caberá apresentação de defesa prévia pelo contratado, no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da notificação inicial acerca da aplicação da sanção.
- 9.6. O processo para aplicação de sanções obedecerá às normas estabelecidas nos arts. 189 a 192 do Regulamento de Licitações e Contratos do BANDES.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO**

- 10.1. 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.
- 10.2. Constituem motivos para rescisão deste Contrato:
  - I. O não cumprimento injustificado de cláusulas contratuais, especificações, projetos ou prazos;
  - II. Subcontratação total ou parcial do seu objeto, a associação do contratado com outrem, a cessão ou transferência, total ou parcial, bem como a fusão, cisão ou incorporação, não admitidas no edital ou no contrato;
  - III. O descumprimento do disposto no inciso XXXIII do Art. 7º da Constituição Federal, que proíbe o trabalho noturno, perigoso ou insalubre a menores de 18 anos e qualquer trabalho a menores de 16 anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 anos;



- IV. A prática de atos lesivos à Administração Pública previstos na Lei Federal nº. 12.846/2013;
  - V. A inobservância das vedações previstas nos arts. 8º e 9º do Regulamento de Licitações e Contratos do BANDES;
  - VI. Prática de atos que prejudiquem ou comprometam a imagem ou reputação do BANDES, direta ou indiretamente;
  - VII. O cometimento reiterado de falhas na execução contratual, devidamente registradas pelo fiscal do contrato.
  - VIII. Atingimento do somatório de 50 pontos no decorrer da vigência contratual, considerando contratação e suas prorrogações, conforme a tabela de nível de serviço prevista no item 6, do anexo I deste contrato.
  - IX. A não observância da vedação contida no item 7.1 – XVI deste contrato.
- 10.3. O não cumprimento injustificado de cláusulas contratuais será considerado nos casos em que as razões apresentadas pela CONTRATADA sejam consideradas improcedentes pelo BANDES.
- 10.4. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo, devendo ser assegurado o contraditório e o direito de prévia e ampla defesa.
- 10.5. A rescisão nas hipóteses do item 10.2 acarreta as seguintes consequências, sem prejuízo das demais sanções previstas neste contrato:
- I. Assunção imediata do objeto contratado, pelo BANDES, no estado e local em que se encontrar;
  - II. Execução da garantia contratual, para ressarcimento pelos eventuais prejuízos sofridos pelo BANDES;
  - III. Na hipótese de insuficiência da garantia contratual, a retenção dos créditos decorrentes do contrato até o limite dos prejuízos causados ao BANDES.
- 10.6. O processo para rescisão do contrato obedecerá às normas estabelecidas nos arts. 189 a 192 do Regulamento de Licitações e Contratos do BANDES.
- 10.7. A rescisão do contrato poderá ocorrer de forma amigável, por acordo entre as partes, desde que haja conveniência para o BANDES.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS**

- 11.1. 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, nos seguintes casos:
- I. Quando necessária modificação do valor contratual em decorrência de acréscimo ou diminuição quantitativa de seu objeto, nos limites permitidos no Regulamento de Licitações e Contratos do BANDES.
  - II. Recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, na hipótese de sobrevirem fatos imprevisíveis, ou previsíveis, porém de consequências incalculáveis, retardadores ou impeditivos da execução do ajustado, ou, ainda, em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, configurando álea econômica extraordinária e extracontratual.
- 11.2. A CONTRATADA poderá aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos e supressões que se fizerem nos serviços até 25% (vinte e cinco por cento) do valor atualizado do Contrato, desde que dentro do escopo contratado, nos termos do Regulamento de Licitações e Contratos do BANDES.

