

PREGÃO ELETRÔNICO Nº. 2017/004

PROCESSO Nº. AD – 21/2017

DATA: 09/03/2017

SÍNTESE DO OBJETO E PROCEDIMENTOS

LEGISLAÇÃO: O procedimento licitatório obedecerá, o Decreto Estadual nº. 1527-R, de 30 de agosto de 2005, a Lei nº. 10.520, de 17 de julho de 2.002, que regulamenta a modalidade Pregão, a Lei Complementar nº 123/2006 e o Decreto Estadual nº 2.060-R de 20 de maio de 2008 e subsidiariamente a Lei nº. 8.666/93 e suas alterações.

OBJETO: CONTRATAÇÃO DE EMPRESAS DEVIDAMENTE REGISTRADAS NO CREA-ES (CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA) OU NO CAU-ES (CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO), CUJO OBJETO SOCIAL CONTEMPLE ATIVIDADE DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS PROFISSIONAIS EM AVALIAÇÕES DE BENS IMÓVEIS URBANOS E SERVIÇOS CORRELATOS, com a finalidade de atender às necessidades do Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo, doravante denominado de BANDES, em Vitória/ES, de acordo com o disposto no presente Edital e respectivos Anexos, que dele passam a fazer parte integrante, para todos os efeitos.

TIPO: MENOR PREÇO.

RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS: a partir de 25/04/2017.

ABERTURA DAS PROPOSTAS: 08/05/2017 às 13h30min.

INÍCIO DA SESSÃO DE DISPUTA DE PREÇOS: 08/05/2017 às 14h.

FORMALIZAÇÃO DE CONSULTAS/ENCAMINHAMENTOS:

- contato: ANGELA SANTOS DA FONSECA – Pregoeira
- endereço: Av. Princesa Isabel, 54 – 9º andar - Centro - Vitória/ES, CEP – 29.010-906
- e-mail: pregao@bandes.com.br
- telefone: (27) 3331-4466
- fax: (27) 3223-6307

REFERÊNCIA DE TEMPO: Para todas as referências de tempo será observado o horário de Brasília (DF).

LOCAL: www.bb.com.br - Licitações-e – “Acesso Identificado”.

EDITAL

PREGÃO ELETRÔNICO Nº. 2017/004 PROCESSO Nº. AD – 21/2017

1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

- 1.1. O **BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESPÍRITO SANTO S/A - BANDES**, instituição financeira constituída sob a forma jurídica de sociedade anônima de economia mista, com sede na av. Princesa Isabel, 54 – 12º andar, ed. Caparaó, Centro – Vitória/ES, através de Pregoeira designada pela Portaria nº 29 de 22 de abril de 2016, por meio de utilização de recursos de tecnologia de informação - *INTERNET*, torna público para conhecimento dos interessados que, na data, horário e local já indicados anteriormente, fará realizar-se licitação na modalidade **PREGÃO ELETRÔNICO**, do tipo **MENOR PREÇO UNITÁRIO POR AVALIAÇÃO**, tendo como objeto a **CONTRATAÇÃO DE EMPRESAS DEVIDAMENTE REGISTRADAS NO CREA-ES (CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA) OU NO CAU-ES (CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO), CUJO OBJETO SOCIAL CONTEMPLE ATIVIDADE DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS PROFISSIONAIS EM AVALIAÇÕES DE BENS IMÓVEIS URBANOS E SERVIÇOS CORRELATOS.**
- 1.2. O Pregão Eletrônico será realizado em sessão pública, por meio da *INTERNET*, mediante condições de segurança - criptografia e autenticação - em todas as suas fases. Os trabalhos serão conduzidos por servidor integrante do quadro efetivo do BANDES, denominada Pregoeira, mediante a inserção e monitoramento de dados gerados ou transferidos para o aplicativo "Licitações-e", constante da página eletrônica do Banco do Brasil S.A.
- 1.3. O procedimento licitatório obedecerá, o Decreto Estadual nº. 1527-R, de 30 de agosto de 2005, a Lei nº. 10.520, de 17 de julho de 2.002, que regulamenta a modalidade Pregão, a Lei Complementar nº 123/2006 e o Decreto Estadual nº 2.060-R de 20 de maio de 2008 e subsidiariamente a Lei nº. 8.666/93 e suas alterações.

2. DO OBJETO

- 2.1. O presente Pregão Eletrônico tem por objeto **CONTRATAÇÃO DE EMPRESAS DEVIDAMENTE REGISTRADAS NO CREA-ES (CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA) OU NO CAU-ES (CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO), CUJO OBJETO SOCIAL CONTEMPLE ATIVIDADE DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS PROFISSIONAIS EM AVALIAÇÕES DE BENS IMÓVEIS URBANOS E SERVIÇOS CORRELATOS**, com a finalidade de atender às necessidades do Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo, doravante denominado de BANDES, em Vitória/ES, de acordo com a **descrição detalhada e especificações técnicas contidas no Anexo I e IV** deste Edital.

3. ORIGEM DE RECURSOS

- 3.1. A despesa com o pagamento do referido objeto será custeada com recursos próprios do BANDES.

4. FORMALIZAÇÃO DE CONSULTAS

- 4.1. Observado o prazo de dois dias úteis antes da data fixada para a abertura das propostas, o licitante poderá formular consultas, preferencialmente pelo e-mail pregao@bandes.com.br, ou através de correspondência dirigida à Pregoeira do BANDES, à av. Princesa Isabel, 54 – 9º andar – Centro – CEP 29.010-906 – Vitória – ES, ou, ainda pelos telefones (27) 3331.4466, (27) 3331.4440 e fax (27) 3223.6307, informando o número da licitação.

5. REFERÊNCIA DE TEMPO

- 5.1. 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.

6. CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO

- 6.1. Poderão participar do processo os interessados que atenderem integralmente às condições estabelecidas neste Edital e seus Anexos.
- 6.2. Estarão impedidos de participar de qualquer fase do processo os interessados que se enquadrem em uma ou mais das situações a seguir:
- 6.2.1. Estejam constituídos sob a forma de consórcio;
 - 6.2.2. Estejam cumprindo a penalidade de suspensão temporária ou outras penalidades impostas por qualquer órgão da Administração Pública motivadas pelas hipóteses previstas no artigo 88 da Lei no. 8.666/93;
 - 6.2.3. Sejam declarados inidôneos em qualquer esfera de Governo;
 - 6.2.4. Estejam em processo de falência, concordata, dissolução ou liquidação;
 - 6.2.5. Empresa ou grupo econômico do qual empregado ou membro dos órgãos da administração do BANDES, seja sócio, detenha participação acionária ou participe de alguma forma de sua administração;
 - 6.2.6. Empresa ou grupo econômico que esteja inadimplente com seus compromissos, decorrentes de financiamentos concedidos pelo BANDES, ou que tenha sido penalizada com a rescisão de contrato de fornecimento de bens ou prestação de serviços nos 02 (dois) anos anteriores à data prevista para a abertura da presente licitação.

7. REGULAMENTO OPERACIONAL DO CERTAME

- 7.1. O certame será conduzido pela Pregoeira, que terá, em especial, as seguintes atribuições:
- 7.1.1. Coordenar os trabalhos da equipe de apoio;
 - 7.1.2. Responder as questões formuladas pelos licitantes, relativas ao certame;
 - 7.1.3. Abrir as propostas de preços;
 - 7.1.4. Analisar a aceitabilidade das propostas;
 - 7.1.5. Desclassificar propostas indicando os motivos;

- 7.1.6. Conduzir os procedimentos relativos aos lances e à escolha da proposta do lance de menor preço;
- 7.1.7. Verificar a habilitação do licitante classificado em primeiro lugar;
- 7.1.8. Declarar o vencedor;
- 7.1.9. Receber, examinar e submeter os recursos à autoridade competente para julgamento;
- 7.1.10. Adjudicar o objeto ao vencedor;
- 7.1.11. Receber, examinar e submeter os recursos à autoridade competente para julgamento;
- 7.1.12. Encaminhar o processo à autoridade superior para homologar e autorizar a contratação;
- 7.1.13. Convocar o vencedor para assinar o contrato ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido;
- 7.1.14. Abrir processo administrativo para apuração de irregularidades visando à aplicação de penalidades previstas na legislação.

8. CREDENCIAMENTO NO APLICATIVO LICITAÇÕES-E

- 8.1. Para acesso ao sistema eletrônico, os interessados em participar do Pregão deverão dispor de chave de identificação e senha pessoal e intransferível, obtidas junto às agências do Banco do Brasil S.A. sediadas no País (§ 1º, Art. 3º, do Decreto 3.697/2000).
 - 8.1.1. Eventuais dúvidas para obtenção da senha deverão ser solicitadas pelos telefones: **3003-0500 (capitais e regiões metropolitanas) ou 0800-7290500 (demais localidades)**.
- 8.2. A chave de identificação e a senha terão validade de 01 (um) ano e poderão ser utilizadas em qualquer pregão eletrônico, salvo quando canceladas por solicitação do credenciado ou por iniciativa do Banco do Brasil S.A., devidamente justificado.
- 8.3. As pessoas jurídicas ou firmas individuais deverão credenciar representantes, mediante a apresentação de procuração por instrumento público ou particular, com firma reconhecida, atribuindo poderes para formular lances de preços e praticar todos os demais atos e operações no “Licitações-e”.
- 8.4. Em sendo sócio, proprietário, dirigente (ou assemelhado) da empresa licitante, no ato do cadastramento, este deverá apresentar cópia do respectivo Estatuto ou Contrato Social, no qual estejam expressos seus poderes para exercer direitos e assumir obrigações em decorrência de tal investidura.
- 8.5. É de exclusiva responsabilidade do usuário o sigilo da senha, bem como seu uso em qualquer transação efetuada diretamente ou por seu representante, não cabendo ao BANDES ou ao Banco do Brasil S.A. a responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros.
- 8.6. O credenciamento do licitante e de seu representante legal junto ao sistema eletrônico implica a responsabilidade legal pelos atos praticados e a presunção de capacidade técnica para realização das transações inerentes ao Pregão Eletrônico.

9. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

- 9.1. A participação no certame se dará por meio da digitação da senha pessoal e intransferível do representante credenciado, e subsequente encaminhamento da proposta de preços, exclusivamente, por meio do sistema eletrônico através do site www.licitacoes-e.com.br, opção “**Acesso Identificado**”, observando a data e o horário limites estabelecidos.
- 9.2. 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.
- 9.3. No caso de desconexão com a Pregoeira no decorrer da etapa competitiva do Pregão, o sistema eletrônico poderá permanecer acessível aos licitantes para a recepção dos lances, retornando a Pregoeira, quando possível, sua atuação no certame, sem prejuízo dos atos realizados.
- 9.3.1 Quando a desconexão persistir por tempo superior a 10 (dez) minutos, a sessão do Pregão poderá ser suspensa e terá reinício somente após comunicação expressa aos participantes.

10. CADASTRAMENTO DAS PROPOSTAS DE PREÇOS

- 10.1. Para participação no pregão eletrônico, o licitante deverá manifestar, em campo próprio do sistema eletrônico, que cumpre plenamente os requisitos de habilitação e que sua proposta está em conformidade com as exigências do instrumento convocatório.
- 10.2. A declaração falsa relativa ao cumprimento dos requisitos de habilitação e proposta sujeitará o licitante às sanções previstas na lei.
- 10.3. Até a abertura da sessão, os licitantes poderão retirar ou substituir a proposta anteriormente apresentada.

