



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 6ª REGIÃO
Divisão de Governança de Contratação - SECAM (DICON)

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP (LEI 14.133/2021) 1575044

CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS E/OU AQUISIÇÃO DE BENS PERMANENTES E DE CONSUMO

Introdução

ETP foi elaborado conforme:

- a ordem dos elementos indicados no § 1º Art. 18 Lei 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos);
- o guia de suporte ao preenchimento de ETP 0366701, com orientações sobre conceitos, elaboração de textos e referências normativas.

Observação: conforme § 2º Art. 18 Lei 14.133/2021, ETP deverá conter ao menos os itens **I, IV, VI, VIII e XIII** e, quando não contemplar os demais, deverão ser incluídas as devidas justificativas.

I - Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público

A presente contratação mostra-se necessária para atender ao interesse público, diante da demanda apresentada pelo Tribunal Regional Federal da 6ª Região – TRF6/MG, que requer a realização de serviços especializados de **Assistência Técnica – Avaliação de Imóveis Urbanos**, no empreendimento que será objeto de identificação após a realização de Chamamento Público.

Considerando a complexidade técnica das avaliações imobiliárias, bem como a necessidade de observância às normas técnicas aplicáveis, à legislação vigente e aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e segurança jurídica, verifica-se a imprescindibilidade de apoio técnico qualificado para subsidiar a tomada de decisão administrativa.

Considerando também que a IN 5 SPU de 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, notadamente no art 7º que prevê:

Art. 7º As avaliações dos imóveis da União e de seu interesse poderão, a critério das unidades gestoras e da SPU, ser realizadas mediante a

contratação:

I - da Caixa Econômica Federal, com dispensa de licitação;

Nesse contexto, a **CAIXA Econômica Federal**, instituição pública com reconhecida expertise técnica e operacional na área de engenharia de avaliações, apresentou **proposta preliminar** para a prestação dos referidos serviços, o que se revela compatível com o interesse público, na medida em que contribui para a adequada instrução processual, a mitigação de riscos técnicos e jurídicos e a racionalização dos recursos públicos.

Assim, a contratação pretendida visa assegurar a confiabilidade dos laudos de avaliação, a transparência dos atos administrativos e o adequado atendimento às necessidades institucionais do TRF6/MG, em consonância com os princípios que regem a Administração Pública.

II - Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração

A contratação pretendida apesar de se encontrar alinhada com o planejamento institucional da Administração, que é em última análise a busca pela sede própria do Tribunal Regional da Federal da 6ª Região, a demanda não está prevista no PCA do TRF6.

A referida demanda surge a partir da necessidade recorrente de apoio técnico especializado para a realização de **serviços de Assistência Técnica – Avaliação de Imóveis Urbanos**, os quais são essenciais para subsidiar decisões administrativas relacionadas à gestão patrimonial, à regularidade dos empreendimentos e à adequada aplicação dos recursos públicos, em virtude do processo SEI nº 0016989-60.2025.4.06.8000 - Chamamento Público, importa destacar que a avaliação da Caixa deverá se debruçar sobre todos os aspectos da proposta de locação.

III - Requisitos da contratação

A contratação da **CAIXA Econômica Federal** para a prestação de serviços de **Assistência Técnica – Avaliação de Imóveis Urbanos** deverá atender aos seguintes requisitos, indispensáveis ao adequado atendimento da demanda institucional do Tribunal Regional Federal da 6ª Região – TRF6/MG:

1.requisito técnicos:

- Execução dos serviços de avaliação de imóveis urbanos em conformidade com as **normas técnicas da ABNT**, em especial a **NBR 14.653 (Partes 1 e 2)**, ou aquelas que venham a substituí-las;
- Elaboração de **laudos técnicos de avaliação** completos, fundamentados, consistentes e devidamente assinados por profissionais legalmente habilitados;
- Observância da legislação aplicável à avaliação imobiliária, às normas urbanísticas e aos regulamentos internos do TRF6/MG;
- Utilização de metodologias reconhecidas (método comparativo direto de dados de mercado, método involutivo, método da renda ou outros tecnicamente justificáveis);
- Realização de vistorias in loco, quando necessário, com registro fotográfico e descrição técnica do imóvel e de seu entorno;
- Emissão de pareceres técnicos e esclarecimentos complementares sempre que solicitados pela Administração.

2.requisitos de qualificação profissional

- Disponibilização de **engenheiros ou arquitetos** legalmente habilitados, com registro ativo no **CREA ou CAU**;
- Comprovação de experiência técnica dos profissionais envolvidos na elaboração de avaliações de imóveis urbanos, se for o caso;
- Responsabilidade técnica formalizada por meio da **ART ou RRT**, conforme o caso.

