



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO
CADERNO 1
DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA

Setor Requisitante:	Secretaria de Engenharia
Responsável:	Breno Dias Rodrigues
e-mail do responsável	brenodr@trt3.jus.br
Telefone do responsável:	(31) 3228-7030
Integrante Demandante:	Cristiano Carneiro da Fonseca
e-mail do Integrante Demandante:	cristicf@trt3.jus.br
Telefone do Integrante Demandante:	(31) 3228-7036

I) APRESENTAÇÃO DA DEMANDA (PROBLEMA A SER SOLUCIONADO)

Necessidade de atualização dos dados contábeis e patrimoniais referentes aos bem imóveis deste Regional e de auferir o valor justo para aquisição ou locação de imóveis e de cessão onerosa de espaços internos.

II) JUSTIFICATIVA DA DEMANDA

Obter, por meio de laudo de avaliação oficial que reflita o preço de mercado, os valores de venda ou locação dos imóveis ou de cessão onerosa a terceiros de áreas para exercício de atividade de apoio. O laudo de avaliação é elaborado por profissional habilitado, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia/CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo/CAU, e é exigido na esfera pública na instrução dos processos de operações imobiliárias (locações, vendas, permutas, aquisições por compra ou doação e cessões), subsidiando a tomada de decisão da Administração. Desse modo, os atos e procedimentos de avaliação imobiliária são dotados de maior segurança jurídica, transparência e celeridade.

III) PRAZOS DESEJADOS PARA CONCLUSÃO DOS ESTUDOS E EFETIVAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Estima-se que os estudos sejam concluídos até o final de julho de 2023; já a contratação deverá ser efetivada até o final do ano corrente.

IV) CORRELAÇÃO COM O PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

A contratação proposta não tem correlação com o Planejamento Estratégico deste Regional.

V) **CORRELAÇÃO COM O PLANEJAMENTO DE COMPRAS**

A contratação proposta substituirá a solução constante do Plano de Contratações Anual de 2024, itens 167 a 173.

VI) **CORRELAÇÃO COM O PLANEJAMENTO ORÇAMENTÁRIO**

As informações de dotação orçamentária para fazer face às despesas advindas da futura contratação serão prestadas à parte pela unidade competente, por ocasião das proposições de solicitação do serviço.

VII) **NECESSIDADE DE INDICAÇÃO DE INTEGRANTES TÉCNICO OU TÉCNICO E ADMINISTRATIVO**

Não há necessidade de indicação de integrantes técnico ou técnico e administrativo.

VIII) **CONSIDERAÇÕES ACERCA DA EXISTÊNCIA DE SOLUÇÃO PREDETERMINADA**

A locação, aquisição ou cessão onerosa de imóveis por este Regional necessita da comprovação que os preços praticados estão compatíveis com o preço de mercado. O valor de mercado é a quantia mais provável, oriunda sempre de um laudo de avaliação, pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. O laudo de avaliação também é exigido para a reavaliação de bens para fins contábeis.

Foram vislumbradas duas hipóteses previstas nos normativos legais para obtenção dos laudos necessários: (i) realizar o trabalho internamente, através dos técnicos da Secretaria de Engenharia ou dos oficiais de justiça avaliadores, sem apoio externo; (ii) obter os laudos por meio da Lei Federal nº 14.133, de 2021 - via contrato de prestação de serviços (com licitação prévia) ou via convênio com a Caixa Econômica Federal (na forma do art. 184 da lei).

IX) **CONSIDERAÇÕES DO DECISOR SOBRE A AVALIAÇÃO DAS POSSÍVEIS SOLUÇÕES**

A Secretaria de Engenharia não está aparelhada para absorver internamente a demanda e não possui recursos humanos em número suficiente para elaborar, em prazo razoável, o volume de laudos necessários. Além disso, não dispõe de servidores com capacitação para o desenvolvimento de laudo de avaliação de imóveis, nem possui os softwares necessários.

A legislação afeta ao tema aduz que a avaliação de bens, no âmbito da União, será realizada por servidor habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU. Portanto, inviabiliza a hipótese da prestação dos serviços por meio dos oficiais de justiça lotados neste Tribunal.

A contratação da Caixa Econômica Federal, via convênio, mostrou se recentemente não ser a opção mais vantajosa para o Tribunal. O contrato 14SR006 teve sua vigência encerrada em 01/06/2019. Entretanto, em abril de 2018, a CEF informou a impossibilidade de atendimento à solicitação de elaboração de novos laudos de avaliação com as tarifas vigentes no contrato, ressaltando, ainda, que os laudos somente poderiam ser elaborados com a adoção da nova tabela

de custos. Tendo em vista que a contratada não entregou os laudos que haviam sido solicitados na época e não comprovou a defasagem dos preços pactuados, foi aplicada a pena de advertência por descumprimento contratual.