- 11.3. Nenhum acréscimo ou supressão poderá exceder o limite estabelecido no subitem anterior, salvo as supressões resultantes de acordos celebrados entre as partes.
- 11.4. O reequilíbrio econômico-financeiro do contrato poderá ser concedido desde que verificados os seguintes requisitos:
- I. O evento seja futuro e incerto;
  - II. O evento ocorra após a apresentação da proposta;
  - III. O evento não ocorra por culpa do contratado;
  - IV. A modificação seja substancial nas condições contratadas, de forma que seja caracterizada alteração desproporcional entre os encargos do contratado e a retribuição do contratante;
  - V. Haja nexo causal entre a alteração dos custos com o evento ocorrido e a necessidade de recomposição da remuneração correspondente em função da majoração ou minoração dos encargos do contratado;
  - VI. Seja demonstrada pela CONTRATADA a quebra de equilíbrio econômico-financeiro do contrato, por meio de apresentação de planilha de custos e documentação comprobatória correlata que demonstre que a contratação tornou-se inviável nas condições inicialmente pactuadas.
- 11.5. Ressalvados os tributos sobre a renda ou lucro, quaisquer outros tributos ou encargos legais criados, alterados ou extintos, bem como a superveniência de disposições legais, quando ocorridas após a data da apresentação da proposta, de comprovada repercussão nos preços contratados, implicarão a revisão destes para mais ou para menos, conforme o caso.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - CONDUTA ÉTICA DO CONTRATADO E DO BANDES**

- 12.1. 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.
- 12.2. Em atendimento ao disposto no item 12.1 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.
- 12.3. Verificada uma das situações mencionadas no inciso II do item 12.2 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.

- 12.4. 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.
- 12.5. 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 TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES APLICÁVEIS**

- 13.1. 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 DECIMA QUARTA - DA AUTORIZAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO**

- 14.1. A presente contratação é resultado do Pregão Eletrônico nº 2019/006 – Processo AD 00063/2019, autorizado pela Diretoria Executiva do BANDES em Reunião realizada no dia 23/05/2019, nos termos do Voto DCRE nº 033/2019.

#### **CLÁUSULA DECIMA QUINTA - DO FORO**

- 15.1. As partes elegem, de comum acordo, o foro de Vitória, Comarca da Capital do Estado de Espírito Santo, como competente para dirimir quaisquer dúvidas ou questões que se originam deste contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justas e contratadas, assinam o presente, por si e seus sucessores, em 03 (três) vias iguais e rubricadas para todos os fins de direito na presença das testemunhas abaixo firmadas.

Vitória/ES, [dia] de [mês] de [ano].

**BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESPÍRITO SANTO S/A – BANDES**

**[RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA]**

**TESTEMUNHAS:**

1. \_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF nº:

2. \_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF nº:

**ANEXO I****1. ESPECIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS**

Tipo de Atividade	Discriminação
<b>A-1</b>	<p>Avaliação de imóvel urbano contemplando vistoria, caracterização de imóvel urbano com apresentação em laudo de avaliação completo de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Unidade habitacional em prédio (apartamento, apart-hotel, etc.).</li> <li>- Unidade isolada habitacional (casa, casa em condomínio, etc.).</li> <li>- Vaga de garagem.</li> <li>- Lote habitacional unifamiliar.</li> <li>- Lote (exceto habitacional unifamiliar) ou gleba.</li> <li>- Sala ou pavimento comercial.</li> <li>- Loja comercial.</li> <li>- Prédio.</li> <li>- Galpão.</li> <li>- Empreendimento comercial de base imobiliária urbana: Shopping Center, hotel, unidades industriais, etc.;</li> <li>- Valor locativo.</li> </ul>
<b>A-2</b>	Avaliação de imóvel urbano conforme descrição na atividade tipo A-1 com serviços correlatos de imóveis

- 1.1. Entende-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, benfeitorias não averbadas, restrições de órgãos de proteção ambiental, dentre outros que se fizerem necessários.
- 1.2. As avaliações e laudos deverão seguir o MTA - MANUAL DE ORIENTAÇÕES TÉCNICAS DE AVALIAÇÕES DE BENS, constante no Anexo II (Manual de Orientações Técnicas de Avaliações de Bens) deste Contrato
- 1.3. A vistoria ao imóvel objeto de avaliação deve ser realizada pelo mesmo profissional responsável técnico que assinará o laudo de avaliação.

**2. ESTIMATIVA DE DEMANDA**

Tipo de Atividade	Quantidade estimada de demanda para o período contratual
<b>A-1</b>	Até 267 avaliações
<b>A-2</b>	Até 30 avaliações com serviços correlatos

- 2.1. Esse quantitativo é apenas uma previsão, que não poderá ser considerada pela Contratada como compromisso/obrigação do BANDES em realizá-lo, nem gerar qualquer direito ou expectativa de direito.