3.Requisitos Operacionais

- Capacidade operacional para atendimento dos prazos estabelecidos pela Administração;
- Disponibilidade de equipe técnica compatível com a complexidade e a quantidade das avaliações demandadas;
- Manutenção de canais de comunicação eficientes para acompanhamento, esclarecimentos e validação dos produtos entregues.

4 . Requisitos de Qualidade e Confiabilidade

- Garantia de **imparcialidade, independência técnica e confiabilidade e sigilo** das avaliações realizadas;
- Adoção de procedimentos internos de controle de qualidade dos laudos emitidos;
- Observância aos princípios da legalidade, transparência, eficiência e motivação dos atos administrativos.

5.requisitos administrativos e legais

- Atuação em conformidade com o regime jurídico aplicável às **contratações entre entes da Administração Pública**, nos termos da Lei nº 14.133/2021;
- Apresentação de **proposta técnica e comercial** compatível com os serviços demandados;
- Cumprimento das obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias, quando aplicável;
- Observância às cláusulas contratuais, prazos e condições estabelecidas no instrumento de contratação, especialmente:

..avaliação prévia do local de execução dos serviços é imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, sendo facultado ao interessado o direito de realização de vistoria prévia, acompanhado por servidor designado para esse fim.

6. Produtos esperados:

- Laudo(s) técnico(s) de avaliação de imóvel urbano;
- Relatórios técnicos complementares, quando demandados;
- Pareceres técnicos e respostas a diligências formuladas pelo TRF6/MG.

7.sustentabilidade

Sustentabilidade: A Contratada deverá obedecer aos requisitos dispostos no [Manual de Sustentabilidade das Compras e Contratos do Conselho da Justiça Federal \(CJF\)](#) e no [Guia Nacional de Contratações Sustentáveis \(https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/guias/guia-nacional-de-contratacoes-sustentaveis-2024.pdf\)](https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/guias/guia-nacional-de-contratacoes-sustentaveis-2024.pdf)

IV - Estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala

A estimativa das quantidades para a contratação do serviços de Assistência técnica - avaliação de imóveis urbanos foi realizada com base no levantamento de necessidades institucionais do TRF6 a partir do que institui a normativa IN 5 SPU em que se verifica a CAIXA com o agente executor das avaliações com o intuito de locação.

Para fins de planejamento , estima-se a necessidade de avaliação técnica de imóveis urbanos , conforme a seguir:

Item	Descrição do Serviço	Unidade	Quantidade Estimada
1	Avaliação técnica de imóvel urbano	un	R\$ 27.678,25

RESPOSTA CAIXA id Proposta (1574617)

Trata-se de serviço de engenharia e conforme Decreto nº47/2025:

Art 75 inciso I Obras e serviços de Engenharia :

**valor : R\$ 130.984,20 (cento e trinta mil novecentos e oitenta e quatro reais e vinte centavos)*

<https://www.gov.br/compras/pt-br/aceso-a-informacao/comunicados/2025/no-47-25-decreto-altera-valores-da-lei-14-133-para-compras-publicas>

V - Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar

Não se aplica.

IN 5 SPU de 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, notadamente no art 7º que prevê:

Art. 7º As avaliações dos imóveis da União e de seu interesse poderão, a critério das unidades gestoras e da SPU, ser realizadas mediante a contratação:

I - da **Caixa Econômica Federal**, com dispensa de licitação;

VI - Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação

Estimativa do valor da contratação (valor unitário) e total : R\$ 27.678,25 (vinte e sete mil seiscientos e setenta e oito reais e vinte e cinco centavos)

Proposta da Caixa Econômica Federal id. Proposta (1574617)

VII - Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso

A solução proposta consiste na **contratação da CAIXA** para a prestação de serviços especializados de **Assistência Técnica – Avaliação de Imóveis Urbanos**, abrangendo todas as etapas necessárias à adequada instrução técnica dos processos administrativos do Tribunal Regional Federal da 6ª Região – TRF6/MG visando a locação de imóvel prospectado a partir de Chamamento Público.

A prestação dos serviços compreende, de forma integrada:

- a) análise preliminar da demanda apresentada pela Administração;
- b) levantamento de dados técnicos, legais, urbanísticos e mercadológicos dos imóveis;
- c) realização de vistorias técnicas in loco, quando necessário;
- d) aplicação de metodologias de avaliação reconhecidas e tecnicamente justificadas;
- e) elaboração de **laudos técnicos de avaliação** completos, fundamentados e conclusivos;
- f) apresentação dos produtos técnicos em formato e padrão definidos pela Administração.

