

Classificação: Público
Acesso: Sem restrição
Unidade Gestora: AJDA

Financiadora de Estudos e Projetos – **Finep**

Instrumento Contratual Código Nº:

20.21.0015.03

**TERCEIRO TERMO ADITIVO AO CONTRATO
CELEBRADO ENTRE A FINANCIADORA DE ESTUDOS E
PROJETOS - FINEP E FERCIEN INOVACAO E GESTÃO
DE ATIVOS LTDA**

Financiadora de Estudos e Projetos - Finep, empresa pública federal, vinculada ao Ministério de Ciência, Tecnologia e Inovações – MCTI, com sede em Brasília/DF, e serviços nesta cidade, à Praia do Flamengo, 200, 1º andar, Flamengo, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no C.N.P.J. sob o n.º 33.749.086/0001-09, doravante denominada **Finep** e **FERCIEN INOVAÇÃO E GESTÃO DE ATIVOS LTDA** com sede em e em Caxias do Sul/RS na rua Luiz Michielon, n.º 2142, sala 401, bairro Nossa Senhora de Lourdes, inscrita no C.N.P.J. sob o n.º 93.272.003/0001-65, doravante denominada **CONTRATADA**, por seus representantes legais ao final identificados, firmam o presente Termo Aditivo de acordo com o arts 72 e 81 da Lei n. 13.303/16, com base na com base na autorização da POR/DADM/093/2024, e de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA: OBJETO

1. O presente aditivo tem por objeto a formalização da alteração qualitativa do objeto contratual firmado entre as partes, em 24/03/2021.

CLÁUSULA SEGUNDA: DA ALTERAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

E DO MANUAL DE AVALIAÇÃO DE BENS

2. As alterações no Termo de Referência e no Manual de Avaliação de Bens encontram-se consubstanciadas nos Anexos desse instrumento, dele fazendo parte integrante indissociável.

Classificação: Público
Acesso: Sem restrição
Unidade Gestora: AJDA

CLÁUSULA TERCEIRA: RATIFICAÇÃO

3. Ficam ratificadas todas as condições estabelecidas no contrato inicial, celebrado em 24/03/2021, bem como nos seus aditivos, no que não colidirem com o presente.

E, por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente instrumento juntamente com as testemunhas abaixo.

Pela **Financiadora de Estudos e Projetos – Finep**:



assina
finep
assinatura eletrônica
certificado digital



JANAINA PREVOT NASCIMENTO
3A62525D33B44A73850436567E8229A6
Assinado em 22/08/2024

Financiadora de Estudos e Projetos – Finep

Pela **CONTRATADA**:



assina
finep
assinatura eletrônica
certificado digital



[27686868087] Roberto Ferrari
414484B4D3984613B3401103A3568813
Assinado em 20/08/2024

FERCIEN INOVAÇÃO E GESTÃO DE ATIVOS LTDA



assina
finep
assinatura eletrônica
certificado digital



[00257707050] N. A. S. JR
C397104FF9FE4F4F9ED6795B6FF0DA2D
Assinado em 19/08/2024

FERCIEN INOVAÇÃO E GESTÃO DE ATIVOS LTDA

TESTEMUNHAS:

Classificação: Público
Acesso: Sem restrição
Unidade Gestora: AJDA



ANA CRISTINA LAGES CORREA
1521B4BD6A654EE29DA0B343735D9857
Assinado em 22/08/2024



SONIA DE BESSA ALVES
22/08/2024
Assinado com certificado digital





MINISTÉRIO DA
CIÊNCIA, TECNOLOGIA
E INOVAÇÃO



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

- 1.1. Contratação de pessoas jurídicas para a prestação de serviços técnicos de avaliação e vistoria, em todas as Unidades da Federação, referentes a bens móveis e imóveis (urbanos e rurais) no âmbito de garantias oferecidas a operações de financiamento reembolsável diretas ou em função de outros tipos de demanda por parte da Finep.

2. ESPECIFICAÇÕES DO SERVIÇO

- 2.1. Dos serviços técnicos a serem executados

- 2.1.1. Lista de serviços a serem prestados:

- Avaliação de Imóveis Urbanos;
- Avaliação de Conjuntos Comerciais ou Industriais;
- Avaliação de Imóveis Rurais;
- Avaliação de Máquinas, Equipamentos e Veículos;
- Vistoria de bens imóveis ou móveis nas quatro categorias anteriores.

- 2.1.2. Os tipos de bens associados a cada tipo de serviço podem ser observados a seguir (Tabela 1):





MINISTÉRIO DA
CIÊNCIA, TECNOLOGIA
E INOVAÇÃO



Tabela 1 – Avaliação e Vistoria – Caracterização dos Objetos

CARACTERIZAÇÃO DOS OBJETOS		
Tipo	ID	Descrição
1 - Imóveis Urbanos	T-1	Terrenos urbanos com área de até 500 m ² ;
	T-2	Terrenos urbanos com área entre 501 m ² e 10.000 m ² .
	T-3	Terrenos urbanos, incluindo glebas urbanizáveis, com área superior a 10.000,00m ² ;
	RC-1	Imóveis residenciais e/ou comerciais com área construída de até 500m ²
	RC-2	Imóveis residenciais e/ou comerciais com área construída entre 501 m ² e 10.000 m ² ;
	RC-3	Imóveis residenciais e/ou comerciais com área construída entre 10.001 m ² e 25.000 m ² .
	RC-4	Imóveis residenciais e/ou comerciais com área construída superior a 25.000 m ² ;
	I-1	Unidade industrial com área construída de até 5.000 m ² .
	I-2	Unidade industrial e/ou empresarial com área construída entre 5.001 m ² e 20.000 m ² .
	I-3	Unidade industrial e/ou empresarial com área construída superior a 20.000 m ² ;
2 - Imóveis rurais	R-1	Imóvel rural com área de até 100 há
	R-2	Imóvel rural com área entre 100 ha e 5.000 há
	R-3	Imóvel rural com área acima de 5.000 há
3 - Máquinas e Equipamentos	M-1	Máquinas, Equipamentos e Veículos. Avaliação conforme ABNT NBR 14653-5, conferência de documentação, verificação e registro no laudo de avaliação de impedimentos/restrições/gravames.
4 - Objetos complexos	S-1	Avaliações complexas que demandem avaliação combinando os conteúdos de mais de uma das partes da NBR 14.635-2 e, consequentemente, demandando mais de um responsável técnico, como por exemplo um complexo de produção industrial que combine terreno, edificações e equipamentos industriais. Máquinas, equipamentos e instalações incorporados ao bem imóvel farão parte desta avaliação, enquanto os isoladas serão avaliadas a parte.

Tabela 2 – Horas Técnicas de referência e prazos, por atividade e objeto.

Objeto	Serviço					
	Avaliação		Vistoria		Opinião de Valor Avaliação Simplificada	
ID	Horas técnicas	Prazo	Horas técnicas	Prazo	Horas técnicas	Prazo
T-1	16	7	5,5	5	8	5
T-2	18	7	7	5	9	5
T-3	20	8	7	5	10	5
RC-1	18	7	6,5	5	9	5
RC-2	27	8	10,5	5	14	5
RC-3	31	9	12,5	6	16	5
RC-4	40	10	16	6	20	5
I-1	33	9	13,5	5	17	5
I-2	38	10	15,5	6	19	5
I-3	46	11	19	7	23	6





MINISTÉRIO DA
CIÊNCIA, TECNOLOGIA
E INOVAÇÃO



R-1	24	8	9,5	6	12	5
R-2	29	9	12	6	15	5
R-3	36	10	15,5	7	18	5
M-1	11	7	3,5	5	6	5
S-1	58	12	24	8	29	6

2.1.3. Em relação às atividades acima, cabem as seguintes considerações:

2.1.3.1. Independentemente do número de matrículas, será considerado como um único imóvel, demandando, portanto, apenas uma avaliação, aqueles que cuja viabilidade comercial seja significativamente prejudicada no caso de serem comercializados individualmente, como por exemplo um complexo industrial contendo edificações pertencentes a mais de uma matrícula.

2.1.3.2. No caso das avaliações complexas, envolvendo simultaneamente vários tipos de avaliação diferentes (item 2.1.2.) exige-se que seja apresentada uma ART para cada categoria profissional obrigatoriamente envolvida conforme previsão estabelecida no item 3.2. deste termo de referência.

