



**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO**  
Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos

**e-PAD:** 38.169/2023.  
**Ref.:** Comunicação Interna n. SENG/166/2023.  
**Assunto:** Contratação direta, por dispensa em razão do valor (art. 75, II, da Lei n. 14.331/2023), de empresa especializada para a regularização junto à SUREG - Subsecretaria de Regulação Urbana da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, para fins de obtenção de Certidão de Baixa de Construção (Habite-se) das edificações situadas nos lotes 09A, 10, 11A, 12A, 12B. 13, 14, 15, 16 do Quarteirão 20 (Q20), Centro de Belo Horizonte, Minas Gerais. **Parecer jurídico.**

**Senhor Diretor-Geral,**

Por meio da Comunicação Interna n. 166/2023, a Secretaria de Engenharia (SENG) propõe a *“contratação de empresa especializada para a regularização junto à SUREG- Subsecretaria de Regulação Urbana da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, para fins de obtenção de Certidão de Baixa de Construção (Habite-se) das edificações situadas nos lotes 09A, 10, 11A, 12A, 12B. 13, 14, 15, 16 do Quarteirão 20 (Q20), Centro de Belo Horizonte, Minas Gerais”* (doc. n. 38169-2023-1).

Informa que realizou pesquisa de preços, mediante consulta a 5 (cinco) empresas especializadas nesse tipo de atividade e que operam em Belo Horizonte, contudo, apenas 3 (três) delas encaminharam propostas, pelo que propõe que o preço de referência da contratação seja definido pela mediana dos valores obtidos, totalizando **R\$67.000,00 (sessenta e sete mil reais)**.

Os autos foram instruídos com os seguintes documentos:

(I) Estudo Técnico Preliminar - ETP, do qual se destaca (doc. n. 38169-2023-2):

**I. APRESENTAÇÃO DA DEMANDA (PROBLEMA A SER SOLUCIONADO)**

Regularização junto à SUREG - Subsecretaria de Regulação Urbana da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, para fins de obtenção de Certidão de Baixa de Construção (Habite-se) das edificações situadas nos lotes 09A, 10, 11A, 12A, 12B. 13, 14, 15, 16 do Quarteirão 20 (Q20), Centro de Belo Horizonte, Minas Gerais

**II. JUSTIFICATIVA DA DEMANDA**

Habite-se é o documento necessário para legalização oficial de toda edificação, comprova que um empreendimento ou imóvel foi construído seguindo-se as exigências (legislação local, especialmente o Código de Obras do município) estabelecidas pela prefeitura para a aprovação de projetos. No caso de regularização de edificação, o documento atesta que a edificação existente atende aos critérios da legislação vigente.

O projeto do Novo Fórum de Belo Horizonte foi concebido como um empreendimento único a ser implantado nos quarteirões 20 (Q20) e 26 (Q26), com previsão de instalação das Varas do Trabalho na capital, Escola de Juízes, biblioteca e serviços de apoio à 1ª Instância. A dimensão do empreendimento proposto e o impacto que sua implantação causaria na vizinhança resultou no Plano



**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO**  
Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos

de Licenciamento Urbanístico (PLU) nº. 013.99/12 que estabeleceu diretrizes condicionantes para emissão da Certidão de Baixa, depois de concretizada a reforma do imóvel.

As obras de reforma foram licitadas separadamente, já que a existência de alvarás de construção distintos possibilitava a execução independente das obras dos dois quarteirões. Contudo, por decisão da Administração deste Regional, em decorrência dos fatos narrados no e-PAD 25.967/18, o contrato referente a reforma no Q26 foi rescindido, anteriormente ao início dos serviços, mantendo as obras do Q20, iniciadas em outubro de 2016 e concluídas no primeiro semestre de 2023. Em face do cancelamento da execução da obra do Q26, a SENG iniciou discussão com a PBH afim de apurar informações sobre o processo de licenciamento urbanístico para obtenção do habite-se do Q20, agora desmembrado do Q26, pois grande parte das determinações contidas no PLU não são mais necessárias ou viáveis.

Conforme as diligências e reuniões feitas com a PBH, conforme relatado no doc. 44.474-2022-17, a aprovação inicial do empreendimento, concretizada à época pela empresa C&P Arquitetura LTDA, contratada pelo Tribunal, será desconsiderada, dando início a abertura de um novo processo a ser elaborado em conformidade com a nova legislação vigente (Lei 11.181/2019) e com a lei 9.074/2005, na modalidade levantamento de Edificação, aplicável aos casos de obras já edificadas.

A elaboração do projeto legal será iniciada a partir de levantamentos na edificação, que fornecerão os elementos necessários para o desenvolvimento dos projetos conforme o padrão de representação gráfica definido na portaria em vigor (Portaria SMPU n. 006/2020). Adicionalmente, serão apresentadas a descrição da área a regularizar, a planilha de cálculo de área, a memória de cálculo das áreas construídas e permeáveis, além da memória de cálculo de irregularidades e do relatório fotográfico. [...]