### 3. PRAZOS MÁXIMOS PARA ENTREGA DOS LAUDOS

- 3.1. As demandas serão enviadas para o e-mail informado pela contratada. O BANDES considerará o e-mail entregue na data de envio, cabendo à contratada a responsabilidade pela verificação do recebimento.

Tipo de Atividade	Prazo máximo para entrega do laudo de avaliação dentro do ES
A-1	10 dias corridos
A-2	12 dias corridos

- 3.2. Para avaliações fora do Espírito Santo, admite-se um prazo de até 10 dias úteis para entrega dos laudos solicitados contados a partir da autorização pelo Bandes para execução do serviço.
- 3.3. Em casos excepcionais, expressamente solicitados pelo banco, os prazos acima poderão ser alterados diante de necessidade específica.
- 3.4. Os prazos acima mencionados serão contados a partir do 1º dia útil subsequente ao envio do e-mail pelo BANDES.

### 4. FORMA DE RECEBIMENTO DOS LAUDOS

- 4.1. A aceitação dos laudos ficará sujeita à validação do BANDES e à apresentação da respectiva ART/RRT.
- 4.2. Os laudos deverão ser entregues por meio eletrônico assinados digitalmente com certificação digital.

### 5. ITENS E EQUIPAMENTOS EXIGIDOS

- 5.1. A empresa deverá ter no mínimo em sua instalação os itens e equipamentos abaixo listados:
- 5.1.1. Certificação digital dos responsáveis técnicos para assinatura dos laudos;
  - 5.1.2. Linha telefônica
  - 5.1.3. Endereço de correio eletrônico (e-mail) na Web;
  - 5.1.4. Aparelho GPS;
  - 5.1.5. Linha celular.

### 6. ACORDO DE NÍVEL DE SERVIÇO

- 6.1. A CONTRATADA deverá considerar os procedimentos de fiscalização e de gestão da qualidade do serviço previsto.
- 6.2. O nível de serviço deverá ser observado a cada procedimento de fiscalização, sendo utilizados os níveis de serviços conforme Tabela de Grau de Infração a seguir:

Nº	Descrição	Referência	Grau/ Pontuação
1	Deixar de cumprir o prazo de entrega dos laudos.	Por dia de atraso	01
2	Deixar de cumprir o prazo de entrega das correções.	Por dia de atraso	01
3	Entregar laudo com erro e/ou em desconformidade com as orientações técnicas, com uma devolução para correção.	Por ocorrência	02
4	Entregar laudo com erro e/ou em desconformidade com as orientações técnicas, com mais de uma devolução para correção.	Por ocorrência	03
5	Executar vistoria e avaliação com profissionais diferentes mesmo que ambos sejam habilitados pelo BANDES.	Por ocorrência	04
6	Executar vistoria/avaliação com profissional não habilitado pelo BANDES.	Por ocorrência	05

- 6.3. Caso não atenda aos requisitos previstos, a CONTRATADA sofrerá redutores no pagamento devido pelo BANDES, conforme a Tabela de Grau de Infração abaixo:

GRAU	CORRESPONDÊNCIA
01	1 % sobre o valor da avaliação Tipo A-1
02	5 % sobre o valor da avaliação Tipo A-1
03	10 % sobre o valor da avaliação Tipo A-1
04	25 % sobre o valor da avaliação Tipo A-1
05	50 % sobre o valor da avaliação Tipo A-1

- 6.4. O BANDES poderá instaurar processo administrativo para aplicação de penalidade e rescisão de contrato no caso de a Contratada atingir o somatório de **50 pontos** no decorrer da vigência contratual considerando contratação e suas prorrogações.
- 6.5. Caso a Contratada deixar de cumprir qualquer item do Termo de Referência ou do Contrato e anexos, não previsto nas tabelas acima, a multa será estabelecida em função da gravidade do descumprimento, conforme valores e limites estabelecidos no contrato.