11. DO ENVIO DAS PROPOSTAS DE PREÇOS

- 11.1. O encaminhamento de proposta pressupõe o pleno conhecimento e atendimento às exigências de habilitação previstas no Edital e seus Anexos. O fornecedor será responsável por todas as transações que forem efetuadas em seu nome no sistema eletrônico, assumindo como firmes e verdadeiras suas propostas e lances.
- 11.2. O serviço ofertado deverá atender a todas as especificações indicadas no **Anexo I** do Edital.
- 11.3. A proposta do licitante vencedor deverá conter:
- 11.3.1. Prazo de validade da proposta não inferior a 60 (sessenta) dias consecutivos da data da sessão de abertura desta licitação.
- 11.3.2. Razão social, número do CNPJ, inscrição estadual, endereço completo, telefone e fax da empresa licitante.
- 11.3.3. **PREÇO UNITARIO POR AVALIAÇÃO**, expresso em moeda corrente nacional, devendo estes incluir todas as despesas pertinentes ao objeto licitado. **Na proposta deverá constar obrigatoriamente o valor unitário e o valor global proposto conforme modelo no Anexo IV.**
- 11.3.3.1. **NO SISTEMA DEVERÁ SER INSERIDO SOMENTE O VALOR UNITÁRIO POR AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO** (referem-se a todos os insumos previstos,

honorários, impostos, taxas e tarifas, de acordo com as especificações do Anexo I).

11.3.4. Declaração de que no preço proposto estão incluídas todas as despesas com salários, encargos fiscais, comerciais, sociais e trabalhistas, materiais, equipamentos, seguros, tributos diretos e indiretos e outras despesas pertinentes ao objeto do presente edital.

11.3.5. Declaração de que atende plenamente todos os requisitos exigidos no Anexo I e II do presente edital.

11.4. A proposta deverá ser apresentada em 01 (uma) via original, na língua portuguesa corrente no Brasil, salvo quanto às expressões técnicas de uso corrente, impressa através de edição eletrônica de textos em papel timbrado do licitante, bem como ser redigida de forma clara, sem rasuras, emendas ou entrelinhas.

12. ABERTURA DAS PROPOSTAS

12.1. A partir do horário previsto no Edital, terá início a sessão pública do Pregão Eletrônico, com a divulgação das propostas de preços recebidas pelo *site* já indicado no item 9.1, passando a Pregoeira a avaliar a aceitabilidade das propostas de acordo com o Item 10.

12.2. A pregoeira verificará as propostas apresentadas, desclassificando aquelas que não estejam em conformidade com os requisitos estabelecidos no edital.

12.3. A desclassificação de proposta será sempre fundamentada e registrada no sistema, com acompanhamento em tempo real por todos os participantes.

12.4. O sistema ordenará, automaticamente, as propostas classificadas pela pregoeira, sendo que somente estas participarão da fase de lances.

12.5. Aberta a etapa competitiva, os representantes dos licitantes deverão estar conectados ao sistema para participar da sessão de lances. A cada lance ofertado o participante será imediatamente informado de seu recebimento e respectivo horário de registro e valor.

12.5.1. Serão aceitos lances cujos valores forem inferiores ao último lance que tenha sido anteriormente registrado no sistema.

12.5.2. Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmo valor, prevalecendo aquele que for recebido e registrado em primeiro lugar.

12.6. 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 à Pregoeira.

12.7. A etapa de lances da sessão pública será encerrada mediante aviso de fechamento iminente dos lances, emitido pelo sistema eletrônico, após o que transcorrerá período de tempo de até trinta minutos, aleatoriamente determinado também pelo sistema eletrônico, findo o qual será automaticamente encerrada a recepção de lances.

12.8. Facultativamente, a Pregoeira poderá encerrar a sessão pública mediante encaminhamento de aviso de fechamento dos lances e subsequente transcurso do prazo de 30 (trinta) minutos encerrada a recepção de lances. Neste caso, antes de anunciar o vencedor, a Pregoeira poderá encaminhar, pelo sistema eletrônico, contraproposta ao proponente que tenha apresentado o menor preço, para que seja obtido preço melhor, bem como decidir sobre sua aceitação.

12.8.1 O sistema informará a proposta de menor preço imediatamente após o encerramento da etapa de lances ou, quando for o caso, após negociação e decisão da pregoeira acerca da

aceitação do lance de menor valor.

12.8.2 A negociação será realizada por meio do sistema, podendo ser acompanhada pelos demais licitantes.

12.9. De acordo com a Lei Complementar nº 123/2006, após a fase de lances e da negociação, se a proposta mais bem classificada não tiver sido ofertada por microempresa ou empresa de pequeno porte e houver proposta apresentada por microempresa ou empresa de pequeno porte igual ou até 5% (cinco por cento) superior à melhor proposta, proceder-se-á da seguinte forma:

a) A microempresa ou empresa de pequeno porte mais bem classificada poderá, no prazo de 05 (cinco) minutos após a solicitação da pregoeira, apresentar nova proposta inferior àquela considerada vencedora do certame, situação em que, atendidas as exigências habilitatórias, será adjudicado em seu favor o objeto deste pregão;

b) Não ocorrendo a contratação da microempresa ou empresa de pequeno porte, na forma do subitem anterior, serão convocadas as licitantes remanescentes que porventura se enquadrem na condição prevista no *caput*, observada a ordem classificatória, para o exercício do mesmo direito;

c) A Pregoeira deverá solicitar documentos que comprovem o enquadramento da licitante na categoria de microempresa ou empresa de pequeno porte, conforme regras estabelecidas no Anexo III deste Edital;

d) Na hipótese de não contratação nos termos previstos na condição indicada no *caput*, o objeto licitado será adjudicado em favor da proposta originalmente vencedora do certame.

12.10 Encerrada a etapa de lances da sessão pública, a pregoeira solicitará os documentos descritos no Anexo III para comprovar a regularidade de situação do autor da proposta, documentação essa avaliada na forma da Lei n.º 8.666/93 e suas alterações posteriores. A Pregoeira verificará, também, o cumprimento das exigências para habilitação contidas nos demais Anexos deste Edital.

12.11 **A empresa vencedora do Pregão deverá apresentar, em até 2 horas após o encerramento da disputa, a sua proposta de preço detalhada com o preço ajustado, e em até 24 (vinte e quatro) horas, cópia dos documentos comprobatórios de habilitação e qualificação constantes do ANEXO III, contadas da data e hora da solicitação da pregoeira no sistema eletrônico, que deverão ser encaminhados para o e-mail pregao@bandes.com.br ou o fax (27) 3223-6307**, com posterior encaminhamento do original ou cópia autenticada à Pregoeira, para a sede do BANDES, na av. Princesa Isabel, 54 – Centro – Vitória/ES, CEP: 29010-906, observando o prazo de 3 (três) dias úteis, contados a partir da data e hora da solicitação da pregoeira no sistema eletrônico.

12.12 Constatado o atendimento das exigências fixadas no Edital e terminado o prazo para recurso, o objeto será adjudicado pela Pregoeira ao autor da proposta ou lance de menor preço.

12.13 Se o adjudicatário, convocado dentro do prazo de validade da sua proposta, não apresentar situação regular (documentos comprobatórios de habilitação e qualificação), estará sujeito às penalidades previstas no item 21. Neste caso, a Pregoeira examinará as ofertas subsequentes, e a habilitação dos proponentes, observada a ordem de classificação, até a apuração de uma que atenda ao Edital, sendo o respectivo proponente convocado para negociar redução do preço ofertado.

13. JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

13.1 A Pregoeira efetuará o julgamento das propostas pelo critério de "**MENOR PREÇO**" **RELATIVO AO VALOR UNITÁRIO POR AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**, podendo encaminhar, pelo sistema eletrônico, contraproposta diretamente ao licitante que tenha apresentado o lance de menor valor, para que seja obtido preço melhor, bem como decidir sobre sua aceitação após observados prazos

para fornecimento, especificações técnicas, parâmetros mínimos de desempenho e de qualidade e demais condições definidas neste Edital.

- 13.2. A qualquer tempo após a sessão de lances, analisando a aceitabilidade ou não, ou, quando for o caso, após negociação e decisão acerca da aceitação do lance de menor valor, a Pregoeira fará a declaração do licitante vencedor.
- 13.3. Se a proposta do licitante que oferecer o lance de menor valor por lote não for aceitável, ou se o licitante desatender as exigências habilitatórias, a Pregoeira examinará o lance subsequente, verificando a aceitabilidade de sua proposta, na ordem de classificação, e assim sucessivamente, até a apuração de uma proposta ou lance que atenda ao Edital.
- 13.3.1. Ocorrendo a situação a que se refere o subitem anterior, a Pregoeira poderá negociar com o licitante para que seja obtido preço melhor para o BANDES.
- 13.4. Constatado o atendimento das exigências fixadas no Edital, o licitante será declarado vencedor do certame, sendo-lhe adjudicado o objeto depois de concluída a fase de interposição de recurso.

14. HOMOLOGAÇÃO:

- 14.1. Em não sendo interposto recurso, caberá à Pregoeira fazer a adjudicação ao licitante vencedor no sistema.
- 14.2. Em havendo recurso, a Autoridade Competente do BANDES, após deliberar sobre o assunto, adjudicará o objeto e homologará o procedimento licitatório.
- 14.3. O prazo máximo para o licitante vencedor assinar o contrato é de 03 (três) dias úteis, contados da data do recebimento da notificação, sob pena de aplicação das sanções previstas no **item 21**.
- 14.4. Se o licitante vencedor se recusar a assinar o contrato no prazo estabelecido, o BANDES poderá convocar o licitante remanescente, na ordem de classificação, para fazê-lo em igual prazo.

15. CONTRATO

- 15.1. Será firmado com os licitantes vencedores **contrato de prestação de serviços pelo prazo de 12 (doze) meses** podendo ser prorrogado na forma da lei, nos termos da proposta apresentada e da Minuta de Contrato constante do **Anexo VIII** deste Edital. O BANDES notificará o licitante vencedor com o prazo máximo para retirar o contrato e devolvê-lo assinado, sob pena de aplicação das sanções previstas no **item 21**.
- 15.2. O prazo que será estipulado pelo BANDES para retirada, assinatura e entrega do contrato assinado será de no mínimo 3 (três) dias úteis, de acordo com a conveniência administrativa do BANDES.
- 15.3. Os documentos citados no **Anexo III** deste Edital deverão estar válidos **na data da contratação**, obrigando-se o licitante a reapresentá-los, caso suas validades tenham se esgotado entre a sessão do Pregão e a assinatura do contrato.

