



CENTRAIS DE ABASTECIMENTO DE CAMPINAS S.A.

CENTRAIS DE ABASTECIMENTO DE CAMPINAS S.A  
Rodovia Dom Pedro I - Bairro Barão Geral - CEP 13082-902 - Campinas - SP  
Km 140,5 Pista Norte

CEASA-PRESIDÊNCIA/CEASA-A/CEASA-A-AL/CEASA-A-AL-ALC/CEASA-A-AL-ALCD

## TERMO DE REFERÊNCIA

Campinas, 22 de outubro de 2021.

### SERVIÇOS TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL E TESTE DE RECUPERABILIDADE

#### 1. Objeto:

Constitui objeto do presente instrumento a contratação de empresa especializada em serviços técnicos profissionais de Avaliação Patrimonial, Teste de Recuperabilidade (Impairment) e Consultoria, para realização de Avaliação Patrimonial e Teste de Recuperabilidade dos itens compreendidos entre terrenos e construções (edificações) que constituem o Ativo Imobilizado das CEASA Campinas, com emissão de laudo e consultoria/suporte na validação/regularização do tratamento contábil e fiscal dos registros efetuados, considerando a legislação atualizada sobre a matéria e de acordo com as especificações e condições constantes deste documento.

#### 2. Justificativa:

Os serviços, objeto desta contratação serão realizados sob a justificativa de:

- Garantia de que não existam bens registrados no patrimônio da contratante com valor superior ao que possa ser recuperado por sua venda ou por seu uso, garantindo assim a confiabilidade das Demonstrações Financeiras e Contábeis da entidade;
- Validação/regularização do tratamento contábil e fiscal dos registros relativos ao Ativo Imobilizado, bem como a obtenção de informações necessárias para o eficiente Controle Patrimonial;
- Garantia de cumprimento das normas contábeis, emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (NBC TG 01, 27, 32 e demais aplicáveis ao assunto);
- Garantia de cumprimento da legislação vigente e atual que rege a matéria (Lei 11.638/2007 e Lei 6.404/76 e demais aplicáveis);
- Atendimento das recomendações emitidas pela auditoria independente.

#### 3. Objetivo do trabalho:

Esta avaliação deverá atualizar os valores dos bens compreendidos entre terrenos e construções que compõem o Ativo Imobilizado da contratante, com realização do Teste de Recuperabilidade dos mesmos (Teste de Impairment), permitindo a separação dos bens em grupos (estruturas) como Terrenos, Edificações, Benfeitorias de Terceiros e outros, e realizando também a segregação entre os bens pertencentes à contratante e aqueles que foram construídos com recursos de terceiros em imóveis da contratante.

Também está inserida no objetivo deste trabalho, a obtenção de suporte aos lançamentos e efeitos contábeis e fiscais que serão originários da Avaliação Patrimonial e do Teste de Recuperabilidade realizados, bem como a validação/regularização do tratamento contábil e fiscal dos registros que envolvem o Ativo Imobilizado, tanto na escrituração contábil quanto nos lançamentos do LALUR e do LACS, considerando a legislação atual e normas pertinentes à matéria.

#### 4. Especificações do Trabalho:

A contratada será responsável pelos serviços de Avaliação Patrimonial e Teste de Recuperabilidade, que têm por objeto estabelecer os valores atuais de reposição (valor de mercado), depreciação, valor residual e vida útil remanescente dos itens que compõem o patrimônio da entidade, e também daqueles construídos com recursos de terceiros, que não são de propriedade da contratada, para determinar seu valor patrimonial.

O trabalho deverá ser realizado com atenção à legislação que regula a convergência das normas brasileiras de contabilidade às normas internacionais (Lei 11.638/2007) e à legislação societária (Lei 6.404/76 - Lei das S/As), sendo indispensável a adaptação do laudo às normas contábeis (NBC TG) e aos Pronunciamentos do CPCs - Comitê de Pronunciamentos Técnicos Contábeis, editados pelo CFC - Conselho Federal de Contabilidade, que estão em conformidade com a IFRS - International Financial Reporting Standard.

A avaliação será realizada nos bens compreendidos entre terrenos e construções (edificações) da área da contratante, e para este trabalho deverá ser utilizado o critério de preço de mercado. Todos os bens avaliados deverão ser inspecionados fisicamente, e os valores deverão ser atualizados individualmente por bens existentes, assegurando a sua existência e condições de uso, conforme as condições que se encontram atualmente.

A avaliação deverá ser feita por profissionais qualificados e por diferenciados métodos comprobatórios, com níveis confiáveis de precisão, utilizando-se de pesquisas de mercado globalizadas e emissão de laudos.

Os trabalhos deverão ser executados também com base nas informações e relatórios apresentados pela contratante.