2.1.4. A especificação mínima esperada está definida em Manual de Avaliação de Bens (ANEXO I.1) em Manual de Vistorias Técnicas (ANEXO I.2).

2.1.5. Eventualmente, podem ser realizadas reuniões com a empresa selecionada a fim de alinhamento, orientação, compartilhamento de melhores práticas ou redefinição de procedimentos.

3. DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO TÉCNICA

3.1. Para a habilitação técnica, o proponente deverá comprovar capacidade técnica e de execução compatível com o objeto. A qualificação visa avaliar se as candidatas dispõem dos pré-requisitos mínimos para execução das atividades desejadas.

3.2. Da capacidade técnico-operacional:

3.2.1. Certidão de Registro de Pessoa Jurídica da empresa no CREA e/ou CAU, dentro do seu prazo de validade, onde constem seus responsáveis técnicos e que a empresa está registrada para prestação de serviços de estudo de viabilidade técnico econômica e/ou vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico, conforme Atividade 03 ou 06, da Resolução 218. CONFEA, de 29/06/1973.

3.2.2. Comprovação de execução mediante apresentação de ART(s) / RRT(s), ou certidão(ões) de Acervo Técnico (CAT) por profissionais pertencentes à equipe técnica da contratada, e correspondentes laudos de avaliação conforme a seguir:

- Três (3) laudos de avaliação de imóvel residencial ou comercial, com área construída individual superior a 1.000m², determinando seu respectivo valor de mercado;
- Três (3) laudos de avaliação de imóvel industrial, com área construída individual superior a 5.000m², determinando seu respectivo valor de mercado;





MINISTÉRIO DA
CIÊNCIA, TECNOLOGIA
E INOVAÇÃO



- c) Três (3) laudos de avaliação de terrenos urbanos, com área individual superior a 1.000m², determinando seu respectivo valor de mercado;
 - d) Três (3) laudos de avaliação de imóvel rural, com área individual superior a 100 hectares, determinando seu respectivo valor de mercado;
 - e) Três (3) laudos de avaliação de máquinas e equipamentos, determinando seu respectivo valor de mercado;
 - f) Deve ser apresentada ao menos 1 (uma) ART/RRT para cada uma das regiões do território nacional;
 - g) Entende-se como metragem individual aquela correspondente a um único imóvel, não cabendo a soma de metragem de diversos bens imóveis que constem de uma única ART que consolidada de diversos laudos de avaliação para fins da comprovação prevista no âmbito dos subitens 3.2.2.a a 3.2.2.d.
- 3.2.3. Apresentar, no âmbito do subitem 3.2.2., no mínimo um (1) laudo de avaliação completo de imóvel residencial ou comercial, determinando o valor de mercado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com a utilização de inferência estatística, tratamento científico, elaborado segundo a NBR 14653-2, onde se tenha atingido grau de fundamentação III, acompanhado de respectiva ART e/ou RRT.
- 3.2.4. Apresentar, no âmbito do subitem 3.2.2., no mínimo um (1) laudo de avaliação completo de imóvel industrial determinando o valor de mercado pelo Método Evolutivo, composto pela combinação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o Método da Quantificação de Custos, elaborado segundo a NBR 14653-2, onde se tenha atingido grau de fundamentação II, acompanhado de respectiva ART e/ou RRT.
- 3.2.5. Apresentar, no âmbito do subitem 3.2.2., no mínimo um (1) laudo de avaliação completo de terreno urbano ou gleba urbanizável determinando o valor de mercado pelo Método Involutivo, elaborado segundo a NBR 14653-2, onde se tenha atingido grau de fundamentação II, acompanhado de respectiva ART e/ou RRT.
- 3.2.6. Apresentar, no âmbito do subitem 3.2.2., no mínimo um (1) laudo de avaliação completo de imóvel rural determinando o valor de mercado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, elaborado segundo a NBR 14653-3, onde se tenha atingido grau de fundamentação II, acompanhado de respectiva ART.
- 3.2.7. Apresentar, no âmbito do subitem 3.2.2., no mínimo um (1) laudo de avaliação completo de máquinas, equipamentos ou complexos industriais, citado na relação acima, elaborado segundo a NBR 14653-5, acompanhado de respectiva ART.
- 3.2.8. Caso seja incluso na Equipe Técnica mais de um profissional para os trabalhos ligados a Imóveis Urbanos ou Rurais, poderão ser somadas as ARTs/Acervos e laudos de avaliação (item 3.2.2.) para fins de atendimento aos itens 3.2.3. a 3.2.6.
- 3.2.9. A comprovação de vínculo entre a empresa de avaliação e o responsável pelo laudo deve estar explícita no laudo de avaliação apresentado, podendo alternativamente ser comprovada mediante contrato de prestação de serviço por pessoa jurídica, de atuação em modelo de franquia ou de relação CLT.
- 3.2.10. As comprovações exigidas nos subitens 3.2.2. a 3.2.7. devem corresponder aos últimos 24 meses contados da divulgação do processo licitatório.

33. Da capacidade técnico-profissional da equipe Técnica da Contratada

- 33.1. A Contratada deve apresentar equipe técnica contendo, no mínimo, 1 (um) profissional com habilitação para a





MINISTÉRIO DA
CIÊNCIA, TECNOLOGIA
E INOVAÇÃO



elaboração de cada uma das categorias de atividades listadas no subitem 2.1.2 (Tabela 1), nos termos da qualificação exigida para os profissionais conforme subitens 3.3.2. a 3.3.4 e 3.4.

3.3.2. Quanto aos requisitos específicos para os profissionais que realizarão as atividades ligadas aos objetos: 1 - Imóveis Urbanos:

- a) Apresentar certificado(s) de curso(s) que contemple(m) em seu(s) programa(s) o conteúdo de avaliações de imóveis urbanos. Carga horária mínima: 20 horas.

3.3.3. Quanto aos requisitos específicos para os profissionais que realizarão as atividades ligadas aos objetos: 2 - Imóveis Rurais:

- b) Apresentar certificado(s) de curso(s) que contemple(m) em seu(s) programa(s) o conteúdo de avaliações de imóveis rurais. Carga horária mínima: 20 horas.

3.3.4. Quanto aos requisitos específicos para os profissionais que realizarão as atividades ligadas aos objetos: 3 - Máquinas e Equipamentos:

- a) Apresentar certificado(s) de curso(s) que contemple(m) em seu(s) programa(s) o conteúdo de avaliações de máquinas, equipamentos e complexos industriais. Carga horária mínima: 20 horas.

3.3.5. Os trabalhos de avaliação e de vistoria técnica devem ser elaborados por profissionais que atendam aos critérios estabelecidos abaixo:

- a) Para as atividades enquadradas em "1 – Imóveis Urbanos" na Tabela 1 (item 2.1.2.), o avaliador deverá ter formação superior em ENGENHARIA CIVIL ou ARQUITETURA.
 - b) Para as atividades enquadradas em "2 – Imóveis Rurais" na Tabela 1 (item 2.1.2.), o avaliador deverá ter formação superior em ENGENHARIA AGRÔNOMICA, ENGENHARIA AGRÍCOLA ou ENGENHARIA FLORESTAL.
 - c) Para as atividades enquadradas em "3 – Máquinas e Equipamentos" na Tabela 1 (item 2.1.2.), o avaliador deverá ter formação superior em ENGENHARIA MECÂNICA.
 - d) Para as atividades enquadradas em "4 – Objetos Complexos" na Tabela 1 (item 2.1.2.), a avaliação deverá ser elaborada com equipe multidisciplinar com profissionais competentes, nos termos do sistema CAU/CREA/CONFEA, para a avaliação de todas as partes que compõem o objeto, e apresentar um laudo de avaliação para a atividade selecionada, elaborado segundo a NBR 14653-05, acompanhado de respectiva ART.
- 3.4. Além da qualificação acima destacada, deve ser apresentada para cada um dos responsáveis técnicos na empresa a seguinte documentação:

- a) Relação de Responsáveis e Declaração de Capacidade Técnico-Profissional (ANEXO I.5)
- b) Currículo profissional, conforme modelo constante no ANEXO I.3;
- c) Declaração de compromisso futuro em contratação pela empresa prestadora do serviço dos profissionais relacionados no item 3.4.a, firmado entre as partes, ou prova de vínculo com empresa proponente;
- d) Relação dos Comproventes de Experiência por Profissional, preenchido conforme ANEXO I.4.
- e) Comproventes de cursos que comprovem a formação requerida.