16. OBRIGAÇÕES DO BANDES

16.1. Compete ao BANDES, além dos itens descritos no **Anexo I e VI** deste Edital:

16.1.1. Efetuar o pagamento nas condições e preços pactuados;

16.1.2. Alocar os recursos necessários à contratação dos serviços, conferir a fatura e efetuar os pagamentos correspondentes;

- 16.1.3. Acompanhar a execução do serviço contratado, disponibilizando um representante do seu quadro de pessoal para fiscalizá-lo;
- 16.1.4. Fornecer ao CONTRATADO, quando solicitado ao Gestor do Contrato, cópia do Código de Ética do BANDES;

17. OBRIGAÇÕES DA EMPRESA VENCEDORA

- 17.1. Compete à vencedora, além dos itens descritos no **Anexo I e VI** deste Edital:
 - 17.1.1. Providenciar a imediata correção das deficiências apontadas pelo setor competente do BANDES, quanto ao objeto desta licitação;
 - 17.1.2. Manter, durante toda a execução do contrato, todas as condições assumidas na licitação;
 - 17.1.3. Se responsabilizar pelos encargos fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato.

18. DO PAGAMENTO

- 18.1. O pagamento pelos serviços prestados será efetuado após a prestação dos serviços, num prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis após a apresentação da nota fiscal/fatura relativa aos serviços do mês vencido, com a discriminação dos serviços prestados e locais das vistorias.
- 18.2. A conferência da Nota Fiscal será efetuada pelo setor responsável pelo acompanhamento do contrato, confirmando que os serviços foram prestados na forma contratada.
- 18.3. 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.
- 18.4. Em caso de rejeição da nota fiscal/fatura, motivada por erro ou incorreções, o prazo de 5 (cinco) dias úteis passará a ser contado a partir da data de sua reapresentação.
- 18.5. 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.
- 18.6. Fica assegurado ao BANDES o direito de deduzir do pagamento devido à Contratada, independente da aplicação de multas, importância correspondente a:
 - 18.6.1 Débitos a que tiver dado causa;
 - 18.6.2 Despesas relativas à correção de eventuais falhas;
 - 18.6.3 Dedução relativa a insumos de sua responsabilidade não fornecidos;
- 18.7. 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.
- 18.8. Não haverá, sob hipótese alguma, pagamento antecipado.

19. DO REAJUSTAMENTO:

- 19.1 Não haverá, sob hipótese alguma, reajuste de preços antes de decorridos 12 (doze) meses de vigência do contrato. Após esse prazo, o contrato poderá ser reajustado, aplicando-se, nesse caso, como índice de reajuste, o IPCA do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

20. IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E RECURSOS

- 20.1. Até 02 (dois) dias úteis antes da data inicial do recebimento das propostas, qualquer pessoa física ou jurídica poderá solicitar providências ou impugnar o ato convocatório do Pregão Eletrônico.
- 20.2. Após a declaração do vencedor no sistema, o licitante que desejar recorrer das decisões da Pregoeira poderá fazê-lo no prazo de até **30 (trinta) minutos**, mediante o registro da síntese de suas razões, sendo-lhe facultado juntar memoriais no prazo de 03 (três) dias úteis. Os interessados ficam, desde logo, intimados a apresentar contrarrazões em igual número de dias, que começarão a correr do término do prazo do recorrente.
- 20.3. A falta de manifestação indicada no **item 20.2** importará a preclusão do direito de recurso.
- 20.4. Não será concedido prazo para recursos sobre assuntos meramente protelatórios ou quando não justificada a intenção de interpor o recurso pelo licitante.
- 20.5. Os recursos e contrarrazões de recurso, bem como impugnação do Edital, deverão ser dirigidos à Pregoeira e protocolados junto ao BANDES, localizado a av. Princesa Isabel, 54 – 9º andar – Centro – Vitória - ES, CEP: 29.010-906, em dias úteis, no horário das 9 às 18 horas, o qual deverá receber, examinar e submetê-lo a autoridade competente que decidirá sobre a sua pertinência.

21. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 21.1. A empresa licitante deverá observar rigorosamente as condições estabelecidas no edital, sujeitando-se às penalidades constantes no art. 28 do Decreto Estadual nº 1.527-R/2005, aplicando-se subsidiariamente o art. 7º da Lei 10.520/2002 e os artigos 86 e 87 da Lei nº 8.666/1993, conforme o disposto:
- 21.1.1 Advertência;
- 21.1.2. Multa moratória de 0,5% (cinco décimos de por cento) sobre o valor do contrato, por dia de atraso na entrega do objeto, até o limite de 20 (vinte) dias. Caso não tenha motivo justificado, o instrumento contratual poderá ser rescindido, a critério do BANDES, e aplicadas sanções previstas na Lei 8.666/93;
- 21.1.3 Multa de até 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial do objeto contratado ou descumprimento das demais cláusulas contratuais;
- 21.1.4 Na forma do art. 28 do Decreto nº 1.527-R, impedimento de licitar e de contratar com o Estado do Espírito Santo, bem como descredenciamento do SICAF, pelo prazo de até (05) cinco anos.
- 21.2. A aplicação das penalidades ocorrerá após defesa prévia do interessado, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da intimação do ato.
- 21.3. As sanções estabelecidas nos itens 21.1.1 e 21.1.3 poderão ser aplicadas juntamente com a do item 21.1.2, facultada a defesa prévia do interessado, no respectivo processo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

- 21.5 Da sanção aplicada caberá recurso, no prazo de 05 (cinco) dias úteis da notificação, à autoridade superior àquela que aplicou a sanção, ficando sobrestada até o julgamento do pleito, nos termos do artigo 109, da Lei 8.666/93.

22. CONDUTA ÉTICA DO LICITANTE E DO BANDES

- 22.1. 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 na Cláusula Décima da Minuta de Contrato.

23. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 23.1. O presente pregão não importa necessariamente em contratação, podendo a Administração do BANDES revogá-la, no todo ou em parte, por razões de interesse público, derivadas de fato superveniente comprovado ou anulá-la por ilegalidade, de ofício ou por provocação mediante ato escrito e fundamentado disponibilizado no sistema para o conhecimento dos participantes.
- 23.2. O licitante é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas e dos documentos apresentados no pregão. A falsidade de qualquer documento apresentado ou a inverdade das informações nele contidas implicará imediata desclassificação do licitante que o tiver apresentado, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.
- 23.3. Após apresentação da proposta, não caberá desistência, salvo por motivo justo decorrente de fato superveniente e aceito pela Pregoeira.
- 23.4. Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento. Só se iniciam e vencem os prazos em dias de expedientes no BANDES.
- 23.5. É facultado à Pregoeira, ou à Autoridade Superior, em qualquer fase da licitação, promover diligências com vistas a esclarecer ou a complementar a instrução do processo, vedada a inclusão posterior de documento ou informação que deveria constar no ato da sessão eletrônica.
- 23.6. Os licitantes intimados para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais deverão fazê-lo no prazo determinado pela Pregoeira, sob pena de desclassificação/inabilitação.
- 23.7. As normas que disciplinam este Pregão serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os licitantes, desde que não comprometam o interesse da Administração.
- 23.8. A participação do licitante nesta licitação implica a aceitação de todos os termos deste Edital.
- 23.9. O Edital encontra-se disponível no site www.licitacoes-e.com.br, ou no BANDES, podendo ser retirado na GERHA, localizada a av. Princesa Isabel, 54, 9º andar - Centro – Vitória/ES, CEP: 29010-906, em dias úteis, no horário das 12 às 18 horas.
- 23.10. Qualquer pedido de esclarecimento em relação a dúvidas deverá ser dirigido à Pregoeira através do site pregao@bandes.com.br, ou protocolado junto a GERHA, na av. Princesa Isabel, 54, 9º andar - Centro – Vitória/ES, telefone (27) 3331.4440 e 3331-4466, ou ainda através do fax (27) 3223.6307, em dias úteis, no horário das 12 às 18 horas, dentro dos prazos estipulados por este Edital.
- 23.11. Os casos omissos serão decididos pela Pregoeira em conformidade com as disposições constantes do Decreto e Leis citados no **item 1.3** deste Edital.
- 23.12. A empresa vencedora deverá cumprir o disposto no Decreto Nº 2460-R, de 05/02/2010, publicado no Diário Oficial do Estado do Espírito Santo em 08 de fevereiro de 2010.

23.13. O foro designado para julgamento de quaisquer questões judiciais resultantes deste Edital será o local da realização do certame, considerado aquele a que está vinculado à Pregoeira.

23.14. São partes integrantes deste edital:

- a) Anexo I - (Termo de Referência);
- b) Anexo II – (Mta - Manual De Orientações Técnicas De Avaliações De Bens);
- c) Anexo III - (Exigências Para Habilitação);
- d) Anexo IV - (Modelo de Proposta de Preços);
- e) Anexo V - (Modelo de Declaração de Fato Superveniente Impeditivo da Habilitação);
- f) Anexo VI - (Modelo de Declaração de Cumprimento às Normas de Trabalho do Menor);
- g) Anexo VII – (Minutas dos Contratos).

Vitória (ES), 09 de março de 2017.

Angela Santos da Fonseca
Pregoeira

ANEXO I

**PREGÃO ELETRÔNICO Nº 2017/004
PROCESSO Nº. AD – 21/2017**

TERMO DE REFERÊNCIA

FINALIDADE:

CONTRATAÇÃO DE EMPRESAS DEVIDAMENTE REGISTRADAS NO CREA-ES (CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA) OU NO CAU-ES (CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO), CUJO OBJETO SOCIAL CONTEMPLE ATIVIDADE DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS PROFISSIONAIS EM AVALIAÇÕES DE BENS IMÓVEIS URBANOS E SERVIÇOS CORRELATOS.

1 – CARACTERIZAÇÃO DAS ATIVIDADES E PRÉ-REQUISITOS

| Tipo de Atividade | Discriminação | Pré-requisitos do profissional |
|-------------------|---|---|
| A-1 | <ul style="list-style-type: none"> • Avaliação de imóvel urbano, com apresentação em laudo de avaliação completo e vistoria e caracterização de imóvel urbano com apresentação em laudo de vistoria completo de: <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Valor locativo. | <p>Formação superior: Engenharia Civil ou Arquitetura.</p> <p>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.</p> <p>Comprovação de experiência:</p> <p>Apresentar CAT – Certidão de Acervo Técnico com a informação de que o profissional tenha feito no mínimo 03 laudos de avaliação completos de imóveis urbanos, nos quais se tenha utilizado interferência estatística elaborados segundo a norma NBR 14653-2, onde se tenha atingido no mínimo grau de fundamentação II, ou apresentação de 03 laudos de avaliação completos de imóveis urbanos, 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.</p> |
| A-2 | <ul style="list-style-type: none"> - Atividade de avaliação de empreendimento comercial de base imobiliária urbana: Shopping Center, hotel, etc.; - Atividade de avaliação de unidades industriais. | |

2 – ESTIMATIVA DE DEMANDA E VALOR MÁXIMO ACEITO PELO BANDES

| Tipo de Atividade | Discriminação | Quantidade estimada de demanda para o período contratual | Valor Unitário Máximo aceito pelo Banes |
|-------------------|---|--|---|
| A-1 | <ul style="list-style-type: none"> • Avaliação de imóvel urbano, com apresentação em laudo de avaliação completo e vistoria e caracterização de imóvel urbano com apresentação em laudo de vistoria completo de: <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Valor locativo. | Até 244 avaliações | R\$ 949,05 |
| A-2 | <ul style="list-style-type: none"> - Atividade de avaliação de empreendimento comercial de base imobiliária urbana: Shopping Center, hotel, etc.; - Atividade de avaliação de unidades industriais. | Até 27 avaliações | R\$ 949,05 |

- I. Dependendo da demanda, a quantidade estimada de avaliações para cada tipo de atividade poderá ser redistribuída entre os mesmos sem que haja, contudo, acréscimo no quantitativo total. Conforme informado, 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.
- II. Os valores cotados de imóveis urbanos foram ponderados pelo tipo de avaliação – imóveis típicos e imóveis atípicos – de acordo com o histórico do BANDES, sendo 90% para imóveis típicos e 10% para imóveis atípicos.
- III. Somente as atividades de A-2 deste Edital poderão ser subcontratadas, cabendo a contratada total responsabilidade pelo serviço prestado por terceiros.

