



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Versão 2023.1 (Nova Lei de Licitações)

PAD 31476/22

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Descrição do problema	Possuímos 159 imóveis em uso pelo Tribunal que necessitam de avaliação pelo seu valor real em atendimento à IN 05/2018 da SCGPU/ME
Setor demandante	Comissão de Gestão Documental de Imóveis
Coordenadoria demandante	Coordenadoria de Gestão Patrimonial
Secretaria demandante	Secretaria de Administração
Categoria do Objeto:	SERVIÇO s/ MÃO DE OBRA
PAD nº:	31.476/22
Integrante demandante	Marlene Regina Kovalski
Integrante técnico	Claudia Brukhart
Integrante administrativo	Jackson Wojcik Pinto

2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (item obrigatório)
Necessidade de cumprimento à legislação aplicável e às normas emanadas do TCU e Ministério da Economia, em especial à IN 05/2018 da SCGPU/ME, de forma a possibilitar o registro de valores de mercado, dos imóveis em uso pelo Tribunal, no Sistema de Gerenciamento de Imóveis de Uso Especial da União – SPIUNet, além de permitir a correta aferição do patrimônio da União.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PARANÁ

3. HOUVE PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL - PCA¹?

NÃO

Não houve previsão visto que estimava-se realizar as atualizações dos valores dos imóveis com base no valor do CUB e nas informações prestadas pelas Prefeituras, contudo devido a vários imóveis não apresentarem o real valor de mercado, verificou-se a necessidade de promover avaliações que considerem as características da localização dos imóveis, o mercado imobiliário do local e estado de conservação de forma a viabilizar a contabilização de valores compatíveis com o mercado.

4. HISTÓRICO DAS CONTRATAÇÕES SIMILARES REALIZADAS PELO TRE-PR ou OUTROS ÓRGÃOS

Foi realizada pesquisa de contratações similares anteriores do TRE-PR ou de outros órgãos, como forma de identificar soluções semelhantes que possam se adequar à demanda da Administração?

SIM

Justificativa:

Trata-se da primeira contratação com essas características dentro do nosso Tribunal. Para identificação das melhores alternativas para avaliação dos imóveis, buscamos editais de outros Órgão, bem como realizamos contato com profissionais da área para melhor aprofundamento nas práticas do referido mercado.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (item obrigatório)

- 5.1 Realizar a avaliação do valor de mercado dos imóveis em uso pelo Tribunal, abrangendo os terrenos e benfeitoria, devendo estes serem avaliados SEPARADAMENTE, idem para caso haja mais de um edifício no terreno. No caso de a benfeitoria ocupar mais de um terreno, ainda não unificados por este TRE, deverão ser emitidos laudos em separado dos terrenos.

¹ Disponível em: <https://www.tre-pr.jus.br/transparencia-e-prestacao-de-contas/gestao-das-aquisicoes-e-contratacoes/plano-anual-de-contratacao>



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PARANÁ

Os municípios onde os terrenos ainda não foram unificados são: Andirá, Foz do Iguaçu, Iporã, Londrina, Manguierinha, Marechal Candido Rondon, Paranavaí (usina fotovoltaica) Piraquara, Ponta Grossa, Porecatu, Sertanópolis, São Jeronimo da Serra e Telêmaco Borba.

5.2 Os serviços compreendem todas as atividades necessárias para o desenvolvimento e entrega dos laudos das avaliações, incluindo, mas não se restringindo a: emissão e pagamento de ART ou RRT, deslocamentos e diárias, vistoria do imóvel avaliando, vistoria de elementos amostrais, coleta de informações junto a imobiliárias, registros fotográficos, processamento dos dados, emissão de relatórios, redação e confecção de laudo, entre outros serviços necessários e complementares à perfeita execução das avaliações.

5.3 Nenhuma avaliação poderá prescindir da verificação presencial do imóvel, 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.