3.5. Da sistemática de seleção





MINISTÉRIO DA
CIÊNCIA, TECNOLOGIA
E INOVAÇÃO



- 3.5.1. Os critérios mínimos para habilitação destacados nos itens 3.2. a 3.5. são de natureza eliminatória, de forma que o seu não atendimento implica de desclassificação da candidata.

4. DA CONTRATAÇÃO

- 4.1.1. A empresa selecionada se tornará Contratada da Finep, cabendo à mesma a execução dos serviços técnicos elencados no item 2 em todo o território nacional.
- 4.1.2. Não existe vedação quanto à possibilidade de as empresas concorrerem em consórcio. Contudo, é vedada a candidatura isolada concomitantemente à concorrência via consórcio.

5. DA ORDEM DE SERVIÇO, ENTREGA E CONFIRMAÇÃO DE ACEITAÇÃO

- 5.1. Ordem de Serviço
- 5.1.1. As ordens de serviços serão formuladas por funcionário da Finep devidamente habilitado, nos termos dos normativos internos.
- 5.1.2. A Finep enviará à Contratada Ordem de Serviço, que conterá:
- 5.1.2.1. Especificação básica do objeto de avaliação, identificação dos bens móveis e/ou imóveis a serem avaliados e o prazo para apresentação do(s) laudo(s) nos termos estabelecido no subitem 2.1.2. (Tabela 1);
- 5.1.2.2. Lista de documentos disponíveis podendo, a critério da Finep, serem enviados outros dados e documentos pertinentes à execução do serviço:
- No caso de Laudo de Avaliação ou Vistoria de imóveis urbanos: Certidão de Registro de Imóveis (RGI), IPTU e comprovante de quitação fiscal;
 - No caso de Laudo de Avaliação ou Vistoria de imóveis rurais: Certidão de Registro de Imóveis (RGI), Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR); ITR e comprovante de quitação fiscal e Cadastro Ambiental Rural (CAR);
 - No caso de Parecer Técnico de Avaliação e Laudo de Avaliação ou Vistoria de máquinas e equipamentos: Notas fiscais/invoices; Termo de Garantia; Declaração de Importação, no caso de bens importados.
 - No caso de Parecer Técnico de Avaliação de Bens Imóveis: Certidão de Registro de Imóveis (RGI).
- 5.1.2.3. Dados de contato para agendamento da vistoria (exceto no caso de Parecer Técnico de Avaliação).
- 5.1.2.4. Os valores e prazos associados a cada uma das atividades especificadas na ordem. Cada ordem de serviço pode envolver simultaneamente mais de uma atividade prevista no subitem 2.1.2., cabendo especificação do valor e prazo da ordem considerando a previsão de horas técnicas por atividade, definidos na Tabela 2, e o valor da hora técnica apresentado pela empresa vencedora, conforme modelo do item 6 do presente termo de referência (Proposta de Preço);
- 5.1.2.5. Autorizações eventualmente necessárias.
- 5.1.2. A Contratada deve se atentar às especificações presentes no manual de avaliação da Finep vigente (ANEXO





MINISTÉRIO DA
CIÊNCIA, TECNOLOGIA
E INOVAÇÃO



I.1 e ANEXO I.2). Sempre que este conteúdo for atualizado, ele será disponibilizado eletronicamente à Contratada.

- 5.1.3. Regra geral, as ordens de serviço serão encaminhadas, por meio eletrônico para a Contratada, em endereço fornecido pela mesma.
- 5.1.4. Os serviços não poderão ser executados pela Contratada cujos avaliadores, sócios dirigentes ou representantes legais tenham vínculos com o cliente ou com o proponente do crédito, entendido como vínculo:
- Ser sócio, dirigente, representante legal ou membro de conselho de administração, consultivo ou fiscal;
 - Ser parente até o segundo grau, consanguíneo ou afim de qualquer das pessoas referidas no subitem supra.

A Contratada que, convocada para a prestação de serviço, enquadrar-se nesta hipótese, deverá manifestar-se declarando-se impedida de realizar o serviço.

- 5.1.5. A impossibilidade de execução da Ordem de Serviço pode se dar exclusivamente nas seguintes hipóteses:
- Desvio da especificação estabelecida no edital/contrato de prestação de serviços;
 - Dúvida referente a falta de clareza no requerimento;
 - Caso fortuito ou força maior;
 - Circunstâncias previstas no subitem 5.1.5.
- 5.1.6. A impossibilidade de execução deve ser informada de maneira justificada à Finep dentro do prazo de dois dias úteis. Caso a justificativa apresentada nos termos do item 5.1.6. não seja acatada, o prazo para a execução permanecerá o mesmo que o previsto na requisição de serviço.
- 5.1.7. Caso a justificativa destacada envolva alegação de conveniência ou outra não elencada no subitem 5.1.6., ela será considerada como infração, incorrendo nas penalidades previstas no item 10.2.
- 5.1.8. Cabe à Contratada manter funcionais e atualizados os endereços de *e-mail* fornecidos para contato no âmbito desta prestação, não cabendo qualquer responsabilização à Finep pelo não recebimento da convocação para prestação de serviço.

5.2. Trabalhos técnicos a serem apresentados pela CONTRATADA à FINEP

- 5.2.1. Seguem requisitos básicos do material que deve ser encaminhado em contrapartida à Ordem de Serviço de Laudo de Avaliação:
- Capa: Identificação do objeto (produto);
 - Sumário Executivo: Síntese do trabalho, contendo os aspectos mais relevantes;
 - Objeto: Informações gerais sobre o produto;
 - Informações Técnicas: Metodologia, abrangência, limitações, memória de cálculo completa, dados de mercado e fonte de informação utilizada;
 - Conclusão: Para cada processo avaliado, considerando as recomendações emitidas;
 - Assinatura do(s) responsável(eis) técnico(s) com o número de registro de classe associado;





MINISTÉRIO DA
CIÊNCIA, TECNOLOGIA
E INOVAÇÃO



- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).
- 5.2.2. Seguem requisitos básicos do material que deve ser encaminhado em contrapartida à Ordem de Serviço de Parecer Técnico de Avaliação:
 - Capa: Identificação do objeto (produto);
 - Sumário Executivo: Síntese do trabalho, contendo os aspectos mais relevantes;
 - Objeto: Informações gerais sobre o produto;
 - Informações Técnicas: Memória de cálculo e premissas adotadas;
 - Conclusão: Para cada processo avaliado, considerando as recomendações emitidas;
 - Assinatura do(s) responsável(eis) técnico(s) com o número de registro de classe associado.
- 5.2.3. O laudo de avaliação deve seguir as normas ABNT e o Manual de Avaliações e de Vistoria (Anexos I.1 e I.2).
- 5.2.4. A entrega dos serviços técnicos deve se dar por meio eletrônico (endereço definido pela Finep), empregando assinatura digital pela plataforma da Finep (<https://assina.finep.gov.br/assina/>) ou outro que venha a substituí-lo.
- 5.2.5. A entrega em questão será considerada recebimento provisório, carecendo de confirmação de aceitação para ser considerada recebimento definitivo.
- 5.2.6. Confirmação de aceitação e devolução para ajustes.
- 5.2.6.1. Após apuração considerando os critérios de prazo, atendimento às especificações da Ordem de Serviço e padrão de qualidade, a Finep emitirá confirmação de aceitação do laudo (recebimento definitivo);
- 5.2.6.2. Caso o laudo não atenda às especificações da Ordem de Serviço ou apresente alguma espécie de impropriedade, o mesmo será devolvido pela Finep à Contratada para ajuste (podendo existir interação para esclarecimento e orientações) no prazo de 5 dias úteis.
- 5.2.6.3. Este ajuste se dará às custas da Contratada, incorrendo em registro de pontuação associada à correção. Caso o laudo tenha sido encaminhado à Finep antes do prazo previsto para conclusão, a priori, a Contratada não incorrerá em registro de pontuação por transcurso do prazo, desde que o laudo seja reenviado corrigido antes do prazo previsto. O prazo previsto será ajustado de modo a se desconsiderar o tempo transcorrido entre o encaminhamento à Finep e a devolução à Contratada para ajustes;
- 5.2.6.4. Não existindo motivo que enseje a devolução do laudo para ajustes, o recebimento definitivo deve se dar em no máximo 5 dias úteis contados a partir da data de confirmação de recebimento provisório;
- 5.2.6.5. O pagamento associado ao serviço se dará no mês subsequente ao mês no qual se der a confirmação de aceitação do laudo, conforme procedimento estabelecido no item 10 e 11.
- 5.2.6.6. Tanto o recebimento provisório como o definitivo não excluem a responsabilidade da Contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato, ou, em qualquer época, das garantias concedidas e das responsabilidades assumidas em contrato e por força das disposições legais em vigor.

