

CARTA - CONVITE PARA COTAÇÃO DE PREÇOS
Nº SC.0348/2025

Brasília, 04 de agosto de 2025.

CERES – FUNDAÇÃO DE PREVIDÊNCIA, entidade fechada de previdência complementar, sem fins lucrativos e administradora de multiplanos de benefícios previdenciários, com sede em SHCN-CL, Quadra 202, Bloco “C”, Asa Norte, Brasília-DF, CEP 70.832-535, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.532.804/0001-31, convida sua empresa a apresentar proposta para a execução de serviços especializados em avaliação/reavaliação de imóveis, conforme as condições a seguir:

1. OBJETIVO

1.1. Realizar serviço de avaliação/reavaliação técnica de imóveis “ativos descritos”, de acordo com as normas expedidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 14653, utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, visando à obtenção do valor de mercado para:

- I. Venda;
- II. Locação;
- III. Atualização contábil da carteira de ativos imobiliários e participações.

2. JUSTIFICATIVA

2.1. A contratação de serviços técnicos especializados para a reavaliação dos imóveis e participações da Ceres – Fundação de Previdência, se faz necessária, tendo em vista a necessidade de:

- I. Atualizar o valor de mercado dos ativos com base em critérios técnicos normatizados (ABNT NBR 14653), garantindo precisão nas demonstrações contábeis e apoio à tomada de decisão para venda, locação ou gestão patrimonial;
- II. Atender exigências contábeis e regulatórias, conforme orientações do CPC (CPC 28 e CPC 46) e da PREVIC, promovendo transparência e governança sobre os ativos da entidade;

- III. Assegurar a periodicidade e confiabilidade das avaliações, considerando as variações do mercado imobiliário, contribuindo para a correta mensuração do patrimônio, o desempenho da carteira e a elaboração de relatórios atuariais e de investimentos.

Todos os serviços deverão ser executados por engenheiro habilitado e registrado no CREA, com emissão de ART e rigorosa observância da norma ABNT aplicável.

3. ESCOPO DOS SERVIÇOS

3.1. Os ativos imobiliários, objetos da prestação de serviço de reavaliação, estão localizados à:

3.1.1. Em São Paulo:

- I. Prédio comercial com 3 pavimentos de escritório (térreo, 1º e 2º pavimentos
Endereço: Rua José Guerra, 626 (número original, no IPTU consta 117), Chácara Santo Antônio, São Paulo, SP;
- II. 3º Andar, Bloco C, Centro Empresarial de São Paulo – Cenesp, com 28 vagas de garagem integradas. Endereço: Av. Maria Coelho Aguiar, 215, Santo Amaro, São Paulo, SP;
- III. 40 (quarenta) vagas de garagem no Bloco J do Centro Empresarial de São Paulo – Cenesp. Endereço: Av. Maria Coelho Aguiar, 215, Santo Amaro, São Paulo, SP.

3.1.2. Em Brasília – Distrito Federal:

- I. Prédio comercial com subsolo e 3 pavimentos: térreo, 1º e 2º andares.
Endereço: SHCN-CL 202, Bloco C, Asa Norte, Brasília-DF;
- II. Sala No. 303, no 3º. Pavimento do Ed. Corporate Financial Center, com área privativa de 494,36m² e 11 vagas de garagem no subsolo, que se acha alugada. Endereço: Quadra 02, do SCN, Asa Norte, Brasília-DF;
- III. Sala No. 304, no 3º. Pavimento do Ed. Corporate Financial Center, com área privativa de 540,59m² e 11 vagas de garagem no subsolo, que se acha alugada. Endereço: Quadra 02, do SCN, Asa Norte, Brasília-DF.