Considerando as normas e legislações vigentes, a contratante deverá obter (no mínimo) suporte para:

- a) Regularização/validação dos registros contábeis e fiscais referente ao Ativo Imobilizado (inclusive de provisões e depreciação);
- b) Regularização/validação de nomenclaturas e utilização das contas contábeis do Plano de Contas que envolvem o Ativo Imobilizado, com evidenciação das divergências que precisem ser corrigidas e sugestão de possíveis melhorias;
- c) Realização dos lançamentos dos efeitos da Avaliação e do Teste de Recuperabilidade na escrituração contábil;
- d) Realização dos lançamentos dos efeitos da Avaliação e do Teste de Recuperabilidade nos livros fiscais LALUR e LACS;
- e) Regularização e reconhecimento de Benfeitorias de Terceiros no patrimônio da entidade, nas diversas situações possíveis e seu correto tratamento contábil e fiscal;
- f) Verificação do impacto tributário que todas as regularizações necessárias possam acarretar.

A contratada deverá apresentar laudo com (no mínimo) as seguintes informações:

- a) Valores individuais e atualizados a preço de mercado de todos os bens imóveis localizados na área da contratada, no estado em que se encontram;
- b) O tempo de vida útil restante estimado de cada bem e igualmente o seu valor residual e estimado, em valores monetários atuais (RS-reais), ao término de sua vida útil;
- c) Separação dos bens em grupos (estruturas) como Terrenos, Edificações, Benfeitorias de Terceiros e outros;
- d) Segregação dos bens de sua propriedade (terrenos e construções de forma separada, quando for o caso) daqueles que foram construídos nos terrenos da contratada com recursos de terceiros, na condição de permissionários de uso, através de contratos, e que ainda não são de sua propriedade;
- e) Para as benfeitorias nas condições do item “d” acima, a contratada deverá apresentar, para os contratos ainda em vigor, o tempo restante e para aqueles vencidos, qual a data do seu término;
- f) As datas e histórico (descrição) da avaliação realizada;
- g) O efeito no resultado do exercício, oriundo das mudanças dos valores das depreciações;
- h) A taxa de depreciação anterior e a atual;
- i) Demais informações que a contratada julgar importante, complementar ou superveniente, a seu critério, para o correto e fiel cumprimento dos objetivos declarados neste instrumento.

#### 5. Das obrigações da contratante:

Na execução do objeto do presente instrumento, obriga-se a contratante a fornecer todas as informações, esclarecimentos e condições para o bom andamento dos trabalhos da contratada.

#### 6. Das obrigações da contratada:

A contratada compromete-se a zelar pela boa e completa execução dos serviços contratados, para isso empregando todos os seus recursos disponíveis e atendendo às especificações da legislação, das normas técnicas vigentes e deste documento.

#### 7. Termo de Encerramento e Aprovação dos Serviços:

Após o término do Laudo de Avaliação, conforme as normas e legislações vigentes e especificações deste documento, a Contratada deverá encaminhar um termo de encerramento da Avaliação Patrimonial e do Teste de Recuperabilidade que, aprovado pela Gerência Contábil/Financeira e pela Diretoria, autorizará a emissão da nota fiscal de serviços (NFS-e) que deverá ser emitida a Centrais de Abastecimento de Campinas S/A - CEASA Campinas.

#### 8. Prazo para execução dos serviços:

A Contratada deverá realizar os serviços dentro de um cronograma aprovado pela Gerência Contábil/Financeira e pela Diretoria, e deverá apresentar o laudo até o dia acordado entre as partes.

#### 9. Condições de Pagamento:

Após a entrega definitiva dos trabalhos e apresentação do Laudo de Avaliação e do Teste de Recuperabilidade, a empresa efetuará o pagamento no prazo de até 15 dias.

#### 10. Quadro de Áreas Construídas:

A contratante apresenta no Anexo A deste documento o quadro de áreas construídas da Ceasa Campinas, fornecida pelo Departamento de Engenharia, com data base de Março/2021, para dar suporte inicial aos trabalhos da contratada.

#### 11. Da Fiscalização:

A contratada efetuará a fiscalização dos serviços a qualquer momento, devendo a contratada facilitar, por todos os meios, a ação fiscalizadora da contratante, atendendo prontamente às exigências que lhe forem solicitadas, inclusive referentes à apresentação de documentos comprobatórios da execução dos serviços e os relacionados ao cumprimento de obrigações trabalhistas, previdenciárias e fiscais.

### ANEXO A

ÁREAS CONSTRÚIDAS DOS EDIFÍCIOS DA CEASA CAMPINAS			
ITEM	NOME DO PRÉDIO	ÁREAS CONSTRÚIDAS (m <sup>2</sup> )	ORIGEM RECURSOS
01	GALPÃO PERMANENTE 01	12.766,98	Permissionários
02	GALPÃO PERMANENTE 02	12.257,51	Permissionários
03	GALPÃO PERMANENTE 03	2.633,13	Inalterado
04	GALPÃO PERMANENTE 04	13.146,56	Permissionários
05	MERCADO LIVRE 01	2.722,84	Inalterado
06	MERCADO LIVRE 02	2.727,46	Inalterado
07	MERCADO LIVRE 04	1.772,04	Inalterado
08	MERCADO LIVRE CENTRAL	7.665,92	Inalterado
09	PAVILHÃO DE BENEFICIAMENTO 01	4.797,24	Permissionários

