

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR 58/2024

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
58/2024	70008-TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO RIO G.DO NORTE	JOSE HAROLDO MACHADO JUNIOR	04/06/2024 17:59 (v 1.0)
Status	CONCLUIDO		
CONCLUIDO			

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
VI - obras e serviços de arquitetura e engenharia/Serviços comuns de engenharia		SEI 513/2024

1. OBJETIVO

1.1- Têm por objetivo os presentes Estudos Técnicos Preliminares identificar os problemas e estudar as soluções aplicáveis, por meio da documentação e reunião de elementos técnicos, mercadológicos, econômicos e ambientais necessários e suficientes para permitir a elaboração de termo de referência para fins de prestação de serviços de **CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS TERCEIRIZADOS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS UTILIZADOS E A SEREM LOCADOS PELO TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO RIO GRANDE DO NORTE**, à luz do disposto no art. 18, I e §1º, da Lei nº 14.133/2021 e na Instrução Normativa nº 67/2022 – SEGES /ME.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

2.1 - A demanda aqui estudada trata da necessidade de contratação de serviços técnico profissional de ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES visando proporcionar ao TRE o atendimento à determinação da Lei nº 9.636/1988, que dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União; atender à Instrução Normativa SPU/ME nº 67, de 20 de setembro 2022; a Portaria Conjunta STN/SPU nº 10, de 4 de Julho de 2023, que citam a necessidade de reavaliação dos imóveis cadastrados na Unidade Gestora desse Órgão, no Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União SPIUnet.

2.2 - De forma clara, há cobrança dos Órgãos de controle dos imóveis da União para que esta Unidade providencie a atualização dos valores dos imóveis sob sua gestão.

Avaliar a situação atual do problema.

2.3 - Atualmente, o Tribunal Regional Eleitoral do Rio Grande do Norte conta com 03 (três) imóveis próprios nacionais situados na Capital, e mais 20 (vinte) situados no interior do Estado, ocupando ainda 14 imóveis alugados.

2.4 - Todos os prédios utilizados pelo TRE/RN foram construídos a partir do ano de 2001, com a construção do Galpão de Urnas localizado no Centro de Operações da Justiça Eleitoral (COJE).

2.5 - Seguiram-se as obras em 2004 com a construção do Fórum da Capital e do Centro de Treinamento e Almoxarifado em 2005, estes últimos são integrantes do COJE; e as obras continuaram com a construção do Auditório e da Subestação do COJE, em 2006, ano em que se deu início à execução da obra do novo Edifício-Sede e dos Fóruns Eleitorais em Caicó e Mossoró.

2.6 - Seguiram-se várias obras de construção de imóveis próprios no interior do Estado, a partir de 2007 em terrenos que foram objeto de doação e tiveram seu valor estipulado/definido pelo doador à época do processo de doação.

2.7 - Ao longo dos últimos anos foram realizadas avaliações em vários imóveis através de contratações de profissionais avaliadores, e com isso pudemos atualizar contabilmente grande parte dos imóveis próprios do TRE/RN.

2.8 - Além da contratação de profissionais avaliadores, a administração, através da Portaria nº 116/2022-GP/TRE/RN, proporcionou à SENGE a avaliação dos imóveis de forma simplificada, com isso pudemos atualizar o restante dos imóveis próprios do interior do estado.

2.9 - Ao tempo em que realizávamos as atualizações com base na Portaria nº 166/2022-GP /TRE/RN, foi publicada Instrução Normativa SPU/ME nº 67, de 20 de setembro 2022 que demandou nova banca de estudos visando nos adequarmos à nova orientação.

2.10 - Dos estudos restou publicada a PORTARIA N.o 164/2023 – DG que designou equipe a ser responsável pelos assuntos relacionados com avaliação dos imóveis, a saber:

2.11 - Quanto aos procedimentos anteriormente definidos pela Portaria nº 116/2022, estes restaram cancelados pelos ditames da IN nº 67/2022, que sobremaneira facilitaram a avaliação de imóveis com objetivo de atualização contábil.