(II) Termo de Referência (doc. n. 38169-2023-3);

(IV) Propostas comerciais encaminhadas por potenciais prestadores do serviço (docs. n. 38169-2023-4 a 6);

(V) Solicitação de orçamentos (doc. n. 38169-2023-7);

(VI) Mapa de riscos (doc. n. 38169-2023-8);

(VII) Ciência dos servidores designados como gestor e fiscais da futura contratação, em relação aos encargos assumidos (doc. n. 38169-2023-9); e

(VIII) Formulário de solicitação de adequação orçamentária (doc. n. 38169-2023-10).

Os autos foram encaminhados à Diretoria de Orçamento e Finanças (DOF), que, por meio da sua Secretaria de Planejamento, Execução Orçamentária e Contabilidade (SEPEOC), informou a adequação da despesa (docs. n. 38169-2023-11 e 12).

Em sua análise de conformidade da instrução processual, a Diretoria de Administração (DADM) fez as seguintes observações (doc. n. 38169-2023-13):



**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO**  
Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos

**OBSERVAÇÕES DA DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO**

(1) Após pesquisa de preços junto a empresas no mercado, a SENG propôs que o preço de referência da contratação fosse definido pela mediana dos valores obtidos na pesquisa de preços, totalizando R\$ 67.000,00.

Tal valor enquadra-se no estabelecido pela LC n. 123/2006 (R\$80.000,00), que confere às microempresas ou empresas de pequeno porte o benefício de preferência na contratação.

Não tendo a área demandante se manifestado pela concessão da preferência, esta DADM apresenta algumas considerações acerca do tema:

- o art. 49, IV da Lei Complementar 123/2006 estabelece que as dispensas em razão do valor deverão ser **preferencialmente** formalizadas junto a ME's e EPP's.
- a preferência mencionada no inciso IV do referido dispositivo legal pode ser afastada nas situações dos incisos II e III do mesmo artigo, quais sejam:
  - II - *não houver um mínimo de 3 (três) fornecedores competitivos enquadrados como microempresas ou empresas de pequeno porte sediados local ou regionalmente e capazes de cumprir as exigências estabelecidas no instrumento convocatório;*
  - III - *o tratamento diferenciado e simplificado para as microempresas e empresas de pequeno porte não for vantajoso para a administração pública ou representar prejuízo ao conjunto ou complexo do objeto a ser contratado;*

A SENG enviou e-mail solicitando orçamento a 5 empresas do ramo (doc. 7), sendo que apenas 3 delas enviaram seus orçamentos (docs. 4 a 6). Dessas três, esta DADM apurou que duas enquadram-se no porte de microempresa.

Em sua Proposição, a área demandante ressaltou a dificuldade encontrada para realização da pesquisa de preços:

*A pesquisa de mercado para contratação desse tipo de serviço especializado encontra grande dificuldade em função, principalmente, da não padronização de estruturas de cada escritório de projetos. Por um lado, há a necessidade de consulta a prestadores de serviço com especialização e experiência nos trâmites internos da Prefeitura de Belo Horizonte de modo a se obter propostas que, de fato, representem a dificuldade e complexidade da tramitação de um projeto de regularização de porte significativo, como é o caso do Q20 (imóveis em região central com tipologias muito diferentes e com proteções de tombamento histórico). Por outro lado, os escritórios apresentam estrutura de custos que lhe são próprias e derivadas, em grande medida, da mão de obra especializada disponível em cada um. Tal realidade é bastante variável ao longo do tempo e esse fator tem impacto nos orçamentos de mercado. [destacamos]*

Considerando-se a especificidade dos requisitos que compõem o serviço pretendido e a restrição do mercado alegada pela área técnica, esta DADM, s.m.j, entende possível o afastamento da preferência às ME's e EPP's. Entretanto, submetemos a questão à análise e consideração da Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos.

(2) A Lei nº 14.133/2021 prevê, no artigo 75, §4º, que "as contratações de que tratam os incisos I e II do caput deste artigo serão preferencialmente pagas por meio de cartão de pagamento, cujo extrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP)".

Como a Lei utiliza o termo "preferencialmente", o órgão ou entidade poderá deixar de realizar tais pagamentos pela via do cartão se houver justificativa adequada.

Em decorrência de diligência verbal promovida por esta Diretoria perante a Assessoria de Ordenação de Despesas, foi informado que a utilização do cartão de pagamento nos termos previstos pela Lei ainda carece de regulamentação no âmbito deste Órgão.

**APONTAMENTOS DA DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO**

(1) A unidade demandante deve solicitar à APCE a inclusão da demanda no PCA 2023, juntando o referido e-mail ao presente processo.

Em atenção aos apontamentos da DADM, a SENG prestou esclarecimentos por meio da Comunicação Interna n. SENG/186/2023 (doc. n. 38169-2023-14), indicando os ajustes realizados e anexando nova versão do Termo de Referência (doc. n. 38169-2023-15), assim como a solicitação de inclusão da demanda no PCA/2023 (doc. n. 38169-2023-17).



**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO**  
Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos

O feito foi encaminhado a esta Assessoria Jurídica, ocasião em que se verificou a necessidade de retorno à SENG para novos ajustes no Termo de Referência, notadamente quanto aos seguintes aspectos: pesquisa de preços, serviços a serem executados, vistoria, apresentação dos projetos, recebimento do objeto, qualificação técnica e vigência contratual (doc. n. 38169-2023-18).