Diante do exposto, entende-se que a melhor forma para realização do serviço é a contratação, por meio de licitação, de empresa especializada, assim como realizado no Pregão Eletrônico 22/2019 deste Regional. Por se tratar de serviços de natureza comum, com características de desempenho e qualidade que podem ser estabelecidas de forma objetiva, a licitação deverá ser realizada na modalidade pregão eletrônico. Uma vez que não se tem como definir os quantitativos exatos a serem demandados, sugere-se a utilização do Sistema de Registro de Preços.

X) **ASSINATURA DO DECISOR:**

Assinatura: BRENO DIAS RODRIGUES:30836672
Assinado de forma digital por BRENO DIAS RODRIGUES:30836672
Dados: 2023.07.04 11:28:20 -03'00'

Nome: Breno Dias Rodrigues

Cargo: Secretário de Engenharia

CADERNO 3
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Decisor:	Breno Dias Rodrigues
Unidade Demandante:	Secretaria de Engenharia
Equipe de Planejamento:	x
Integrante demandante:	Cristiano Carneiro da Fonseca
Integrante Técnico:	x
Integrante Administrativo:	x

I – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação visa conferir agilidade e confiabilidade ao processo de avaliação de dos imóveis da Justiça do Trabalho no Estado de Minas Gerais, entendendo que a empresa e/ou o profissional especializado neste assunto terá condições de aferir o valor atual de mercado dos imóveis do TRT da 3ª Região – próprios ou locados, bem como das cessões de uso interno desses imóveis – em consonância com as normas técnicas pertinentes, possibilitando que este Regional dê cumprimento à legislação aplicável e às normas emanadas do CSJT, TCU e Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos - SPU/MG, bem como possibilitará o registro das informações obtidas no Sistema de Gerenciamento de Imóveis de Uso Especial da União – SPIUNet.

II - PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANEJAMENTO DO TRT

A contratação proposta não tem correlação com o Planejamento Estratégico deste Regional.

II.1 - PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL DO TRT

A contratação proposta substituirá a solução constante do Plano de Contratações Anual de 2024, itens 167 a 173.

III – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Existem diversas empresas prestadoras do serviço especificado para o qual o mercado está preparado. A execução dos serviços obedecerá às prescrições contidas nas normas técnicas da ABNT, em especial as NBR 14.653-1:2001, 14.653-2:2011 e 12.721:2006, bem como suas alterações, e a Instrução Normativa SPU/ME Nº 67, de 20 de setembro de 2022.

O profissional avaliador, detentor de formação em nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, deverá estar devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia/CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo/CAU.

IV – ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADAS DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS

Foram estimados 30 laudos de avaliação para a contratação, a serem demandados a critério da Administração, considerando um prazo de vigência de 2 (anos). A estimativa foi

embasada na série histórica deste Regional, a partir da contratação realizada por meio do Pregão Eletrônico 22/2019, e na previsão de eventuais pedidos de laudos para os anos de 2024 e 2025.

SÉRIE HISTÓRICA							
2020							
Laudo completo - área igual ou maior que 2.000,00 m ²	Lote 1	Lote 2	Lote 3	Lote 4	Lote 5	Lote 6	Lote 7
Laudo completo - área menor que 2.000,00 m ²	6	1	1	0	0	0	0
	2	0	2	1	1	1	1
2021							
Laudo completo - área igual ou maior que 2.000,00 m ²	Lote 1	Lote 2	Lote 3	Lote 4	Lote 5	Lote 6	Lote 7
Laudo completo - área menor que 2.000,00 m ²	0	0	0	0	0	0	0
	0	2	1	0	0	1	2
2022							
Laudo completo - área igual ou maior que 2.000,00 m ²	Lote 1	Lote 2	Lote 3	Lote 4	Lote 5	Lote 6	Lote 7
Laudo completo - área menor que 2.000,00 m ²	1	0	0	0	0	0	0
	2	8	4	2	7	4	2
2023							
Laudo completo - área igual ou maior que 2.000,00 m ²	Lote 1	Lote 2	Lote 3	Lote 4	Lote 5	Lote 6	Lote 7
Laudo completo - área menor que 2.000,00 m ²	2	1	1	0	0	0	0
	0	0	1	0	2	1	0
Total (4 anos)							
Laudo completo - área igual ou maior que 2.000,00 m ²	Lote 1	Lote 2	Lote 3	Lote 4	Lote 5	Lote 6	Lote 7
Laudo completo - área menor que 2.000,00 m ²	9	2	2	0	0	0	0
	4	10	8	3	10	7	5
Média anual							
Laudo completo - área igual ou maior que 2.000,00 m ²	Lote 1	Lote 2	Lote 3	Lote 4	Lote 5	Lote 6	Lote 7
Laudo completo - área menor que 2.000,00 m ²	2,25	0,5	0,5	0	0	0	0
	1	2,5	2	0,75	2,5	1,75	1,25
Total (4 anos)							
Laudo completo - área igual ou maior que 2.000,00 m ²	13						
Laudo completo - área menor que 2.000,00 m ²	47						
Total (1 ano)							
Laudo completo - área igual ou maior que 2.000,00 m ²	3,25						
Laudo completo - área menor que 2.000,00 m ²	11,75						
Total (1 ano)	15						
Total (2 anos)	30						