2.12 - Apresento abaixo uma tabela com os imóveis próprios demonstrando os valores lançados, a data do lançamento, a validade além de dados físicos dos imóveis:

CIDADE	ÁREA DO TERRENO (m ²)	ÁREA CONST (m ²)	VALOR LANÇADO			VALIDADE
			TERRENO	BENFEITORIAS	DATA	
CEARÁ MIRIM	1.000,00	213,95	R\$ 193.308,00	R\$ 648.993,07	25/07 /2022	25/07/2023

SÃO JOSÉ DE MIPIBU	874,85	641,77	R\$ 300.000,00	R\$ 568.220,62	17/08 /2022	17/08/2023
PARNAMIRIM	3.136,53	287,53	R\$ 940.959,00	R\$ 962.508,43	30/08 /2022	30/08/2023
MACAÍBA	600,00	201,83	R\$ 234.475,00	R\$ 631.065,12	23/09 /2022	23/09/2023
SÃO GONÇALO DO AMARANTE	450,00	177,67	R\$ 74.250,00	R\$ 588.433,82	10/10 /2022	10/10/2023
JOÃO CÂMARA	600,00	176,75	R\$ 60.000,00	R\$ 598.567,19	16/11 /2022	16/11/2023
PAU DOS FERROS	780,00	368,35	R\$ 153.691,20	R\$ 1.134.954,27	25/11 /2022	25/11/2023
NATAL (FÓRUM + SEDE)	9.500,51	19.003,42	R\$ 17.025.760,00	R\$ 45.393.100,00	09/03 /2023	08/03/2024
NATAL (COJE)	18.353,00	5.275,75	R\$ 31.576.030,00	R\$ 6.470.700,00	09/03 /2023	08/03/2024
NATAL (ESTACIONAMENTO)	1.100,00	-	R\$ 2.300.000,00	-	27/03 /2023	26/03/2024
CAICÓ	2.078,10	641,77	R\$ 1.250.000,00	R\$ 1.620.000,00	30/03 /2023	29/03/2024
MOSSORÓ	1.180,80	715,37	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.850.000,00	30/03 /2023	29/03/2024
APODI	444,75	234,05	R\$ 38.138,13	R\$ 818.846,82	28/07 /2023	27/07/2024
ASSU	780,00	287,53	R\$ 288.857,37	R\$ 979.525,40	31/07 /2023	30/07/2024
ALEXANDRIA	600,00	177,60	R\$ 126.923,03	R\$ 578.722,47	31/07 /2023	30/07/2024
CURRAIS NOVOS	1.005,00	177,67	R\$ 139.646,81	R\$ 578.722,46	07/08 /2023	06/08/2024

AREIA BRANCA	600,00	221,04	R\$ 139.184,76	R\$ 683.398,01	25/08 /2023	24/08/2024
ACARI	600,00	177,67	R\$ 138.810,10	R\$ 582.580,18	25/08 /2023	24/08/2024
NÍSIA FLORESTA	847,50	184,95	R\$ 125.570,17	R\$ 641.014,80	28/08 /2023	27/08/2024
PARELHAS	500,00	176,75	R\$ 101.534,72	R\$ 579.563,50	30/08 /2023	29/08/2024
PATU	600,00	221,04	R\$ 40.860,10	R\$ 757.735,50	31/08 /2023	30/08/2024
SANTO ANTÔNIO	654,18	177,67	R\$ 97.998,98	R\$ 597.948,73	01/09 /2023	31/08/2024
NOVA CRUZ	700,00	221,04	R\$ 30.002,00	R\$ 327.618,13	23/10 /2023	22/10/2024

2.13 - Além dos próprios, o TRE/RN utiliza diversos outros imóveis através de locações sem que nenhum deles tenha sido lançado no Spiunet por falta de avaliação de mercado. Abaixo a lista de imóveis locados e que necessitam da avaliação para o devido cadastro no sistema de imóveis da União:

	Imóveis	Área Construída m²	Área Terreno m²	Endereço
1	Monte Alegre	200.00	200.00	AVENIDA JUVENAL LAMARTINE, 73, SALA 06, CENTRO CEP 59.182-000
2	Tangará	91.48	91.48	PÇA. MAJOR LULA GOMES, 39, CENTRO, CEP 59.240 000
3	São Paulo do Potengi	176.91	200.00	R. ANTONIO DE OLIVEIRA AZEVEDO, 51, ASSUNÇÃO CEP 59.460-000
4	São José do Campestre	103.38	103.38	R. SÃO JOSÉ, 05, CENTRO, CEP 59275-000