Em resposta, a SENG prestou esclarecimentos no seguinte sentido (doc. n. 38169-2023-19):

**1) Da pesquisa de preços:**

Foi solicitada pela AJLC a apresentação de justificativa expressa para a não utilização de consulta ao Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SINAPI por ocasião da elaboração da pesquisa de preços.

Esclarecemos que **o SINAPI não possui composições por metro quadrado** para o objeto “regularização de edificações junto à SUREG - Subsecretaria de Regulação Urbana da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, para fins de obtenção de Certidão de Baixa de Construção (Habite-se)”, bem como, para as etapas a serem executadas, quais sejam, o levantamento do histórico das edificações e das áreas irregulares, o desenvolvimento do projeto de regularização e o acompanhamento do processo de regularização junto à PBH.

Para a utilização do SINAPI, seria necessário estimar a quantidade de horas técnicas de engenheiros, arquitetos, técnicos, desenhistas etc. necessárias para a elaboração dos serviços. Como relatado no Documento de Formalização da Demanda (DFD), “...a equipe técnica da Secretaria de Engenharia não tem experiência com a demanda, já que usualmente os projetos são contratados e aprovados através da contratação de empresas especializadas” e “Além disso, os processos de regularização são específicos para cada edificação e para cada municipalidade tendo em vista os diferentes arcabouços normativos que regulamentam a matéria na esfera municipal”. Diante disso, **a Secretaria de Engenharia (SENG) não dispõe de parâmetros para a estimativa das horas técnicas necessárias para a realização dos serviços e entende que, a melhor forma de aferir o preço de referência para a contratação é a cotação no mercado**, já que as informações relevantes podem ser repassadas às empresas, com experiência na execução dos serviços, que poderão oferecer um preço compatível com o trabalho a ser realizado.

**2) Dos serviços a serem executados**

Foi revisado o item 3.4.2.1 do Termo de Referência.

**3) Da vistoria**

Revisamos o item 4.5.1 e inserimos os itens 4.5.4 e 4.5.5 no Termo de Referência.

**4) Da apresentação dos projetos**

Excluímos o item 6.2 que previa “Os arquivos eletrônicos deverão ser apresentados utilizando as extensões:”, pois estas já estavam definidas no item 6.1. O antigo item 6.3 passou a ser o item 6.2.

**5) Do recebimento do objeto**

Inserimos o item 9.3 informando os prazos para os recebimentos provisório e definitivo.

**6) Da qualificação técnica**



**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO**  
Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos

Revisamos os itens 12.7 a 12.15. Inserimos nota de rodapé nos itens 12.9 e 12.10 descrevendo quais edificações serão consideradas com tipologia similar ao objeto.

Na ocasião, veio aos autos versão atualizada do Termo de Referência, com as adequações acima indicadas (doc. n. 38169-2023-20).

Para fins legais, a Assessoria de Ordenação de Despesas (ASOD) declarou que *“há adequação orçamentária para o exercício de 2023, de acordo com a Lei n. 14.535, de 17 de janeiro de 2023 (LOA 2023); em compatibilidade com a Lei n. 14.436, de 9 de agosto de 2022 ( LDO 2023); e com a Lei 13.971, de 27 de dezembro de 2019 (PPA 2020-2023), para execução da despesa no valor de R\$ 67.000,00 (sessenta e sete mil reais) para contratação de empresa especializada para a regularização junto à Subsecretaria de Regulação Urbana (SUREG) da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, para obter Certidão de Baixa de Construção (Habite-se) das edificações situadas nos lotes 09A, 10, 11A, 12A, 12B. 13, 14, 15, 16 do Quarteirão 20 (Q20), Centro, Belo Horizonte, Minas Gerais, por dispensa de licitação, nos moldes do art. 75, inc. I, da lei n. 14.133/2021, código CATSER 78, grupo 831, “Estudos e Projetos de Arquitetura”; nos termos da CI/SENG/166/2023 (doc. 1), Despacho n. DOF/884/2023 (doc. 11), Análise da DADM (doc. 13), CI/SENG/186/2023 (doc. 14), Despacho AJLC (doc. 18), CI/SENG/189/2023 (doc. 19) e novo Termo de Referência (doc. 20)”* (doc. n. 38169-2023-21).

Assim instruídos, retornam os autos, agora, a esta Assessoria para emissão do parecer jurídico que subsidiará a decisão de V. S<sup>a</sup>.

Examina-se.

Como é de conhecimento geral, a licitação é regra na Administração Pública e busca, entre outros fatores, garantir o princípio constitucional da isonomia e a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, em conformidade com os princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade e da probidade administrativa, que norteiam a prática dos atos administrativos (art. 37, XXI, da CF/88, e art. 5º da Lei n. 14.133/2021).

Nesse sentido, o dever de licitar, instituído pelo art. 37, XXI, da CF/88, deve ser observado todas as vezes em que for possível estabelecer um procedimento competitivo fundado em critérios objetivos, capaz de assegurar a proposta mais vantajosa para a satisfação da necessidade administrativa.