## 7. REMUNERAÇÃO DA ATIVIDADE

### 7.1. Avaliações de imóveis

$R_t = R_a + R_d$ , onde:

$R_t$  = Remuneração total

$R_a$  = Remuneração de atividade

$R_d$  = Remuneração de deslocamento

- 7.1.1. Os valores obtidos através da fórmula acima 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.

#### 7.1.2. Remuneração de Atividade ( $R_a$ ):



- c. Avaliação de imóvel urbano contemplando vistoria, caracterização de imóvel urbano com apresentação em laudo de avaliação completo de:
- Unidade habitacional em prédio (apartamento, apart-hotel, etc.).
  - Unidade isolada habitacional (casa, casa em condomínio, etc.).
  - Vaga de garagem.
  - Lote habitacional unifamiliar.
  - Lote (exceto habitacional unifamiliar) ou gleba.
  - Sala ou pavimento comercial.
  - Loja comercial.
  - Prédio.
  - Galpão.
  - Empreendimento comercial de base imobiliária urbana: Shopping Center, hotel, unidades industriais, etc.
  - Valor locativo.
- d. Havendo a avaliação conjunta de imóveis, o conjunto será considerado como 01 (um) imóvel para efeito de remuneração, mesmo se tratando de matrículas diferentes. Exemplo:
- Vaga de garagem e casa;
  - Conjunto de lotes (lotes localizados um ao lado do outro);
  - Casa e piscina;
  - Casa e área de lazer;
  - Conjunto de salas comerciais.

#### 7.1.3. Remuneração de Deslocamento (Rd) para imóveis no Espírito Santo:

- a.  $Rd = R\$ 1,14 \times \text{distância em km (ida e volta) entre os municípios.}$
- b. O BANDES considerará as distâncias intermunicipais da tabela fornecida pelo DER-ES, disponível no endereço eletrônico:
- <https://der.es.gov.br/Media/der/Documentos/Rodovias%20Estaduais/TabelaDistancias.pdf>
- c. As distâncias serão consideradas da cidade onde a contratada declarar sede. Caso a licitante tenha sede em outra Unidade da Federação, as distâncias serão consideradas da cidade de Vitória.
- d. Para distância percorrida (ida e volta) até 30 km da sede da empresa contratada, não haverá pagamento de despesa adicional com quilometragem.
- e. Havendo mais de um imóvel para ser avaliado no mesmo município ou rota, será considerado o valor de deslocamento apenas 01 (uma) vez.
- f. Havendo avaliações em municípios diferentes, cuja rota de viagem permita que sejam feitas todas as visitas nos municípios mais próximos, será considerado como valor de deslocamento o do município mais distante, conforme definido pelo Bandes.
- g. Estima-se, com base no histórico recente, em 136,12Km a distância média gasta para realização de uma visita.

#### 7.1.4. Remuneração de Deslocamento (Rd) para imóveis fora do Espírito Santo:

- a. Os valores gastos pela contratada com despesas para avaliação de bem imóvel em outro estado como passagem aérea, aluguel de veículo e hospedagem serão pagos juntamente com as demais avaliações na Nota Fiscal de medição mensal, conforme procedimento abaixo:
  - Apresentação de 03 (três) orçamentos prévios das despesas previstas com a avaliação para aprovação;
  - Comprovação das despesas efetivamente autorizadas e realizadas através de notas fiscais ou recibos (ex: recibos de taxi, extrato de transporte por aplicativo, recibo de pedágio, etc.);
  - As despesas com alimentação seguirão o valor diário de R\$130,00 (cento e trinta reais).
- b. Os valores a serem pagos se limitarão ao valor do orçamento aprovado previamente pelo Bandes;
- c. Havendo mais de um imóvel para ser avaliado no mesmo Estado, será considerado o valor de deslocamento apenas 01 (uma) vez.

