



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

Setor Requisitante:	Secretaria de Engenharia
Responsável:	Louise Costa Ferreira
e-mail do responsável	louisecr@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 dos bens imóveis deste Regional e de auferir o valor justo para aquisição, locação de imóveis e 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 março de 2026; já a contratação deverá ser efetivada até o final de abril de 2026 para substituir a Ata de Registro de Preços nº 02/2024.

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 consta do Plano de Contratações Anual de 2026, item 152.

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 da proposição 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 (na forma do art. 184 da lei) com a Caixa Econômica Federal, por dispensa de licitação.

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 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 02/2024 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:

Nome:	Louise Costa Ferreira
Cargo:	Secretária de Engenharia