3 - PRAZOS MÁXIMOS PARA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

| Tipo de Atividade | Prazo para avaliações dentro do ES |
|-------------------|------------------------------------|
| A-1 | 7 dias corridos |
| A-2 | 7 dias corridos |

- I. Para avaliações fora do Espírito Santo, admite-se um prazo de até 10 dias corridos para entrega dos laudos solicitados.

4 - QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

- I. Certidão de registro junto ao CREA ou CAU (atualizada) da empresa interessada e dos profissionais que compõem o quadro técnico;
- II. 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. Os Atestados devem conter, obrigatoriamente, o nome do órgão ou pessoa jurídica que contratou os serviços, o nome da empresa interessada que está participando do edital, a indicação sumária dos serviços realizados, a identificação e telefone das pessoas que assinam a declaração e o período de realização dos serviços;
- III. Para fins de assinatura do contrato, apresentar na contratação:
 - a. Prova dos pré-requisitos técnicos do(s) profissional(ais) técnico(s) responsável(ais) pela execução dos serviços;
 - b. Prova de que o profissional(ais) técnico(s) responsável(ais) pela execução do serviço está(ão) inscrito(s) no CREA ou no CAU como responsável(ais) técnico(s) da empresa;
 - c. Prova do vínculo do(s) profissional(ais) técnico(s) responsável(ais) pela execução dos serviços com a empresa requerente (sociedade, CTPS ou Contrato de Prestação de Serviço);
 - d. Caso a licitante seja sediada em local diverso do Espírito Santo, deverá apresentar prova de registro secundário no CREA-ES ou CAU-ES.
 - e. Currículo e Certidão de Acervo Técnico registrado no CREA e 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.

5 – ITENS E EQUIPAMENTOS EXIGIDOS

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

- I. Linha telefônica com fax, ou scanner;
- II. Endereço de correio eletrônico (e-mail) na Web;
- III. Aparelho GPS;
- IV. Linha celular.

6 – REMUNERAÇÃO DA ATIVIDADE

6.1 - Avaliações de imóveis no Espírito Santo

$R_t = R_a + R_d \times \text{distância percorrida (ida/volta)}$, onde:

R_t = Remuneração total

R_a = Remuneração de atividade

R_d = Remuneração de deslocamento

Remuneração de Atividade (Ra):

Atividade tipo A-1 ou A-2

- I. Havendo a avaliação conjunta de imóveis, o conjunto será considerado como 01 (um) imóvel, mesmo se tratando de matrículas diferentes. Exemplo:
 - vaga de garagem e casa;
 - conjunto de lotes (independentes de estarem localizados um ao lado do outro);
 - casa e piscina;
 - casa e área de lazer;
 - conjunto de salas comerciais.

Remuneração de Deslocamento (Rd):

Rd = R\$ 0,98 x distância em km (ida e volta) entre os municípios.

- I. O BANDES considerará as distâncias intermunicipais da tabela fornecida pelo DER-ES, disponível no endereço eletrônico:
<http://gtsis2.es.gov.br/Media/der/Documentos/Rodovias%20Estaduais/TabelaDistancias.pdf>
- II. 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.
- III. Distância percorrida (ida e volta) até 30 km da sede da empresa contratada, não haverá pagamento de despesa adicional com quilometragem.
- IV. Havendo mais de um imóvel para ser avaliado no mesmo município ou rota, será considerado o valor de deslocamento apenas 01 (uma) vez.
- V. 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.

6.2 - Avaliações de imóveis fora do Espírito Santo:

Rt = Ra + Rd, onde:

Rt = Remuneração total

Ra = Remuneração de atividade

Rd = Remuneração de deslocamento

Remuneração de Atividade (Ra):

Atividade tipo A-1 ou A-2

- I. Havendo a avaliação conjunta de imóveis, o conjunto será considerado como 01 (um) imóvel, 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.
- I. Os valores gastos pela contratada com despesas para avaliação de bem imóvel em outro estado como passagem aérea, aluguel de veículo e hospedagem serão reembolsados mediante apresentação de nota fiscal emitida em nome do Bandes acompanhada de comprovação das despesas contendo 3 orçamentos e notas fiscais ou recibos dos serviços efetivamente contratados. As despesas com alimentação seguirão o valor de diária estabelecido pela BANDES para viagens fora do Espírito Santo, que atualmente é de R\$ 115,00.
- II. Havendo mais de um imóvel para ser avaliado no mesmo Estado, será considerado o valor de deslocamento apenas 01 (uma) vez.
- III. Os valores obtidos através das fórmulas 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.

Elaborado por:

MARCELO BELUMAT

Coordenador do Núcleo de Análise do Perfil do Cliente – NUCAC

Aprovado por:

RICARDO TEIXEIRA MENDES

Gerente Comercial e de Relacionamento – GECOR

ANEXO II

MTA - 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 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 técnica científica para realizar avaliações, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA 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, ressaltando-se que as atividades de avaliação são atribuições exclusivas do exercício profissional correspondente às diferentes modalidades de Engenharia e Arquitetura e Agronomia.
- 1.5. Apenas os profissionais habilitados em cada atividade poderão assinar os Laudos como Responsável Técnico e, conseqüentemente, anotar junto ao CREA 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 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 dessa proibição constitui falta grave e motivo de rescisão contratual.
- 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. Todas as páginas deverão ser rubricadas e/ou assinadas pelo responsável técnico.
- 1.12. Não serão consideradas as referências de mercado (elementos amostrais) comercializadas com prazo superior a 270 (duzentos e setenta) dias.
- 1.13. 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 impressas 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, impressas 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.
- 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 completos 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 desse procedimento, tal fato deverá ser comunicado ao BANDES imediatamente.

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 correspondência à gerência demandante via fax ou "e-mail", comunicando o ocorrido.

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 campo “**Observações Finais**” 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 no campo “Observações Finais”, 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 dede 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, deverão ser deixados em branco os campos do laudo utilizados para a caracterização interna do imóvel e valor de avaliação, informando o fato no campo “Observações Complementares Importantes”, 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. AVALIAÇÃO SOMENTE DE TERRENOS URBANOS, MESMO COM A EXISTÊNCIA DE CONSTRUÇÃO SOBRE OS MESMOS

2.5.4.1. Em casos específicos, desde que haja a requisição formal da Unidade Demandante, a avaliação pode referir-se somente ao terreno, mesmo existindo edificações e/ou benfeitorias sobre ele.

2.5.4.2. Neste caso, deve constar, obrigatoriamente, no campo “Observações Finais”, que a avaliação refere-se somente ao terreno, considerado hipoteticamente como se vazio estivesse (sem edificações), conforme solicitado pela contratante em expediente específico. As edificações e benfeitorias existentes devem ser descritas sucintamente.

2.5.5. IMÓVEIS OBJETO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO OU DE GARANTIA EM OPERAÇÃO FINANCEIRA

2.5.5.1. Os laudos de avaliação referentes a imóveis objetos de dação em pagamento ou de garantia em operação financeira não habitacional devem ter o valor da avaliação apurado de tal forma que represente o valor mínimo de mercado e se crie a perspectiva de absorção rápida pelo mercado imobiliário.

2.5.5.2. O diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando, fatores que possam vir a dificultar sua comercialização, bem como sugestões para melhor resultado na posterior venda, devem ser incluídos no laudo.

2.5.6. EXISTÊNCIA DE ÁREAS DE CONSTRUÇÃO NÃO AVERBADAS

2.5.6.1. Na ocorrência de edificação com a área total ou parcial não averbada no Registro de Imóveis, a avaliação deve, a princípio, considerar as áreas efetivamente existentes, isto é, terreno e construção total (áreas averbadas e não averbadas).

2.5.6.2. 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 a origem dessas informações (planta, medição “in loco” etc.).

2.5.6.3. 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.

2.5.6.4. 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.

2.5.6.5. 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.

2.5.6.6. 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.

2.5.6.7. 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.

2.5.7. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

2.5.7.1. Quando solicitado, após definir o Valor de Mercado deve ser indicado o valor para Liquidação Forçada (Imediata), para data indicada pelo demandante. Para tanto o avaliador deverá utilizar-se da taxa de desconto, que pode ser fornecida pelo BANDES. 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

3.1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

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

3.2. IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO

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

3.3. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

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

3.4. OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO

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

3.5. OBJETO DA AVALIAÇÃO

3.5.1. Determinação dos valores de mercado e de liquidação forçada, conforme item 3.30 da NBR-14.653-1.

3.5.2. Determinação de outros fatores, tais como valor de risco, custo de reprodução, custo de reedição e custo de reposição.

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

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

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

3.6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

- 3.6.1. Citar explicitamente a norma de avaliação pertinente (no caso de imóveis urbanos seria a NBR 14653-2 e no caso de empreendimentos seria a NBR 14653-4).
- 3.6.2. Informar a documentação disponibilizada (matrículas, escrituras, plantas etc.), citando os respectivos números de registro, cartório, números de aprovação e outros.
- 3.6.3. Informar a data de vistoria. Não tendo sido possível vistoriar o imóvel ou parte dele, explicitar as circunstâncias e os procedimentos decorrentes.
- 3.6.4. Relacionar pressupostos, ressalvas ou fatores limitantes relativos à insuficiência ou incoerência das informações, documentações, ou outras características que possam influenciar no trabalho desenvolvido e, principalmente, na definição do valor do imóvel.
- 3.6.5. Recomenda-se atender ao disposto em 7.2 da NBR-14.653-1 e consultar legislações, restrições ou incentivos que possam influenciar no valor do imóvel.

3.7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL/MÓVEL AVALIADO

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

3.8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

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

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

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

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

3.10. NÍVEL DE RIGOR

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

3.11. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

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

3.12. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

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

3.13. VALOR DE AVALIAÇÃO

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

3.14. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

- 3.14.1. Informações relevantes, tais como alerta sobre dívidas, ônus, gravames, invasões, posseiros, benfeitorias não averbadas, riscos de inundação, restrições de órgãos de proteção ambiental ou de concessionárias de energia elétrica e telecomunicações, projeto de desapropriação, patrimônio histórico, pioneirismo do empreendimento e obsolescência, deverão ser relatadas.
- 3.14.2. Sempre que for o caso, deverá ser enfatizada a necessidade do exame da matéria pela área jurídica. Indicar documentos não anexados que também subsidiaram o trabalho.
- 3.14.3. Quando o imóvel ou móvel constituir garantia de operação, informar expressamente: “consideradas as atuais condições físicas e de mercado, o imóvel (ou móvel) pode (ou não pode) ser aceito como garantia”.