Os serviços serão executados por profissionais legalmente habilitados, com observância às normas técnicas aplicáveis, especialmente a **ABNT NBR 14.653**, e às diretrizes institucionais do TRF6/MG, garantindo confiabilidade, imparcialidade e segurança jurídica às avaliações realizadas.

Considerando a natureza do objeto, **não se aplica manutenção corretiva ou preventiva**, típica de fornecimento de bens ou serviços continuados.

Porém, a solução contempla a prestação de **assistência técnica e suporte**, consistentes em:

- esclarecimentos técnicos sobre os laudos emitidos, sempre que solicitados pela Administração;
- ajustes ou complementações técnicas, quando identificada a necessidade de esclarecimento ou correção formal, sem alteração do escopo originalmente contratado;
- apoio técnico durante a análise, validação e utilização dos laudos pelo TRF6/MG;
- resposta a diligências e questionamentos formulados pelos órgãos de controle interno ou externo, quando relacionados aos serviços prestados.

VIII - Justificativas para o parcelamento ou não da contratação

não se aplica pois o objeto a ser contratado não pode ser parcelado de modo a ampliar a competitividade.

IX - Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis
<p>Como resultado global, espera-se:</p> <ul style="list-style-type: none">• maior qualidade técnica e padronização dos laudos de avaliação;• redução de riscos técnicos, administrativos e jurídicos;• maior eficiência nos processos de gestão patrimonial e imobiliária do TRF6/MG;• melhor relação custo-benefício na utilização dos recursos públicos disponíveis. <p>Importa destacar que a avaliação de imóvel pela Caixa encontra-se determinada pela normativa da SPU IN nº05 de 2018, logo não há impacto no aproveitamento de RH, Recursos Materiais e financeiros.</p>
X - Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual
<ol style="list-style-type: none">1) designação de Gestor e Fiscal do Contrato2) capacitação dos servidores envolvidos3) planejamento da fiscalização4) preparação administrativa e orçamentária5) organização documental e operacional
XI - Contratações correlatas e/ou interdependentes
<p>processo SEI nº 0016989-60.2025.4.06.8000 - Chamamento Público</p>

XII - Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável

Considerando que o objeto da contratação consiste na prestação de **serviços técnicos especializados de Assistência Técnica – Avaliação de Imóveis Urbanos**, de natureza essencialmente intelectual, **não se identificam impactos ambientais significativos ou diretos** decorrentes de sua execução.

Para mitigação dos impactos identificados, deverão ser observadas as seguintes medidas:

- a) **priorização do uso de meios digitais**, com entrega dos laudos e relatórios em formato eletrônico, reduzindo o consumo de papel e insumos gráficos;
- b) **planejamento das vistorias técnicas**, de modo a otimizar deslocamentos e reduzir a emissão de gases de efeito estufa;
- c) utilização racional de equipamentos eletrônicos, com adoção de boas práticas de **baixo consumo de energia** durante a execução dos serviços;
- d) incentivo à utilização de ferramentas tecnológicas que minimizem a necessidade de deslocamentos presenciais, sempre que tecnicamente viável.

XIII - Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina

Diante das análises apresentadas neste Termo de Referência, conclui-se que a **contratação da CAIXA Econômica Federal** para a prestação de serviços de **Assistência Técnica – Avaliação de Imóveis Urbanos** mostra-se **adequada, necessária e suficiente** para o atendimento da necessidade institucional identificada pelo Tribunal Regional Federal da 6ª Região – TRF6/MG.

A solução proposta revela-se compatível com o interesse público, por assegurar suporte técnico especializado, confiável e tempestivo, indispensável à adequada instrução dos processos administrativos relacionados à gestão patrimonial e imobiliária do Tribunal. Ademais, a contratação encontra respaldo nos princípios do planejamento, da eficiência, da economicidade e da segurança jurídica, previstos na Lei nº 14.133/2021.

Verifica-se, ainda, que a contratação possibilita o melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, ao evitar a estruturação de equipe própria especializada, reduzir riscos técnicos e jurídicos e promover maior padronização e qualidade dos produtos técnicos entregues.

Assim, resta evidenciado que a contratação pretendida atende de forma plena à necessidade a que se destina, constituindo solução adequada, vantajosa e alinhada às diretrizes da Administração Pública, razão pela qual se manifesta favoravelmente à sua adoção, epecialmente no que prevê a instrução Normativa SPU Nº05 DE 2018.



Documento assinado eletronicamente por **Candice de Faria Santana, Diretor(a) de Divisão**, em 14/01/2026, às 18:59, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.trf6.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **1575044** e o código CRC **2A4D6BBA**.