



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Habitação de Interesse Social
Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro

TERMO DE REFERÊNCIA

CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS CONTÍNUOS DE AUDITORIA EXTERNA INDEPENDENTE

Campo	Especificação
ÓRGÃO CONTRATANTE	Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro – CEHAB/RJ
MODALIDADE DE LICITAÇÃO	Pregão Eletrônico
LEI REGENTE	Lei Federal nº 13.303/2016 (Lei das Estatais)
PROCESSO SEI Nº	490002/002531/2025
VALOR GLOBAL ESTIMADO	R\$ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
REGIME DE EXECUÇÃO	Empreitada por Preço Global

1. DO OBJETO

1.1. (Modalidade da Contratação)

Contratação, sob a modalidade de **Prestação de Serviços Contínuos**, de empresa especializada para a realização de **Auditoria Externa Independente**, abrangendo os exercícios financeiros de **2025 e 2026** da Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro – CEHAB/RJ. A auditoria incluirá avaliação contábil, financeira e de controles internos, com emissão de relatórios semestrais e Parecer Conclusivo anual, conforme condições, especificações e Acordo de Nível de Serviço (ANS) constantes neste Termo de Referência e seus Anexos.

1.2. Justificativa da Contratação

A contratação é compulsória, visando atender aos preceitos legais e estatutários de governança, garantindo a transparência e a fidedignidade das Demonstrações Financeiras da CEHAB/RJ, em conformidade com a Lei Federal nº 13.303/2016 e as Normas Brasileiras de Contabilidade (NBCs).

1.3. Instrumentos de Planejamento

A contratação está alinhada ao Plano de Contratações Anual (PCA) 2025 e é suportada por Estudo Técnico Preliminar (ETP) e Mapeamento de Riscos (MR) constantes no Processo SEI.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Habitação de Interesse Social
Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro

1.4. Disponibilidade Orçamentária e Financeira (Dotação Orçamentária)

O valor do contrato será registrado à conta da Companhia Estadual de Habitação – CEHAB/RJ, conforme dotação:

Programa de Trabalho (PT): 1971.1612220002.20.16

Natureza da Despesa: 3390

Fonte de Recursos: 1.500.100

1.5. Classificação dos Bens ou Serviços da Contratação

Serviços Comuns de Natureza Contínua, de caráter intelectual e técnico especializado.

2. DESCRIÇÃO DO OBJETO

2.1. Definição do Objeto

Os serviços de Auditoria Externa Independente abrangerão a totalidade das Demonstrações Financeiras e os Controles Internos da CEHAB/RJ, em estrita obediência às Normas Brasileiras de Contabilidade Aplicáveis à Auditoria Independente (NBC TAs) emitidas pelo CFC, relativas aos exercícios de 2025 e 2026.

2.2. Disposições Gerais (Normas Jurídicas)

A licitação e a contratação reger-se-ão, subsidiariamente, pela Lei Federal nº 13.303/2016, Decreto Estadual nº 46.188/2017 e demais normas pertinentes.

2.3. Identificação dos Itens, Quantidades e Unidades

O objeto é quantificado por **exercício financeiro (2025 e 2026)**, sendo o preço total pago sob o regime de **Empreitada por Preço Global**.

2.4. Informações Complementares

Os trabalhos deverão ser executados em integração com o Sistema de Auditoria do Estado (AGE/RJ), por meio de processo SEI, com envio dos Relatórios Semestrais, Parecer Final e Relatório específico sobre o FCVS.

2.5. Definição da Natureza

Trata-se de serviço técnico especializado de natureza intelectual, contínuo e passível de prorrogação.

2.5.1. Condições Gerais

A execução dos trabalhos (verificação contábil, testes, amostragem e avaliação de controles internos) deve seguir a metodologia detalhada no **ANEXO I (ESCOPO)**.