3.15. ENCERRAMENTO

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

3.16. ANEXOS

- 3.16.1. Fotos do imóvel ou móvel avaliado, digitalizadas e coloridas, internas e externas, impressas 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;
- 3.16.2. Plantas de engenharia e arquitetura (caso fornecidas pelo proprietário);
- 3.16.3. Documentação do objeto avaliado;
- 3.16.4. Croqui/mapa de localização do imóvel avaliado, com identificação dos elementos amostrais;
- 3.16.5. Pesquisa de mercado, em fichas de coleta de dados, de preferência com fotos;
- 3.16.6. Tratamento de dados;
- 3.16.7. Memorial de cálculos;
- 3.16.8. Deverão ser anexados os resultados estatísticos obtidos, as projeções de valores, teste da equação e análise dos resíduos. Apresentar o gráfico de preços observados X valores estimados pelo modelo e todos os gráficos que permitam melhor visualização do estudo desenvolvido.
- 3.16.9. Outros documentos que fundamentam o trabalho.

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 – Solicitante do Laudo

BANDES – Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo

03 – Objetivo do Laudo

04 – Descrição Resumida do Imóvel

05 – Metodologias, Grau de Fundamentação e Precisão alcançado

06 – Valor Final da Avaliação do Imóvel/móvel

07 – Vida Útil Remanescente

08 – Empresa Executora

09 – Data Base do Laudo

10 – Qualificação Legal Completa e Assinatura do Responsável

CAPA RESUMO DA AVALIAÇÃO

01 – Proprietário do Móvel

02 – Solicitante do Laudo
BANDES – Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo

03 – Objetivo do Laudo

04 – Tipo de avaliação

05 – Grau de agregação da avaliação

06 – Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

07 – Descrição Resumida do Móvel

08 – Diagnóstico de mercado

09 – Indicação da metodologia utilizada

10 – 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

11 – Especificação da avaliação: indicar a especificação atingida, com relação ao grau de fundamentação

12 – Resultado da avaliação e data de referência, com explicitação da finalidade, objeto, tipo de valor e alcance da avaliação

13 – Qualificação Legal Completa e Assinatura do Responsável

ANEXO III

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 2017/004 PROCESSO Nº. AD – 21/2017

1. EXIGÊNCIAS PARA HABILITAÇÃO

1.1. Em até 24 (vinte e quatro) horas contadas da data e hora da solicitação da pregoeira no sistema eletrônico, a cópia dos documentos comprobatórios de habilitação e qualificação constantes neste anexo deverão ser encaminhados para o e-mail pregao@bandes.com.br ou o fax (27) 3223-6307, com posterior encaminhamento do original ou cópia autenticada ao Pregoeira, para a sede do BANDES, na av. Princesa Isabel, 54 – Centro – Vitória/ES, CEP: 29010-906, observando o prazo de 3 (três) dias úteis, contados a partir da data e hora da solicitação da pregoeira no sistema eletrônico.

1.2. Para habilitarem-se no certame, os interessados deverão estar cadastrados no sistema Licitações-e e, caso vença a disputa, deverá apresentar os seguintes documentos:

1.2.1. Habilitação Jurídica:

- a) Registro comercial, no caso de empresa individual;
- b) Ato constitutivo (Estatuto ou Contrato Social em vigor), devidamente registrado no Órgão competente, acompanhado de documento comprobatório da eleição dos atuais administradores;
- c) Inscrição do Ato Constitutivo, no caso de Sociedades Civis, acompanhada de prova de designação da diretoria em exercício.

1.2.2. Qualificação Econômico-Financeira:

a) Balanço Patrimonial e Demonstrações Contábeis do último exercício social, na forma da Lei, já exigíveis, certificado por contabilista registrado no Conselho Regional de Contabilidade competente, contendo termo de abertura, encerramento e registro no órgão competente, extraídos do livro diário, comprovando a boa situação financeira da licitante, podendo ser atualizado por índices oficiais na hipótese de encerrados há mais de 03 (três) meses da data de sua apresentação, vedada a substituição por Balancetes e Balanços provisórios.

a. Para Sociedades Anônimas e outras Companhias obrigadas à publicação de Balanço, na forma da Lei 6.404/76, cópias da publicação de:

- i. balanço patrimonial;
- ii. demonstração do resultado do exercício;
- iii. demonstração dos fluxos de caixa. A companhia fechada com patrimônio líquido, na data do balanço, inferior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) não será obrigada à apresentação da demonstração dos fluxos de caixa;
- iv. demonstração das mutações do Patrimônio Líquido **ou** a demonstração dos lucros ou prejuízos acumulados;
- v. notas explicativas do balanço.

b. Para outras empresas:

- i. balanço patrimonial registrado no órgão competente;
- ii. demonstração do resultado do exercício;
- iii. Cópia do termo de abertura e de encerramento do livro Diário, devidamente registrado na Junta Comercial.

b) No caso de empresa constituída no exercício social vigente, admite-se a apresentação de

balanço patrimonial e demonstrações contábeis referentes ao período de existência da sociedade;

- c) Certidão(s) negativa(s) de falência ou concordata, expedida pelo(s) Cartório(s) de Distribuição da sede da licitante, expedida nos últimos 30 (trinta) dias que antecederem a abertura da licitação;
- d) A comprovação da boa situação financeira será baseada na obtenção de índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC) resultantes da aplicação das fórmulas abaixo, sendo considerada habilitada a empresa que apresentar resultado maior que 1 (um), em todos os índices aqui mencionados:

$$LG = \frac{\text{Ativo Circulante} + \text{Realizável a Longo Prazo}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo não Circulante}}$$

$$SG = \frac{\text{Ativo Total}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo não Circulante}}$$

$$LC = \frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$$

- e) Os licitantes que apresentarem resultado menor do que 1,00 (um), em qualquer dos índices referidos ACIMA, quando de suas habilitações, deverão comprovar capital social mínimo ou patrimônio líquido mínimo, na forma dos §§ 2º e 3º, do artigo 31, da Lei 8.666/93.
 - a. A comprovação de capital social mínimo ou patrimônio líquido mínimo será equivalente a 10 % (dez por cento) do valor estimado para contratação, considerado o valor estimado para o período de 12 meses, conforme determina a Lei 8666/93, admitida a atualização para a data de apresentação da proposta, através de índices oficiais.
- f) Caso o objeto contratual venha a ser cumprido por filial da licitante, os documentos exigidos neste item também deverão ser apresentados pela filial executora do contrato, sem prejuízo para a exigência de apresentação dos documentos relativos à sua matriz.
- g) A comprovação dos índices referidos na alínea “d”, bem como do capital social mínimo ou patrimônio líquido mínimo aludido na alínea “e”, deverão se basear nas informações constantes nos documentos listados na alínea “a” deste item, constituindo obrigação exclusiva do licitante a apresentação dos cálculos de forma objetiva, sob pena de inabilitação.
- h) No caso de silêncio do documento a respeito de sua validade, a certidão negativa de falência, recuperação judicial e recuperação extrajudicial, para fins de habilitação, deverá apresentar data de emissão de, no máximo, 30 (trinta) dias anteriores à data fixada para a sessão de abertura da licitação.

1.2.3. Regularidade Fiscal e Trabalhista:

- a) Inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), do Ministério da Fazenda;
- b) Certificados de regularidade do FGTS (certificado de regularidade) demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;
- c) Certidões de regularidade de situação para com as Fazendas Federal (Receita e Procuradoria), Estadual, Municipal ou do Distrito Federal do domicílio/sede da licitante;
- d) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);

1.2.4. Qualificação Técnica:

- a) Certidão de registro junto ao CREA ou CAU (atualizada) da empresa interessada com os profissionais que compõem o seu quadro técnico;
- b) 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 (Avaliação de Imóveis Urbanos). Os Atestados devem conter, obrigatoriamente, o nome do órgão ou pessoa jurídica que contratou os serviços, o nome da empresa interessada que está participando do edital, a indicação sumária dos serviços realizados, a identificação e telefone das pessoas que assinam a declaração e o período de realização dos serviços;

b.1. Para a contratação, o licitante vencedor deverá comprovar os requisitos estabelecidos no item 4 do Termo Referência Anexo I deste Edital.

1.2.5. Declarações:

- a) Declaração de inexistência de fato superveniente impeditivo de habilitação, na forma do § 2º do artigo 32 da Lei 8.666/93, conforme **Anexo V**;
- b) Declaração de que não possui em seu quadro empregado(s) menor(es) de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e menores de 16 (dezesseis) anos em qualquer trabalho, salvo como aprendiz, a partir de 14 (quatorze) anos, nos termos do artigo 7º, inciso XXXIII, da Constituição Federal e artigo 27, inciso V, da Lei 8.666/93, conforme **Anexo VI**;

1.2.6. DA COMPROVAÇÃO DA CONDIÇÃO DE MICROEMPRESAS OU EMPRESAS DE PEQUENO PORTE

Os licitantes que invocarem a condição de microempresas ou empresas de pequeno porte para fins de exercício de quaisquer dos benefícios previstos na Lei Complementar nº. 123/2006 e reproduzidos neste edital, deverão apresentar ainda os seguintes documentos:

1.2.6.1 - Licitantes optantes pelo Sistema Simples Nacional de Tributação, regido pela Lei Complementar 123/2006:

- a) Comprovante de opção pelo Simples obtido através do site do Ministério da Fazenda, <http://www8.receita.fazenda.gov.br/SimplesNacional/Aplicacoes/ATBHE/aplicacoesSimples.app/ConsultarOpcao.aspx>;
- b) Declaração, firmada pelo representante legal da empresa, de não haver nenhum dos impedimentos previstos do § 4º do Artigo 3º da LC 123/06.

1.2.6.2 – Empresas não optantes pelo Sistema Simples de Tributação, regido pela Lei Complementar nº. 123/2006:

- a) Balanço Patrimonial e Demonstração do Resultado do Exercício – DRE comprovando ter receita bruta dentro dos limites estabelecidos nos incisos I e II do Artigo 3º da LC 123/06;
- b) Cópia da Declaração de Informação Econômico-Fiscais da Pessoa Jurídica – DIPJ e respectivo recibo de entrega, em conformidade com o Balanço e a DRE;
- c) Comprovante de inscrição e situação cadastral no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;
- d) Cópia do contrato social e suas alterações; e
- e) Declaração, firmada pelo representante legal da empresa, de não haver nenhum dos impedimentos previstos nos incisos do § 4º do Artigo 3º da LC 123/06.

Parágrafo Primeiro. Os documentos aos quais se refere este item somente deverão ser apresentados após a convocação para assinar o contrato.

Parágrafo Segundo. O licitante que invocar a condição de microempresa ou empresa de pequeno porte e não apresentar os documentos comprobatórios respectivos ficará impedido de licitar e de contratar com o Estado do Espírito Santo, e será descredenciado do SICAF, pelo prazo de até cinco anos, sem prejuízo das multas fixadas neste edital e das demais cominações legais, incluindo a sanção penal prevista no artigo 93 da Lei Federal nº. 8.666/93, quando for o caso.