5	Florânia	121.33	200.00	R. FRANCISCO CÍCERO, 14, CENTRO, CEP 59.335-000
6	Lajes	75.14	150.00	TRAV. RAIMUNDO DE MELO, 174, CENTRO, CEP 59.530-000
7	Macau	160.89	234.98	R. PEREIRA CARNEIRO, 129-A, CENTRO, CEP 59.500-000
8	São Bento do Norte	84.21	96.00	AV. URSULINO SILVESTRE DA SILVA, 146, CENTRO, CEP 59.590-000
9	Jucurutu	87.58	87.58	RUA BENJAMIN CONSTANT, 135, CENTRO, CEP 59.330-000
10	Campo Grande	141.20	141.20	RUA JOAQUIM LÚCIO PIMENTA, Nº18, ALTO DA ESPERANÇA, CEP 59.680-000
11	Luís Gomes	407.72	500.00	R. ANITA FONTES, 58, CENTRO, CEP 59.940-000
12	São Miguel	242.72	300.00	R. CORONEL JOÃO PESSOA, 300, CENTRO, CEP 59.920-000
13	Umarizal	98.05	112.85	R. PEDRO ABÍLIO, 271, CENTRO, CEP 59.865-000
14	Portalegre	67.31	100.00	R. DAMIÃO MONTEIRO DE SOUZA, 12, CENTRO, CEP 59.810-000

2.14 - Considerando determinação contida na IN nº 67/2022 relacionada a novas locações de imóveis, temos que prever o acréscimo de futuras demandas de imóveis aguardando por contrato de locação. Esclarecendo: a instrução normativa estabeleceu o laudo de avaliação como pré -requisito à formalização de contrato de locação.

2.15 - Desta forma, no caso de prosseguimento do trâmite de novas locações, temos que acrescentar via aditivo os novos imóveis visando atender demanda por novas locações.

2.16 - O preço para os novos imóveis a serem avaliados será o preço médio do m² do lote em que o imóvel está inserido regionalmente.

2.17 - Conforme se atesta, a demanda é representativa e heterogênea, variando desde o tamanho dos imóveis, a idade e localização, totalizando 23 imóveis próprios, 14 imóveis locados e ainda 03 municípios que poderão ser incluídos no rol de imóveis para avaliação: Luís Gomes, Jucurutu e Umarizal, conforme processos: PAE 3078/2023, PAE 646/2023 e PAE 12106/2022.

3. REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO

3.1 - Requisitos orçamentários:

4.1.1 - O valor previsto no Plano de Contratações Anual - PCA para essa demanda é de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) - ENG.PO0_24.03.

4.1.2 - Caso o valor previsto seja ultrapassado, o TRE/RN deverá providenciar sobras orçamentárias para cobrir a diferença.

3.2 - Requisitos técnicos:

3.2.1 - A contratação aqui requerida é de profissional ou empresa de engenharia especializada em avaliação de imóveis, devidamente registrada no Conselho de Classe e apta a realizar os serviços com a qualificação técnica, comprovada através de Certidão de Acervo Técnico (CAT) de avaliação de imóveis a ser definido em quantidades compatíveis com os imóveis a serem avaliados.

3.2.2 - Para tanto, além das determinações legais citadas nos tópicos anteriores, há de se considerar as definições das Normas: NBR nº 12.721/2006 e NBR nº 14.653-1/2001, 14.653-2/2011, 14.653-3/2004 e 14.653-4, que definem critérios técnicos bastante específicos para avaliação de imóveis. Do normativo extraímos as seguintes definições:

3.5 avaliação de bens: Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

(...)

3.15 engenharia de avaliações: Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens.

(...)

3.44 valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

3.2.3 - Da transcrição acima podemos identificar alguns aspectos que por si só já denotam a necessidade de uma contratação de profissional ou empresa especializada em avaliação de imóveis.

3.2.4 - Além da determinação normativa relacionada ao exercício da profissão de engenheiros pelos conhecimentos técnicos requeridos, há que se registrar outro aspecto claro nas definições quando cita o tempo, vinculando o valor do bem avaliado a uma determinada data, traduzindo claramente a sazonalidade do laudo.

3.2.5 - Ainda sobre as definições do normativo, o conhecimento técnico-científico deverá estar atrelado ao conhecimento das condições do mercado vigente, o que impõe ao avaliador o conhecimento mercadológico atual.

3.2.6 - Ainda sobre a contratação aqui requerida de **empresa especializada em avaliação de imóveis**, cujos critérios foram definidos pelas NBR nº 14.653-1/2001, 14.653-2/2011, 14.653-3/2004 e 14.653-4, cabe o registro de que o serviço foi caracterizado pelo CONFEA como “especializado”, ratificando o normativo acima.

3.2.7 - O CONFEA, Conselho Federal de Engenharia e Agronomia estabeleceu através da Resolução nº 1.116, de 26 de Abril de 2019 que os serviços desenvolvidos por engenheiros e agrônomos são classificados como especializados conforme transcrição abaixo:

RESOLUÇÃO Nº 1.116, DE 26 DE ABRIL DE 2019

Estabelece que as obras e os serviços no âmbito da Engenharia e da Agronomia são classificados como serviços técnicos especializados.

O CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA - CONFEA, no uso das atribuições que lhe confere a alínea "f", do art. 27 da Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, e

Considerando que a Lei nº 5.194, de 1966, regulamenta o exercício profissional da Engenharia e da Agronomia;

(...)

Considerando que a **obrigatoriedade de registro profissional**, estabelecida pela **Lei nº 5.194**, de 1966, decorre da comprovação de qualificação e da consequente habilitação para a prática e aplicação de soluções técnicas especializadas para a realização de obras e serviços de engenharia, o que exclui deste campo de atividades a atuação de pessoas leigas no assunto;

Considerando que o **art. 7º da Lei nº 5.194, de 1966, define as atividades e atribuições dos profissionais do Sistema Confea/Crea**, incluindo neste rol as competências para planejamento ou projeto, em geral, de regiões, zonas, cidades, obras, estruturas, transportes, para exploração de recursos naturais e desenvolvimento da produção industrial e agropecuária, para elaboração de estudos, projetos, análises, **avaliações**, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica, atividades de ensino, pesquisa, experimentação e ensaios, fiscalização, direção e execução de obras e serviços técnicos, bem como produção técnica especializada, industrial ou agropecuária;

Considerando que a Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977, institui a Anotação de Responsabilidade Técnica na execução de obras e na prestação de serviços de Engenharia e Agronomia;

Considerando que as obras e os serviços de Engenharia e de Agronomia envolvem riscos à sociedade, ao seu patrimônio e ao meio ambiente, em face da própria natureza das atividades desenvolvidas;

Considerando que obras e serviços de Engenharia e de Agronomia podem admitir diferentes metodologias ou tecnologias em sua consecução;

Considerando que ajustes no planejamento e na execução da obra ou do serviço são frequentemente necessários para a entrega de um produto final que atenda ao interesse público e privado;

Considerando que os **padrões de desempenho e qualidade dos serviços e obras de Engenharia e de Agronomia, por serem objeto de soluções específicas e tecnicamente complexas, não podem ser definidos a partir de especificações usuais de mercado, carecendo de capacidade técnica intrínseca apenas aos profissionais legalmente habilitados e com as devidas atribuições**;

Considerando, portanto, que a execução de obras e serviços da Engenharia e da Agronomia possuem características próprias e envolvem circunstâncias específicas, variáveis segundo as peculiaridades do local em que serão executados;

Considerando que compete ao Confea examinar e decidir em última instância os assuntos relativos ao exercício das profissões de Engenharia e de Agronomia e conceder atribuições profissionais na área da Engenharia e Agronomia, resolve:

Art. 1º Estabelecer que as obras e os serviços de Engenharia e de Agronomia, que exigem habilitação legal para sua elaboração ou execução, com a emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, são serviços técnicos especializados.

§ 1º Os serviços são assim caracterizados por envolverem o desenvolvimento de soluções específicas de natureza intelectual, científica e técnica, por abarcarem risco à sociedade, ao seu patrimônio e ao meio ambiente, e por sua complexidade, exigindo, portanto, profissionais legalmente habilitados e com as devidas atribuições.

§ 2º As obras são assim caracterizadas em função da complexidade e da multiprofissionalidade dos conhecimentos técnicos exigidos para o desenvolvimento do empreendimento, sua qualidade e segurança, por envolver risco à sociedade, ao seu patrimônio e ao meio ambiente, e por demandar uma interação de concepção físico-financeira que determinará a otimização de custos e prazos, exigindo, portanto, profissionais legalmente habilitados e com as devidas atribuições.

Art. 2º Esta resolução entra em vigor na data de sua publicação.

JOEL KRÜGER

Presidente do Conselho

3.2.8 - Diante do exposto e considerando a necessidade de atender determinação do conselho ao qual estão vinculados os integrantes demandante e técnico, apontamos que a contratação aqui requerida não se trata de serviço comum pelas razões expostas acima.

3.3 - Requisitos temporais

3.3.1 - A contratação aqui proposta deve ser provida neste exercício haja vista que a dotação orçamentária foi prevista para este exercício.

3.3.2 - Os serviços serão enquadrados como não continuados.

3.4 - Requisitos geográficos

3.4.1 - Os serviços de avaliação de imóveis são compostos de duas etapas: uma é a vistoria e a outra é a elaboração do laudo de avaliação.

