

TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO MARANHÃO

ESTUDOS TÉCNICOS Nº 328**ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES**

OBJETO: Contratação de serviços especializados engenharia para elaboração de laudos de avaliação dos imóveis utilizados pela Justiça Eleitoral no estado do Maranhão.

1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

1. Em virtude da necessidade de dar cumprimento à atual normativa da Secretaria do Patrimônio da União – SPU, conforme preceitua a IN nº 5, de 28 de novembro e 2018;
1. Considerando a solicitação feita pela Seção de Gestão do Patrimônio – SEGEP do TRE/MA, conforme SEI (0002755-28.2022.6.27.8000).
1. Esta contratação visa sanar os apontamentos realizados pela Auditoria Interna do TRE/MA, em especial ao que consta no item 4.1 do Relatório Preliminar de Auditoria (doc. [1439166](#)), SEI (0012120-77.2020.6.27.8000).
1. Considerando que a Seção de Engenharia e Arquitetura – SENAR deste TRE não possui em seu quadro técnico profissionais em número suficiente para a elaboração do presente serviço técnico especializado a ser contratado.
1. Esta contratação visa garantir agilidade e confiabilidade ao processo de avaliação de mercado dos imóveis da Justiça Eleitoral no Estado do Maranhão, entendendo que a empresa e/ou profissional especializado neste assunto terá condições de aferir o valor de mercado dos imóveis próprios do TRE/MA em consonância com as normas técnicas pertinentes, possibilitando que este Regional dê cumprimento à legislação aplicável e às normas emanadas da SPU – Ministério da Economia, ao mesmo passo que irá possibilitar o registro das informações obtidas no Sistema de Gerenciamento de Imóveis de Uso Especial da União – SPIUNet.

2. REFERÊNCIA A OUTROS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO

2.1 Esta contratação se alinha ao Plano Estratégico do TRE-MA, para o período de 2021 a 2026, no que tange ao objetivo estratégico **APRIMORAR A GESTÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA**, de modo a adequar os gastos ao atendimento das necessidades prioritárias e essenciais dos órgãos da justiça, para se obter os melhores resultados com os recursos aprovados nos orçamentos. Esse objetivo está diretamente relacionado com o macrodesafio “aperfeiçoamento da gestão orçamentária e financeira”, presente na Estratégia Nacional do Judiciário.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1 Esta contratação está alinhada aos requisitos de avaliação determinados nos normativos: Portaria SPU-STN nº703/2014 (Dispõe sobre procedimentos e requisitos gerais para mensuração, atualização, reavaliação e depreciação dos bens imóveis da União, autarquias, e fundações públicas federais.); Instrução Normativa nº 5/2018 (Dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem

como define os parâmetros técnicos de avaliação para cobrança em razão de sua utilização) e Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público – MCASP.

1. – O Laudo de avaliação consiste em um relatório técnico elaborado por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14653, para avaliar um bem imóvel de acordo com seu valor de mercado. Este profissional deverá estar devidamente registrado no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou no CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil).
2. De acordo com o MCASP (Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público) *“a frequência com que as reavaliações são realizadas depende das mudanças dos valores justos dos itens do ativo que serão reavaliados (...) Reavaliações frequentes são desnecessárias para itens do ativo que não sofrem mudanças significativas no valor justo, para esses casos as entidades podem reavaliar o item apenas a cada três ou cinco anos, devendo ser realizada somente se houver necessidade.”* Desta forma, podemos caracterizar este serviço como de natureza não continuada, visto que após esta contratação e atualização dos valores pela SPU novas avaliações serão necessárias apenas em condições específicas constantes dos Normativos supracitados.
3. Os serviços a serem contratados podem ser considerados como serviços comuns de engenharia, haja vista que são atividades ou conjunto de atividades que necessitam da participação e do acompanhamento de profissional engenheiro habilitado, nos termos do disposto na Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, e podem ser estipulados padrões de desempenho e qualidade definidos objetivamente pelo edital, por meio de especificações usuais no mercado, conforme definição constante do inciso VIII do art. 3º do Decreto nº 10.024/2019 combinado com o parágrafo único do art. 1º da Lei nº 10.520/2002.
3. Dessa forma, a licitação poderá ser realizada na modalidade pregão eletrônico, nos termos do Decreto nº 10.024, de 20/09/2019. A utilização dessa modalidade tem o efeito de atingir um número maior de possíveis fornecedores, privilegiando assim os princípios da competitividade, isonomia e seleção da proposta mais vantajosa.
3. Quanto à natureza do objeto este pode ser definido como de natureza não continuada, pois são serviços quantitativamente delimitados e qualitativamente avaliáveis, a serem entregues pela Contratada por força do contrato em um período pré-determinado.
3. Considerando que as unidades (imóveis) serão agrupadas por microrregião geográfica, a fim de se obter maior competitividade, do ponto de vista mercadológico, e Eficiência/Economicidade, do ponto de vista administrativo, o julgamento será pautado pelo critério do MENOR PREÇO GLOBAL POR GRUPO.