- 1.2.7 Os documentos exigidos para habilitação poderão ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia autenticada, publicação em órgão da imprensa oficial ou ainda em cópia simples, a ser autenticada pela Pregoeira, mediante conferência com os originais. As cópias deverão ser apresentadas perfeitamente legíveis.
- 1.2.8 A Pregoeira reserva-se o direito de solicitar das licitantes, a qualquer tempo, no curso da licitação, quaisquer esclarecimentos sobre documentos já entregues, fixando-lhes prazo para atendimento.
- 1.2.9 A falta de quaisquer dos documentos exigidos no Edital implicará inabilitação da licitante, sendo vedada, a concessão de prazo para complementação da documentação exigida.
- 1.2.10 Os documentos de habilitação deverão estar em nome da licitante, com o número do CNPJ e respectivo endereço referindo-se ao local da sede da empresa licitante. Não se aceitará, portanto, que alguns documentos se refiram à matriz e outros à filial.
- 1.2.11 Os documentos exigidos não poderão, em hipótese alguma, ser substituídos por protocolos que configurem seu requerimento, não podendo, ainda, ser remetidos posteriormente ao prazo fixado.
- 1.2.12 A aceitação de documentos obtidos via “internet” ficará condicionada à confirmação dos mesmos.

Observação: Os documentos relacionados nos subitens 1.2.1 e 1.2.3, poderão ser substituídos mediante apresentação de Certificado de Registro Cadastral (CRC) emitido por órgão da Administração Pública de qualquer esfera (municipal, estadual ou federal) e que apresentem todas as certidões exigidas e válidas na data do pregão.

ANEXO IV

PREGÃO ELETRÔNICO Nº. 2017/004

PROCESSO Nº. AD – 21/2017

Modelo de Proposta de Preços

LICITANTE: _____ CNPJ: _____
IE: _____
ENDEREÇO: _____
TELEFONE: (____) _____ FAX: (____) _____ EMAIL: _____
MUNICÍPIO SEDE PARA FINS DE DESLOCAMENTO: _____

REPRESENTANTE LEGAL: _____
NACIONALIDADE: _____ ESTADO CIVIL: _____
PROFISSÃO: _____ FUNÇÃO NA SOCIEDADE: _____
RG: _____ CPF: _____

LOTE ÚNICO

| Tipo de Atividade | Discriminação | Quantidade de avaliações para o período contratual (12 MESES) | Valor Unitário |
|-------------------|---------------|---|----------------|
| A-1 | | Até 244 avaliações | R\$ |
| A-2 | | Até 27 avaliações | R\$ |

Vitória, ____ de _____ de 2017.

- Declaro que no preço proposto 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.
- Declaro que atendo plenamente todos os requisitos exigidos no **Anexo I e IV** do presente edital.

(Representante Legal do LICITANTE)

ANEXO V

**PREGÃO ELETRÔNICO Nº 2017/004
PROCESSO Nº. AD -21/2017**

DECLARAÇÃO

(Nome da Empresa)

CNPJ – MF Nº _____, sediada

(Endereço Completo)

declara, sob as penas da Lei, que até a presente data inexistem fatos impeditivos para sua habilitação no presente processo ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

(Local e Data)

(Nome e Número da Carteira de Identidade do Declarante)

OBS.: Esta declaração deverá ser emitida em papel timbrado da empresa licitante e carimbada com o número do CNPJ.

ANEXO VI

**PREGÃO ELETRÔNICO Nº. 2017/004
PROCESSO Nº. AD – 21/2017**

DECLARAÇÃO

(Nome da Empresa)

CNPJ – MF Nº. _____, sediada

(Endereço Completo)

Declaro que não possuímos, em nosso Quadro de Pessoal, empregados menores de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e em qualquer trabalho, menores de 16 (dezesesseis) anos, (salvo / nem) na condição de aprendiz, a partir de 14 (quatorze) anos.

(Local e Data)

(Nome e Número da Carteira de Identidade do Declarante)

OBS.: 1) Esta declaração deverá ser emitida em papel timbrado da empresa licitante e carimbada com o número do CNPJ.
2) Se a empresa licitante possuir menores de 14 anos aprendizes deverá declarar essa condição.

ANEXO VII

MINUTA DE CONTRATO

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 2017/004
PROCESSO Nº. AD – 21/2017

**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
TÉCNICOS ESPECIALIZADOS, QUE ENTRE SI
FAZEM, BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO
ESPÍRITO SANTO – BANDES E
....., NA FORMA ABAIXO:**

Partes:

- I) **BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESPÍRITO SANTO – BANDES**, com sede na Av. Princesa Isabel, 54, Ed. Caparaó, Vitória, ES, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.145.829/0001-00, neste ato representado por seu representante legal, doravante denominado **CONTRATANTE** ou **BANDES**, e
- II), pessoa jurídica de direito privado, situada na, inscrita no CNPJ sob o nº, doravante denominada **CONTRATADA**.

Por seus representantes legais infrfirmados ajustam e convencionam o presente Contrato de Prestação de Serviços, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

CLAÚSULA PRIMEIRA: DO OBJETO – Constitui objeto do presente contrato a prestação de serviços técnicos profissionais de avaliação de imóveis urbanos, de acordo com a descrição detalhada e especificações técnicas contidas no Edital de Pregão Eletrônico nº 2017/004 e seus Anexos, e na proposta da **CONTRATADA**, que integra o presente instrumento para todos os efeitos, conforme o tipo de atividade abaixo descrita:

| Tipo de Atividade | Discriminação |
|-------------------|--|
| A-1 | <ul style="list-style-type: none">Avaliação de imóvel urbano, com apresentação em laudo de avaliação completo e vistoria e caracterização de imóvel urbano com apresentação em laudo de vistoria completo de:<ul style="list-style-type: none">- 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.- Valor locativo. |
| A-2 | - Atividade de avaliação de empreendimento comercial de base imobiliária urbana: Shopping Center, hotel, etc.; |

| Tipo de Atividade | Discriminação |
|-------------------|---|
| | - Atividade de avaliação de unidades industriais. |

Parágrafo Primeiro: Estima-se que serão realizadas até 244 (duzentos e quarenta e quatro) avaliações da atividade 1 (A1) e até 27 (vinte e sete) avaliações da atividade 2 (A2) durante todo o período contratual.

Parágrafo Segundo: Esse quantitativo total estimado poderá ser remanejado entre os tipos de atividades previstas e pode variar para menos, dependendo da demanda, sendo 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.

Parágrafo Terceiro: Somente o tipo de atividade A-2 poderá ser subcontratada, cabendo a **CONTRATADA** total responsabilidade pelo serviço prestado por terceiros.

Parágrafo Quarto: A **CONTRATADA** deverá entregar ao **BANDES** Laudo de Avaliação de Imóveis, completo, utilizando preferencialmente o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, observando os critérios estabelecidos no Anexo deste contrato, respeitados os prazos máximos para avaliações dentro do Espírito Santo de 07 (sete) dias corridos para o tipo de atividade A1 e A2.

Parágrafo Quinto: A **CONTRATADA** deverá entregar ao **BANDES** Laudo de Avaliação de Imóveis, completo, utilizando preferencialmente o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, observando os critérios estabelecidos no Anexo I e II deste contrato, respeitados os prazos máximos para avaliações fora do Espírito Santo de até 10 dias corridos para entrega dos laudos solicitados.

CLÁUSULA SEGUNDA: DO REGIME DE EXECUÇÃO - Fica estabelecido o regime de execução indireta, sob forma de empreitada por preço unitário, nos termos do art. 10, II, “b” da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA TERCEIRA: DO PRAZO - O prazo do contrato é de 12 (doze) meses contados da sua assinatura, podendo ser prorrogado nos termos da Lei nº 8.666/93.

CLAUSULA QUARTA: DO VALOR - Pela prestação dos serviços, a **CONTRATADA** será remunerada por laudo apresentado (Ra), no valor de R\$......, somado ao valor obtido pela multiplicação da remuneração de deslocamento (Rd) com a distância percorrida, conforme fórmula descrita abaixo:

- **Rt = Ra + Rd x distância percorrida (ida/volta)**, onde:

Rt = Remuneração total

Ra = Remuneração das atividades

Rd = Remuneração de deslocamento

Parágrafo Primeiro: Havendo a avaliação conjunta de imóveis, tais como vaga de garagem e casa, conjunto de lotes, casa e piscina, casa e área de lazer, etc., dentro ou fora do Estado do Espírito Santo, o conjunto será considerado como 01 (um) imóvel, mesmo se tratando de matrículas imobiliárias diferentes.

Parágrafo Segundo: O item Remuneração de Deslocamento (Rd) será resultado da multiplicação R\$ 0,98 x distância em km (ida e volta) entre os municípios.

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

Parágrafo Quarto: 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**.

Parágrafo Quinto: O **BANDES** considerará as distâncias intermunicipais da tabela fornecida pelo DER-ES, disponível no endereço eletrônico: <http://www.der.es.gov.br/download/TabelaDistancias.pdf>.

Parágrafo Sexto: As distâncias serão consideradas da cidade onde a **CONTRATADA** declarar sede. Caso a **CONTRATADA** tenha sede em outra Unidade da Federação, as distâncias serão da cidade de Vitória.

Parágrafo Sétimo: Quando a distância percorrida (ida e volta) for de até 30 km, contadas da sede da empresa **CONTRATADA**, não haverá pagamento de Remuneração de Deslocamento (Rd).

Parágrafo Oitavo: Os valores gastos pela **CONTRATADA** com despesas para avaliação de bem imóvel em outro Estado, tais como, passagem aérea, aluguel de veículo e hospedagem serão reembolsados mediante apresentação de três orçamentos e notas fiscais dos serviços efetivamente contratados.

Parágrafo Nono: As despesas com alimentação, apenas em viagens para fora do Estado do Espírito Santo, serão reembolsadas pelo mesmo valor da diária patcada pelo **BANDES** para seus empregados.

Parágrafo Décimo: Os valores obtidos através das fórmulas 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.

Parágrafo Décimo Primeiro: O valor total estimado para o período contratual, incluído o valor do deslocamento resultante da multiplicação prevista no Parágrafo Segundo, é de R\$

CLÁUSULA QUINTA: DA FORMA DE PAGAMENTO - O pagamento dos serviços será efetuado mensalmente pelo **CONTRATANTE**, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, contados da apresentação da Nota Fiscal/Fatura pela **CONTRATADA**, relativa aos serviços do mês vencido, com a discriminação dos serviços prestados e locais das vistorias. A conferência da Nota Fiscal/Fatura será efetuada pelo **CONTRATANTE**, confirmando que os serviços foram prestados na forma contratada.

Parágrafo Primeiro: 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.

Parágrafo Segundo: Em caso de rejeição da Nota Fiscal/Fatura, motivada por erro ou incorreções, o prazo de 05 (cinco) dias úteis, passará a ser contado da data de sua reapresentação.

Parágrafo Terceiro: 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.

Parágrafo Quinto: Se a **CONTRATADA** for optante pelo SIMPLES, deverá apresentar junto com a Nota fiscal/Fatura, cópia do Termo de Opção.