3.4.2 - A primeira será realizada em cada unidade a ser avaliada e obrigatoriamente pelo engenheiro que vai elaborar o laudo, já a segunda será elaborada no escritório do profissional ou empresa.

3.4.3 - Desta forma, não há necessidade da futura contratada possuir sede ou filial no RN.

3.5 - Requisitos operacionais

3.5.1 - Acerca da vistoria prévia, não será exigida dos licitantes para participação no certame, podendo o licitante, às suas expensas, visitar os imóveis a serem avaliados desde que antecipadamente solicite autorização para adentrar os imóveis com identificação prévia e horário marcado através de e-mail à senge@tre-rn.jus.br.

3.5.2 - Contudo, para elaboração dos laudos será obrigatória a vistoria pelo profissional habilitado no certame a cada imóvel, não podendo ser terceirizado.

3.6 -Requisitos de sustentabilidade

3.6.1 - A futura contratada deverá adotar as exigências contidas na Instrução Normativa nº 01/2010 – SLTI/MPOG, no que couber.

3.7 - Requisitos econômico-financeiros

3.7.1 - Deverá ser previsto em Edital que a empresa licitante demonstre ter capacidade econômica para fins de contratar com o TRE/RN.

3.8 - Requisitos fiscais e trabalhistas

3.8.1 - A empresa licitante deverá possuir regularidade com a Receita Federal, FGTS e Justiça Trabalhista. Sob nenhuma hipótese o TRE/RN homologará a licitação caso essas certidões de regularidade não tenham sido apresentadas.

3.8.2 - A empresa contratada deverá manter regularidade fiscal durante todo o período de contratação sob pena de rescisão contratual.

3.9 - Requisitos administrativos

3.9.1 - A empresa contratada, também deverá manter situação de regularidade junto ao CNJ (Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade) e o Portal de Transparência do Governo Federal (Cadastro de Empresas Inidôneas e Suspensas) devendo manter essa condição durante toda execução contratual.

3.10 - Requisitos legais

- Lei 14.133 de 01 de abril de 2021 - Lei Federal que rege o processo de licitações;
- Lei 5.194 de 24 dezembro de 1966 - Lei Federal que regula o exercício da profissão do Engenheiro e dá outras providências.
- Resolução do CONFEA nº 218, de 26 de junho de 1973 - Discrimina atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia.
- Resolução do CONFEA nº 345, de 27 de julho de 1990 - dispõe quanto ao exercício profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

4.1 - Esta equipe técnica estudou as formas de contratação mais recentes (Termos de referência, anexos e contratos) para o serviço aqui pretendido, e possíveis soluções para a demanda, identificando ideias e inovações que estão sendo adotadas nesta proposta, apontando assim a forma mais viável para atendimento da demanda em razão dos imóveis cuja avaliação pretendemos contratar conforme Portaria 139/2023 - GP.

4.2 - Solução 1: avaliação dos imóveis com mão de obra da SENGE - trata-se do uso do corpo de engenharia do Tribunal para elaboração de avaliação dos imóveis pretendidos neste estudo.

4.2.1 - Vantagens:

4.2.1.1 - Considerando as necessidades expostas neste estudo, a solução que envolve a utilização da mão de obra residente traz a evidente vantagem de dispensar a necessidade de licitação e os custos provenientes desta.

4.2.2 - Desvantagens:

4.2.2.1 - As desvantagens são inúmeras, a começar pelo fato do Tribunal não possuir o software apropriado para elaboração de Laudos de Avaliação, que entre outros aspectos possibilita a obtenção de um valor mais próximo da realidade.

4.2.2.2 - O reduzido corpo técnico da Seção de Engenharia, impossibilita que o serviço seja elaborado de forma célere, como o Tribunal precisa. Pois além de tempo para vistoria e elaboração de Laudo, seria necessária capacitação do corpo técnico em avaliação de imóveis.

4.2.2.3 - Outra desvantagem seria o custo de diárida e deslocamento para os cartórios do interior dos servidores envolvidos. Custo este que se torna oneroso à União a depender da logística e disponibilidade dos servidores em comento.

4.2.2.4 - Há que se registrar que em se utilizando esta opção, avaliação dos imóveis com os servidores disponíveis na SENGE, os outros serviços atribuídos à seção estarão sobrestados, acarretando atrasos e represamento de demandas.