### 8. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DOS PROFISSIONAIS

- 8.1. Para a prestação dos serviços com qualidade e dentro dos níveis de serviços, a CONTRATADA deverá utilizar profissionais com a qualificação mínima exigida neste termo de referência.
- 8.2. A seguir serão definidos os requisitos mínimos de qualificação dos profissionais para execução dos serviços objeto deste termo de referência:
  - 8.2.1. Formação superior: Engenharia Civil ou Arquitetura.
  - 8.2.2. Apresentar certificado de curso de avaliação de imóveis urbanos, com carga horária mínima de 20 horas, que contenha em seu programa de conteúdo a capacitação em inferência estatística aplicada à engenharia de avaliação.
- 8.3. Para comprovação de experiência:
  - 8.3.1. Apresentar 03 laudos de avaliação completos de imóveis urbanos localizados no Espírito Santo, nos quais se tenha utilizado inferência estatística, elaborados segundo a norma NBR 14653-2, onde se tenha atingido no mínimo grau de fundamentação II, acompanhados das respectivas ART ou RRT.
  - 8.3.2. Currículo e Certidão de Acervo Técnico registrado no CREA e/ou no CAU, dos profissionais vinculados à empresa participante do edital, acompanhada da relação dos trabalhos realizados de acordo com os serviços que pretendem prestar e que deverão ser compatíveis com o edital. Apresentar prova de vínculo dos profissionais com a empresa requerente (sociedade, CTPS ou Contrato de Prestação de Serviço com firma reconhecida em serventia extrajudicial).
- 8.4. Apenas os profissionais apresentados pela empresa, e devidamente qualificados e aceitos pela fiscalização do BANDES, poderão realizar os serviços inerentes ao objeto desta contratação, inclusive assinar os Laudos como Responsável Técnico e, conseqüentemente, anotar junto ao CREA e/ou CAU as respectivas responsabilidades técnicas.
- 8.5. Toda e qualquer apresentação ou alteração de profissional feita durante a vigência do contrato, demandará da empresa comprovação dos requisitos obrigatórios para profissional demandado envolvido na execução do serviço, devendo a fiscalização do contrato verificar o cumprimento dos requisitos.

- 8.6. A CONTRATADA deverá apresentar junto com o contrato assinado uma listagem dos profissionais que executarão os serviços demandados, juntamente com toda a documentação obrigatória constante neste instrumento.
- 8.7. Caso algum profissional indicado seja recusado pelo BANDES, a Contratada será notificada para que se adeque em um prazo máximo de 10 dias corridos.
- 8.8. A CONTRATADA não será eximida de penalidades e de outras sanções previstas neste Termo de Referência e Edital caso este item não seja rigorosamente cumprido.
- 8.9. Independente da aceitação ou não do profissional por parte do BANDES e dos prazos para apresentação de um novo profissional, cobertura de férias, afastamentos médicos e etc. a contratada deverá dispor de pessoal qualificado suficiente para que os serviços não sejam prejudicados ou interrompidos.

## 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. Todo trabalho de avaliação deve ser elaborado seguindo as normas da ABNT e de acordo com as determinações legais.
- 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 no item 6 da 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, devem 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. MODALIDADES DE LAUDOS

### 2.1. LAUDO COMPLETO

- 2.1.1. Além dos requisitos mínimos previstos nas normas pertinentes (ABNT NBR 14653-2 e ABNT NBR 14653-4), devem ser e 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. 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 – Observações Finais;
  - 15 – Encerramento.
- 2.1.3. As fotografias do bem avaliando devem ser digitalizadas e coloridas, internas e externas, em tamanho igual ou superior a 7 cm x 10 cm, com legenda e observações julgadas pertinentes.
- 2.1.4. A planilha com as referências de mercado e a memória de cálculo devem ser apresentadas em forma de planilhas e arquivos eletrônicos.
- 2.1.5. Como capa padronizada, os laudos completos devem utilizar uma “Capa de Resumo”, conforme modelo constante do final deste Anexo.
- 2.1.6. Todos os laudos deverão ter Anotação de Responsabilidade Técnica.
- 2.1.7. Exceto a “Capa de Resumo”, todas as demais folhas 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 deverá fornecer nome e telefone de contato para agendamento de 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.

### **2.3. 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 bancos 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. Via de regra deve ser sempre utilizado o método comparativo de dados de mercado, exceto em casos excepcionais, devidamente justificados e com a anuência prévia do demandante.
- 2.4.2. 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.
- 2.4.3. 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.