Previsão 2024/2025	
Locação	Cessão onerosa de espaço físico
Renovação Locação	Cessão - Banco do Brasil
1. Belo - Horizonte - Pedro II	12. Formiga
2. Araçuaí	13. Varginha
3. Betim	14. Betim
4. Nanuque	15. Belo Horizonte - Getúlio Vargas 265
5. Governador Valadares	
6. Guanhães	
7. Lafaiete	
Negociação Locação - Cláusula de 3 anos	Cessão - Santander
8. Diamantina	16. Belo Horizonte - Getúlio Vargas 265
9. Iturama	
10. Paracatu	
11. Sabará	

V – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Qual a justificativa para a contratação?

A Secretaria de Engenharia, por meio da Seção de Bens Imóveis, é unidade auxiliar na gestão do patrimônio imobiliário do TRT da 3ª Região, conforme definido no art.4º, I, da Portaria GP N. 188, de 3 de julho de 2020. A atividade abrange funções como: alimentar e manter atualizado o cadastro de bens imóveis próprios e de terceiros; auxiliar a Administração nas cessões de espaço físico do Tribunal a entidades públicas e privadas; e gerir locação de imóveis. Tais atividades demandam a definição, por meio de laudo de avaliação oficial, do preço de mercado que reflita os valores de venda, locação ou cessão de parte dos imóveis.

Cumpra mencionar ainda os apontamentos realizados pela Secretaria de Controle Interno (atual SEAUD – Secretaria de Auditoria) por meio do Relatório Final de Auditoria nº SECOI/06/2017 (controles internos ligados à gestão do patrimônio imobiliário sob a responsabilidade do TRT-MG) e do Relatório de Auditoria nº SECOI/02/2016 (processo de locação de imóveis no TRT/3ª Região). As auditorias seguiram determinação contida no Acórdão 2294/2017-TCU, Segunda Câmara, no sentido de envidar esforços para “evitar as deficiências na avaliação da gestão do patrimônio sob a responsabilidade do TRT-MG”. Ressalta-se que no Acórdão de Relação 512/2018/TCU-Primeira Câmara, relativo à prestação de contas deste Regional no exercício de 2015, a Corte de Contas determinou “recomendar ao Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região/MG que observe as providências preconizadas no Relatório de Auditoria SECOI 02/2016, atinentes à gestão dos imóveis alugados. ” Para o cumprimento dos apontamentos descritos nos relatórios supramencionados, faz-se necessária a contratação do objeto deste Termo de Referência.

Quais as soluções disponíveis no mercado (produtos, fornecedores, fabricantes, etc.) que atendem aos requisitos especificados?

O mercado de potenciais prestadores para os serviços de elaboração de laudo de avaliação de imóveis é amplo e o serviço tem execução simples, já que decorre da aplicação de requisitos previstos em normas específicas. Portanto, em princípio, qualquer empresa especializada que preste serviço na área do objeto pretendido e possua responsável técnico habilitado no CREA/CAU poderá atender aos requisitos especificados.

Quais as justificativas técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar?

A Instrução Normativa SPU/ME Nº 67, de 20 de setembro de 2022, no art.7º, apresenta alternativas para a realização de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse. No âmbito deste Regional, são viáveis as descritas nos incisos III e IV discriminadas abaixo:

“Art. 7º As avaliações dos imóveis da União e de seu interesse poderão, a critério das unidades gestoras e da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, ser realizadas:

III - por banco público federal, empresas públicas, órgãos ou entidades do Distrito Federal, dos Estados ou dos Municípios por meio de dispensa de licitação, observados os arts. 11-C e 24-C da Lei nº 9.636, de 1998; ou

IV - por empresa especializada ou avaliador habilitado nos termos dos arts. 11-C e 23-A da Lei nº 9.636, de 1998, Portaria nº 8.700, de 27 de agosto de 2018, e da Portaria 11.488, de 22 de setembro de 2021, observados os procedimentos licitatórios previstos em lei, quando couberem. ”

Na contratação por meio de banco público federal, há um edital de credenciamento de engenheiros para avaliação de imóvel, com os requisitos e preços definidos pelo banco. Já o procedimento licitatório permite a concorrência de forma igualitária entre empresas privadas, com requisitos específicos, definidos por este TRT, a serem cumpridos para firmar o contrato. A licitação possibilita obter a contratação mais vantajosa que reflita

no melhor gasto pela Administração Pública, gerando economia aos cofres públicos e proporcionando eficiência e qualidade aos serviços.