2.5.2. Condição de Entrega do Serviço (Prazo)



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Habitação de Interesse Social
Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro

O Parecer sobre as Demonstrações Contábeis e o Relatório Final deverão ser entregues no prazo máximo de **30 (trinta) dias** após o recebimento protocolado do Balanço e das Demonstrações Financeiras devidamente assinadas pela Administração.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. Duração do Contrato (Vigência)

O prazo de vigência do contrato será de **24 (vinte e quatro) meses**, com início na data da assinatura do instrumento contratual.

3.2. Prorrogação

O contrato poderá ser prorrogado, sucessivamente, até o limite legal, por se tratar de serviço contínuo, nos termos dos Arts. 71 e 72 da Lei nº 13.303/2016, mediante demonstração de vantajosidade.

3.3. Reajuste de Preços

Cláusula a ser definida no Edital, admitindo-se repactuação ou reajuste anual.

3.4. Garantia

Será exigida garantia contratual correspondente a **5% (cinco por cento)** do valor anual do contrato, em conformidade com o Art. 70 da Lei nº 13.303/2016.

3.5. Critérios e Práticas de Sustentabilidade

A Contratada deverá adotar práticas de sustentabilidade na execução do objeto, conforme diretrizes estaduais.

3.6. Possibilidade de Subcontratação

Não será admitida a subcontratação da totalidade do objeto. A subcontratação parcial de atividades secundárias ou de apoio é permitida, desde que expressamente autorizada pela Contratante e mediante comprovação da qualificação técnica e regularidade fiscal do subcontratado.

3.7. Possibilidade de Participação de Consórcio

A participação de licitantes em consórcio **NÃO SERÁ ADMITIDA**, de forma a garantir a responsabilidade contratual única e direta pela prestação do serviço técnico especializado.

3.8. Possibilidade de Participação de Cooperativa

A participação de cooperativas na licitação **NÃO SERÁ ADMITIDA**, por se tratar de serviço técnico-especializado cuja natureza e forma de execução usualmente praticada no mercado exigem a **necessidade de subordinação jurídica** entre o prestador do serviço e a Contratada, bem como de **personalidade e habitualidade** na prestação, características incompatíveis com o



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Habitação de Interesse Social
Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro

regime de trabalho cooperativado, conforme o entendimento consolidado na Súmula TCU nº 281."

3.9. Reserva de Cota de Microempresa, Empresa de Pequeno Porte e Microempreendedor Individual

Considerando a natureza técnica especializada, a complexidade e a contratação por Preço Global, **NÃO SE APLICA** o tratamento diferenciado de reserva de cota para Microempresas e Empresas de Pequeno Porte.

4. REQUISITOS MÍNIMOS PARA EXECUÇÃO

4.1.1. Capacidade Técnico-Operacional (Contratada)

A Contratada deverá comprovar experiência anterior e satisfatória na prestação de serviços de **auditoria contábil independente**, mediante a apresentação de **Atestados de Capacidade Técnica**.

Os atestados deverão ser emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado e comprovar que a licitante executou serviços pertinentes e **compatíveis com o objeto desta licitação**, conforme os seguintes **critérios mínimos e cumulativos**:

1. Características (Natureza e Complexidade do Serviço):

Os atestados devem comprovar a execução de serviços que contemplem, simultaneamente:

- **Auditoria de Demonstrações Financeiras:** Emissão de opinião sobre a fidedignidade de Demonstrações Contábeis de uma entidade de natureza similar (Sociedade de Economia Mista, Empresa Pública ou Órgão da Administração Pública Indireta).
- **Avaliação de Controles Internos:** Execução de testes de *compliance* e a emissão de relatório ou seção específica sobre a **adequação e eficácia dos Controles Internos** e do ambiente de risco da entidade.
- **Auditoria de Fundos/Setores Específicos:** Execução de auditoria em Fundos de natureza financeira ou habitação, demonstrando conhecimento da legislação e regulamentação aplicável a esse tipo de ativo (FCVS ou Fundos de Habitação).