5.3. Das atividades prévias ao início da prestação de serviço





MINISTÉRIO DA
CIÊNCIA, TECNOLOGIA
E INOVAÇÃO



- 5.3.1. O prazo máximo previsto para início da prestação de serviços após a homologação do procedimento licitatório será de 15 dias a partir da assinatura do contrato, possibilitando a preparação adequada da Contratada para o fiel cumprimento do objeto;
- 5.3.2. Será realizada reunião preliminar à execução dos serviços, prevista para ocorrer em no máximo 7 dias a partir da data de contratação, na qual poderão ser esclarecidas dúvidas, sendo também o momento no qual será definido o Plano de Fiscalização do contrato;
- 5.3.3. A Contratada deve assinar Termo de Confidencialidade no modelo previsto (ANEXO I.6).

6. DA PROPOSTA DE PREÇOS

- 6.2. A proposta no âmbito do procedimento licitatório deverá ser apresentada de forma clara e objetiva, incluindo declaração de que, no preço cotado, estão inclusos todos os tributos e demais despesas que incidam direta ou indiretamente sobre a prestação dos serviços.

Tabela 3 – Demanda anual e contratual (30 meses) estimada por horas técnicas

Estimativa consolidada de valores de referência do contrato		
AVALIAÇÃO	AVALIAÇÃO	VISTORIA
Quant. de serviços por ano	75	12
Quant. estimada de Hora Técnica/Serviço	29	12
Quant. de Horas Técnicas / ano (por serviço)	2.175	144
Quant. de Horas Técnicas / ano (total)	2.319	
Prazo do contrato (meses)	30	
Quant. de serviços no contrato (30 meses)	188	30
Quant. estimada de Hora Técnica/Serviço	29	12
Quant. de Horas Técnicas / contrato (por serviço)	5.452	360
Quant. de Horas Técnicas do contrato (total)	5.812	

- 6.3. O número de horas técnicas máximo a ser contratado pela Finep se refere ao período de 30 meses. A proposta deve contemplar o valor unitário da hora técnica (custo de uma única hora técnica), aplicável para todas as diferentes atividades de avaliação e vistoria, sendo válido para realização das atividades previstas em todas as unidades da federação, sem exceção. A proposta de preços deve se dar no modelo abaixo:

Tabela 4 – Proposta de Preço

Objeto	Quant. Estimada de	Valor Unitário da Hora	Valor Global para o
--------	-----------------------	---------------------------	------------------------





MINISTÉRIO DA
CIÊNCIA, TECNOLOGIA
E INOVAÇÃO



	Horas Técnicas no período de 30 meses	Técnica	período de 30 meses
Prestação de serviços técnicos de avaliação e vistoria, em todas as Unidades da Federação, referentes a bens móveis e imóveis (urbanos e rurais) no âmbito de garantias oferecidas a operações de financiamento reembolsável diretas ou em função de outros tipos de demanda por parte da Finep.	5.812	R\$ XXX,XX	R\$ XXX,XX

- 6.4. A demanda anual por avaliações foi estimada com base nos estudos técnicos preliminares, ressaltando-se que os números apresentados são estimativas, não sendo estabelecidos número mínimo de horas técnicas a serem consumidas em termos demanda futura pelo serviço objeto do presente termo de referência.
- 6.5. Caso a demanda futura extrapole o quantitativo máximo de horas técnicas previstas para o período considerado, o contrato de prestação poderá ser aditivado nos termos da lei.
- 6.6. Validade da proposta deve ser de, no mínimo, 60 (sessenta) dias.

7. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- 7.2. Imediatamente após a assinatura do contrato, apresentar declaração de que:
- 7.2.1. Os profissionais que serão responsáveis pela execução das atividades possuem inscrições nas instituições de classe competentes, conforme a previsão neste Termo de Referência (item 3.3.5.);
- 7.2.2. A Contratada recrutará em seu nome e sob sua exclusiva e inteira responsabilidade os profissionais necessários à perfeita execução dos serviços, cabendo-lhe efetuar todos os pagamentos e arcar com todos os encargos previstos nas leis trabalhistas, previdenciárias, fiscais, entre outras.
- 7.3. Utilizar, sob sua inteira responsabilidade, toda a competente e indispensável mão de obra, devidamente habilitada e treinada, para execução dos serviços contratados, correndo por sua conta o cumprimento das obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e todas as outras previstas nas normas legais pertinentes;
- 7.4. Observar as determinações contidas no Decreto nº. 7.203/2010, que dispõe sobre a vedação do nepotismo no âmbito da administração pública federal, no que couber;
- 7.5. Atender as expectativas previstas no Instrumento de Medição de Resultado (IMR) para aferição dos aspectos qualitativos e quantitativos dos resultados esperados com a contratação sob pena de advertência, glosa e eventual rescisão contratual;
- 7.6. Disponibilizar aos profissionais envolvidos condições adequadas ao desenvolvimento das atividades;





MINISTÉRIO DA
CIÊNCIA, TECNOLOGIA
E INOVAÇÃO



- 7.7. Responsabilizar-se integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente;
- 7.8. Substituir, sempre que exigido pela Finep, qualquer empregado cuja atuação, permanência ou comportamento sejam julgados prejudiciais, inconvenientes e insatisfatórios;
- 7.9. Manter quadro de pessoal suficiente e com qualificação compatível para garantir a continuidade da execução dos serviços;
- 7.10. Manter sigilo, sob pena de responsabilidade civil, penal e administrativa, a respeito de todo e qualquer assunto de interesse da Finep ou de terceiros, de que tomar conhecimento em razão da execução do contrato, devendo orientar seus empregados nesse sentido;
- 7.11. Indicar, por escrito e antes do início das atividades, preposto, aceito pela Finep, durante o período de vigência do contrato, para representá-la administrativamente sempre que necessário, indicando-se o seu nome, telefone, e-mail e endereço, a quem o fiscal do contrato deverá se reportar para resolução de pendências. O preposto terá as seguintes atribuições:
 - 7.11.1. Garantir o pronto atendimento a quaisquer solicitações;
 - 7.11.2. Atender prontamente a quaisquer solicitações da Finep, do Fiscal do contrato ou de seu substituto, acatando imediatamente as determinações, instruções e orientações destes, inclusive quanto ao cumprimento das normas internas;
 - 7.11.3. Tomar todas as providências pertinentes para que sejam corrigidas quaisquer falhas detectadas na execução dos serviços contratados;
 - 7.11.4. Reportar-se à fiscalização do contrato para dirimir quaisquer dúvidas a respeito da execução dos serviços;
 - 7.11.5. Relatar à fiscalização do contrato, pronta e imediatamente, toda e qualquer irregularidade observada;
 - 7.11.6. Administrar todo e qualquer assunto relativo aos empregados da contratada, respondendo perante a Finep por todos os atos e fatos gerados ou provocados por eles.
- 7.12. Orientar os profissionais sob sua responsabilidade sobre o teor do contrato firmado de forma a garantir sua fiel execução;
- 7.13. Arcar com os encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes do pacto, ficando a Finep isenta de quaisquer ônus, sob quaisquer títulos, quer seja por via administrativa ou judicial, decorrentes de quaisquer inadimplementos com referência a esses encargos;
- 7.14. Executar fielmente o objeto contratado, de acordo com as normas legais, verificando sempre o seu bom desempenho, realizando os serviços em conformidade com o disposto neste Termo de Referência;
- 7.15. Acatar todas as orientações da Finep, sujeitando-se a ampla e irrestrita fiscalização, prestando todos os esclarecimentos solicitados e atendendo prontamente às reclamações formuladas;
- 7.16. Manter, durante a vigência contratual, todas as condições de habilitação necessárias para a contratação com a Finep;
- 7.17. Responsabilizar-se pelos serviços objeto deste Termo de Referência, respondendo civil e criminalmente por todos os danos, perdas e prejuízos que, por dolo ou culpa sua, de seus empregados ou prepostos, no





MINISTÉRIO DA
CIÊNCIA, TECNOLOGIA
E INOVAÇÃO



exercício de suas atividades vierem a, direta ou indiretamente, causar ou provocar à Finep e a terceiros, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade à fiscalização ou o acompanhamento pelo órgão interessado;

- 7.18. Respeitar o Código de Ética e de Conduta da Finep, disponível no site da empresa;
- 7.19. São expressamente vedadas à Contratada a contratação de servidor pertencente ao quadro de pessoal da Finep durante a vigência deste contrato.