4.2.3 - Custo estimado

1.0 TABELA DE CUSTO ESTIMADO DE MÃO DE OBRA PRÓPRIA			
ITEM	Imóveis a serem avaliados (un)	Quantidade estimada de diárias para vistoria das edificações	Diárias de vistoria do servidor (considerando o valor de diárida de R\$ *420,00)
1	37	30	R\$ 12.600,00
2	03	0	0

*Valor base de R\$420,00 conforme Portaria TSE n. 247, de 16/03/2016.

4.2.4 - Deverá somar aos valores apontados acima o custo com o combustível, desgaste das viaturas e diárias dos motoristas.

4.2.5 - O somatório dos valores envolvidos facilmente ultrapassará os **R\$30.000,00 (trinta mil reais).**

4.2.6 - Outro custo a ser levado em consideração é o de aquisição do software e do acesso ao banco de dados para sua utilização plena, que não temos referência de preço neste momento, e que temos de registrar que no corrente ano, não foi prevista a compra do software, o que de pronto inviabiliza a execução das avaliações no atual exercício.

4.3 - Solução 2: contratação de profissional ou empresa especializada para realizar as vistorias e elaboração dos laudos de avaliações dos imóveis do Tribunal: trata-se de contratação de empresa especializada na área de engenharia que não demanda mão de obra do tribunal.

4.3.1 - Vantagens:

4.3.1.1 - Considerando as especificidades do serviço expostas neste estudo, a solução que envolve a utilização da mão de obra contratada traz a evidente vantagem de não depender dos servidores do Tribunal, agilizando a execução do serviço, de maneira que a seção de engenharia do Tribunal irá apenas fiscalizar o serviço.

4.3.1.2 - Nessa solução, busca-se contratar profissional ou empresa especializada na área de engenharia de avaliações visando atender à demanda de forma mais eficiente, pois não haveria a necessidade de aquisição de software, não há envolvimento direto dos servidores, não há dispêndios com viaturas/motoristas /combustível, etc.

4.3.1.3 - Há que se registrar que a escolha de profissionais do mercado com a expertise necessária, agrega ao serviço qualidade acima do que se obteria caso o serviço fosse realizado por servidores ainda em treinamento ou recém treinados, garantindo ao TRE/RN um resultado mais profícuo.

4.3.1.4 - Outra vantagem desta solução, está relacionada ao tempo de execução do serviço, pois a empresa contratada terá prazo definido para apresentar os relatórios enquanto que se fosse executado pelos servidores do TRE/RN, o prazo estaria atrelado à disponibilidade de veículos/motoristas e até mesmo de servidores, tendo em vista a elevada demanda da SENGE.

4.3.2 - Desvantagens:

5.3.2.1 - A fiscalização de mão de obra terceirizada por vezes se faz um tanto quanto laborosa, a depender da empresa que ganhará a licitação, no entanto, ainda se torna a solução mais vantajosa para administração.

4.3.3 - Custo estimado

5.3.3.1 - Para a solução 2 foi estimado o valor de **R\$36.221,95** (trinta e seis mil, duzentos e vinte e um reais e noventa e cinco centavos) conforme levantamento do item 7.1.

4.4 - Solução 3: Parceria com a Caixa Econômica Federal- trata-se de contratação de empresa pública que também presta os serviços de avaliação de imóveis, no rol de sua carta de serviços imobiliários.

4.4.1 - Vantagens:

4.4.1.1 - **Conforme** autorização expressa da Orientação SOF/TSE nº 17 de 2022, a Caixa Econômica Federal possui vasto grupo de profissionais credenciados, que estão aptos e disponíveis para realizar avaliações de imóveis em todo o Estado do RN, com valor pré-estabelecido em tabela, e que deverá ser objeto de contrato a ser formalizado com o TRE.

4.4.1.2 - A própria Instrução Normativa nº 67/2022-SPU também autoriza a contratação desse serviço de avaliação de imóveis mediante bancos públicos federais e empresas públicas, inclusive com incentivo, disposto em seu Art. 65, que dispensa a homologação dos laudos dessas avaliações.

4.4.1.3 -Outra relevante vantagem para a contratação da Caixa Econômica Federal envolve a disponibilidade integral da prestação do serviço, que pode ser acionado a qualquer tempo, para realizar avaliações de imóveis em quaisquer cidades do Estado. Essa facilidade dispensaria o TRE de realizar uma nova licitação a cada nova necessidade de avaliação de imóveis de seu interesse.

4.4.1.4 - No que se refere aos valores praticados, a CEF opera com tabela de preços a ser contratada pelo TRE, e que basicamente envolve a remuneração do profissional avaliador e os encargos do banco.