3. Quanto às especificações dos laudos a serem elaborados e normativos a serem observados:

3.6.1 A execução dos serviços obedecerá às prescrições contidas nas normas técnicas da ABNT, em especial as NBR 14.653, com suas alterações, e a Instrução Normativa nº 5, de 28 de novembro de 2018, da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, do Ministério da Economia, contendo, obrigatoriamente, no mínimo, as seguintes informações:

- Identificação do solicitante;
- Finalidade do laudo;

- Objetivo da avaliação;
- Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes;
- 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;
- Diagnóstico de mercado;
- Indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s), com justificativa da escolha;
- Especificação da avaliação (graus de fundamentação e precisão, devendo ainda apresentar o demonstrativo da pontuação atingida);
- Planilha dos dados utilizados;
- Descrição das variáveis do modelo, com a definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais;
- 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;
- Resultado da avaliação e sua data de referência,
- A separação do valor global do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria quando a metodologia utilizada permitir essa separação;
- Qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação;
- Local e data do laudo;
- Levantamento fotográfico (anexo)

3.6.2 A documentação dominial/cartorial do imóvel e a planilha de identificação dos dados de mercado deverão, sempre que possível, ser anexadas à avaliação. Para a identificação do valor de mercado, podem ser incluídos, ainda, os seguintes documentos: plantas e memória de cálculo ou relatórios originais dos programas computacionais utilizados.

3.6.3 Deverá ser adotado, para os laudos, o Grau de Fundamentação mínimo igual a II, conforme item 9 da ABNT NBR 14.653-2:2011. Nos casos de impossibilidade de obtenção do grau mínimo II, esta excepcionalidade deverá ser devidamente justificada e aceita pelo CONTRATANTE;

3.6.4 Os laudos de avaliação deverão ter todas as suas páginas rubricadas e/ou assinadas pelo responsável técnico, sendo a assinatura obrigatória na última página, com a indicação do seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia/CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo/CAU, e deverão ser acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica/ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica/RRT;

3.6.5 O profissional avaliador, detentor de formação de 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.

3.6.6 Nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria, que se trata de atividade fundamental, visando caracterizar o imóvel avaliado e o contexto imobiliário em que ele está inserido, resultando na adequada orientação da coleta de dados;

3.6.7 As vistorias deverão ser previamente agendadas junto ao CONTRATANTE por meio de e-mail. Após a emissão da Ordem de Serviços, a CONTRATADA deverá apresentar proposta de cronograma de execução das vistorias, no prazo de 3 (três) dias úteis, para agendamento junto aos titulares da Justiça Eleitoral nas referidas localidades. O acesso aos imóveis somente será autorizado mediante agendamento prévio por meio da apresentação do cronograma.

3.6.8 O prazo de execução dos serviços será de:

- Até o quantitativo de 5 (cinco) laudos: 30 dias úteis
- Entre 6 (seis) e 10 (dez) laudos: 45 dias úteis
- Acima de 10 (dez) laudos: 60 dias úteis

3.6.9 Os imóveis atualmente ocupados pelo Tribunal Regional Eleitoral do Maranhão, bem com os terrenos destinados a ele, encontram-se listados no Anexo II;

3.6.10 Deverão ser disponibilizados arquivos digitais correspondentes às avaliações realizadas, possibilitando a análise e a validação destas pela equipe técnica da Seção de Engenharia e Arquitetura deste Regional. Estas avaliações devem ser enviadas para o endereço eletrônico senar@tre-ma.jus.br, com os respectivos arquivos em formato editável (.DOC ou .DOCX), e em .PDF, acompanhados dos respectivos arquivos de tratamento dos dados amostrais.

3.7 O CONTRATANTE deverá fornecer a planta baixa de arquitetura, disponibilizar toda documentação disponível relativa aos imóveis a serem avaliados e fornecer as informações registradas no SPIUnet, quando for o caso. Os demais parâmetros necessários para compor o laudo deverão ser providenciados pela CONTRATADA.