Excepcionalmente, a Lei n. 14.133/2021 admite que as contratações sejam feitas de forma direta (sem licitação), desde que presentes os requisitos legais caracterizadores das hipóteses de inexigibilidade ou de dispensa de licitação, estabelecendo, em seu art. 75, que:

Art. 75. É dispensável a licitação:



**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO**  
Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos

I - para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), no caso de obras e serviços de engenharia ou de serviços de manutenção de veículos automotores;

II - para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), no caso de outros serviços e compras; [...] (destacamos).

No mesmo sentido, o art. 4º da IN/SEGES/ME n. 67/2021 prevê que a dispensa de licitação, **na forma eletrônica**, será adotada nas seguintes hipóteses:

I - **contratação de obras e serviços de engenharia** ou de serviços de manutenção de veículos automotores, **no limite do disposto no inciso I do caput do art. 75 da Lei no 14.133, de 2021;**

II - contratação de bens e serviços, no limite do disposto no inciso II do caput do art. 75 da Lei n. 14.133, de 2021; [...] (destacamos).

Nas hipóteses acima transcritas, o legislador entendeu que, em razão do reduzido valor financeiro envolvido, não é razoável a sua realização pela Administração.

No presente caso, a contratação solicitada tem valor estimado de **R\$ 67.000,00 (sessenta e sete mil reais)**, inferior, portanto, ao limite previsto no inciso I do art. 75 da Lei n. 14.133/2021, aplicável aos serviços de engenharia, o que torna viável a contratação direta com base na hipótese de dispensa de licitação ali prevista.

A instrução do procedimento de dispensa de licitação, na forma eletrônica, deverá atender às exigências trazidas pelos arts. 5º e 6º da IN/SEGES/ME n. 67/2021, cujo teor se transcreve a seguir:

**Instrução**

Art. 5º O procedimento de dispensa de licitação, na forma eletrônica, será instruído com os seguintes documentos, **no mínimo**:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, nos termos da Instrução Normativa n. 65, de 7 de julho de 2021, da Secretaria de Gestão da Secretaria Especial Desburocratização, Gestão e Governo Digital do Ministério da Economia;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão de escolha do contratado;

VII - justificativa de preço, se for o caso; e

VIII - autorização da autoridade competente.

[...]



**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO**  
Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos

**Órgão ou entidade promotor do procedimento**

Art. 6º O órgão ou entidade deverá inserir no sistema as seguintes informações para a realização do procedimento de contratação:

- I - a especificação do objeto a ser adquirido ou contratado;
- II - as quantidades e o preço estimado de cada item, nos termos do disposto no inciso II do art. 5º, observada a respectiva unidade de fornecimento;
- III - o local e o prazo de entrega do bem, prestação do serviço ou realização da obra;
- IV - o intervalo mínimo de diferença de valores ou de percentuais entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação ao lance que cobrir a melhor oferta;
- V - a observância das disposições previstas na Lei Complementar no 123, de 14 de dezembro de 2006;
- VI - as condições da contratação e as sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste;
- VII - a data e o horário de sua realização, respeitado o horário comercial, e o endereço eletrônico onde ocorrerá o procedimento.

Parágrafo único. Em todas as hipóteses estabelecidas no art. 4º, o prazo fixado para abertura do procedimento e envio de lances, de que trata o Capítulo III, não será inferior a 3 (três) dias úteis, contados da data de divulgação do aviso de contratação direta.

Na situação dos autos, vê-se que o objeto da contratação está devidamente descrito e que a demanda também está adequadamente justificada no Termo de Referência, senão vejamos (doc. n. 38169-2023-20):

**1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO**

1.1. Contratação de empresa especializada para a regularização junto à SUREGSubsecretaria de Regulação Urbana da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, para fins de obtenção de Certidão de Baixa de Construção (Habite-se) das edificações situadas nos lotes 09A, 10, 11A, 12A, 12B. 13, 14, 15, 16 do Quarteirão 20 (Q20), Centro de Belo Horizonte, Minas Gerais, conforme exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Regularização de imóveis perante a Prefeitura de Belo Horizonte/MG	78	unidade	1	RS 67.000,00	RS 67.000,00

1.2. O serviço objeto desta contratação é caracterizado como comum, nos termos do art. 6º, inc. "a", da Lei nº 14.133/2021.

1.3. A contratação ocorrerá por DISPENSA DE LICITAÇÃO, com fulcro no Art. 75, I, Lei nº 14.133/2021.

1.4. O prazo de vigência da contratação será de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133/2021. O prazo de vigência é indicado tendo em vista a necessidade de tramitação do processo na Prefeitura, o que pode levar tempo considerável.



**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO**  
Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos

**2. FUNDAMENTAÇÃO, DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO E RESULTADO PRETENDIDO**

2.1. O projeto do Novo Fórum de Belo Horizonte foi concebido como um empreendimento único a ser implantado nos quarteirões 20 (Q20) e 26 (Q26), com previsão de instalação das Varas do Trabalho na capital, Escola de Juízes, biblioteca e serviços de apoio à 1ª Instância. A dimensão do empreendimento proposto e o impacto que sua implantação causaria na vizinhança resultou no Plano de Licenciamento Urbanístico (PLU) nº. 013.99/12 que estabeleceu diretrizes condicionantes para emissão da Certidão de Baixa, depois de concretizada a reforma do imóvel.

