



PODER JUDICIÁRIO
SEÇÃO JUDICIÁRIA DE MINAS GERAIS
Secretaria de Administração do Foro

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP (LEI 14.133/2021) 1608873

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.

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

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 da Subseção Judiciária de Pouso Alegre-MG, que requer a realização de serviços especializados de **Assistência Técnica – Avaliação de Imóveis Urbanos**, em imóvel para abrigar a referida Subseção.

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 da SJMG, 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 por imóvel para abrigar a Subseção de Pouso Alegre. A presente demanda não está prevista no PCA.

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, 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 pela SJMG.

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 \(<https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/guias/guia-nacional-de-contratacoes-sustentaveis-2024.pdf>\)](#)

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

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;

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

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 Subseção de Pouso Alegre 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\$ 19.088,87

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>

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\$ 19.088,87 (Dezenove mil e oitenta e oito Reais e oitenta e oito centavos)

Proposta da Caixa Econômica Federal id. Proposta (1608171)

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 da SJMG – TRF6/MG visando a locação de imóvel prospectado.

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 pela SJMG;
- 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

Como resultado global, espera-se:

- 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/SJMG;
- melhor relação custo-benefício na utilização dos recursos públicos disponíveis.

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.

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

Designação de Gestor e Fiscal do Contrato

- 1) capacitação dos servidores envolvidos
- 2) planejamento da fiscalização
- 3) preparação administrativa e orçamentária
- 4) organização documental e operacional

XI - Contratações correlatas e/ou interdependentes

Não se aplica.

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 pela Subseção de Pouso Alegre.

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, especialmente no que prevê a instrução Normativa SPU Nº05 DE 2018.



Documento assinado eletronicamente por **Ivan Vilhena de Vasconcelos, Técnico Judiciário**, em 02/02/2026, às 11:24, 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 **1608873** e o código CRC **B22ED33A**.