3.7.1 A CONTRATADA deverá manter sigilo sobre as informações fornecidas pela CONTRATANTE.

3.8 Requisitos de sustentabilidade:

3.8.1 Obedecer às normas técnicas de saúde, higiene e de segurança do trabalho, de acordo com as normas do Ministério do Trabalho e Emprego, bem como obedecer às normas em vigência expedidas pelos Ministério da Saúde, Secretaria de Saúde do Estado do Maranhão e Secretarias de Saúde dos municípios a serem visitados quanto aos métodos de prevenção e controle da COVID-19;

3.8.2 Atender à integralidade das normas técnicas do Conselho de Classe pertinente ao serviço prestado;

3.8.3 Priorizar o emprego de mão de obra, materiais, tecnologias e matérias-primas de origem local;

3.8.4 Manter as condições acima elencadas durante toda a vigência do contrato, sob pena de rescisão contratual.

3.9 Deverão ser apresentados os seguintes documentos para fins de habilitação técnica:

3.9.1 Registro ou inscrição, no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, da empresa licitante e de seu(s) responsável(is) técnico(s), da região a que estiverem vinculados.

3.9.2 Atestado (os) de capacidade técnico-operacional da licitante emitido (os) por Pessoa Jurídica de Direito Público ou Privado que comprovem que a licitante já executou serviços compatíveis com o objeto da presente licitação, em quantidade e qualidade, com os que estão especificados neste Termo de Referência:

- a. Considera-se como serviço compatível a emissão de no mínimo 04 (quatro) laudos de avaliação completos de imóveis urbanos, nos quais se tenha utilizado inferência estatística com modelos de regressão distintos, elaborados segundo a NBR 14653-2, em que se tenha atingido no mínimo grau de fundamentação II.
- b. Para fins de comprovação da capacidade técnica – operacional poderão ser apresentados vários atestados a fim de alcançar o quantitativo mínimo exigido;

3.9.3 Comprovação de que o licitante possui em seu quadro permanente profissional devidamente reconhecido pelo conselho profissional competente (CREA ou CAU), de nível superior, e que seja detentor de no mínimo 1 (uma) Certidão de Acervo Técnico por execução de serviços de características semelhantes ao objeto da presente licitação, tendo por parâmetro os serviços referidos na alínea “a” do item 3.9.2.

a) A Certidão de Acervo Técnico - CAT de que trata o subitem acima, expedida com base no Registro de Acervo Técnico - RAT, será exigida dos profissionais, legalmente habilitados, conforme legislação específica do órgão de classe;

b) A comprovação de vínculo profissional será feita com a apresentação de cópia da carteira de trabalho (CTPS) em que conste a licitante como contratante; do contrato social da licitante em que conste o profissional como sócio; do contrato de trabalho ou, ainda; de declaração de contratação futura do profissional detentor do atestado apresentado, desde que acompanhada de declaração de anuência do profissional.

c) No caso deste profissional não estar elencado como responsável técnico na Certidão de Registro de Pessoa Jurídica, a empresa deverá apresentar Certidão de Registro Profissional acompanhada de documentação hábil que comprove o vínculo deste profissional com a CONTRATADA bem como a qualificação exigida no Termo de Referência.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

4.1 O dimensionamento considerou todos os imóveis próprios ocupados pelas unidades da Justiça Eleitoral no Maranhão, assim como os terrenos. No total, são 44 (quarenta e quatro) imóveis a serem avaliados, sob demanda, para esta contratação.

4.2 No Lote I, itens 2 e 3 do Anexo II deste ETP, os prédios Sede e Anexo foram considerados independentes para fins de avaliação pelo fato de que cada um possui Registro Imobiliário Patrimonial – RIP próprio frente à Secretaria do Patrimônio da União – SPU.

4.3 Os serviços serão pagos após a entrega do material e conferência dos laudos, pela fiscalização.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A ADOPTAR

5.1 De acordo com o art. 7º da IN 5/2018 da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, do Ministério da Economia as avaliações dos imóveis poderão, a critério das unidades gestoras e da SPU, ser realizadas mediante a contratação:

“I – da Caixa Econômica Federal, com dispensa de licitação; ou

II – por empresa especializada, observados os procedimentos licitatórios previstos em lei;

III – por profissional devidamente habilitado com registro no CREA ou no CAU para fins de pedidos de revisão de valores de taxas patrimoniais”

Assim, foi solicitada cotação junto à Caixa Econômica Federal para avaliação dos valores apresentados. Até o momento, após vários pedidos de resposta, não recebemos retorno com uma proposta de valores, conforme e-mails anexos.