4.4.2 - Desvantagens:

4.4.2.1 - Conforme consulta realizada pela SENGE acerca da possibilidade de formalização de convênio com a CEF para atendimento da demanda, objeto do PAE nº 3.798/2023, embora viável tecnicamente, o parecer da SEDIC, baseado em parecer da AGU do ano de 2013, apontou que o serviço de avaliação de imóveis não estaria abrangida pela singularidade e notória especialização do serviço prestado pela CEF, devendo, portanto, ser licitado, apesar da Instrução Normativa nº 67/2022 apontar como solução viável.

4.5 - Definição da solução mais viável

4.5.1 - Considerando o exposto, e para fins de definição da solução mais viável, foram estabelecidos alguns critérios conforme tabela abaixo, (foram atribuídas pontuações com 3 pontos para excelente/baixo risco diminuindo até 1 ponto para insuficiente/alto risco, conforme vantagens e desvantagens já elencadas nos subitens acima):

2.0 TABELA DE PONTUAÇÃO DAS SOLUÇÕES ANALISADAS

Solução	Facilidade na fiscalização técnica	Facilidade na fiscalização administrativa	Facilidade quanto ao método do cálculo para fins de pagamento	Atendimento em menor tempo	Custo Benefício	Maior qualidade na execução dos serviços	TOT.
Solução 1	3	3	2	1	1	2	12
Solução 2	2	2	2	3	3	3	15
Solução 3	2	1	3	1	3	3	13

4.6 - Portanto, conforme a tabela acima, a solução 2 - contratação de profissional ou empresa especializada em avaliações de imóveis - se torna o caminho mais viável para que a administração tenha ótimos resultados e também do ponto de vista orçamentário, pois atende o que foi estabelecido pelo Plano de Contratações Anual - PCA/2024 do TRE/RN.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

5.1 - Quanto ao serviço:

5.2 - Os imóveis próprios, locados deverão ser avaliados pelo seu preço de mercado local conforme instrução normativa SPU/ME N° 67, de 20 de setembro de 2022, e ainda deverão conter todas as informações necessárias e suficientes para ser auto explicável, contendo no mínimo, conforme NBR 14653-1/2019, os seguintes elementos:

5.2.1 - Folha resumo: o laudo de avaliação deve conter uma ficha resumo ou folha de rosto, que tem por finalidade identificar, de forma rápida, solicitante do trabalho; objetivo da avaliação; finalidade da avaliação; identificação e caracterização do bem avaliado; a data da avaliação, o proprietário, a metodologia utilizada e o valor final adotado.

5.2.2 - Finalidade do laudo: se para valor do imóvel ou valor de locação, conforme o caso;

5.2.3 - Identificação e caracterização do bem avaliado: Neste item deve ser feita descrição sumária do bem, visando identificar prontamente o(s) imóvel (is) avaliado(s), incluindo endereço completo. A descrição deve conter entre outros itens:

- Área construída, em m²;
- Área do terreno, em m²;
- Quantidade de pavimentos;
- Quantidade de cômodos e sua destinação;
- Tipo de ocupação (próprio, locado, etc.).

5.2.4 - Documentação utilizada para avaliação, pressupostos e condições limitantes da avaliação: para início dos trabalhos de avaliação, a documentação referente ao imóvel a ser avaliado deve estar disponível. Na ausência destas informações, neste item caberá ao engenheiro descrever os pressupostos assumidos pela insuficiência nas informações, bem como as ressalvas e os fatores limitantes.

5.2.5 - Dados e informações efetivamente utilizados.

5.2.6 - Memória de cálculo.

5.2.7 - Indicação do (s) método (s) e procedimento (s) utilizado (s): indicando a(s) metodologia(s) empregada(s), e justificando sucintamente sua utilização, bem como a escolha do método conforme NBR 14653/2019. Método comparativo direto de dados de mercado;

5.2.8 - Especificação da avaliação: Indicar a especificação atingida, com relação aos graus de fundamentação e precisão. Deverá ser apresentado demonstrativo completo da

pontuação atingida. Indicar também a categoria em que se enquadra o laudo, segundo a classificação da norma NBR 14.653 da ABNT.

5.2.9 - Tratamento dos dados e identificação dos resultados: Explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, deve ser apresentado o gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo. Indicar os seguintes itens:

5.2.9.1 - O período de pesquisa de dados de mercado;

5.2.9.2 - O tipo de tratamento adotado será indicando a regressão linear, as redes neurais artificiais, a regressão espacial, a análise da envoltória de dados ou outros métodos.