2. Quantidades (Escopo/Volume):

Os atestados devem comprovar que a licitante executou serviços de auditoria contábil independente que representem, no mínimo:



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Habitação de Interesse Social
Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro

- **Duração:** Serviços abrangendo **2 (dois) exercícios sociais** completos de forma consecutiva ou alternada, na mesma entidade ou em entidades distintas.

3. Prazos (Execução):

Os atestados devem demonstrar a capacidade de cumprimento de cronogramas, comprovando a **emissão e entrega de relatórios e pareceres de auditoria em períodos semestrais ou anuais** (como o previsto para os Relatórios Semestrais Circunstanciados e o Parecer Conclusivo Anual).

Este profissional deve estar **devidamente registrado e em situação regular** junto ao **Conselho Federal de Contabilidade (CFC)**.

4.2. Qualificação Econômico-Financeira

A Contratada deverá comprovar sua boa situação financeira mediante apresentação de documentos, além de prestar a Garantia Contratual exigida (Item 3.4).

5. MODELO DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

5.1. Instrumentos Necessários

A gestão será subsidiada pelo **Acordo de Nível de Serviço (ANS – ANEXO II)**, que definirá os indicadores de desempenho e as penalidades.

5.2. Agentes que Participarão da Gestão do Contrato

Serão designados formalmente **Gestor e Fiscal do Contrato**, com as competências e responsabilidades previstas no Regulamento de Contratações da CEHAB/RJ.

5.3. Rotinas de Fiscalização

A fiscalização envolverá o acompanhamento da execução, o registro das ocorrências e o envio de relatórios e pareceres à Auditoria Geral do Estado (AGE/RJ).

5.4. Obrigações das Partes

Contratada: Executar os serviços conforme NBCs, emitir relatórios semestrais e parecer conclusivo anual, respeitar os prazos e manter independência.

Contratante: Disponibilizar documentos, designar gestor/fiscal, realizar pagamentos e fornecer local para reuniões.

5.5. Critérios de Medição por Acordo de Nível de Serviço (ANS)

A qualidade e o prazo da execução serão avaliados com base nos indicadores e metas estabelecidos no **ANEXO II**, sujeitando a Contratada a glosas e penalidades em caso de descumprimento.

5.6. Recebimento Provisório e Definitivo do Objeto



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Habitação de Interesse Social
Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro

O serviço será recebido provisoriamente após a entrega do Parecer e Relatório Final, e definitivamente, após a análise técnica e validação da Conformidade (ANEXO II) pelo Fiscal do Contrato.

5.7. Condições de Pagamento (Semestral)

O valor total será pago por exercício, da seguinte forma:

50% (cinquenta por cento) do valor destinado a cada exercício: Pago 30 (trinta) dias após a entrega do **Relatório Semestral**.

50% (cinquenta por cento) restante de cada exercício: Pago 30 (trinta) dias após a entrega definitiva do **Parecer Conclusivo Anual**.

6. REMUNERAÇÃO DO OBJETO

A Proposta de Preços deverá detalhar a composição dos custos por exercício, conforme modelo de planilha no **ANEXO III**.

7. JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

O critério de julgamento será o de **MENOR PREÇO GLOBAL**, de acordo com o preço total ofertado pela proponente.

O Modo de Disputa será **ABERTO**, com lances públicos e sucessivos, em conformidade com o **Art. 54, inciso I**, e **Art. 52** da Lei nº 13.303/2016.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

O escopo integral e detalhado do trabalho encontra-se no **ANEXO I**. O contrato terá a vigência de 24 meses, podendo ser prorrogado até o limite legal (Art. 71 da Lei nº 13.303).

9. RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

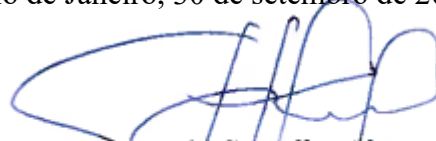
9.1. Equipe de Planejamento da Contratação:

Nome: Jorge de Carvalho Alves

Cargo: Chefe 01-AUD

Matrícula: 0386

Local e Data: Rio de Janeiro, 30 de setembro de 2025.