3.1.3. Participação em Shopping:

- I. Em Brasília – Distrito Federal: Participação de 10,57% (dez por cento) do Shopping Conjunto Nacional Brasília. Endereço: Setor de Diversões Norte, Brasília, DF.
 - II. Em Recife – Pernambuco: Participação de 5% (cinco por cento) do Shopping Center Recife. Endereço: Rua Padre Carapuço, 777, Boa Viagem, Recife, Pernambuco.
- 3.2. Os laudos deverão ser entregues de acordo com as normas expedidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), contendo, no mínimo:
- a) a identificação do imóvel;
 - b) informações detalhadas sobre tamanho, localização e tipo (comercial ou residencial);
 - c) a data-base da avaliação;
 - d) a identificação da pessoa jurídica ou do profissional legalmente habilitado responsável pela avaliação; e
 - e) a segregação entre o valor do terreno e das edificações.

4. FORMA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

As propostas deverão conter:

- a) Razão social da empresa e CNPJ;
- b) Descrição detalhada dos serviços;
- c) Condições de pagamento e prazos;
- d) Validade da proposta (mínimo de 30 dias);
- e) Garantias oferecidas (se aplicável);
- f) Declaração de inexistência de conflitos de interesse e declarações em anexo, exigidas por esta carta convite;
- g) Comprovação de idoneidade e capacidade técnica, por meio de atestados ou declarações de serviços prestados;
- h) Nome, contato e assinatura do responsável pela proposta.

5. REQUISITOS TÉCNICOS

5.1. O responsável pela avaliação deverá ser profissional da área de Engenharia Civil ou Arquitetura, com registro no respectivo conselho profissional (CREA ou CAU), qualificado tecnicamente para realizar avaliações de ativos imobiliários. O laudo deverá conter o número do respectivo registro técnico (ART ou RRT).

6. PRAZO DE EXECUÇÃO

A contratação terá duração de 45 dias, contados a partir da assinatura do contrato, pelas partes, podendo ser prorrogada conforme as disposições legais, através de aditivo.

7. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

- Experiência e portfólio de serviços similares;
- Qualidade dos serviços oferecidos e capacidade técnica;
- Proposta técnica e financeira;
- Capacidade de atendimento e suporte;
- Cumprimento dos requisitos regulamentares.

8. DOCUMENTOS PARA COMPROVAÇÃO

Para a validação da proposta apresentada, a empresa proponente deverá anexar, obrigatoriamente, os seguintes documentos:

- a) Contrato Social atualizado;
- b) CNPJ;
- c) Certidões Negativas de débitos da Receita Federal;
- d) Certidões Negativas de débitos da Receita Estadual;
- e) Certidão Negativas de débitos trabalhista;
- f) Comprovante de Inscrição e Situação Cadastral;
- g) Comprovante de inscrição no CNPJ;
- h) FGTS;
- i) Cópia do CPF dos proprietários e/ou sócios;
- j) Alvará de funcionamento (quando aplicável);
- k) Registro no órgão regulador (quando aplicável).

9. FORMA E PRAZO DE PAGAMENTO

Os pagamentos serão realizados conforme contrato estabelecido entre as partes, devendo a proposta abarcar todos os valores e despesas referentes a prestação do serviço, tais como:

- I. Valor dos honorários de remuneração dos serviços, acrescido de todos os encargos fiscais/tributários e trabalhistas;
- II. O valor total de todas as despesas necessárias à execução dos serviços objeto desta Carta Convite.

10. SANÇÕES E PENALIDADE

Em caso de descumprimento contratual, serão aplicadas as seguintes penalidades:

- Multa de 10% sobre o valor mensal do contrato para a primeira infração;
- Multa de 30% em caso de reincidência;
- Ressarcimento integral de prejuízos causados à CERES, acrescido de multa de 10% sobre o valor do dano.

11. RESCISÃO CONTRATUAL

O contrato poderá ser rescindido:

- Por qualquer das partes, mediante aviso prévio de 30 dias, após a assinatura do contrato;
- Imediatamente pela CERES, em caso de descumprimento contratual, paralisação dos serviços ou situações que comprometam sua execução ou a reputação da contratada.