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

- 2.4.4.1. Sempre que possível, o método comparativo de dados de mercado deve ser utilizado para obtenção do valor de mercado do bem, seja valor venal.
- 2.4.4.2. 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.
- 2.4.4.3. Deve-se também considerar o prazo estimado necessário para a sua comercialização.
- 2.4.4.4. 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.
- 2.4.4.5. A não adoção do valor médio do campo de arbítrio deve ser sempre justificada pelo avaliador.

2.4.4.6. 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.

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

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

2.4.5.1. 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.

2.4.5.2. 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.

2.4.5.3. 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.

2.4.5.4. 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.

2.4.5.5. 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, basearam-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, deve estar expressamente citada 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. LIQUIDAÇÃO FORÇADA**

2.5.5.1. Após definido o Valor de Mercado deve ser indicado o valor para Liquidação Forçada (Imediata). Esta Taxa deverá ser aplicada ao Valor de Mercado encontrado, considerando o prazo estimado necessário para sua comercialização. O avaliador deverá informar-se dos valores ocorrentes no mercado e apresentar a fonte e justificativa no Laudo.

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

#### **2.6. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**

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

#### **2.7. IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO**

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

#### **2.8. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO**

2.8.1. 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.).

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

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

#### **2.10. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

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

2.10.2. 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.

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

#### **2.11. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:**

2.11.1. Citar explicitamente a norma de avaliação pertinente (no caso de imóveis urbanos seria a NBR 14653-2 e no caso de empreendimentos seria a NBR 14653-4).

- 2.11.2. Informar a documentação disponibilizada (matrículas, escrituras, plantas etc.), citando os respectivos números de registro, cartório, números de aprovação e outros.
- 2.11.3. Informar a data de vistoria. Não tendo sido possível vistoriar o imóvel ou parte dele, explicitar as circunstâncias e os procedimentos decorrentes.
- 2.11.4. 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.
- 2.11.5. 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.

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

- 2.12.1. 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.
- 2.12.2. 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.
- 2.12.3. Indicar, se for o caso, a existência de edificações e benfeitorias não documentadas e sua influência no valor.
- 2.12.4. Caracterizar o móvel através de seus aspectos gerais, físicos e estado de conservação.
- 2.12.5. Atender ao disposto em 7.3 da NBR-14.653-1 e valer-se de anexo, em caso de grande volume de informações.

## **2.13. DIAGNÓSTICO DO MERCADO**

- 2.13.1. 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.
- 2.13.2. 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.
- 2.13.3. Classificar o imóvel quanto à liquidez do mesmo, como BAIXA LIQUIDEZ, LIQUIDEZ NORMAL OU ALTA LIQUIDEZ.
- 2.13.4. Convém descrever o mercado no contexto em que o imóvel avaliando encontra-se, apresentando suas particularidades, influências e tendências.

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

- 2.14.1. Identificar a(s) metodologia(s) empregada(s), justificando sucintamente sua utilização.
- 2.14.2. 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.
- 2.14.3. Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos etc., deverão ser detalhados em anexo específico.

- 2.14.4. 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.
- 2.14.5. 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.
- 2.14.6. 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.
- 2.14.7. Devem ser informados os valores atribuídos às variáveis utilizadas na projeção de valor para o imóvel avaliando, justificando, se necessário.
- 2.14.8. O tratamento dos dados adotado deve ser justificado, conforme item 8.2.1.4 NBR 14653-2 ou item 7.5 NBR 14653-4.

## **2.15. NÍVEL DE RIGOR**

- 2.15.1. Indicar a especificação atingida, com relação aos graus de Fundamentação e Precisão, conforme seção 9 da ABNT NBR 14653-2 ou conforme seção 10 da ABNT NBR 14653-4. Quando solicitado pelo contratante, deve ser apresentado demonstrativo da pontuação atingida.

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

- 2.16.1. Identificar o período da pesquisa.
- 2.16.2. Indicar e justificar o tratamento dos dados adotado, como estatística inferencial, estatística descritiva, capitalização da renda e outros.
- 2.16.3. Todas as variáveis utilizadas deverão ser definidas, indicando-se a amplitude observada nos dados efetivamente utilizados.
- 2.16.4. As variáveis utilizadas que não conseguiram explicar o preço deverão ser transcritas no laudo e estar contidas nos modelos estatísticos apresentados.
- 2.16.5. 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 seção 7.5 da ABNT NBR 14653-4.
- 2.16.6. Caso tenha sido utilizada a estatística descritiva, deverão ser apresentados os fatores e sua fundamentação.