5.2 Para formação de preços de referência foram consultadas as tabelas CEHOP (Companhia Estadual de Obras Públicas do Estado de Sergipe) e IBAPE-MS (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Mato Grosso do Sul). A utilização dessas tabelas em específico em detrimento de outras existentes deveu-se ao fato de elas apresentarem maior quantidade de parâmetros objetivos (valor por m², deslocamento, serviço especializado e demais custos) para auxiliar a formação de preço para o serviço objeto deste ETP.

5.2.1 FONTE 1 – CEHOP (Valores expressos em reais para um único laudo de avaliação)

Até 50km da capital São Luís: R\$ 3.185,03

De 51km a 300km da capital São Luís: R\$ 2.479,44

De 301km a 600km da capital São Luís: R\$ 3.018,40

Acima de 600km da capital São Luís: R\$ 3.711,21

5.2.2 FONTE 2 – IBAPE/MS

Até 50km da capital São Luís: R\$ 3.488,80

De 51km a 300km da capital São Luís: R\$ 3.724,00

De 301km a 600km da capital São Luís: R\$ 3.724,00

Acima de 600km da capital São Luís: R\$ 3.724,00

5.3 Foram ainda pesquisadas contratações de fornecimento de laudos de avaliações de imóveis no site Banco de Preços e contratações realizadas por outros órgãos públicos.

5.3.1 FONTE 3 - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE – DPE/RN (Pregão Eletrônico 65/2021 homologado em 24/11/2021).

Até 50km da capital: R\$ 499,00

De 51km a 300km da capital: R\$ 549,00

De 300km a 600km da capital: R\$ 709,00

Acima de 600km da capital: Não há valor de referência

5.3.2 FONTE 4 – TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO CEARÁ – TRE/CE (Pregão Eletrônico 34/2021 homologado em 04/10/2021).

Até 50km da capital: R\$ 590,00

De 51km a 300km da capital: R\$ 690,00

De 301km a 600km da capital: R\$ 890,00

Acima de 600km da capital: Não há valor de referência

5.3.3 FONTE 5 – TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA PARAÍBA – TRE/PB (Pregão Eletrônico 02/2021 homologado em 21/05/2021).

Até 50km da capital: R\$ 465,00

De 51km a 300km da capital: R\$ 575,00

De 301km a 600km da capital: R\$ 725,00

Acima de 600km da capital: Não há valor de referência

5.3.4 FONTE 6 – TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO MATO GROSSO – TRE/MT (Ata de Registro de Preços 03/2021 homologada em 14/06/2021).

Até 300km da capital: R\$ 520,00

De 301km a 650km da capital: R\$ 680,00

Acima de 650km da capital: R\$ 750,00

5.4 Como forma de subsidiar a formação dos valores de referência com base no mercado local, foram solicitadas propostas de valores das seguintes empresas/profissionais, conforme cópias de e-mails anexas. Foi recebida resposta apenas da empresa Verum Engenharia (Avaliação e Perícia):

1. HABILIT CONSTRUÇÕES & SERVIÇOS LTDA
2. MARCELO CRUZ – ENGENHEIRO CIVIL, AVALIAÇÕES
3. VERUM ENGENHARIA (AVALIAÇÃO E PERÍCIA)

5.4.1 FONTE 7 – VERUM ENGENHARIA (AVALIAÇÃO E PERÍCIA) – proposta datada de 09/05/2022.

Até 50km da capital São Luís: R\$ 2.500,00

De 51km a 300km da capital São Luís: R\$ 3.500,00

De 301km a 600km da capital São Luís: R\$ 4.500,00

Acima de 600km da capital São Luís: R\$ 5.500,00

5.5 Fazendo-se a análise matemática com base nas referências encontradas, percebe-se uma discrepância elevada em relação aos preços públicos contratados (fontes 3, 4, 5 e 6) e as tabelas de referência/valor de mercado praticado (fontes 1, 2 e 7). Com o coeficiente de variação partindo de 57,6% e chegando a 86,4%.

Por outro lado, levando em consideração a análise matemática feita com os dados obtidos das fontes 1, 2 e 7, vemos maior homogeneidade dos dados em análise, com coeficiente de variação no intervalo de 16,6% a 23,7%.