5.4 As visitas deverão ser previamente agendadas junto ao CONTRATANTE;

5.5 Para execução dos serviços deverão ser observados e atendidos os normativos técnicos vigentes e possíveis atualizações, com destaque para:

- a) NBR 14653-1 Avaliação de bens parte 1: procedimentos gerais;
- b) NBR 14653-2 Avaliação de bens parte 2: imóveis urbanos
- c) Legislação municipal referente ao assunto;
- d) Plano Diretor do Município sede do imóvel avaliando;
- e) Instrução Normativa SPU nº 01/2014;
- f) IN 05/2018 da SCGPU/ME, Grau de Fundamentação mínimo igual a II, com as respectivas ART/RRT;
- g) Resolução do CONMETRO 12 de 12 de outubro de 1988, quadro geral de unidade de medidas;
- h) Leis Federais 6.766/79 e Lei 9.785/99 que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano;
- i) Resolução do CONFEA no 218, de 26 de junho de 1973;
- j) Resolução do CONFEA no 345, de 27 de julho de 1990, e;
- k) Procedimentos específicos ao tema estabelecidos pelos normativos da SPU.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PARANÁ

l) Quanto à identificação do valor de mercado de imóvel de propriedade da União, sob a posse do CONTRATANTE (referidos como "prédios/imóveis próprios"), a avaliação adotará os métodos da norma que permitam atender ao disposto no item 13.1 do Manual do Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União - SPIUnet, transcrito a seguir:

"13.1- Avaliando um imóvel

Para se avaliar um imóvel faz-se necessário ter em mãos informações oficiais sobre o valor do terreno e o valor das benfeitorias, em separados."

5.6 A documentação dominial/cartorial do imóvel e a planilha de identificação dos dados de mercado deverão, sempre que possível, ser anexadas à avaliação.

5.7 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.

5.8 Deverá ser adotado, para os laudos, o Grau de Fundamentação mínimo igual a II, conforme item 9 da ABNT NBR 14653-2:2011. Nos casos de impossibilidade de obtenção do grau mínimo II, esta excepcionalidade deverá ser devidamente justificada e aceita pelo CONTRATANTE.

5.9 O Laudo deverá conter, 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;



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PARANÁ

- h) Especificação da avaliação (graus de fundamentação e precisão, devendo ainda apresentar o demonstrativo da pontuação atingida);
- i) Planilha dos dados utilizados;
- j) No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado 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) Anexos: Documentação, fotografias, plantas, identificação de dados de mercado, memória de cálculos ou relatórios de programas computacionais utilizados, ART ou RRT

6. OUTROS REQUISITOS (item obrigatório)

É possível a utilização de mão de obra, materiais, tecnologias e matérias-primas existentes no local da execução, conservação e operação do bem, serviço ou obra, desde que não haja prejuízos à competitividade do processo licitatório e à eficiência do respectivo contrato, nos termos do [§ 2º do art. 25 da Lei nº 14.133, de 2021](#)?

SIM

Justificativa: A contratação poderá ser realizada por “lotes” de imóveis, visto a sua divisibilidade, os quais foram agrupados por microrregião geográfica – “Polos”, considerando a proximidade dos imóveis. Com a divisão em lotes objetiva-se obter maior vantajosidade, tanto no ganho de escala, quanto na experiência local das empresas e/ou profissionais que participarem do certame. Ainda, propiciar a ampla participação de licitantes que, embora não dispondo de capacidade para a execução, fornecimento ou aquisição da totalidade do objeto, possam fazê-lo com relação aos imóveis de lotes específicos, agilizando a realização das avaliações.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PARANÁ

Será exigido em edital ou em aviso de contratação direta, que os serviços de manutenção e assistência técnica deverão ser prestados mediante deslocamento de técnico ou disponibilizados em unidade de prestação de serviços localizada em distância compatível com suas necessidades, conforme dispõe o § 4º do art. 40 da Lei nº 14.133, de 2021.

SIM

Justificativa: Nenhuma avaliação poderá prescindir da verificação presencial do imóvel, 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.

Foi avaliado se as contratações anteriores voltadas ao atendimento de necessidade idêntica ou semelhante à atual, como forma de melhorar a performance contratual, em especial nas contratações de execução continuada ou de fornecimento contínuo de bens e serviços, com base, inclusive, no relatório final de que trata a alínea “d” do inciso VI do § 3º do art. 174 da Lei nº 14.133, de 2021.

NÃO

Justificativa: Primeira contratação do objeto dentro do Tribunal.

Será adotado o critério de julgamento técnica e preço? Em caso positivo, justifique.