Jorge de Carvalho Alves
Chefe da 01-AUD
Mat. 0386



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Habitação de Interesse Social
Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro

10. APÊNDICES (ANEXOS AO TR)

ANEXO I: ESCOPO DO TRABALHO DE AUDITORIA EXTERNA INDEPENDENTE (Detalhamento Técnico)

I. OBJETIVO E ABRANGÊNCIA

O escopo dos serviços abrange a emissão de opinião sobre a fidedignidade das Demonstrações Financeiras e Contábeis da CEHAB/RJ relativas aos exercícios de 2025 e 2026, além da avaliação da adequação e da eficácia dos Controles Internos, conforme as Normas Brasileiras de Contabilidade (NBCs) aplicáveis.

II. PROCEDIMENTOS TÉCNICOS OBRIGATÓRIOS

Auditoria das Demonstrações Contábeis:

Conformidade Contábil e Legal (NBC TA 200): Verificar se os registros contábeis, Balanço Patrimonial e Demonstrações Financeiras estão em estrita observância ao Plano de Contas, normas do CFC e à legislação.

Testes Substantivos (NBC TA 330): Aplicação de procedimentos para obtenção de evidência sobre as transações, saldos de contas e divulgações.

Conciliação e Circularização (NBC TA 505): Realizar a conciliação completa da contabilidade e promover a circularização de saldos de contas e transações significativas com terceiros.

Avaliação de Estimativas (NBC TA 540): Avaliar as estimativas contábeis da Administração, incluindo provisões e ativos de difícil recuperabilidade.

Auditoria dos Controles Internos (NBC TA 315 e 330):

Compreensão e Avaliação: Obter entendimento do ambiente de controle e dos sistemas de informação para identificar riscos de distorção material.

Testes de Controle: Aplicar testes de *compliance* para verificar a efetividade dos controles internos, apontando as deficiências encontradas.

Recomendação de Medidas Corretivas: Propor medidas saneadoras detalhadas para mitigar os riscos e aprimorar o sistema de controle interno e a *compliance*.

Entrega e Integração com Órgãos de Controle:

Elaboração de Relatórios Semestrais circunstanciados.

Emissão do Parecer de Auditoria Conclusivo Anual e do Relatório Final ao término de cada exercício.

Elaboração e remessa do Relatório Específico sobre o Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) para a Auditoria Geral do Estado (AGE/RJ).

O Relatório Final deverá obrigatoriamente incluir uma seção de Verificação do Atendimento e Implementação das recomendações de auditoria do exercício anterior.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Habitação de Interesse Social
Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro

ANEXO II

Modelo de Acordo de Nível de Serviço (ANS) para Auditoria Externa, adaptado às exigências da Lei 13.303/2016, às NBCs de Auditoria e ao contexto da CEHAB/RJ.

ACORDO DE NÍVEL DE SERVIÇO (ANS) – AUDITORIA EXTERNA INDEPENDENTE

1. Objeto

Estabelecer critérios objetivos de desempenho, prazos e qualidade dos serviços de Auditoria Externa Independente a serem prestados à CEHAB/RJ, relativos aos exercícios financeiros de 2025 e 2026, em conformidade com a Lei nº 13.303/2016, as NBCs de Auditoria emitidas pelo CFC e demais normas aplicáveis.

2. Indicadores de Desempenho

Os serviços contratados serão avaliados com base nos seguintes indicadores:

Indicador	Meta / Critério Objetivo	Forma de Verificação
Entrega dos Relatórios Semestrais	Entrega até 30 dias após o encerramento de cada semestre	Protocolo de recebimento
Entrega do Parecer Conclusivo Anual	Até 30 dias após o recebimento protocolado do Balanço e das Demonstrações Financeiras assinadas	Protocolo de recebimento
Conformidade Técnica	Relatórios emitidos em conformidade com as NBCs de Auditoria (CFC) e normas legais	Análise pelo Fiscal do Contrato
Clareza e Objetividade dos Relatórios	Observações e recomendações fundamentadas e em linguagem acessível à Administração	Avaliação pelo Gestor do Contrato
Aderência às Recomendações Anteriores	Inclusão de análise do cumprimento das recomendações de auditorias passadas	Conferência no Relatório Final
Disponibilidade Técnica	Atendimento a demandas de esclarecimentos em até 5 dias úteis após solicitação da CEHAB/RJ	Registro de comunicações