Quais são as normas que disciplinam o objeto da contratação?

A execução dos serviços obedecerá às prescrições contidas nas normas técnicas da ABNT, em especial as NBR 14.653-1:2001, 14.653-2:2011 e 12.721:2006, bem como suas alterações, e a Instrução Normativa SPU/ME Nº 67, de 20 de setembro de 2022.

Há registro de ocorrências negativas ocorridas em contratações anteriores similares?

Em 2014, este Tribunal, via inexigibilidade de licitação (e-PAD 8652/2014 e 17164/2014), firmou o contrato 14SR006 com a Caixa Econômica Federal (CEF) para prestação de serviços técnicos de engenharia, na área de avaliação de imóveis. Os laudos de avaliação abrangeriam os imóveis urbanos de propriedade ou de interesse deste Regional.

O contrato 14SR006 teve sua vigência encerrada em 01/06/2019. Entretanto, em abril de 2018, a CEF informou a impossibilidade de atendimento à solicitação de elaboração de novos laudos de avaliação com as tarifas vigentes no contrato, ressaltando, ainda, que os laudos somente poderiam ser elaborados com a adoção da nova tabela de custos proposta pela CEF. Tendo em vista que a contratada não entregou os laudos solicitados e não comprovou a defasagem dos preços pactuados, foi aplicada a pena de advertência por descumprimento contratual.

No Contrato 19SR031, firmado com a empresa Evolution Avaliação e Engenharia, referente aos laudos de avaliação dos imóveis localizados na Capital, vigente de 02/01/2020 a 01/01/2024, há procedimento sancionatório em trâmite para aplicação de multa por atraso na entrega dos serviços.

Quais ações podem ser adotadas para evitar a repetição das ocorrências negativas supracitadas?

Com o objetivo de assegurar a viabilidade técnica da contratação, bem como para embasar a elaboração do Termo de Referência, foram realizadas pesquisas nos demais Regionais a fim de conhecer as soluções que melhor atenderiam às necessidades da Administração na área de avaliação de Imóveis. A partir deste conhecimento foi definida a forma da contratação, optando-se por empresa especializada, observados os procedimentos licitatórios previstos em lei, definição das etapas e prazos para entrega dos serviços. Caberá à fiscalização acompanhar a execução do Contrato e notificar a empresa por mora na entrega do serviço, intimando-a a cumprir o contrato e informando-a de que, vencido o prazo pactuado, estará sujeita ao pagamento de multa e a outras penalidades contratuais e normativas;

Há necessidade de que a atual contratada transfira conhecimento, técnicas ou tecnologias para a nova contratada?

Não, pois os laudos são elaborados em conformidade com requisitos previstos em normas específicas, de modo que qualquer empresa especializada poderá cumprir o objeto a ser contratado.

Há necessidade de insumos cuja previsibilidade não seja possível neste momento? Quais mecanismos devem ser incluídos no TR para tratar desta questão?

Não se aplica.

Há contratações similares feitas por outras entidades que possam ser usadas como fonte para pesquisa de novas metodologias, tecnologias ou inovações?

Foram analisadas contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, por meio de consultas ao site do Portal de Compras do Governo Federal, e as metodologias identificadas como incremento para melhor atender às necessidades da Administração foram incorporadas na contratação em análise.

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 de elaboração de laudos de avaliação de imóveis.

Qual o método utilizado para estimar as quantidades a serem contratadas? Como este método está documentado?

Foram estimados 30 laudos de avaliação para a contratação, a serem demandados a critério da Administração, considerando um prazo de vigência de 2 (anos). A estimativa foi embasada na série histórica deste Regional, a partir da contratação realizada por meio do Pregão Eletrônico 22/2019, e na previsão de eventuais pedidos de laudos para os anos de 2024 e 2025.

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 6 (seis) empresas privadas, compondo a cesta de preços com os valores contratados por entidades públicas e por tabelas de orçamentos com relatório de composições de custos.

É viável realizar a pesquisa de mercado?

Sim. Existem empresas que trabalham na área e que podem fornecer 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.

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, tendo sido localizadas 6 (seis) contratações similares 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 as 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 dificulta este tipo de consulta.

Foram obtidos preços diretamente junto aos fornecedores?