As obras de reforma foram licitadas separadamente, já que a existência de alvarás de construção distintos possibilitava a execução independente das obras dos dois quarteirões. Contudo, por decisão da Administração deste Regional, o contrato referente a reforma no Q26 foi rescindido, anteriormente ao início dos serviços, mantendo as obras do Q20, iniciadas em outubro de 2016 e concluídas no 1º semestre de 2023. Portanto, para a obtenção da Certidão de Baixa de Construção será preciso regularizar o projeto do Q20, agora desmembrado do Q26, pois grande parte das determinações contidas no PLU não são mais necessárias ou viáveis.

A aprovação inicial do empreendimento, concretizada à época pela empresa C&P Arquitetura LTDA, contratada pelo Tribunal, será desconsiderada, dando início a abertura de um novo processo a ser elaborado em conformidade com a nova legislação vigente (Lei 11.181/2019) e com a lei 9.074/2005, na modalidade levantamento de Edificação, aplicável aos casos de obras já edificadas.

A SENG conta com uma equipe reduzida e pouco habituada com o desenvolvimento de projetos legais, por isso, na intenção de acelerar o processo para obtenção da baixa da edificação, documento imprescindível ao uso do imóvel, a contratação de profissional ou empresa especializada foi a solução escolhida para solução da demanda.

A contratação irá proporcionar a Regularização das edificações construídas no Q20, com a obtenção de Certidão de Baixa de Construção (Habite-se). Cumpre destacar que a ausência de regularização do imóvel perante a Prefeitura torna seu uso irregular e pode atrair sanções cabíveis na forma da lei. [...]

Nota-se, ainda, que o objeto foi devidamente quantificado e especificado pela Unidade Demandante (item 3 do Termo de Referência - doc. n. 38169-2023-20):

**3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO**

3.1. O escopo da contratação consiste na elaboração de projeto para regularização das edificações de propriedade do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região situadas nos lotes 09A, 10, 11A, 12A, 12B, 13, 14, 15, 16 do Quarteirão 20 (Q20), que englobam três imóveis interligados: Edifício Mário Werneck, Edifício Christiano Ottoni e um edifício de estacionamento, com área total de 12.271,70m<sup>2</sup>, para obtenção de Certidão de Baixa de Construção (Habite-se).

3.2. O processo será composto por etapas, compreendendo: o levantamento do histórico das edificações e das áreas irregulares, o desenvolvimento do projeto de regularização e o acompanhamento do processo de regularização junto à PBH.

3.3. O projeto de adequação às normas de acessibilidade não está incluído nesta contratação.



**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO**  
Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos

3.4. Para a regularização deverão ser seguidas as seguintes especificações de cada etapa constante do objeto contratado:

3.4.1. Levantamento do histórico e das áreas irregulares:

3.4.1.1. A CONTRATADA deverá fazer um levantamento do histórico das edificações junto à SUREG e demais órgãos, se necessário, para verificar os licenciamentos e projetos aprovados e Certidões de Baixa existentes para a área.

3.4.1.2. De posse da documentação listada no item anterior a CONTRATADA deverá realizar o Levantamento Arquitetônico de toda a área edificada.

3.4.1.3. A CONTRATADA deverá realizar Análise Técnica da situação da edificação frente à Legislação Urbanística Vigente.

3.4.1.4. Produtos esperados:

I. Desenhos técnicos com identificação e representação gráfica de todos os espaços internos e externos do imóvel, incluindo a calçada adjacente, indicando a situação existente, em escalas adequadas que permitam o perfeito entendimento das informações contidas nestes.

II. Relatório de Análise Técnica contendo a avaliação da situação do imóvel frente à Legislação Urbanística Vigente;

III. Parecer Técnico contendo:

a) Indicação da estratégia a ser utilizada para de regularização;

b) Planilha de Cálculo de Áreas, de acordo com a Portaria SMPU 006/2020;

c) Estimativa dos valores das multas de regularização a serem pagas em razão dos parâmetros urbanísticos infringidos, se for o caso.

3.4.2. Projeto Arquitetônico Legal:

3.4.2.1. No caso de Parecer favorável à regularização, a CONTRATADA deverá desenvolver o Projeto Arquitetônico Legal. No caso de parecer desfavorável à regularização, a CONTRATANTE irá realizar, às suas expensas, os procedimentos necessários para possibilitar a regularização, ficando suspensa a contagem dos prazos previstos no item 7, até que os procedimentos estejam concluídos.

3.4.2.2. Produtos esperados:

I. Desenhos técnicos com a representação do levantamento arquitetônico das edificações (plantas, cortes, fachadas, implantação, cobertura, gradil) de acordo com a Portaria SMPU 006/2020;

II. Relatório Fotográfico no padrão da Secretaria Municipal de Política Urbana SMPU, conforme Decreto nº 17.057 de 29/01/2019;

III. Cadastro e assinatura do Termo de Responsabilidade Técnica pela Estabilidade do Terreno no Portal de Edificações da PBH;

IV. Laudo Geotécnico.

V. Emissão de Registro de Responsabilidade Técnica- RRT referente ao Levantamento Arquitetônico;

VI. Declaração de inexistência de área de preservação Permanente- APP através do preenchimento do Formulário padrão da PBH;

3.4.2.3. A CONTRATADA deverá orientar a CONTRATANTE quanto a documentação necessária a ser providenciada para Regularização.