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

- a- Débitos a que tiver dado causa;
- b- Despesas relativas à correção de eventuais falhas;
- c- Dedução relativa a insumos de sua responsabilidade não fornecidos;

Parágrafo Sétimo: Se devidos, serão procedidos nos pagamentos a serem efetuados as retenções na fonte em conformidade com os procedimentos previstos na IN SRF nº. 381/2003, publicada no DOU de 05/01/2004 e ADI SRF nº. 10/2004, publicado no DOU de 31/03/2004, dentre outros dispositivos legais. Caso a Contratada seja optante pelo SIMPLES, deverá apresentar junto com cada NF/Fatura, a cópia do Termo de Opção.

Parágrafo Oitavo: Não haverá, sob hipótese alguma, pagamento antecipado.

CLÁUSULA SEXTA: DO REAJUSTAMENTO – Não haverá, sob hipótese alguma, reajuste de preços antes de decorridos no mínimo 12 (doze) meses de vigência do contrato. Após esse prazo o contrato poderá ser reajustado aplicando-se, nesse caso, como índice de reajuste o **IPCA** do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE

CLÁUSULA SÉTIMA: DAS DESPESAS – Todos os ônus fiscais, despesas com registros, Imposto Sobre Serviços e outros, que incidam ou venham a incidir sobre o presente contrato ou sobre a prestação dos serviços dele decorrentes, inclusive obrigações trabalhistas e previdenciárias, despesas de transporte, estadia e alimentação, exceto as previstas na Cláusula Quarta, Parágrafos oitavo e nono, são de responsabilidade exclusiva da **CONTRATADA**.

CLÁUSULA OITAVA: DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA - A **CONTRATADA**, durante a vigência deste contrato, se obriga a:

- I. Executar os serviços de acordo com o previsto neste contrato, na sua proposta comercial e com o que for solicitado pelo **CONTRATANTE**;
- II. Comunicar ao **CONTRATANTE** qualquer ocorrência que possa afetar o desenvolvimento e/ou a execução dos serviços, respondendo integralmente por sua omissão;
- III. Executar os serviços dentro dos padrões e qualidade definidos pelo **CONTRATANTE**, comprometendo-se a realizá-los no prazo ajustado para sua realização;
- IV. Proceder às eventuais correções determinadas pelo **CONTRATANTE** em relação às falhas relativas à obediência e às especificações técnicas, no prazo que for assinado pelo **CONTRATANTE**;

- V. Complementar ou refazer, sem qualquer ônus para o **CONTRATANTE**, os serviços considerados incompletos ou os que tenham sido rejeitados, em face do não atendimento às suas necessidades de qualidade, precisão e objetivos;
- VI. Arcar com o pagamento de todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais e securitárias da equipe técnica alocada, bem como com o pagamento dos tributos que incidam ou venham a incidir sobre a prestação dos serviços, apresentando ao **CONTRATANTE** os respectivos comprovantes de pagamento, sempre que este o exigir e nos prazos por ele estipulados;
- VII. Arcar com todos os custos de traslados, hospedagem, diárias e deslocamentos necessários à execução dos serviços, exceto nas avaliações que forem realizadas fora do Estado do Espírito Santo;
- VIII. Manter, durante a vigência da prestação dos serviços, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, em consonância com o art. 55, inciso XIII, da Lei nº 8.666/93;
- IX. Subcontratar, em caso de necessidade, somente a atividade A-2, cabendo-lhe total responsabilidade pelo serviço prestado por terceiros.
- X. Possuir em sua instalação, no mínimo, os seguintes itens e equipamentos: scanner; endereço de correio eletrônico (e-mail) na web; aparelho GPS; linha celular.

CLÁUSULA NONA: DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE - O CONTRATANTE, durante a vigência deste contrato, se obriga a:

- I. Efetuar o pagamento nas condições e preços pactuados;
- II. Alocar os recursos necessários à contratação dos serviços, conferir a fatura e efetuar os pagamentos correspondentes;
- III. Acompanhar a execução do serviço contratado, disponibilizando um representante do seu quadro de pessoal para fiscalizá-lo;
- IV. Fornecer ao **CONTRATADO**, quando solicitado ao Gestor do Contrato, cópia do Código de Ética do BANDES;

CLÁUSULA DÉCIMA – CONDOTA ÉTICA DO CONTRATADO E DO BANDES - O CONTRATADO 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, integridade, imparcialidade, transparência, honestidade, responsabilidade, respeito, competência e eficiência.

Parágrafo Primeiro: Em atendimento ao disposto no *caput* desta Cláusula, o **CONTRATADO** 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.

Parágrafo Segundo: Verificada uma das situações mencionadas no inciso II do Parágrafo Primeiro desta Cláusula, compete ao **CONTRATADO** 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.

Parágrafo Terceiro: O **CONTRATADO** declara ter conhecimento do Código de Ética do **BANDES**, que poderá ser consultado por intermédio do sítio eletrônico www.bandes.com.br ou requisitado ao Gestor do Contrato.

Parágrafo Quarta: 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) e telefone (0800.283.4202).

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DAS PENALIDADES APLICÁVEIS - 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 **CONTRATANTE**, sendo-lhe garantida prévia defesa. Caso as razões por ela apresentadas sejam consideradas improcedentes, o **CONTRATANTE** poderá aplicar-lhe as seguintes sanções:

- I. Advertência;
- II. Multa moratória de 0,5% (cinco décimos de por cento) sobre o valor do contrato, por dia de atraso na entrega do objeto, até o limite de 20 (vinte) dias. Caso não tenha motivo justificado, o instrumento contratual poderá ser rescindido, a critério do **BANDES**, e aplicadas sanções previstas na Lei 8.666/93;
- III. Multa de até 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial do objeto contratado ou descumprimento das demais cláusulas contratuais;
- IV. Na forma do art. 28 do Decreto nº 1.527-R, impedimento de licitar e de contratar com o Estado do Espírito Santo, bem como descredenciamento do SICAF, pelo prazo de até (05) cinco anos.

Parágrafo Primeiro: A aplicação das penalidades ocorrerá após defesa prévia do interessado, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da intimação do ato.

Parágrafo Segundo: As sanções estabelecidas nos itens I e III poderão ser aplicadas juntamente com a do item II, facultada a defesa prévia do interessado, no respectivo processo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

Parágrafo Terceiro: Da sanção aplicada caberá recurso, no prazo de 05 (cinco) dias úteis da notificação, à autoridade superior àquela que aplicou a sanção, ficando sobrestada até o julgamento do pleito, nos termos do artigo 109, da Lei 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DA RESCISÃO - O presente ajuste poderá ser rescindido de pleno direito, na ocorrência de inexecução total ou parcial do contrato, nas hipóteses prevista no art. 78 da Lei nº 8.666/93, nos termos dos artigos 79 e 80 da Lei nº 8.666/93.

Parágrafo Primeiro: No caso de rescisão provocada por inadimplemento da **CONTRATADA**, a **CONTRATANTE** poderá reter, cautelarmente, os créditos decorrentes do contrato até o valor dos prejuízos causados, já calculados ou estimados.

Parágrafo Segundo: No procedimento que visa à rescisão do contrato, será assegurado o contraditório e a ampla defesa, sendo que, depois de encerrada a instrução inicial, a **CONTRATADA** terá o prazo de 5 (cinco) dias úteis para se manifestar e produzir provas

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DA POLÍTICA DE SEGURANÇA DAS INFORMAÇÕES – A CONTRATADA se responsabiliza pela orientação de seus empregados quanto ao cumprimento das Políticas de Segurança da Informação do **CONTRATANTE**, sendo corresponsável pela utilização de senhas e manipulação de informações do **CONTRATANTE** por parte de seus empregados disponibilizados para atuação na prestação de serviços, na forma de termo de responsabilidade por eles firmados, estendendo-se ao âmbito do judiciário, inclusive no que tange a obrigação de indenizar.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DO SIGILO – A CONTRATADA se obriga a manter sigilo sobre todas as informações a que tiver acesso em razão das atividades executadas no âmbito deste contrato, especialmente quanto ao sigilo bancário regulado na Lei Complementar nº 105, de 01.01.2001, obrigando-se a indenizar o **CONTRATANTE** e a seus clientes por eventuais prejuízos que venham a sofrer por culpa da **CONTRATADA**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DAS DISPOSIÇÕES APLICÁVEIS – Aplica-se ao presente contrato as disposições abaixo e, no que couber, as da Lei nº 8.666/93.

- I. as relações entre o **CONTRATANTE** 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 no contrato;
- III. não valerá como precedente ou novação ou, ainda como renúncia aos direitos que a legislação e o contrato asseguram ao **CONTRATANTE**, a tolerância de sua parte quanto eventuais infrações da **CONTRATADA** às condições estabelecidas no contrato e seus anexos;
- IV. fica expressa e irrevogavelmente estabelecido que a abstenção do exercício, por parte de um dos contratantes, 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 faculdade que poderão ser exercidos na forma estabelecida no contrato, até a data em que estiverem cumpridas todas as obrigações mútuas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: RECURSOS FINANCEIROS – Os recursos financeiros para cobertura das despesas decorrentes deste contrato são próprios do **CONTRATANTE**.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DA AUTORIZAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO - A presente contratação é resultado do Pregão Eletrônico nº 2016/001 – Processo AD 14/2016, autorizado pela Diretoria Executiva do **CONTRATANTE** em Reunião realizada no dia em 04.02.2016, conforme Voto DICRE nº 010/2016.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DO FORO – As partes elegem, de comum acordo, o foro de Vitória, Comarca da Capital, do Estado do Espírito Santo, como competente para dirimir quaisquer

dúvidas ou questões que se originem deste contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e acordados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual forma e teor, na presença das testemunhas infrafirmadas.

Vitória-ES,

BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESPÍRITO SANTO S/A - BANDES

CONTRATADA

TESTEMUNHAS:

1. _____

Nome :

CPF:

2. _____

Nome:

CPF:



ANEXO ÚNICO

MTA - MANUAL DE ORIENTAÇÕES TÉCNICAS DE AVALIAÇÕES DE BENS

ORIENTAÇÕES TÉCNICAS

4. CONSIDERAÇÕES GERAIS

- 4.1. Avaliação pode ser entendida como uma análise técnica, realizada por engenheiro 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.
- 4.2. 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 ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.
- 4.3. 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.
- 4.4. Todo trabalho de avaliação deve ser elaborado seguindo as normas da ABNT e de acordo com as determinações legais, ressaltando-se que as atividades de avaliação são atribuições exclusivas do exercício profissional correspondente às diferentes modalidades de Engenharia e Arquitetura e Agronomia.
- 4.5. Apenas os profissionais habilitados em cada atividade poderão assinar os Laudos como Responsável Técnico e, conseqüentemente, anotar junto ao CREA as respectivas responsabilidades técnicas.
- 4.6. Devem ser observados os “Procedimentos de excelência”, previstos no item 6 da NBR 14653–1.
- 4.7. 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.
- 4.8. É proibido aos contratados divulgar os valores de avaliação e as informações dos documentos produzidos (laudos, pareceres etc.), bem como quaisquer informações contidas na documentação fornecida pelo BANDES.
- 4.9. A não observância dessa proibição constitui falta grave e motivo de rescisão contratual.
- 4.10. 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.
- 4.11. Todas as páginas deverão ser rubricadas e/ou assinadas pelo responsável técnico.
- 4.12. Não serão consideradas as referências de mercado (elementos amostrais) comercializadas com prazo superior a 270 (duzentos e setenta) dias.
- 4.13. 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.