Sim, as propostas constam no processo e foram utilizadas para a composição do preço de referência da contratação. Buscou se empresas que participaram de processos licitatórios de outros órgãos públicos, bem como empresas credenciadas pela Caixa Econômica Federal para a realização de laudo de avaliação de imóvel.

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 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.

VII – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Esta especificação técnica refere-se aos serviços de elaboração de laudos de avaliação de mercado dos imóveis utilizados ou de interesse da Justiça do Trabalho no Estado de Minas Gerais. Os laudos contemplarão a identificação do valor do imóvel, do valor de aluguel e/ou do valor de cessão de uso de espaços internos.

Deverão atender integralmente ao disposto no item 10.1 das normas ABNT NBR 14653-1:2001 e 14.653-2:2011 e no artigo 18 da IN 67/2022 da SPU, contendo, obrigatoriamente, no mínimo, as seguintes informações:

- a) Identificação do solicitante;
- b) Finalidade do laudo;
- c) Objetivo da avaliação;
- d) Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes;

- e) Identificação e caracterização do imóvel avaliando, incluindo a estimativa da idade aparente e vida útil de cada benfeitoria do imóvel e a classificação quanto ao tipo de projeto padrão do CUB-Sinduscon;
- f) Diagnóstico de mercado;
- g) Indicação do(s) método(s) e procedimentos(s) utilizado(s), com justificativa da escolha;
- h) Especificação da avaliação (graus de fundamentação e precisão, devendo ainda apresentar o demonstrativo da pontuação atingida);
- i) Planilha dos dados utilizados;
- j) Descrição das variáveis do modelo, com a definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais;
- k) Tratamento dos dados e identificação do resultado, explicitando os cálculos efetuados, o campo de arbítrio (se for o caso) e as justificativas para o resultado adotado;
- l) Resultado da avaliação e sua data de referência;
- m) Qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação;
- n) Local e data do laudo;
- o) Levantamento fotográfico (mínimo de 6 fotos);

VIII – JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Qual o maior nível de parcelamento da solução? Justifique.

Considerando a natureza dos serviços, não se vislumbra o parcelamento da solução devido as características da contratação. O objeto é indivisível e a realização dos serviços por empresa única permite melhor gerenciamento, diminuição de gastos e padronização e uniformidade dos serviços a serem prestados.

IX – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (ECONOMICIDADE E MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS)

Quais são os benefícios diretos e indiretos a serem produzidos com a contratação?

A contratação de empresa especializada para prestação de serviço técnico profissional de elaboração de laudos de avaliação terá como principal benefício a precisão nos valores pagos a título de locação e aquisição de imóveis e nos valores recebidos pela cessão onerosa de espaços internos. A obtenção do valor de mercado por meio do laudo possibilita economicidade e negociação com os proprietários dos imóveis, evitando pagamentos de valores superestimados.

Os dados apresentados pela contratada relativos aos valores de mercado dos imóveis de uso especial da União destinados a este Regional serão lançados no sistema SPIUnet da Secretaria de Patrimônio da União, sendo migrados automaticamente para o SIAFI (Sistema Integrado de Administração Financeira). Portanto a constante atualização desses valores garante a confiabilidade dos dados patrimoniais e contábeis da União.

Qual é a descrição do objeto suficiente para que a contratação produza os resultados pretendidos pela Administração?

Contratação de empresa especializada para prestação de serviço técnico profissional de elaboração de laudos de avaliação dos imóveis utilizados ou de interesse da Justiça do

Trabalho no Estado de Minas Gerais. Os laudos contemplarão a identificação do valor do imóvel ou do valor de aluguel e/ou do valor de cessão onerosa de uso de espaços internos.

X – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Quais as providências para adequar o ambiente organizacional em que a solução será implantada? Quais serão os agentes responsáveis por esta adequação?

Não serão necessárias adequações no ambiente organizacional. Os serviços a serem prestados também não exigem nenhuma modificação na estrutura organizacional e nas instalações físicas. Os procedimentos para minimizar os impactos que poderão interferir no ambiente de trabalho serão de responsabilidade da Secretaria de Engenharia, que deverá providenciar as autorizações de acesso para os funcionários da contratada, garantindo a segurança nos edifícios, bem como se responsabilizar pelo prévio agendamento das vistorias da contratada no imóvel. É aconselhável a capacitação de servidores designados para fiscalização e gestão contratual.

Qual a equipe e a estratégia de fiscalização adequada ao objeto?

A fiscalização do contrato será de responsabilidade do chefe da Seção de Bens Imóveis, vinculado à Secretaria de Engenharia, que deverá verificar, dentre outros pontos, o prazo de execução dos serviços e o cumprimento dos requisitos legais na elaboração dos laudos. A comprovação da vistoria nos imóveis localizados no interior do Estado será realizada por meio de declaração de comparecimento devidamente preenchida e assinada por profissional da contratada habilitado no CREA/CAU e atestado pelo servidor responsável pela unidade.