3.4.2.4. A CONTRATADA deverá preencher o Requerimento padrão da PBH e cadastrar o projeto no Portal de Edificações;

3.4.2.5. A CONTRATADA deverá realizar o Protocolo online no Portal de Edificações da PBH.

3.4.3. Acompanhamento da Regularização:

3.4.3.1. Depois de realizado o Protocolo online do projeto no Portal de Edificações da PBH, a CONTRATADA deverá acompanhar o processo de regularização, comparecendo aos atendimentos presenciais e virtuais com os examinadores/vistoriadores da PBH.

3.4.3.2. A CONTRATADA deverá desenvolver as correções de projeto, caso solicitadas pelos técnicos da PBH.

3.4.3.3. Produtos esperados:

I. Certidão de Baixa de Construção.



**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO**  
Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos

Nos termos da Lei n. 14.133/2021, as contratações diretas por dispensa de licitação, realizadas em razão do baixo valor (incisos I e II do art. 75) **“serão preferencialmente precedidas de divulgação de aviso em sítio eletrônico oficial, pelo prazo mínimo de 3 (três) dias úteis, com a especificação do objeto pretendido e com a manifestação de interesse da Administração em obter propostas adicionais de eventuais interessados, devendo ser selecionada a proposta mais vantajosa”** (§3º do art. 75).

Em se tratando de contratação de obras e serviços de engenharia, o valor estimado da futura contratação deverá ser obtido por meio de pesquisa de preços elaborada em conformidade com as disposições trazidas pelo **§§2º e 4º do art. 23 da Lei n. 14.133/2021**, cujo teor é o seguinte:

Art. 23. O valor previamente estimado da contratação deverá ser **compatível com os valores praticados pelo mercado**, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

[...]

§ 2º No processo licitatório para contratação de obras e **serviços de engenharia**, conforme regulamento, o valor estimado, acrescido do percentual de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) de referência e dos Encargos Sociais (ES) cabíveis, será definido por meio da utilização de **parâmetros na seguinte ordem**:

I - composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente do Sistema de Custos Referenciais de Obras (Sicro), para serviços e obras de infraestrutura de transportes, ou do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices de Construção Civil (Sinapi), para as demais obras e serviços de engenharia;

II - utilização de dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de tabela de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo federal e de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que contenham a data e a hora de acesso;

III - contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente;

IV - pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas, na forma de regulamento.

[...]

§ 4º Nas **contratações diretas** por inexigibilidade ou **por dispensa**, quando **não for possível** estimar o valor do objeto na forma estabelecida nos §§ 1º, 2º e 3º deste artigo, o contratado deverá comprovar previamente que os preços estão em conformidade com os praticados em contratações semelhantes de objetos de mesma natureza, por meio da apresentação de notas fiscais emitidas para outros contratantes no período de até 1 (um) ano anterior à data da contratação pela Administração, **ou por outro meio idôneo**.



**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO**  
Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos

Ademais, por força da Instrução Normativas SEGES/ME n. 91/2022, para fins de definição do valor estimado para a contratação de obras e serviços de engenharia, seja por meio de licitação, seja de forma direta, **aplica-se o regramento previsto no Decreto n. 7.893/2013.**

Sob a égide da Lei n. 14.133/2021, a definição do valor estimado das contratações de obras e serviços de engenharia está regulamentada, ainda, pelas normas do Decreto n. 7.983/2023, o qual “[e]stabelece regras e critérios para elaboração do orçamento de referência de obras e serviços de engenharia, contratados e executados com recursos dos orçamentos da União [...]”, dispondo que:

Art. 3º O **custo global de referência de obras e serviços de engenharia**, exceto os serviços e obras de infraestrutura de transporte, será obtido a partir das composições dos custos unitários previstas no projeto que integra o edital de licitação, menores ou iguais à mediana de seus correspondentes nos custos unitários de referência do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - Sinapi, excetuados os itens caracterizados como montagem industrial ou que não possam ser considerados como de construção civil.

Parágrafo único. O Sinapi deverá ser mantido pela Caixa Econômica Federal - CEF, segundo definições técnicas de engenharia da CEF e de pesquisa de preço realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

Art. 4º O custo global de referência dos serviços e obras de infraestrutura de transportes será obtido a partir das composições dos custos unitários previstas no projeto que integra o edital de licitação, menores ou iguais aos seus correspondentes nos custos unitários de referência do Sistema de Custos Referenciais de Obras - Sicro, cuja manutenção e divulgação caberá ao Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT, excetuados os itens caracterizados como montagem industrial ou que não possam ser considerados como de infraestrutura de transportes.

Art. 5º O disposto nos arts. 3º e 4º não impede que os órgãos e entidades da administração pública federal desenvolvam novos sistemas de referência de custos, desde que demonstrem sua necessidade por meio de justificativa técnica e os submetam à aprovação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão.

Parágrafo único. Os novos sistemas de referência de custos somente serão aplicáveis no caso de incompatibilidade de adoção dos sistemas referidos nos arts. 3º e 4º, incorporando-se às suas composições de custo unitário os custos de insumos constantes do Sinapi e Sicro.