12. CONFIDENCIALIDADE

A contratada e seus sócios e colaboradores deverão, quando da contratação do serviço, firmar Termo de Adesão ao Código de Ética, de Confidencialidade e de Responsabilidade, no sentido de que seus atos e todos os dados que vierem a conhecer sobre a composição dos ativos da Ceres, quais sejam: características, valores, prazos, corretoras/distribuidoras e tudo mais que possa representar risco ou danos aos interesses da Fundação, inclusive ao seu patrimônio, sejam utilizados exclusivamente para os objetivos do serviço contratado, de interesse institucional da Ceres – Fundação de Previdência, não podendo ser divulgados por qualquer meio para pessoa jurídica ou física estranha ao quadro operacional da Contratante, sob pena de incorrer nas sanções previstas nos respectivos normativos internos.

13. PRAZO E CONDIÇÕES PARA ENVIO DAS PROPOSTAS

As propostas deverão seguir, sob pena de não aceitação pela CONTRATANTE, além dos termos e exigências já definidos neste documento, que:

- Sejam enviadas até o dia **XX/XX/2025**, às 17h, por meio eletrônico para o e-mail trabalheconosco@ceres.org.br.
- Deverão constar na proposta, sob pena de sua desconsideração a seguinte declaração:

“A Empresa XXXXX, CNPJ XXXXX declara que tem ciência e concorda com todos os termos constantes na Carta Convite nº XXXX/2025.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 14.1. O quantitativo de processos constantes nesta Carta-Convite poderá sofrer alteração até a efetiva contratação, em razão de eventuais acordos, extinções, novos processos, não invalidando as propostas que vieram a ser apresentadas, nem ensejando direito de alterações dessas propostas.
- 14.2. Os casos omissos serão resolvidos conforme a legislação vigente e as disposições contratuais.
- 14.3. Para responder a eventual dúvida sobre questões administrativas: Tel. (61) 2106 0266 ou (61) 2106 0286.

Anexo I:

DECLARAÇÃO DE POLITICAMENTE EXPOSTO

À **[Nome da Empresa]**, inscrita no CNPJ nº **[Número do CNPJ]**, com sede em **[Endereço Completo]**, por meio de seu representante legal abaixo assinado, DECLARA para os devidos fins que:

NÃO possui em seu quadro societário pessoas politicamente expostas, nos termos da Instrução Previc 18/2014, que define como pessoas politicamente expostas os agentes públicos que desempenham ou tenham desempenhado, nos últimos cinco anos, cargo, emprego ou função pública relevante no Brasil ou no exterior, bem como seus representantes, familiares e pessoas de relacionamento próximo;

A presente declaração representa a expressão da verdade, assumindo inteira responsabilidade pelas informações prestadas.

[Nome da Empresa]

[Nome e Cargo do Responsável]

[Data]

[Assinatura]

Anexo II:

TERMO DE ILIBADA REPUTAÇÃO E IDONEIDADE

À CERES,

À **[Nome da Empresa]**, inscrita no CNPJ nº **[Número do CNPJ]**, com sede em **[Endereço Completo]**, por meio de seu representante legal abaixo assinado, DECLARA para os devidos fins que:

Possui ilibada reputação e idoneidade moral, ética e profissional, não estando envolvida em quaisquer atos ilícitos, fraudes, crimes contra a administração pública, corrupção, improbidade administrativa ou condutas que possam comprometer sua integridade e credibilidade;

Não responde e nunca respondeu a processos criminais, administrativos ou civis que possam afetar sua capacidade técnica, jurídica ou moral para o cumprimento de suas obrigações contratuais e profissionais;

Está em plena conformidade com as normas anticorrupção, trabalhistas, ambientais e de responsabilidade social, não tendo sido condenada por práticas ilícitas, tais como suborno, lavagem de dinheiro, cartel, fraude à licitação ou quaisquer atos contrários à legislação vigente;

Declara que não possui restrições ou impedimentos legais para participar do processo de contratação e que mantém sua regularidade junto aos órgãos reguladores, fiscais e de controle, conforme aplicável à sua atividade profissional ou empresarial;

Compromete-se, durante a fase de proposta e eventual contratação, a agir com transparência, ética e boa-fé, abstendo-se de qualquer prática que possa comprometer sua idoneidade ou a confiança depositada pela CERES.