Qual o prazo limite para a conclusão da contratação?

Estima-se que a contratação deverá ser efetivada até o final do ano corrente. Propõe-se que a Ata de Registro de Preços tenha validade de 12 meses a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogada na forma da Lei.

Quais as medidas necessárias para buscar a conclusão da contratação em tempo hábil?

Análise dos setores competentes deste Tribunal (Diretoria de Administração, Assessoria Jurídica de Licitação e Contratos) e encaminhamento para a Secretaria de Licitações e Contratos a fim de dar continuidade ao processo licitatório.

XI – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Será necessária alguma contratação correlata ou interdependente como: seguros, acréscimos em contratos já existentes, treinamentos, levantamentos específicos?

Não.

Haverá necessidade de contratação de serviços de suporte à fiscalização?

Não.

XII – DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Quais os critérios de sustentabilidade aplicáveis ao objeto?

Os serviços prestados deverão pautar-se sempre no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e materiais consumidos bem como a geração excessiva de resíduos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental adotadas pelo Tribunal Regional do Trabalho 3ª Região, em especial às orientações contidas no Guia de Contratações Sustentáveis da Justiça do Trabalho, do Conselho Superior da Justiça do Trabalho- CSJT.

Devem ser incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos?

Não se aplica.

LEVANTAMENTO DE RISCOS ESPECÍFICOS:

Riscos
Laudos elaborados fora do padrão especificado no edital
Número insuficiente de amostras de dados para a Contratada elaborar o laudo

AVALIAÇÃO ACERCA DA ESSENCIALIDADE E CONTINUIDADE DOS SERVIÇOS

Trata-se de obrigação de fazer, ainda que eventuais entregas de materiais constituam obrigação acessória?

Sim, a obrigação de fazer constitui-se na elaboração de laudos de avaliação de imóveis.

A necessidade do serviço se prolonga no tempo, de modo que não é possível vislumbrar seu encerramento, sendo necessária a renovação do contrato em longo prazo?

Sim. A informação contábil dos imóveis cadastrados no SPIUnet, contendo os valores de mercado dos terrenos e das benfeitorias, deve ser atualizada num período de 3 a 5 anos. Os contratos de locação, por padrão, possuem vigência de 60 meses, podendo ser prorrogado por até 20 anos. No momento da renovação, se faz necessária a comprovação de que os preços praticados estão de acordo com os preços de mercado. Numa eventual nova contratação de locação ou em um processo de aquisição de imóvel, a comprovação referida acima também integra o procedimento. Já os contratos de cessão onerosa de espaços internos para instituições bancárias possuem vigência de 12 meses, podendo ser prorrogado por até 60 meses.

Eventual falta do serviço pode impactar negativamente na atividade-fim da unidade ou em serviço por ela prestado?

Sim. A ausência de empresa especializada para elaboração de laudo de avaliação de imóveis impacta negativamente no serviço prestado por esta Secretaria de Engenharia, acarretando: manutenção de uma base de dados desatualizada, afetando os valores contábeis e patrimoniais relativos aos imóveis da União; dificuldade de aferição dos preços de mercado nos contratos de locação de imóvel e cessão onerosa de espaços internos.

A solução ou parcela da solução constitui um serviço continuado?

Sim. Pelos motivos expostos acima, há a necessidade da continuidade do serviço ao longo do tempo, vez que a sua essencialidade, caso haja interrupção, poderá causar comprometimento à prestação dos serviços judiciais e administrativos deste Regional.

Em caso de serviço continuado, qual a duração inicial e a duração máxima do contrato?

Propõe-se que a Ata de Registro de Preços tenha validade de 12 meses a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogada na forma da Lei por mais 12 meses.

XIII - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA

Por todo o exposto, declara-se que a contratação é viável e imprescindível para a adequada gestão imobiliária no âmbito deste Regional, permitindo cumprir as exigências legais na instrução dos processos de operações imobiliárias (locações, vendas, permutas, aquisições por compra ou doação e cessões).

CRISTIANO
CARNEIRO
DA
FONSECA:3
0836704

Assinado de forma
digital por
CRISTIANO
CARNEIRO DA
FONSECA:30836704
Dados: 2023.07.05
10:51:35 -03'00'

ASSINATURA DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Integrante demandante:	Cristiano Carneiro da Fonseca
Integrante Técnico:	x

CADERNO 5
APROVAÇÃO DA SOLUÇÃO

Decisor:	Breno Dias Rodrigues
Unidade Demandante:	Secretaria de Engenharia
Equipe de Planejamento:	x
Integrante demandante:	Cristiano Carneiro da Fonseca
Integrante Técnico:	x
Integrante Administrativo:	x

MANIFESTAÇÃO DA AUTORIDADE DECISORA

Diante das informações prestadas, a solução delineada no Estudo Técnico Preliminar apresentado é a que trará melhor resposta ao problema indicado, sendo devidamente adequada aos interesses da Administração.