Art. 6º **Em caso de inviabilidade da definição dos custos conforme o disposto nos arts. 3º, 4º e 5º**, a estimativa de custo global poderá ser apurada por meio da utilização de dados contidos em tabela de referência formalmente aprovada por órgãos ou entidades da administração pública federal em publicações técnicas especializadas, em sistema específico instituído para o setor **ou em pesquisa de mercado.**



**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO**  
Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos

No presente caso, como se relatou, a Unidade Demandante justificou a razão pela qual não utilizou tabelas oficiais como referência para estimativa do valor da contratação, em atenção à diligência empreendida por esta Assessoria.

A esse respeito, vale mencionar, ainda, as informações contidas no ETP (doc. n. 38169-2023-4) e no item 13 da versão final do Termo de Referência (doc. n. 38169-2023-20):

**ETP:**

**VI. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

**Trata-se de bens e serviços em geral?**

Sim, trata-se de contratação de empresa especializada para prestação de serviço técnico profissional para regularização de imóveis.

**Qual o método utilizado para estimar as quantidades a serem contratadas?**

**Como este método está documentado?**

As edificações construídas no Q20, objeto da contratação para a regularização e obtenção do Habite-se, englobam três imóveis interligados: Edifício Mário Werneck, Edifício Christiano Ottoni e um edifício de estacionamento. A área total construída que consta no Alvará de Construção é 12.271,70 m<sup>2</sup>.

**A estimativa do valor da contratação utilizou quais fontes para sua definição?**

Para melhor definição do preço de referência da contratação, foram colhidos orçamentos com empresas privadas compondo o mapa comparativo de preços.

**É viável realizar a pesquisa de mercado?**

Sim. Existem empresas que trabalham na área e que forneceram orçamentos para obtenção de preço de referência.

**É adequada a pesquisa de preços pela técnica de avaliação de preços praticados no mercado pelo próprio fornecedor?**

Não se aplica.

**No caso de preços praticados pelo próprio fornecedor, há parâmetros que permitam aferir sua razoabilidade?**

Não se aplica.

**Foram encontrados preços de objetos similares no PNCP?**

Foram realizadas consultas no Portal de Compras do Governo Federal, não tendo sido localizadas contratações similares e compatíveis, vigentes na data da pesquisa.

**É adequada a pesquisa de preços praticados pelo mercado?**

Sim, entende-se que a melhor forma de aferir o preço de referência para a contratação é a cotação no mercado, já que as informações relevantes podem ser repassadas às empresas, que poderão oferecer um preço compatível com o trabalho a ser realizado.

**Foram encontrados preços de objetos similares ofertados na internet?**

Não, a especificidade do objeto não é compatível com este tipo de consulta.

**Foram obtidos preços diretamente junto aos fornecedores?**

Sim, as propostas obtidas junto aos fornecedores constam no processo e foram utilizadas para a composição do preço de referência da contratação. Buscou-se empresas com experiência na aprovação e regularização de edificações, no intuito de garantir a adequada prestação do serviço.

**Há outras formas de pesquisa de preços que possam ser utilizadas?**

Não.

**Há variações significativas entre os preços obtidos que justifiquem a desconsideração de algum deles?**

A definição do método para estabelecer o preço de referência para a contratação é tarefa discricionária do gestor público, conforme entendimento do Tribunal de Contas da União – TCU no Acórdão 4952/2012 – Plenário. Desse modo, foi



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos

utilizada a mediana, que é o valor que separa a metade maior e a metade menor de um conjunto de dados, devido a heterogeneidade das amostras.

**É adequada a pesquisa de preços por meio da técnica Composição de Custos Unitários + BDI?**

Não.

**No caso de utilização da Composição de Custos Unitários + BDI, quais as fontes de preços a serem usadas e qual a justificativa para sua escolha?**

Trata-se de obras e serviços de Engenharia? Se sim, deve-se observar o art. 23, §2º da Lei 14.133/21: Não se aplica.

**TR:**

### **13. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

13.1. O custo estimado da contratação é de R\$ 67.000,00 (sessenta e sete mil reais), conforme a mediana das propostas apresentadas os orçamentos de mercado:

EMPRESA	VALOR PROPOSTA
Cotação 1	86.500,00
Cotação 2	67.000,00
Cotação 3	12.000,00
<b>MEDIANA</b>	<b>67.000,00</b>

Veja-se que, segundo a SENG, no caso, *“a melhor forma de aferir o preço de referência para a contratação é a cotação no mercado, já que as informações relevantes podem ser repassadas às empresas, que poderão oferecer um preço compatível com o trabalho a ser realizado”*.

É de se destacar, ainda, que a Unidade solicitou orçamento a 5 (cinco) potenciais fornecedores, mas obteve apenas 3 (três) propostas.

Nesse sentido, *“foi utilizada a mediana, que é o valor que separa a metade maior e a metade menor de um conjunto de dados, devido a heterogeneidade das amostras”*.

A despeito da heterogeneidade, nota-se que não foi possível desconsiderar qualquer dos preços, uma vez que foram recebidos apenas 3 (três) orçamentos.

