

CARTA - CONVITE PARA COTAÇÃO DE PREÇOS AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
Nº SC.0365/2025

Brasília, 07 de outubro 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:

- Venda;
- Locação;
- 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, faz-se necessária, tendo em vista a necessidade de:

2.1.1. 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;

2.1.2. Busca também atender exigências contábeis e regulatórias (CPC 28, CPC 46 e PREVIC), reforçando a transparência e a governança;

2.1.3. 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.

2.2. 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:

- 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;
- 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;
- 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:

- Prédio comercial com subsolo e 3 pavimentos: térreo, 1º e 2º andares. Endereço: SHCN-CL 202, Bloco C, Asa Norte, Brasília-DF;
- 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;
- 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:

- Em Brasília – Distrito Federal: Participação de 10,57% (dez por cento) do Shopping Conjunto Nacional Brasília. Endereço: Setor de Diversões Norte, Brasília, DF.
- Em Recife – Pernambuco: Participação de 5% (cinco por cento) do Shopping Center Recife. Endereço: Rua Padre Carapuceiro, 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 identificação do imóvel;
- informações detalhadas sobre tamanho, localização e tipo (comercial ou residencial);
- a data-base da avaliação;
- a identificação da pessoa jurídica ou do profissional legalmente habilitado responsável pela avaliação;
- a segregação entre o valor do terreno e das edificações.

4. REQUISITOS TÉCNICOS

4.1. 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).

5. FORMA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

5.1. As propostas deverão conter, obrigatoriamente:

- Razão social da empresa e CNPJ;
- Descrição detalhada dos serviços;
- Condições de pagamento e prazos;
- Validade da proposta (mínimo de 30 dias);
- Nome, contato e assinatura do responsável pela proposta;
- Prazo da execução do serviço;
- **Documento exigido para participação: Cópia de Contrato ou Estatuto Social da proponente.**

6. PRAZO DE EXECUÇÃO

6.1. O prazo para execução dos serviços, objetos deste documento será de 45 dias corridos, contados a partir da assinatura do contrato, por ambas as 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;
- Cumprimento dos requisitos regulamentares;

- Menor prazo para execução do serviço.

8. FORMA E PRAZO DE PAGAMENTO

8.1. 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:

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

9. SANÇÕES E PENALIDADE

9.1. 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.

10. RESCISÃO CONTRATUAL

10.1. O contrato poderá ser rescindido:

- Por qualquer das partes, mediante aviso prévio de 10 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.

11. CONFIDENCIALIDADE

11.1. 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 normativos internos.

12. PRAZO E CONDIÇÕES PARA ENVIO DAS PROPOSTAS

12.1. As propostas devem observar integralmente os termos e exigências estabelecidos nesta Carta Convite e, sob pena de rejeição pela **CONTRATANTE**, deverão ser encaminhadas, impreterivelmente, até o dia 10/10/2025, às 17h, exclusivamente por meio de endereço eletrônico, para o endereço de e-mail trabalheconosco@ceres.org.br

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. 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.

13.2. Os casos omissos serão resolvidos conforme a legislação vigente e as disposições contratuais.

13.3. Para responder a eventual dúvida sobre questões administrativas: Tel. (61) 2106 0266 ou (61) 2106 0286.