ASSINATURA DO DECISOR:

Assinatura: BRENO DIAS RODRIGUES:30836672
0836672

Assinado de forma digital por BRENO DIAS RODRIGUES:30836672
Dados: 2023.07.04 11:28:55 -03'00'

Nome: Breno Dias Rodrigues

Cargo: Secretário de Engenharia

CADENHO 6 MAPA DE RISCOS																					
IDENTIFICAÇÃO DOS RISCOS			CONTROLES EXISTENTES		ANÁLISE E AVALIAÇÃO				TRATAMENTO DO RISCO				CONTROLES IMPLEMENTADOS		ANÁLISE E AVALIAÇÃO - RISCO RESIDUAL			TRATAMENTO DO RISCO RESIDUAL			
ID	Causa (Em virtude de...)	Evento (poderá acontecer...)	Consequência (que poderá ocasionar...)	Descrição	Eficácia	Data da Avaliação do Risco	Probabilidade	Impacto	Nível do Risco	Tipo de Resposta	Ações a Implementar	Responsável	Quando	Histórico de Acompanhamento	Descrição	Eficácia	Probabilidade	Impacto	Nível do Risco Residual	Tipo de Resposta	Novas Ações a Implementar
1	Morosidade na tramitação do processo licitatório	Atraso na adjudicação e, por conseguinte, na assinatura da Ata de Registro de Preços	Continuidade da ausência da prestação de serviço de elaboração de laudos de avaliação de imóveis	Não há	INEXISTENTE	22/06/2023	3	3	9	MITIGAR	Monitoramento e acompanhamento da tramitação do processo até a contratação	Gestor do Contrato	Até a Ordem de Início dos Serviços		Monitoramento e acompanhamento da tramitação do processo até a contratação	FRACO	2,4	3	7,2	ACEITAR	
2	Pesquisa de mercado deficiente	Preço de referência muito baixo	Licitação deserta ou lote deserto	Pesquisa em número significativo de empresas e em órgãos públicos, utilizando fontes diversas para formar preço de referência	SATISFATORIO	22/06/2023	2	4	8	ACEITAR											
3	Pesquisa de mercado deficiente	Preço de referência muito alto	Proposta vencedora acima do preço de mercado; prejuízo ao erário	Pesquisa em número significativo de empresas e em órgãos públicos, utilizando fontes diversas para formar preço de referência	SATISFATORIO	22/06/2023	2	4	8	ACEITAR											
4	Estimativa de quantitativo subdimensionada	Ausência de laudo de avaliação para determinado imóvel	Imprecisão na definição do preço de mercado para determinado imóvel	Levantamento das datas de encerramento da vigência dos contratos de locação de imóveis e cessão de espaços internos. Levantamento dos imóveis cadastrados no SIPLANet	SATISFATORIO	22/06/2023	2	4	8	MITIGAR	1 - Padronização das cláusulas contratuais que exigem verificação do preço de locação durante a vigência do contrato / 2 - Realizar ativo de quantitativo	Gestor do Contrato	Durante a execução do contrato		Padronização das cláusulas contratuais que exigem verificação do preço de locação durante a vigência do contrato Realizar ativo de quantitativo	SATISFATORIO	0,8	4	3,2	ACEITAR	
5	Falha na especificação do objeto	Pedidos de esclarecimentos, impugnação do edital e/ou licitação deserta ou fracassada	Atraso na contratação	Previsão no edital de visita técnica nos imóveis; consulta às legislações pertinentes e aos editais de outros órgãos públicos	SATISFATORIO	22/06/2023	2	3	6	ACEITAR											
6	Objeto adjudicado com preço subestimado	Não cumprimento das obrigações contratuais em função do preço inexecutable	Prorrogação do contrato com atrasos reiterados, rescisão contratual	Previsão contratual de sanção e rescisão por inexecução; pesquisa de preço amparada pelos métodos definidos nos normativos legais	SATISFATORIO	22/06/2023	3	4	12	ACEITAR											
7	Fiscal técnico pouco qualificados	Recebimento de laudos incompletos e desconformes com as normas vigentes, falhas na fiscalização dos contratos	incerteza quanto ao objeto recebido	Previsão contratual de exigência de Anotações de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica	FRACO	22/06/2023	3	4	12	MITIGAR	Aperfeiçoamento técnico, por meio de cursos, para aqueles que venham a ocupar a função	Gestor do Contrato	Na fase de pré implementação dos futuros contratos		Aperfeiçoamento técnico, por meio de cursos, para aqueles que venham a ocupar a função	MEDIANO	1,8	4	7,2	ACEITAR	