8. DAS OBRIGAÇÕES DA FINEP

- 8.2. Designar o Fiscal do contrato até o início das atividades da Contratada, que anotará, em Formulário de Fiscalização do contrato, todas as ocorrências relacionadas com a execução do objeto avençado, determinando à contratada o que for necessário à regularização das falhas, faltas e defeitos observados.
- 8.3. Proporcionar todas as facilidades para que a Contratada possa cumprir suas obrigações dentro das normas e condições contratuais.
- 8.4. Prestar as informações e os esclarecimentos pertinentes que venham a ser solicitados pelo representante da Contratada.
- 8.5. Notificar, por via eletrônica, a ocorrência de eventuais imperfeições no curso de execução do contrato, fixando prazo para a sua correção.
- 8.6. Estabelecer rotinas para o cumprimento do objeto deste Termo de Referência.
- 8.7. Exigir o imediato afastamento e/ou substituição de qualquer empregado ou preposto da empresa contratada que não mereça confiança no trato dos serviços, que produza complicações para a supervisão e fiscalização e que adote postura inconveniente ou incompatível com o exercício das atribuições que lhe foram designadas e cuja permanência seja considerada prejudicial ou insatisfatória à disciplina e aos interesses da Finep.
- 8.8. Observar o cumprimento dos requisitos de qualificação profissional exigidos nas Especificações Técnicas deste Termo de Referência, solicitando à contratada as substituições que se verificarem necessários.
- 8.9. Verificar a regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária da empresa contratada, antes de cada pagamento.
- 8.10. Aplicar à contratada as penalidades contratuais e regulamentares cabíveis.
- 8.11. Não obstante a empresa contratada seja a única e exclusiva responsável pela execução de todos os serviços, a Finep reserva-se ao direito de, sem qualquer forma de restrição à plenitude dessa responsabilidade, exercer a mais ampla e completa fiscalização sobre os mesmos.

9. DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

- 9.2. Gestor do contrato: gestor da área demandante (CGAR/ACRD);
- 9.3. Fiscal técnico do Contrato: técnico ou analista da área demandante (CGAR/ACRD), em contato interface relevante com a atividade sendo executada e competência técnica para acompanhar o desempenho em termos de entrega e qualidade da execução do serviço sendo prestado.





MINISTÉRIO DA
CIÊNCIA, TECNOLOGIA
E INOVAÇÃO



- 9.4. O acompanhamento e a fiscalização dos serviços prestados serão exercidos pelo Fiscal do contrato, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da prestação dos mesmos e de tudo darão ciência à Contratada, podendo sustar, recusar, mandar refazer ou fazer quaisquer serviços que estejam em desacordo com o contrato, tais como:
- 9.4.1. Verificar, junto à Contratada e seu preposto, se estão sendo tomadas todas as providências necessárias para o bom andamento dos serviços;
- 9.4.2. Fazer as anotações necessárias em todos os atos da empresa contratada relativos à execução do contrato, em especial na aplicação de sanções, alterações, prorrogações e rescisão do contrato;
- 9.4.3. Verificar a correta execução das atividades inerentes ao objeto da contratação.
- 9.5. Cabe ao fiscal do contrato esclarecer que a fiscalização dos contratos avaliará constantemente a execução do objeto e utilizará o Instrumento de Medição de Resultado (IMR), devendo haver o redimensionamento no pagamento com base nos indicadores estabelecidos, sempre que a Contratada:
- 9.5.1. Não produzir os resultados, deixar de executar, ou não executar com a qualidade mínima exigida as atividades contratadas; ou
- 9.5.2. Deixar de utilizar materiais e recursos humanos exigidos para a execução do serviço, ou utilizá-los com qualidade ou quantidade inferior à demandada.
- 9.6. A utilização do IMR não impede a aplicação concomitante de outros mecanismos para a avaliação da prestação dos serviços.
- 9.7. Em hipótese alguma, será admitido que a própria Contratada materialize a avaliação de desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizada.
- 9.8. A Contratada poderá apresentar justificativa para a prestação do serviço com menor nível de conformidade, que poderá ser aceita pelo fiscal técnico, desde que comprovada a excepcionalidade da ocorrência, resultante exclusivamente de fatores imprevisíveis e alheios ao controle do prestador.

10. DA METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

10.2. DO INSTRUMENTO DE MEDIÇÃO DE RESULTADO (IMR)

- 10.2.1. O Instrumento de Medição de Resultado (IMR) é a ferramenta empregada pelo fiscal do contrato para monitoramento do desempenho da Contratada, consolidando:
- A qualidade geral do serviço;
 - Todas as entregas referentes às requisições de serviço emitidas, com os correspondentes registros de envio (recebimento provisório), aceitação (recebimento definitivo), devolução para ajustes ou não aceitação por parte da Finep;
 - Situações que podem ensejar penalização da Contratada.
- 10.2.2. O nível de serviço (NS) no âmbito do instrumento de medição de resultado (IMR) será calculado da seguinte maneira, considerando a pontuação de infrações do mês vigente (x) e dos cinco meses anteriores:





MINISTÉRIO DA
CIÊNCIA, TECNOLOGIA
E INOVAÇÃO



$$NS \text{ mês } x = 100 - [(pontuação \text{ mês } x) - (pontuação \text{ mês } x - 1) - (pontuação \text{ mês } x - 2) - (pontuação \text{ mês } x - 3) - (pontuação \text{ mês } x - 4) - (pontuação \text{ mês } x - 5)]$$

10.3. Das penalidades

10.3.1. Na hipótese de inexecução parcial ou total das ordens de serviço emitidas, a Finep poderá, garantida a prévia defesa, aplicar as seguintes sanções:

- Advertência;
- Multa compensatória, na forma de deságio sobre o pagamento;
- Rescisão contratual.

10.3.2. As possíveis circunstâncias de infração no âmbito da prestação de serviço são apresentadas no quadro abaixo (Tabela 5) e têm como função definir os indicadores de acompanhamento da qualidade dos serviços prestados, sendo utilizadas para cálculo do nível de serviço (item 10.1.2.):

Tabela 5 – Penalidades

INFRAÇÃO	CONDUTA/AFERIÇÃO	OCORRÊNCIAS	PENALIDADES	
Violação de Prazos	Entregar, fora do prazo estipulado, os serviços solicitados, sem comprovação de justa causa para o atraso.	1º atraso	0,5 ponto	
		2º atraso	0,5 pontos	
		3º atraso em diante	1 pontos	
Impropriedades nos laudos	Entregar o laudo de avaliação de bens solicitado com incorreções referentes à norma de avaliações de bens da ABNT/IBAPE e aos procedimentos e instruções da Finep.	1ª correção	1 ponto	+ Correção da(s) Impropriedade(s)
		2ª correção	2 pontos	
		3ª correção em diante	2 pontos	
Violação Grave de Prazos	Atrasos acima de 5 dias úteis em relação ao prazo estipulado.	Os registros das ocorrências serão individuais, ou seja, a cada fato ocorrido corresponderá uma ocorrência.	5 pontos	
Ausência de resposta ou não apresentação de informação	Deixar de prestar esclarecimentos solicitados pela Finep, no prazo de dois dias úteis.		1 ponto	
	Deixar de apresentar os documentos necessários para efetuação do pagamento dentro do prazo estipulado no plano de fiscalização.		1 ponto	





MINISTÉRIO DA
CIÊNCIA, TECNOLOGIA
E INOVAÇÃO



De natureza grave	- Informar que foi realizada vistoria sendo constatado a posterior que a mesma não ocorreu; - Exercício ilegal da função (avaliação realizada por profissional sem registro de classe compatível com a atividade realizada no âmbito deste edital); - Manipulação de dados; ou - Má-fé na condução dos trabalhos.		Rescisão contratual
Outras	Não atendimento a qualquer outra obrigação no Edital e seus Anexos não especificada nesta tabela.		1 ponto