NÃO

Justificativa:

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO & QUADRO COMPARATIVO DAS SOLUÇÕES (item obrigatório)

Inicialmente verificamos a possibilidade de realização da avaliação do imóveis utilizando o contrato de engenharia existente, contudo não sendo possível visto a necessidade de habilitação específica bem como foi levado em consideração a quantidade de imóveis em uso pelo nosso Tribunal, 159 imóveis localizados em todo o Estado, situação que demandaria grande espaço de tempo e grande número de profissionais para sua realização.

Procedemos à pesquisa de soluções adotadas por outros Órgãos, sendo que encontramos editais que contemplam demandas semelhantes à que temos, sendo identificado que a contratação de serviço especializado se mostrou mais eficiente.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PARANÁ

Recorremos à empresas especializadas para verificarmos os procedimentos adotados para a realização das avaliações e emissão de laudos, onde concluímos que, diante do grande número de imóveis a serem avaliados (159), haveria necessidade de divisão por lotes de imóveis adotando sua localização geográfica como divisor.

8. POSICIONAMENTO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO APÓS A ANÁLISE DAS POSSÍVEIS SOLUÇÕES DE MERCADO (item obrigatório)

Considerando a necessidade de atendimento às normativas para regularização dos registros dos imóveis em uso pelo Tribunal junto à SPU; a necessidade de agilizarmos os procedimento para atualização dos valores ainda dentro do ano de 2023, bem como pelo custo estimado que nos foi repassado por empresa do ramo, entendemos que a contratação de profissional/empresa do ramo atenderá à demanda de forma satisfatória.

Para viabilizar maior competitividade entendemos pela adoção da divisão dos lotes por "Polos", padrão já utilizado para realização de diversas contratações dentro do nosso Órgão.

9. ESTIMATIVA DE QUANTIDADE e ESTIMATIVA DE VALOR PARA A CONTRATAÇÃO (item obrigatório)

Empresa	Valor por laudo	Valor total
Wert Engenharia de Avaliações e Perícias Ltda CNPJ:23.853.635/0001-37	159x R\$1.886,80	R\$300.000,00
Licitação FAPEMIG 44/22	1.999,99	



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PARANÁ

10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

10.1. Contratação de pessoa física ou jurídica (arquitetos, engenheiros, urbanistas), habilitados para a prestação de serviços de avaliação do valor de mercado dos imóveis, devendo abranger os terrenos e benfeitorias, devendo ser avaliados SEPARADAMENTE.

11. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (item obrigatório - item a ser preenchido pelo INTEGRANTE ADMINISTRATIVO)

a) É tecnicamente viável dividir a solução?

SIM Justifique: A divisão em lotes viabiliza maior competitividade.

b) É economicamente viável dividir a solução?

SIM Justifique: Com a divisão por lotes, existe a possibilidade de contratação de empresas locais reduzindo o custo de deslocamento.

c) Existe perda de escala ao dividir a solução?

NÃO Justifique: Não, considerando o tipo de contratação a ser realizada.

d) Há o melhor aproveitamento do mercado e ampliação da competitividade ao dividir a solução?

SIM Justifique: o trabalho dividido em lotes possibilita a participação de empresas de menor porte ampliando a competitividade.

e) O custo para a gestão de vários contratos frente às vantagens com a unificação indica a divisão do objeto?

SIM Justifique: Em que pese a diversidade de contratos decorrentes da contratação em lotes, a solução se justifica por se tratar de contratação pontual (não continuada), uma vez que amplia a competitividade.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PARANÁ

--

12. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação de empresa/profissional especializado e em lotes, viabiliza o cumprimento das normativas, atualização dos registros nos sistemas SPIUNET e SIAFI dentro de prazo razoável.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELO TRE-PR PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Não haverá necessidade de ajustes, apenas realização de agendamentos junto aos Fóruns Eleitorais.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não existem contratações correlatas.

15. IMPACTOS AMBIENTAIS (item a ser preenchido pelo INTEGRANTE ADMINISTRATIVO)

Realização de serviços sem impacto ambientais.

16. CONCLUSÃO (item obrigatório)

--



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PARANÁ

Concluídos os presentes estudos, a Equipe de Planejamento da Contratação submete o presente expediente para análise e consideração superior.

É o que nos cumpre apresentar.

Curitiba, 01 de março de 2023

Integrante Demandante: Marlene Regina Kovalski

Integrante Técnico: Cláudia Burkhart

Integrante Administrativo: Jackson Wojcik Pinto