5.6 Para estimativa dos valores de referência, tomamos como base a tabela “MEMÓRIA DE CÁLCULO FONTES 1, 2 E 7”, desconsiderando no cálculo os preços públicos contratados pelo fato de estarem muito aquém dos valores de mercado, que levam em consideração, entre outros fatores, o aumento do custo de deslocamento, hospedagem, emissão de documentos, etc.

Ainda, optou-se por desconsiderar os preços públicos encontrados pelo fato de não apresentarem referência de valor para distâncias maiores de 600km da capital São Luís.

6. ESTIMATIVAS DE PREÇOS OU PREÇOS REFERENCIAIS

6.1 Considerando as 07 (sete) referências de preços encontradas e o constante nos itens 3.5, 5.2, 5.4, 5.5 e 5.6, apresenta-se a ANEXO I com os valores de referência, com valor total máximo do certame previsto em R\$ 156.567,53 (cento e cinquenta e seis mil, quinhentos e sessenta e sete reais e cinquenta e três centavos).

6.2 Por tratar-se de despesa extraordinária e que não foi prevista no Plano Anual de Contratações – PAC 2022, a Administração deverá fornecer fonte orçamentária para custear esta demanda.

DESPESA AGREGADA: A definir

ITEM DE DESPESA: A definir

LIMITE PARA 2022: Não previsto no PAC 2022

7. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

7.1 Conforme descrito no item 3.5, as unidades serão agrupadas por microrregião geográfica, a fim de se obter maior vantagem para o certame, tanto em ganho de escala, quanto na experiência local das empresas participantes. Esta escolha também considerou os modelos de contratações deste mesmo objeto em outros órgãos, que, neste caso, não destacaram valores específicos destinados ao deslocamento, sendo então incluídos nas propostas de preços.

Do ponto de vista mercadológico, é recomendável que itens de mesma natureza possam ser agrupados e licitados/adjudicados no atacado, sem nenhum prejuízo à competição. Transações no atacado (volumes maiores), ao contrário, costumam ser mais atraentes aos prestadores de serviço e, com isso, tendem a favorecer a competição, quando comparadas às de varejo (volumes menores). Simultaneamente, permitem a obtenção de ganhos de escala que, em um processo competitivo/licitatório, acabam sendo repassados ao contratante, sob a forma de preços mais baixos no agregado.

Assim, conclui-se pela licitação única, dividida por grupos de municípios a que chamamos de microrregião, cuja composição do valor total que será pago é calculada pelo somatório dos valores atribuídos a cada município e, os valores atribuídos a estes, de acordo com a distância de cada um à capital São Luís, conforme ANEXO I apresentado.

8. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

8.1 Como resultado, pretende-se atender tanto o disposto na IN 5/2018 da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, do Ministério da Economia, com a atualização do sistema SPIUNet, em relação a avaliação de imóveis, quanto aos princípios que regem a Administração Pública.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

9.1 Não há.

10. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

10.1 Com base nestes Estudos Preliminares, declaramos que a contratação dos serviços ora pretendidos é viável, tanto técnica como economicamente, atendendo aos requisitos de sustentabilidade e observando as normas técnicas da ABNT e da legislação vigente emanada pela SPU – Ministério da Economia. Atenderá também a necessidade para qual foi planejada com a sua implementação pela Administração do TRE-MA.

São Luís, 08 de agosto de 2022.

Eng^a. Civil FITENE CALDAS MARQUES

Analista Judiciária Especialidade Engenharia Civil – Mat. 30990128

Tribunal Regional Eleitoral do Maranhão – TRE/MA

Técnico [THIAGO JOSÉ DE OLIVEIRA FREITAS](#)

Técnico Judiciário – Especialidade Edificações – Mat. 30990574

Tribunal Regional Eleitoral do Maranhão – TRE/MA

Técnico [TALES CAMINHA DE LIMA](#)

Técnico Judiciário – Especialidade Edificações – Mat. 30990438

Tribunal Regional Eleitoral do Maranhão – TRE/MA

REGINALDO DOS SANTOS MONTEIRO

Técnico Judiciário – Área Administrativa – Mat. 30990100

Tribunal Regional Eleitoral do Maranhão – TRE/MA

ANEXO I

ANEXO II



Documento assinado eletronicamente por **FITENE CALDAS MARQUES**, Analista Judiciário, em 30/08/2022, às 17:55, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tre-ma.jus.br/autenticar> informando o código verificador **1695865** e o código CRC **91B89E7D**.