- 10.3.3. As ocorrências serão registradas pelo Fiscal do contrato, que notificará à Contratada, atribuindo pontos aos registros individuais da mesma. Os Registros serão avaliados mensalmente, considerando a pontuação acumulada nos últimos 6 meses que antecederam o mês referência.
- 10.3.4. A seu critério, a Finep pode a qualquer tempo realizar atividades de auditoria e fiscalização para fins de verificação do serviço prestado, inclusive *in situ*, usualmente por amostragem;
- 10.3.5. Sendo constatada irregularidade, será concedida oportunidade para apresentação de defesa, a qual será apreciada. Sendo constatado desvio efetivo em relação às obrigações, a Contratada receberá a pontuação por infração correspondente, para efeito de atribuição das sanções previstas.
- 10.3.6. Em função do nível de serviço (NS), sem prejuízo das demais penalidades previstas, o faturamento mensal pode ser penalizado considerando o histórico de nível de prestação de serviço pela seguinte regra:

Faturamento efetivo mês x =

(Faturamento previsto para o mês x) –

[(Pontuação mês x / • pontuação 6 meses) x (Fator • % mês x)] –

[(Pontuação 1º mês anterior ao mês x / • pontuação 6 meses) x (Fator • % 1º mês anterior)] –

[(Pontuação 2º mês anterior ao mês x / • pontuação 6 meses) x (Fator • % 2º mês anterior)] –

[(Pontuação 3º mês anterior ao mês x / • pontuação 6 meses) x (Fator • % 3º mês anterior)] –

[(Pontuação 4º mês anterior ao mês x / • pontuação 6 meses) x (Fator • % 4º mês anterior)] –

[(Pontuação 5º mês anterior ao mês x / • pontuação 6 meses) x (Fator • % 5º mês anterior)]

- 10.3.7. O Fator • será aplicado conforme abaixo (Tabela 6):





MINISTÉRIO DA
CIÊNCIA, TECNOLOGIA
E INOVAÇÃO



Tabela 6 – Fator *

PONTUAÇÃO ACUMULADA	Fator *
NS $\geq$ 95	Sem desconto
95 > NS $\geq$ 90	5%
90 > NS $\geq$ 85	10%
85 > NS $\geq$ 80	20%

- 10.3.8. A penalização no faturamento será descontada no faturamento do mês subsequente à apuração.
- 10.3.9. Sempre que a apuração mensal constatar que as penalidades acumuladas totalizaram 15 pontos, a Finep encaminhará advertência à contratada. Sempre que as penalidades acumuladas totalizarem 15 novos pontos desde a última advertência, a Finep encaminhar nova advertência à Contratada.
- 10.3.10. Constatando o fiscal que o desempenho da Contratada se tornou precário, atingindo-se um total de 45 pontos nos últimos 6 meses, com base no critério vigente, a Finep poderá iniciar o procedimento de rescisão contratual.
- 10.3.11. No caso de rescisão contratual por culpa, no caso de descumprimento total das obrigações ou ato que enseje reparação de danos, perdas ou prejuízos:
- 10.3.11.1. A Finep poderá cobrar da Contratada multa compensatória de até 50% (cinquenta por cento) calculada sobre o valor total da última Ordem de Serviço emitida, após regular processo administrativo;
- 10.3.11.2. Caso o valor da multa não seja suficiente para reparar eventuais danos, perdas ou prejuízos causados, a Finep poderá cobrar da Contratada o montante excessivo;
- 10.3.11.3. A Finep, em face da menor gravidade do fato e mediante motivação da autoridade superior, definirá o percentual exato das multas a serem aplicadas, sendo resguardado o contraditório e a ampla defesa.

11. DO PAGAMENTO E PRAZOS

11.2. Do Cálculo da Remuneração e Prazos para Entrega do Serviço

- 11.2.1. A remuneração dos serviços técnicos levará em conta o valor hora técnica de referência informado pela Contratada no processo licitatório, multiplicado pelo número de horas técnicas previstas para cada tipo de atividade item (Tabela 2), considerando também os prazos previstos na mesma tabela.
- 11.2.2. Todas as despesas decorrentes da prestação do serviço (deslocamento em veículo próprio, táxi, ônibus, aluguel de veículo, passagens aéreas, hospedagem, alimentação, pedágios, multas de trânsito, cópias ou impressões de documentos, ligações telefônicas, postagem de laudos e outros documentos etc.) correrão por conta única e exclusiva da Contratada, não cabendo indenização, repasse ou coparticipação de qualquer valor pela Finep ou pelo cliente dela.
- 11.2.3. As demais despesas decorrentes da prestação dos serviços, como os custos com a implantação da estrutura mínima exigida correrão por conta única e exclusiva da Contratada, não cabendo indenização, ressarcimento,





MINISTÉRIO DA
CIÊNCIA, TECNOLOGIA
E INOVAÇÃO



repassa ou coparticipação de qualquer valor pela Finep ou pelo cliente dela.

11.3. Do pagamento

- 11.3.1. Na data de fechamento do mês de referência (todo dia 1 do mês subsequente ou próximo dia útil em caso de final de semana) serão apuradas todas as ordens de serviço para as quais conste confirmação de aceitação do laudo;
- 11.3.2. O pagamento referente às ordens de serviços se dará nos termos previstos neste termo de referência e será efetuado pela Finep via crédito em conta corrente indicada pela Contratada até o 15º dia útil do mês subsequente ao mês de referência;
- 11.3.3. O documento fiscal deverá ser entregue à Finep pela Contratada com antecedência mínima de 10 (dias) dias úteis da data prevista para pagamento;
- 11.3.4. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará sobrestado até que a Contratada providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ou atualização monetária ou ônus para à Finep;
- 11.3.5. Não será efetuado pagamento contra a apresentação de documento sem valor fiscal, a não ser que a Contratada esteja desobrigada de apresentá-lo, condição que deverá comprovar, mediante indicação da legislação específica, quando da apresentação dos documentos para a contratação;
- 11.3.6. O documento fiscal deverá ser emitido em nome da Financiadora de Estudos e Projetos, CNPJ nº 33.749.086/0002-90, e nele deverão constar os dados do banco, agência e conta corrente da Contratada para a efetivação do pagamento, bem como os números do Edital e da respectiva Ordem de Serviço;
- 11.3.7. O faturamento dos serviços será autorizado após concluída as exigências previstas no plano de fiscalização, levando em conta ainda a avaliação mensal do IMR e impacto do nível de serviço (NS) sobre a remuneração, conforme estabelecido nos itens 10.1 e 10.2.

12. DA FORMALIZAÇÃO E DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

- 12.2. A prestação de serviços objeto do presente Termo de Referência será formalizada mediante contrato.
- 12.3. O período de vigência do contrato é de 30 (trinta) meses, podendo ser prorrogado nos termos da Lei (atualmente por mais 30 meses, até o total de 5 anos ou 60 meses).
- 12.4. Observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, as medidas de valor consignadas neste Instrumento poderão ser reajustadas, visando à adequação aos novos preços praticados no mercado. Será considerado o Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA/IBGE.

13. DA GARANTIA

- 13.2. A garantia assegurará, qualquer que seja a modalidade escolhida, sem prejuízo ao ressarcimento de danos por parte da Finep até o limite cabível, o pagamento de:





MINISTÉRIO DA
CIÊNCIA, TECNOLOGIA
E INOVAÇÃO



- 13.2.1. Prejuízos advindos do não cumprimento do objeto do contrato;
- 13.2.2. Prejuízos diretos causados à Finep decorrentes de culpa ou dolo durante a execução do contrato;
- 13.2.3. Multas moratórias e punitivas aplicadas pela Finep à Contratada; e
- 13.2.4. Obrigações trabalhistas e previdenciárias de qualquer natureza, não adimplidas pela Contratada, quando couber.
- 13.3. A garantia terá validade durante a execução do contrato e 90 (noventa) dias após o término da vigência contratual, sendo devolvida à Contratada após a verificação do cumprimento fiel, correto e integral dos termos contratuais, devendo ser renovada a cada prorrogação.
- 13.4. A garantia deve ser apresentada em até 10 (dez) dias úteis, contados da data da assinatura do contrato, prorrogáveis por igual período, no montante de 1% (um por cento) do valor global do Contrato.
- 13.5. A garantia pode ser apresentada em cada uma das seguintes modalidades:
 - a) Caução em dinheiro, que deverá ser depositada no Banco Santander-033, agência 1123 - conta corrente nº 13069873-8, CNPJ nº 33.749.086/0001-09;
 - b) Seguro-garantia;
 - c) Fiança bancária.