8	Déficit do quadro de servidores e consequente acúmulo de atividades	Impossibilidade de conferência das entregas em prazos razoáveis, falhas na fiscalização do contrato	Atraso no cronograma previsto	Existência de planejamento das atividades da unidade com priorização destas pela Administração	FRACO	22/06/2023	4	3	12	MITIGAR	1 - Criar instrumentos que facilitem a fiscalização e que não exijam grande dedicação por parte dos fiscais / 2 - Descentralizar o máximo possível as atividades de fiscalização, delegando aquelas tarefas que forem viáveis	Gestor do Contrato	Durante a execução do contrato		1 - Criar instrumentos que facilitem a fiscalização e que não exijam grande dedicação por parte dos fiscais. Descentralizar o máximo possível as atividades de fiscalização, delegando aquelas tarefas que forem viáveis	MEDIANO	2,4	3	7,2	ACEITAR	
9	Ausência de procedimentos padronizados para condução dos atos administrativos afetos à fiscalização do contrato	Descumprimento contratual não detectado pela fiscalização	Não aplicação das penalidades cabíveis	Não há	INEXISTENTE	22/06/2023	3	3	9	MITIGAR	Criação de check-list para fiscalização do contrato	Gestor do Contrato	Até a Ordem de Início dos Serviços		Criação de check-list para fiscalização do contrato	MEDIANO	1,8	3	5,4	ACEITAR	
10	A empresa não atender o pedido da contratante tempestivamente.	Atraso na entrega dos laudos de avaliação	Ausência de laudo de avaliação para determinado imóvel, impactando no processo de locação, aquisição ou cessão de espaço interno	Previsão em contrato da obrigatoriedade de a contratada apresentar cronograma de visita dos imóveis; Previsão de sanções no contrato para o caso de atraso	FRACO	22/06/2023	3	3	9	MITIGAR	1 - Estabelecer e controlar prazos / 2 - Notificar a contratada	Gestor do Contrato	Durante a execução do contrato		Estabelecer e controlar prazos; Notificar a contratada	FRACO	2,4	3	7,2	ACEITAR	
11	Licitante não mantém condições técnicas da habilitação na fase de execução contratual	Não pagamento da etapa, impossibilidade de prorrogação do contrato	Atraso nos procedimentos que necessitam de laudo de avaliação de imóveis	Previsão em contrato da verificação das condições de regularidade em cada pagamento	MEDIANO	22/06/2023	2	3	6	ACEITAR											
12	Laudos elaborados fora do padrão especificado no edital	Impossibilidade de recebimento	Atraso no cronograma previsto	Previsão de sanções no contrato	FRACO	22/06/2023	2	3	6	ACEITAR											
13	Rescisão do contrato por inexecução	Necessidade de nova contratação	Prejuízo ao erário e atraso na obtenção do laudo de avaliação	Previsão de sanções no contrato e demais mecanismos legais existentes; Chamar próximo licitante, atendida a ordem de classificação e sob as mesmas condições oferecidas ao licitante vencedor - Contratação direta com base no art. 60, §7º, da Lei 14133/21	FRACO	22/06/2023	2	5	10	ACEITAR											
14	Número insuficiente de amostras de dados para a Contratada elaborar o laudo	Preço de referência para locação ou aquisição de imóveis ou cessão de espaços internos fora da realidade de mercado	Prejuízo ao erário ou enriquecimento ilícito da Administração	Previsão no contrato de número mínimo de amostras	FRACO	22/06/2023	2	5	10	MITIGAR	1 - Aperfeiçoamento técnico, por meio de cursos, para aqueles que venham a ocupar a função / 2 - Atua capacitação, estabelecer critérios de análise dos laudos, com posterior recebimento provisório e definitivo criteriosos	Gestor do Contrato	Durante a execução do contrato		Aperfeiçoamento técnico, por meio de cursos, para aqueles que venham a ocupar a função; Após capacitação, estabelecer critérios de análise dos laudos, com posterior recebimento provisório e definitivo criteriosos	FRACO	1,8	5	8	ACEITAR	

ASSINATURA DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO	
Integrante Demandante	Cristiano Carneiro da Fonseca
Integrante Técnico	x
Integrante Administrativo	x

CRISTIANO CARNEIRO DA FONSECA:30836704
 36704
 Assinado de forma digital por CRISTIANO CARNEIRO DA FONSECA:30836704
 Dados: 2023.07.05 11:20:34 -03'00'