5. MODALIDADES DE LAUDOS

5.1. LAUDO COMPLETO

- 5.1.1. Além dos requisitos mínimos previstos nas normas pertinentes (ABNT NBR 14653-2 e ABNT NBR 14653-4), devem ser impressas 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.
- 5.1.2. 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.
- 5.1.3. As fotografias do bem avaliando devem ser digitalizadas e coloridas, internas e externas, impressas em tamanho igual ou superior a 7 cm x 10 cm, com legenda e observações julgadas pertinentes.
- 5.1.4. A planilha com as referências de mercado e a memória de cálculo devem ser apresentadas em forma de planilhas.
- 5.1.5. Como capa padronizada, os laudos completos devem utilizar uma “Capa de Resumo”, conforme modelo constante do final deste Anexo.
- 5.1.6. Todos os laudos completos deverão ter Anotação de Responsabilidade Técnica.
- 5.1.7. 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.

5.2. VISTORIAS

5.2.1. Todos os imóveis a serem avaliados devem ser vistoriados externa e internamente pelo profissional responsável técnico pelo trabalho. Caso não seja possível a execução desse procedimento, tal fato deverá ser comunicado ao BANDES imediatamente.

5.2.2. Procedimentos para vistoria:

- e) A Gerência demandante deverá fornecer nome e telefone de contato para agendamento de vistoria.
- f) A empresa avaliadora deverá ligar e agendar a vistoria.
- g) A empresa avaliadora deverá comunicar à Gerência demandante a data de agendamento da vistoria.
- h) Caso não consiga fazer contato para agendamento, ou não seja viabilizada a vistoria interna do imóvel/móvel, a empresa avaliadora deverá formalizar correspondência à gerência demandante via fax ou "e-mail", comunicando o ocorrido.

5.3. DADOS AMOSTRAIS

5.3.1. 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).

5.3.2. 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.

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

5.4. METODOLOGIAS AVALIATÓRIAS

5.4.1. 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**.

5.4.2. 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.

5.4.3. 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.

5.4.4. Método comparativo de dados de mercado:

- 5.4.4.1. Sempre que possível, o método comparativo de dados de mercado deve ser utilizado para obtenção do valor de mercado do bem, seja valor venal.
- 5.4.4.2. 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.
- 5.4.4.3. Deve-se também considerar o prazo estimado necessário para a sua comercialização.
- 5.4.4.4. 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.
- 5.4.4.5. A não adoção do valor médio do campo de arbítrio deve ser sempre justificada pelo avaliador.
- 5.4.4.6. 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.
- 5.4.4.7. Devem ser feitas considerações específicas no caso de serem obtidos apenas dados de oferta para comparação.

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

- 5.4.5.1. 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.
- 5.4.5.2. 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.
- 5.4.5.3. 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.
- 5.4.5.4. 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.
- 5.4.5.5. A não utilização do CUB deve ser devidamente justificada.

5.5. CASOS ESPECIAIS

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

- 5.5.1.1. Explicitar no campo “**Observações Finais**” 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).

- 5.5.1.2. 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 no campo “Observações Finais”, 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 dede autoria de.....).

- 5.5.1.3. Caso se disponha de laudo anterior ou outro documento, contendo descrição do imóvel que claramente não corresponda à realidade, deverão ser deixados em branco os campos do laudo utilizados para a caracterização interna do imóvel e valor de avaliação, informando o fato no campo “Observações Complementares Importantes”, 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\$......

5.5.2. SISTEMAS CONSTRUTIVOS NÃO CONVENCIONAIS OU INOVADORES

- 5.5.2.1. 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”.
- 5.5.2.2. 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.

5.5.3. IMÓVEIS URBANOS OCUPADOS E/OU NÃO REGULARIZADOS

- 5.5.3.1. 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.

5.5.3.2. 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.

5.5.4. AVALIAÇÃO SOMENTE DE TERRENOS URBANOS, MESMO COM A EXISTÊNCIA DE CONSTRUÇÃO SOBRE OS MESMOS

5.5.4.1. Em casos específicos, desde que haja a requisição formal da Unidade Demandante, a avaliação pode referir-se somente ao terreno, mesmo existindo edificações e/ou benfeitorias sobre ele.

5.5.4.2. Neste caso, deve constar, obrigatoriamente, no campo “Observações Finais”, que a avaliação refere-se somente ao terreno, considerado hipoteticamente como se vazio estivesse (sem edificações), conforme solicitado pela contratante em expediente específico. As edificações e benfeitorias existentes devem ser descritas sucintamente.

5.5.5. IMÓVEIS OBJETO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO OU DE GARANTIA EM OPERAÇÃO FINANCEIRA

5.5.5.1. Os laudos de avaliação referentes a imóveis objetos de dação em pagamento ou de garantia em operação financeira não habitacional devem ter o valor da avaliação apurado de tal forma que represente o valor mínimo de mercado e se crie a perspectiva de absorção rápida pelo mercado imobiliário.

5.5.5.2. O diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando, fatores que possam vir a dificultar sua comercialização, bem como sugestões para melhor resultado na posterior venda, devem ser incluídos no laudo.

5.5.6. EXISTÊNCIA DE ÁREAS DE CONSTRUÇÃO NÃO AVERBADAS

5.5.6.1. Na ocorrência de edificação com a área total ou parcial não averbada no Registro de Imóveis, a avaliação deve, a princípio, considerar as áreas efetivamente existentes, isto é, terreno e construção total (áreas averbadas e não averbadas).

5.5.6.2. 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 a origem dessas informações (planta, medição “in loco” etc.).

5.5.6.3. 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.

5.5.6.4. 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.

5.5.6.5. 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.

5.5.6.6. 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.

5.5.6.7. 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.

5.5.7. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

5.5.7.1. Quando solicitado, após definir o Valor de Mercado deve ser indicado o valor para Liquidação Forçada (Imediata), para data indicada pelo demandante. Para tanto o avaliador deverá utilizar-se da taxa de desconto, que pode ser fornecida pelo BANDES. 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.

6. INSTRUÇÕES PARA ELABORAÇÃO DE LAUDO COMPLETO

6.1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

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

6.2. IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO

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

6.3. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

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

6.4. OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO

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

6.5. OBJETO DA AVALIAÇÃO

6.5.1. Determinação dos valores de mercado e de liquidação forçada, conforme item 3.30 da NBR-14.653-1.

6.5.2. Determinação de outros fatores, tais como valor de risco, custo de reprodução, custo de reedição e custo de reposição.

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

6.5.4. 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.

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

6.6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

- 6.6.1. 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).
- 6.6.2. Informar a documentação disponibilizada (matrículas, escrituras, plantas etc.), citando os respectivos números de registro, cartório, números de aprovação e outros.
- 6.6.3. Informar a data de vistoria. Não tendo sido possível vistoriar o imóvel ou parte dele, explicitar as circunstâncias e os procedimentos decorrentes.
- 6.6.4. Relacionar pressupostos, ressalvas ou fatores limitantes relativos à insuficiência ou incoerência das informações, documentações, ou outras características que possam influenciar no trabalho desenvolvido e, principalmente, na definição do valor do imóvel.
- 6.6.5. Recomenda-se atender ao disposto em 7.2 da NBR-14.653-1 e consultar legislações, restrições ou incentivos que possam influenciar no valor do imóvel.

6.7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL/MÓVEL AVALIADO

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

6.8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

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

6.9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODO(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S)

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

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

6.10. NÍVEL DE RIGOR

- 6.10.1. 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.

6.11. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

- 6.11.1. Identificar o período da pesquisa.
- 6.11.2. Indicar e justificar o tratamento dos dados adotado, como estatística inferencial, estatística descritiva, capitalização da renda e outros.
- 6.11.3. Todas as variáveis utilizadas deverão ser definidas, indicando-se a amplitude observada nos dados efetivamente utilizados.
- 6.11.4. As variáveis utilizadas que não conseguiram explicar o preço deverão ser transcritas no laudo e estar contidas nos modelos estatísticos apresentados.
- 6.11.5. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, deve ser apresentado o gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme seção 8.2.1.4.1 da ABNT NBR 14653-2 ou seção 7.5 da ABNT NBR 14653-4.
- 6.11.6. Caso tenha sido utilizada a estatística descritiva, deverão ser apresentados os fatores e sua fundamentação.

6.12. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

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

6.13. VALOR DE AVALIAÇÃO

- 6.13.1. Definir o valor de avaliação, dentro do intervalo de confiança, e expressá-lo em reais.
- 6.13.2. O valor deve ser arredondado conforme prática do mercado para o tipo de imóvel em questão, observando-se que o ajuste não exceda 1% (um por cento) do valor apurado.
- 6.13.3. Definir explicitamente a data de referência da avaliação que, eventualmente, pode não coincidir com a data do laudo.
- 6.13.4. Quando necessário, discriminar valor do terreno e da edificação.
- 6.13.5. 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).

6.14. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

- 6.14.1. 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.
- 6.14.2. 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.
- 6.14.3. Quando o imóvel ou móvel constituir garantia de operação, informar expressamente: “consideradas as atuais condições físicas e de mercado, o imóvel (ou móvel) pode (ou não pode) ser aceito como garantia”.

6.15. ENCERRAMENTO

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

6.16. ANEXOS

- 6.16.1. Fotos do imóvel ou móvel avaliado, digitalizadas e coloridas, internas e externas, impressas 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;
- 6.16.2. Plantas de engenharia e arquitetura (caso fornecidas pelo proprietário);
- 6.16.3. Documentação do objeto avaliado;
- 6.16.4. Croqui/mapa de localização do imóvel avaliado, com identificação dos elementos amostrais;
- 6.16.5. Pesquisa de mercado, em fichas de coleta de dados, de preferência com fotos;
- 6.16.6. Tratamento de dados;
- 6.16.7. Memorial de cálculos;
- 6.16.8. 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.
- 6.16.9. Outros documentos que fundamentam o trabalho.

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 – Solicitante do Laudo

BANDES – Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo

03 – Objetivo do Laudo

04 – Descrição Resumida do Imóvel

05 – Metodologias, Grau de Fundamentação e Precisão alcançado

06 – Valor Final da Avaliação do Imóvel/móvel

07 – Vida Útil Remanescente

08 – Empresa Executora

09 – Data Base do Laudo

10 – Qualificação Legal Completa e Assinatura do Responsável

CAPA RESUMO DA AVALIAÇÃO

01 – Proprietário do Móvel

02 – Solicitante do Laudo

BANDES – Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo

03 – Objetivo do Laudo

04 – Tipo de avaliação

05 – Grau de agregação da avaliação

06 – Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

07 – Descrição Resumida do Móvel

08 – Diagnóstico de mercado

09 – Indicação da metodologia utilizada

10 – 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

11 – Especificação da avaliação: indicar a especificação atingida, com relação ao grau de fundamentação

12 – Resultado da avaliação e data de referência, com explicitação da finalidade, objeto, tipo de valor e alcance da avaliação

13 – Qualificação Legal Completa e Assinatura do Responsável