MINISTÉRIO DA
CIÊNCIA, TECNOLOGIA
E INOVAÇÃO



ANEXO I.1

Manual de Avaliações de bens - FINEP

Estrutura do manual

1. Introdução
2. Principais referências
3. Orientações técnicas - Avaliação e Vistoria
4. Orientações técnicas - Avaliação Simplificada

1. Introdução

Esse manual tem natureza complementar aos normativos ABNT NBR 14653, publicações especializadas, artigos e literatura consagrada, visando orientar agentes externos devidamente credenciados para a realização de serviços de avaliação de bens imóveis, máquinas e equipamentos, relacionadas aos seguintes processos da Finep:

- a. Avaliação de garantias em operações de financiamento reembolsável;
- b. Atualização de valores patrimoniais;
- c. Alienação de bens em leilão ou através de iniciativa particular direta;
- d. Contratação de seguros;
- e. Renegociação de dívidas decorrentes de inadimplências financeiras, que tenham sido encaminhadas ao contencioso para cobrança judicial, ou que tenham sido vencidos antecipadamente;
- f. Outros processos cujo valor dos bens seja relevante para a tomada de decisão.

2. Principais referências

A avaliação deve ser elaborada tendo como referência os padrões ideais de rigorosidade e as melhores práticas preconizados pelas Normas Brasileiras da ABNT, por renomadas instituições e publicações brasileiras da área de engenharia de avaliações. Dentre elas podemos citar os documentos abaixo e suas atualizações:

- a. Norma ABNT NBR 14.653-1/2019 – Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos Gerais;





MINISTÉRIO DA
CIÊNCIA, TECNOLOGIA
E INOVAÇÃO



- b. Norma ABNT NBR 14.653-2/2011 – Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos;
- c. Norma ABNT NBR 14.653-3/2019 – Avaliação de bens Parte 3: Imóveis Rurais;
- d. Norma ABNT NBR 14.653-4/2002 – Avaliação de bens Parte 4: Empreendimentos;
- e. Norma ABNT NBR 14.653-5/2006 – Avaliação de bens Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;
- f. Norma ABNT NBR 13.752/1996 – Perícias de Engenharia na Construção Civil;
- g. Norma ABNT NBR 12.721/2006 – Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios;
- h. Revista Construção e Mercado, da Editora Pini;
- i. Índices CUB (Custo Unitário Básico) dos Sinduscons (sindicato da indústria da construção civil) estaduais;
- j. Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: 2011;
- k. Estudo técnico “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP;
- l. Estudo técnico “Procedimentos para Aplicação de Fatores” do IBAPE/SP;
- m. Relatório de Análise do Mercado de Terras, da Agrobusiness Intelligence;
- n. Relatório Agrianual, da Agrobusiness Intelligence;
- o. Novo Código Florestal – Lei Federal 12.651, de 25/05/2012, e demais leis acessórias;
- p. Revista Conjuntura Econômica, da Fundação Getúlio Vargas;
- q. RICS Valuation – Golden Standards (the “Red Book”).

3. Orientações técnicas - Avaliação e Vistoria

3.1 Recomendações gerais

- a. Devem ser atendidos todos os critérios dispostos nas normas técnicas da ABNT aplicáveis ao objeto em avaliação.
- b. O(s) valor(es) (de mercado, liquidação forçada, desmonte, patrimonial, econômico, em risco, etc.) que deverá(ão) ser o(s) resultado(s) do laudo de avaliação constarão no documento de requisição do serviço;
- c. Cabe ao avaliador indicar todos os fatores limitantes, premissas e pressupostos assumidos em seus trabalhos;
- d. A vistoria deverá ser realizada por profissional técnico competente para avaliação, com elaboração de relatório de visita detalhado, incluindo as considerações do vistoriador e relatório fotográfico completo e referenciando cada fotografia apresentada.
- e. O avaliador deverá reportar fatos relevantes observados durante sua vistoria que possam comprometer bens oferecidos como garantia como, por exemplo: ocupações ilegais, áreas de servidão, terrenos

20



FPCAP202420546A



MINISTÉRIO DA
CIÊNCIA, TECNOLOGIA
E INOVAÇÃO



encravados, invasões, conflito por terras, maquinário sucateado ou em ambientes que favoreçam rápida deterioração, etc.

f. A utilização de metodologias, referências ou critérios diferentes dos apresentados neste Manual, deve ser devidamente justificada para o caso específico, e analisada pela unidade competente da Finep.

3.2 Orientações específicas – Imóveis

a. Deve-se buscar atingir, no mínimo, o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão II, sendo apresentadas as justificativas caso não tenha sido possível seu atingimento.

b. Deve ser realizada a caracterização completa do bem imóvel em avaliação, com informações como: endereço completo, condições de acesso a pontos estratégicos, uso atual predominante no bem em avaliação e na região, situação legal (urbano ou rural), zoneamento e questões relevantes referentes à ocupação urbana, disponibilidade de infraestrutura e serviços públicos, área construída por edificação, padrão construtivo e estado de conservação das edificações, topografia do terreno, presença de Áreas de Preservação Permanente e/ou áreas com limitações de uso decorrentes do seu estado natural, e demais fatores que possam impactar os resultados da avaliação.

c. Deve ser adotado o método comparativo direto de dados de mercado sempre que possível, com tratamento da amostra através de inferência estatística ou fatores de homogeneização, com o devido saneamento da amostra. Porém, poderão ser utilizados outros métodos previstos em norma específica para avaliações desde que devidamente justificados;

d. Quando aplicável e possível, devem ser discriminados os valores de terreno, edificações averbadas, edificações não averbadas e demais benfeitorias;

e. No caso de utilização do Método de Quantificação do Custo, recomenda-se a estimativa do custo de reprodução com base em orçamentos detalhados ou publicações técnicas (CUB-SINDUSCON /CUPE-PINI / Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP / etc.) devidamente referenciadas e obtidos através as fontes mais atuais disponíveis. No caso de edificações com características particulares com valores superiores aos padrões definidos em publicações técnicas, devem ser justificados os custos excedentes;

f. Quando aplicável, recomenda-se a utilização de índices de BDI (Benefício e Despesas Indiretas) informados por órgãos de controle governamentais em suas versões atualizadas, como no exemplo abaixo:





MINISTÉRIO DA
CIÊNCIA, TECNOLOGIA
E INOVAÇÃO



Quadro 12 – Valores médios do BDI e intervalos de confiança da média

PERCENTUAIS DE BDI		INTERVALO DE CONFIANÇA DA MÉDIA (GRAU DE CONFIANÇA DE 90%)	
TIPOS DE OBRA	VALOR MÉDIO DO BDI	LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR
CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS	22,12%	21,23%	23,00%
CONSTRUÇÃO DE RODOVIAS E FERROVIAS	20,97%	20,36%	21,59%
CONSTRUÇÃO DE REDES DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA, COLETA DE ESGOTO E CONSTRUÇÕES CORRELATAS	24,18%	23,34%	25,03%
CONSTRUÇÃO E MANUTENÇÃO DE ESTAÇÕES E REDES DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA	25,84%	24,62%	27,05%
OBRAS PORTUÁRIAS, MARÍTIMAS E FLUVIAIS	27,48%	26,27%	28,70%

Figura 1: TCU - TC 036.076/2011-2 - estudo sobre taxas referenciais de BDI de obras públicas e de

g. Recomenda-se a adoção do critério de "Ross-Heidecke" para depreciações de edificações e benfeitorias, bem como as referências de vida útil e valor residual sugeridas em trabalhos do IBAPE-SP em suas versões mais atualizadas;

nda-se a adoção do critério de "Ross-Heidecke" para depreciações de edificações e benfeitorias, bem como as referências de vida útil e valor residual sugeridas em trabalhos do IBAPE-SP em suas versões mais atualizadas;

h. Independentemente da metodologia adotada, caso sejam utilizados dados de mercado obtidos em anúncios, ao invés de negociações concretizadas, deve ser aplicado um desconto nos valores dos anúncios em função da elasticidade de oferta.