Diante das informações prestadas pela SENG, parece-nos que a pesquisa de preços foi devidamente elaborada, em consonância com o disposto no art. 23, §4º, da Lei n. 14.133/2021 e do art. 6º do Decreto n. 7.983/2023, que autorizam, excepcionalmente, a utilização de pesquisa de mercado como parâmetro para estimativa de valor de contratações de obras e serviços de engenharia.

Foram informadas, também, a adequação da despesa e a disponibilidade orçamentária (docs. n. 38169-2023-12 e 21).



**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO**  
Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos

Diante do exposto, submeto o expediente à consideração de V. S<sup>a</sup>., a fim de que avalie a conveniência e a oportunidade de **autorizar** a realização de **dispensa eletrônica** visando à “*contratação de empresa especializada para a regularização junto à SUREG- Subsecretaria de Regulação Urbana da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, para fins de obtenção de Certidão de Baixa de Construção (Habite-se) das edificações situadas nos lotes 09A, 10, 11A, 12A, 12B, 13, 14, 15, 16 do Quarteirão 20 (Q20), Centro de Belo Horizonte, Minas Gerais*”, pelo valor total estimado de **R\$67.000,00 (sessenta e sete mil reais)**, conforme Termo de Referência coligido aos autos (doc. n. 38169-2023-20 - versão final), na forma do art. 75, inciso I e §3º, da Lei n. 14.133/2021, e da Instrução Normativa SEGES/ME n. 67/2021.

Autorizada a realização do procedimento, os autos deverão ser encaminhados à Secretaria de Licitações e Contratos (SELC) para elaboração da minuta do Aviso de Dispensa Eletrônica, a qual deverá ser submetida à aprovação desta Assessoria, em conformidade com o disposto no art. 53, §4º, da Lei n. 14.133/2021, ocasião em que será anexada a lista de verificação para emissão do parecer jurídico, em consonância com a recomendação exarada pelo TCU no Acórdão n. 2.352/2016 (Itens 9.1.10 e 9.1.11) à atuação desta Consultoria Jurídica.

É como nos parece, salvo melhor juízo.

À consideração superior.

Belo Horizonte, data da assinatura eletrônica.

Silvia Tibo  
Barbosa  
Lima:3083591  
3

Assinado de forma  
digital por Silvia Tibo  
Barbosa  
Lima:30835913  
Dados: 2023.11.08  
18:03:03 -03'00'

**Sílvia Tibo barbosa Lima**  
Assessora Jurídica de Licitações e Contratos  
Portaria TRT/GP n. 418/2022



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO  
Diretoria-Geral

**e-PAD:** 38.169/2023.  
**Ref.:** Comunicação Interna n. SENG/166/2023.  
**Assunto:** Contratação direta, por dispensa em razão do valor (art. 75, II, da Lei n. 14.331/2023), de empresa especializada para a regularização junto à SUREG - Subsecretaria de Regulação Urbana da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, para fins de obtenção de Certidão de Baixa de Construção (Habite-se) das edificações situadas nos lotes 09A, 10, 11A, 12A, 12B. 13, 14, 15, 16 do Quarteirão 20 (Q20), Centro de Belo Horizonte, Minas Gerais. **Decisão. Autorização.**

**Visto.**

**De acordo.**

Considerando a competência delegada pela Portaria GP n. 03/2022 (art. 2º, XII), a proposição da Secretaria de Engenharia (Comunicação Interna n. 166/2023 - doc. n. 38169-2023-1), a manifestação favorável da Diretoria de Administração (doc. n. 38169-2023-13), os informes orçamentários (docs. n. 38169-2023-12 e 21) e o parecer exarado pela Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos desta Diretoria-Geral, cuja fundamentação adoto e passa a integrar a presente decisão, **autorizo** a realização de **dispensa eletrônica** visando à *“contratação de empresa especializada para a regularização junto à SUREG-Subsecretaria de Regulação Urbana da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, para fins de obtenção de Certidão de Baixa de Construção (Habite-se) das edificações situadas nos lotes 09A, 10, 11A, 12A, 12B. 13, 14, 15, 16 do Quarteirão 20 (Q20), Centro de Belo Horizonte, Minas Gerais”*, pelo valor total estimado de **R\$ 67.000,00 (sessenta e sete mil reais)**, conforme Termo de Referência coligido aos autos (doc. n. 38169-2023-20 - versão final), na forma do art. 75, inciso I e §3º, da Lei n. 14.133/2021, e da Instrução Normativa SEGES/ME n. 67/2021.

À Secretaria de Licitações e Contratos (SELC) para as providências cabíveis.

Belo Horizonte, data da assinatura eletrônica.

**CARLOS ATHAYDE  
VALADARES  
VIEGAS:30831992**

Assinado de forma digital por CARLOS ATHAYDE  
VALADARES VIEGAS:30831992  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Autoridade Certificadora da  
Justiça - AC-JUS, ou=31375316000191, ou=Presencial,  
ou=Cert-JUS Institucional - A3, ou=Tribunal Regional  
do Trabalho da 3 Região - TRT3, ou=SERVIDOR,  
cn=CARLOS ATHAYDE VALADARES VIEGAS:30831992  
Dados: 2023.11.09 15:16:00 -03'00'

**CARLOS ATHAYDE VALADARES VIEGAS**  
Diretor-Geral