Por assim firmo este termo como manifestação expressa de sua concordância, resguardando sua plena aptidão ética, moral e profissional para o processo em questão.

[Local], [Data]

[Nome da Empresa]

[Nome e Cargo do Representante Legal]

[Assinatura]

Anexo III:

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE TRABALHO INFANTIL OU ANÁLOGO À ESCRAVIDÃO

À **[Nome da Empresa]**, inscrita no CNPJ nº **[Número do CNPJ]**, com sede em **[Endereço Completo]**, por meio de seu representante legal abaixo assinado, DECLARA para os devidos fins que:

1. **Não emprega, direta ou indiretamente, mão de obra infantil** em suas atividades, exceto na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, inciso XXXIII, da Constituição Federal, e da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), observando rigorosamente a legislação vigente sobre o tema;

2. **Não utiliza, permite ou compactua com qualquer forma de trabalho análogo à escravidão**, forçado ou degradante, direta ou indiretamente, em suas operações, cadeias produtivas ou na atuação de seus fornecedores e prestadores de serviço;

3. **Está em conformidade com a legislação trabalhista e direitos humanos vigentes**, respeitando as normas nacionais e internacionais de proteção ao trabalhador, incluindo as disposições previstas na Declaração Universal dos Direitos Humanos, na Convenção nº 29 e nº 105 da Organização Internacional do Trabalho (OIT), bem como nas Leis Brasileiras de Combate ao Trabalho Escravo;

4. Compromete-se a manter sua atuação empresarial baseada em princípios éticos, sociais e de respeito aos direitos fundamentais do trabalho, **adotando medidas rigorosas de prevenção e combate ao trabalho infantil e escravo** em toda a sua cadeia produtiva;

5. Caso seja identificada qualquer situação que contrarie esta declaração, **compromete-se a tomar as providências imediatas para correção**, sob pena de responder administrativa, civil e criminalmente pelos atos praticados.

A presente declaração representa a expressão da verdade, assumindo inteira responsabilidade pelas informações prestadas.

[Local], [Data]

[Nome da Empresa]

[Nome e Cargo do Representante Legal]

[Assinatura]

Anexo IV:

DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM NORMAS AMBIENTAIS

À **[Nome da Empresa]**, inscrita no CNPJ nº **[Número do CNPJ]**, com sede em **[Endereço Completo]**, por meio de seu representante legal abaixo assinado, DECLARA para os devidos fins que:

1. Está em **conformidade com todas as normas ambientais vigentes**, incluindo a legislação brasileira aplicável, bem como tratados e convenções internacionais adotados pelo Brasil, visando a preservação ambiental, a gestão sustentável de recursos e a mitigação de impactos ambientais decorrentes de suas atividades;
2. Adota práticas sustentáveis em seus processos produtivos e operacionais, observando o uso racional de recursos naturais, a redução da poluição e a destinação adequada de resíduos, conforme previsto nas diretrizes da **Política Nacional do Meio Ambiente (Lei nº 6.938/1981)**, **Lei de Crimes Ambientais (Lei nº 9.605/1998)** e demais regulamentos aplicáveis;
3. **Não possui registros de infrações ambientais ou sanções administrativas decorrentes do descumprimento da legislação ambiental**, bem como não responde a processos relacionados a danos ambientais, salvo disposição em contrário expressamente mencionada e justificada no presente documento;
4. Compromete-se a **manter e aprimorar continuamente suas práticas ambientais**, assegurando o cumprimento da legislação e regulamentos ambientais aplicáveis, bem como a atualização de suas certificações, se houver;
5. Caso seja identificada qualquer irregularidade ambiental em suas operações ou na atuação de seus sócios e colaboradores **tomará as providências cabíveis para a devida regularização**, comunicando prontamente à CERES sempre que necessário.

A presente declaração é firmada para fins de participação no processo de seleção de proposta e eventual contratação, assumindo total responsabilidade pelas informações prestadas.

[Local], [Data]

[Nome da Empresa]

[Nome e Cargo do Representante Legal]

[Assinatura]

(Anexos: Cópias das Certificações Ambientais, se aplicável)