10	PAVILHÃO DE BENEFICIAMENTO 02	5.454,93	Permissionários
11	MERCADO DE FLORES	30.306,00	Inalterado
12	GALPÃO DA COOPERATIVA	406,24	Inalterado
13	ESTUFA	236,96	Inalterado
14	CASA DA COOPERATIVA	151,26	Inalterado
15	GALPÃO LONADO	445,51	CEASA
16	GALPÃO DE CARREGADORES	1.127,91	Inalterado
17	GALPÃO DE BENEFICAMENTO + CENTRAL DE EMBALAGENS	7.363,36	Permissionários
18	ASSOCEASA + ISA (ADM)	1.183,48	Permissionários
19	ALIMENTAÇÃO ESCOLAR	875,42	Inalterado
20	BANCO DE ALIMENTOS	330,15	Inalterado
21	PAVILHÃO DE ALHO, BATATA E CEBOLA 01	1.037,65	Inalterado
22	PAVILHÃO DE ALHO, BATATA E CEBOLA 02	710,84	Inalterado
23	GALPÃO ISA	754,08	Inalterado
24	GALPÃO FRIGORÍFICO	1.204,61	Inalterado
25	COMPLEXO ADMINISTRATIVO	6.209,33	Inalterado
26	ÁREA DE LAZER (CHURRASQUEIRA ADM)	37,63	Inalterado
27	OFICINA ADM	46,82	Inalterado
28	SANITÁRIO PABC	54,82	Inalterado
29	PRÉDIO DE CONTROLE BALANÇA	21,82	Inalterado
30	ÁREA DE LAZER (CHURRASQUEIRA)	94,19	Inalterado
31	GALPÃO METÁLICO ABERTO 01	533,45	Permissionário
32	GALPÃO METÁLICO ABERTO 02	348,65	Inalterado
33	GERADOR E CABINE DE ENTRADA DE ENERGIA	538,45	Inalterado
34	ESTACIONAMENTO COBERTO DE MOTOS	133,78	Inalterado
35	ESTACIONAMENTO COBERTO DE VEÍCULOS	1.521,37	Inalterado
36	PORTARIA P1	80,94	Inalterado
37	PORTARIA P2	70,73	CEASA
38	PORTARIA P3	61,60	Inalterado
39	PORTARIA P4	37,94	CEASA
40	PORTARIA P5	282,80	Inalterado
41	PORTARIA P6	72,73	Inalterado
42	PORTARIA P7	2,26	Diminuição de área - estrutura danificada
43	TENDA ATACADO	12.869,54	Inalterado
44	POSTO DE COMBUSTÍVEL	2.003,80	Inalterado
45	RESERVATÓRIO ENTERRADO ADM	662,02	Inalterado
46	RESERVATÓRIO ELEVADO ADM	23,93	Inalterado
47	PRÉDIO DE MONITORAMENTO DO CLORO	11,89	Inalterado
48	RESERVATÓRIO + POÇO ARTESIANO MFL	11,49	Inalterado
49	POÇO ARTESIANO ADM	11,52	Inalterado
50	CASA PARA QUADRO DE COMANDO DO POÇO ARTESIANO (FRENTE ADM)	1,52	Inalterado
51	GUARITA ELEVADA	10,14	Inalterado

52	CABINE DE DISJUNTORES E SECCIONADAS	69,57	Inalterado
53	PLATAFORMA LOGÍSTICA 01	1.995,84	CEASA
54	PLATAFORMA LOGÍSTICA 02	1.995,84	CEASA
55	SANITÁRIO CENTRAL	118,06	CEASA
56	TR01	35,85	Inalterado
57	TR02	72,01	Inalterado
58	TR03	31,78	Inalterado
59	TR04	68,50	Inalterado
60	TR05	26,02	Inalterado
61	TR06	47,65	Inalterado
62	TR07	77,49	CEASA
63	TR08	23,09	Inalterado
64	TR09	20,42	Inalterado
65	TR10	8,61	Inalterado
66	TR11	26,46	Inalterado
67	TR12	22,19	Inalterado

## ANEXO B

### CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO

#### Laudo de Avaliação de Ativos para fins de Avaliação de Impairment - Vide SEI 4579519



Documento assinado eletronicamente por **EVERALDO SELAU SCANDOLARA**, Usuário Externo, em 22/10/2021, às 13:05, conforme art. 10 do Decreto 18.702 de 13 de abril de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **JULIANA DE FATIMA CRIVELLARO ALEIXO**, Chefe de Setor, em 22/10/2021, às 13:29, conforme art. 10 do Decreto 18.702 de 13 de abril de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **WILSON ANTONIO FORNARO**, Gerente de Departamento, em 25/10/2021, às 08:27, conforme art. 10 do Decreto 18.702 de 13 de abril de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.campinas.sp.gov.br/verifica> informando o código verificador **4580459** e o código CRC **615996FB**.