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Habitação de Interesse Social
Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro

3. Penalidades e Glosas

Em caso de descumprimento das metas estabelecidas neste ANS:

- **Atraso na entrega de relatórios:** multa de 0,5% do valor contratual por semana de atraso, limitada a 5%.
- **Não conformidade técnica relevante:** glosa proporcional de até 10% do valor do serviço afetado, conforme avaliação do Fiscal do Contrato.
- **Reincidência ou descumprimento grave:** poderá ensejar rescisão contratual, sem prejuízo das demais sanções previstas na Lei nº 13.303/2016.

4. Responsabilidades da Contratada

- Executar os trabalhos de auditoria em conformidade com as **NBCs do CFC** e normas internacionais de auditoria aceitas.
- Manter independência, imparcialidade e confidencialidade sobre as informações obtidas.
- Garantir disponibilidade de equipe técnica qualificada durante a vigência contratual.

5. Responsabilidades da Contratante

- Fornecer tempestivamente os documentos e informações necessários à execução dos serviços.
- Designar Gestor e Fiscal do Contrato para acompanhamento e validação dos trabalhos.
- Efetuar os pagamentos de acordo com o cronograma estabelecido, considerando eventuais glosas aplicadas.

6. Vigência do ANS

O presente Acordo de Nível de Serviço terá vigência vinculada ao contrato principal de Auditoria Externa, compreendendo os exercícios de 2025 e 2026. Podendo ser prorrogado até o limite legal, por se tratar de serviço continuado.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Habitação de Interesse Social
Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro

ANEXO III

DETALHAMENTO DE CUSTOS (PLANILHA)

Abaixo, segue o modelo de planilha que deve ser preenchido pela proponente:

Detalhamento do Custo	Descrição do Componente	Unidade de Medida	VALOR EM R\$ 0,00
1. CUSTOS DIRETOS (HORAS TÉCNICAS)			
1.1. Pessoal Técnico			
Coordenador / Sócio Responsável	Horas técnicas do profissional de maior experiência e responsabilidade pela auditoria.	Hora	0,00
Gerente de Auditoria	Horas técnicas do profissional responsável pela gestão e supervisão dos trabalhos.	Hora	0,00
Auditor Sênior	Horas técnicas do corpo técnico com experiência na execução dos procedimentos complexos.	Hora	0,00
Auditor Pleno/Júnior	Horas técnicas do corpo técnico de suporte e execução de procedimentos de menor complexidade.	Hora	0,00
2. CUSTOS INDIRETOS E DESPESAS OPERACIONAIS			
2.1. Despesas de Logística			
Passagens e Hospedagem	Custos de deslocamento e estadia da equipe, se aplicável.	Diária/Trecho	0,00
Alimentação e Transporte Urbano	Custos diários de alimentação e locomoção dentro da cidade-sede.	Diária	0,00
2.2. Despesas Administrativas			
Material de Escritório	Consumo de materiais necessários à execução dos trabalhos (cópias, impressão, etc.).	Global	0,00
Comunicação e Tecnologia	Custos de telefone, internet e uso de softwares específicos de auditoria.	Global	0,00
Encargos Sociais e Tributários	Impostos, contribuições e encargos incidentes sobre a prestação do serviço.	Percentual	0,00
3. LUCRO E RISCO			
Lucro e Margem de Risco	Componente que remunera o capital e os riscos inerentes à execução dos serviços.	Global	0,00
SUBTOTAL (Soma dos itens 1, 2 e 3)			0,00
TOTAL GERAL DO EXERCÍCIO	(Deve ser igual ao Subtotal)		0,00