i. Quando utilizado o Método Evolutivo, o valor do Fator de Comercialização deve ser explicitado, independentemente de ter sido arbitrado, justificado ou calculado;

j. Quando demandado, recomenda-se que o Valor de Liquidação Forçada seja calculado com base no valor presente de um fluxo de caixa que tem como valor futuro o Valor de Mercado, num período equivalente ao tempo estimado de venda e uma taxa de desconto equivalente ao custo de oportunidade à época acrescida do risco da atividade imobiliária, custos com manutenção, depreciação, segurança, taxas e tributos ocorrentes durante o período de venda do bem;

k. Os trabalhos de avaliação devem conter todas as informações discriminadas que possam facilitar os trabalhos de auditoria, tais como: tratamento amostral, anúncios de elementos comparativos, contatos, fontes que permitam comprovação de valores de transação, local preciso dos elementos amostrais, fontes de informações de zoneamento, índices CUB e CUPE com referência do local e data, custos específicos justificados, padrões da tabela IBAPE-SP usados, valor de BDI, vida útil considerada, vida residual, idade aparente, estado de conservação, relatórios completos de softwares de inferência estatística, etc.;

3.3 Recomendações específicas – Máquinas e Equipamentos

a. A avaliação se dará priorizando o menor grau de agregação dos bens, conforme definido na ABNT NBR 14653-5, seguindo a ordem preferencial das metodologias abaixo:

a.1 Método comparativo direto de dados de mercado;

a.2 Método de custo de reedição com cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação;

a.3 Método de custo de reedição com cotação direta do bem novo no fabricante, para especificação similar;

b. Os bens devem ser descritos da forma mais detalhada possível, a fim de melhor caracterizá-los e quantificá-los. Para bens isolados, atenção especial deve ser dada à marca, modelo, número de série, ano de fabricação e, para sistemas, marca, ano de fabricação e descrição suficiente para caracterizar e quantificar todos seus





MINISTÉRIO DA
CIÊNCIA, TECNOLOGIA
E INOVAÇÃO



- elementos principais e acessórios, vedadas descrições genéricas. Quando aplicável, também devem ser apresentadas informações de número patrimonial, peso, potência, capacidade e dimensões;
- c. Cabe ao avaliador atentar para todos os aspectos importantes durante a vistoria e relatar no laudo as seguintes informações, quando for o caso:
- c.1 Estado de conservação geral dos bens;
 - c.2 Intensidade de trabalho de cada máquina (leve, normal, pesado, extremo);
 - c.3 Condições de manutenção (sofável, normal, rigorosa, perfeita);
 - c.4 Eventuais reformas, retrofit, ou avarias que possam influenciar a vida útil;
 - c.5 Situação de montagem, instalação e funcionamento das máquinas;
 - c.6 Possíveis divergências de informações entre documentação e placa de identificação do bem (fotografar);
 - c.7 Impossibilidade de vistoria;
- d. Quando a avaliação for para fins de garantia, caberá ao avaliador verificar a adequação de inclusão de custos (frete, seguro, impostos, instalação, montagem, treinamento, etc.) no valor, tendo em vista que o bem pode ser executado fora do processo industrial. Especificamente no caso de bens importados, deve ser considerado o "custo de nacionalização" advindo preferencialmente das Declarações de Importação, podendo ser estimado entre 30% a 40% do valor de novo, desde que devidamente justificado;
- e. Quando demandado, para a determinação do valor de liquidação forçada pode ser adotada a mesma metodologia utilizada para bens imóveis (item 3.2 "k"), ou então aplicados deságios referenciais sobre o valor de mercado entre 10% e 40%, podendo, no caso de bens de alta especificidade e difícil absorção pelo mercado ter deságios maiores, devidamente justificados;
- f. Quando aplicável, recomenda-se que a depreciação seja calculada pela metodologia de Hédio de Caires, não podendo ser inferior a 10%, inclusive para máquinas novas, considerando a transferência da propriedade do fabricante para o cliente;
- g. Quando aplicável, os custos de desmonte dos bens poderão ser estimados entre 2% a 5%. Percentuais superiores poderão ser adotados em caso de bens de alta complexidade de montagem, devidamente justificados;
- h. Salvo literatura mais específica e atualizada, recomenda-se a adoção dos seguintes percentuais referentes aos valores residuais dos bens:
- h.1 Madeira, plásticos, materiais metálicos sujeitos a forte desgaste ou submetidos a atmosferas agressivas ou corrosivas: 0% do valor de reposição;
 - h.2 Materiais metálicos em geral, onde a presença de construção de aço carbono é a mais significativa, com nível de desgaste normal, submetidos a atmosferas neutras: 10% do valor de reposição;
 - h.3 Materiais metálicos nobres como aço inox, bronze, cobre, em condições operacionais normais, submetidos a atmosferas neutras: 15 a 20% do valor de reposição;

(CAVALLARI, 2014, p.145)

- i. Os laudos devem apresentar todas as informações que possam facilitar os trabalhos de auditoria, incluindo país de origem dos bens, cotações de máquinas e contatos, anúncios de elementos comparativos de máquinas usadas, vida útil (citar fonte), idade real/aparente, fatores de manutenção e trabalho, "custos de nacionalização" (frete, impostos etc.), custo de desmonte, fatores de comercialização, etc.;





MINISTÉRIO DA
CIÊNCIA, TECNOLOGIA
E INOVAÇÃO



j. É obrigatória a apresentação de relatório fotográfico, com pelo menos uma foto de cada máquina/sistema (com legenda) e outra da placa de identificação do fabricante

4. Orientações técnicas - Avaliação Simplificada

4.1 Recomendações gerais

- a. A avaliação simplificada será aplicável apenas a bens imóveis;
- b. O produto da avaliação simplificada não se caracteriza como laudo aos moldes estabelecidos pelas normas NBR 14.653 aplicáveis, se configurando como parecer técnico. Desta forma, nem todos os critérios dispostos nas normas técnicas da ABNT são aplicáveis ao objeto em avaliação, inclusive padrões de Grau de Fundamentação e Grau de Precisão aplicáveis à avaliação completa (item 3);
- c. Deve ser realizada a caracterização simples do bem imóvel em avaliação, com no mínimo as seguintes informações: endereço completo, situação legal (urbano ou rural), existência de edificações averbadas, registro de área de proteção permanente ou reserva legal presentes em matrícula.
- d. Deve ser utilizada como base a documentação disponibilizada via correio eletrônico pelo solicitante. A documentação mínima é a certidão de registro de imóveis (RGI);
- e. A realização de vistoria ao(s) bem(s) está dispensada;
- f. Cabe ao avaliador indicar fatores limitantes, premissas e pressupostos assumidos em seus trabalhos, considerando as informações que foram possíveis de serem levantadas com base na documentação encaminhada e outras, incluindo aqueles(as) eventualmente indicados(as) pela própria Finep na Ordem de Serviço;
- g. Deve ser adotado o método comparativo direto de dados de mercado, com tratamento da amostra através de inferência estatística ou fatores de homogeneização, com o devido saneamento da amostra. Porém, poderão ser utilizados outros métodos desde que devidamente justificados;
- h. Independentemente da metodologia adotada, caso sejam utilizados dados de mercado obtidos em anúncios, ao invés de negociações concretizadas, deve ser aplicado um desconto nos valores dos anúncios em função da elasticidade de oferta;
- i. Quando utilizado o Método Evolutivo, o valor do Fator de Comercialização deve ser explicitado, independentemente de ter sido arbitrado, justificado ou calculado;
- j. A amostra utilizada para efeito de comparativo de mercado deve constar do parecer técnico encaminhado;
- k. Quando demandado, recomenda-se que o Valor de Liquidação Forçada seja calculado com base no valor presente de um fluxo de caixa que tem como valor futuro o Valor de Mercado, num período equivalente ao tempo estimado de venda e uma taxa de desconto equivalente ao custo de oportunidade à época acrescida do risco da atividade imobiliária, custos com manutenção, depreciação, segurança, taxas e tributos ocorrentes durante o período de venda do bem;
- l. O parecer técnico resultante da avaliação simplificada deve apresentar como resultado principal valor de mercado mais provável. Quando aplicável e possível, devem ser discriminados os valores de terreno, edificações averbadas e edificações não averbadas.