## **2.17. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM**

- 2.17.1. Indicar o resultado da avaliação.
- 2.17.2. Relatar que os resultados estatísticos estão em anexo, quando for o caso, informando o número do anexo correspondente.
- 2.17.3. Indicar o campo de arbítrio estabelecido e, se for o caso, as justificativas para o resultado adotado.
- 2.17.4. Indicar o Valor de Liquidação Forçada.

## **2.18. VALOR DE AVALIAÇÃO**

- 2.18.1. Definir o valor de avaliação, dentro do intervalo de confiança, e expressá-lo em reais.
- 2.18.2. 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.
- 2.18.3. Definir explicitamente a data de referência da avaliação que, eventualmente, pode não coincidir com a data do laudo.
- 2.18.4. Quando necessário, discriminar valor do terreno e da edificação.
- 2.18.5. Tratando-se de vários imóveis ou móveis avaliados isoladamente, os valores devem ser informados individualmente, não efetuando-se a soma (o valor total não é necessariamente igual à soma do valor das partes).

## **2.19. OBSERVAÇÕES FINAIS**

- 2.19.1. 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.
- 2.19.2. 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.

## **2.20. ENCERRAMENTO**

- 2.20.1. 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.

## **2.21. ANEXOS**

- 2.21.1. Fotos do imóvel ou móvel avaliado, digitalizadas e coloridas, internas e externas, em tamanho igual ou superior a 7cm x 10cm, que permitam pronta identificação do bem, destacando em especial fachadas e interior do imóvel, logradouro e vizinhança;
- 2.21.2. Plantas de engenharia e arquitetura (caso fornecidas pelo proprietário);
- 2.21.3. Documentação do objeto avaliado;
- 2.21.4. Croqui/mapa de localização do imóvel avaliado, com identificação dos elementos amostrais;
- 2.21.5. Pesquisa de mercado, em fichas de coleta de dados, de preferência com fotos;
- 2.21.6. Tratamento de dados;
- 2.21.7. Memorial de cálculos;
- 2.21.8. 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.
- 2.21.9. Outros documentos que fundamentam o trabalho.

#### 2.21.10. 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  
MTA – Manual de Orientações Técnicas de Avaliações de Bens  
GERAC – Gerencia de Acompanhamento e Controle  
BANDES – Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo S/A  
NBR – Norma Brasileira Revisada  
OS – Ordem de Serviço  
CUB – Custo Unitário Básico da Construção Civil

**CAPA RESUMO DA AVALIAÇÃO****01 – Proprietário do Imóvel****02 – Cliente/Proponente****03 – Solicitante do Laudo**

BANDES – Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo

**04 – Objetivo do Laudo****05 – Descrição Resumida do Imóvel****06 – Metodologias, Grau de Fundamentação e Precisão alcançado****07 – Valor Final da Avaliação do Imóvel/móvel****08 – Vida Útil Remanescente****09 – Empresa Executora****10 – Data Base do Laudo****11 – Qualificação Legal Completa e Assinatura do Responsável**



**CAPA RESUMO DA AVALIAÇÃO****01 – Proprietário do Móvel****02 – Cliente/Proponente****03 – Solicitante do Laudo**

BANDES – Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo

**04 – Objetivo do Laudo****05 – Tipo de avaliação****06 – Grau de agregação da avaliação****07 – Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes****08 – Descrição Resumida do Móvel****09 – Diagnóstico de mercado****10 – Indicação da metodologia utilizada****11 – Tratamento dos dados e identificação do resultado: explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado****12 – Especificação da avaliação: indicar a especificação atingida, com relação ao grau de fundamentação****13 – Resultado da avaliação e data de referência, com explicitação da finalidade, objeto, tipo de valor e alcance da avaliação****14 – Qualificação Legal Completa e Assinatura do Responsável**