5.2.10 - Resultados da avaliação e sua data de referência. Indicar preferencialmente:

Valor de Mercado: R\$..... (por extenso);

Considerações finais quanto ao valor do bem;

Máximo (indicar o prazo de permanência mínimo)

R\$..... (por extenso)

Mínimo (indicar o prazo de permanência máximo)

R\$..... (por extenso)

5.2.11 - Quando utilizadas as técnicas de simulação, com a construção de cenários probabilísticos, indicar o intervalo de confiança e o coeficiente de variação.

5.2.12 - Qualificação legal completa e assinatura do (s) profissional (is) responsável (is) pela avaliação:

5.2.12.1 - Deverá conter nomes dos profissionais com as respectivas assinaturas, títulos e indicação do número do registro no CREA ou CAU. A contratada deverá quitar e apresentar cópia das ART'S, juntamente com o fornecimento do laudo, ou conforme o Termo de Referência. Além destas, incluir observações complementares e a relação de anexos, respeitando a seguinte ordem:

- ANEXO – I – Cópia da Matrícula do Imóvel (Documento dominial do imóvel objeto)
- ANEXO – II – Cópia da(s) plantas baixa do imóvel (quando houver, senão será apresentado um croqui);
- ANEXO – III – Relatório de Vistoria do Imóvel Avaliado (Fotografias coloridas do avaliado, que permitam a identificação do bem, destacando as fachadas e interior do imóvel e o logradouro com a numeração. Vistoria detalhada do bem avaliado com caracterização do imóvel);
- ANEXO – IV – Pesquisa de Mercado (Pesquisa de mercado, incluindo foto colorida de cada elemento da **amostra de no mínimo 10 imóveis**);
- ANEXO – V – Mapa de Localização dos Imóveis Pesquisados (Croqui de localização do imóvel avaliado e dos elementos amostrais - localização gráfica);

- ANEXO – VI – Tabela da NBR – 14.653 – Graus de Fundamentação e Precisão (Tabelas da especificação da avaliação);
- ANEXO – VII – Memorial de Cálculo do Software Utilizado.

5.2.13 - O Laudo de Avaliação Completo será desenvolvido com as seguintes abordagens:

- 1 - OBJETO DA AVALIAÇÃO
- 2 - OBJETIVOS DO TRABALHO
- 3 - CONTRATANTE
- 4 - PROPRIETÁRIO
- 5 - BALIZAMENTO TÉCNICO NORMATIVO
- 6 - CONSIDERAÇÕES NORMATIVAS
- 7 - VISTORIA DO BEM AVALIANDO
- 8 – METODOLOGIA
- 9- PROCEDIMENTOS AVALIATÓRIOS
- 10 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO
- 11 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- 12 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- 13 – CONCLUSÃO
- 14 – ENCERRAMENTO

5.3 - Observações gerais:

5.3.1 - Da vistoria:

5.3.1.1 -Conforme determinação do normativo que regula a matéria NBR 14.653-1: 2019 em seu item 6.3: A vistoria é atividade essencial para o processo avaliatório. Em casos excepcionais, quando essa atividade for impossível ou inviável, admite-se a adoção de uma situação-paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo, observadas prescrições específicas desta Norma.

5.3.1.2 - A vistoria deve ser efetuada pelo profissional de engenharia de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando, daí resultando informações essenciais para a respectiva avaliação, portanto, será exigido que o profissional habilitado no certame realize a vistoria dos imóveis e elabore as avaliações.

5.3.2 - Antes do envio do laudo impresso, a empresa deverá encaminhar o arquivo virtual para análise da fiscalização.

5.3.3 - Os laudos deverão ser em papel timbrado da empresa avaliadora e assinados pelos responsáveis técnicos.

5.3.4 - A contratada, além de elaborar os laudos, deverá prestar qualquer tipo de esclarecimento, concernente ao objeto desta licitação;

5.3.5 - A contratada terá que refazer os serviços que não atenderem ao requisitado, sem qualquer ônus;

5.3.6 - Para execução dos serviços contratados deverá ser agendada junto à Seção de Engenharia do TRE-RN através do e-mail senge@tre-rn.jus.br com antecedência mínima de 2 dias úteis, a data e horário das visitas técnicas inclusive com a identificação precisa dos profissionais que irão realizar a vistoria, para cada imóvel, ou seja, o agendamento deverá ser detalhado uma vez que não se poderão vistoriar todos em uma única data.

5.4 - Quanto à licitante

5.4.1 - A contratação aqui requerida deverá atender às exigências técnicas de acordo com o estabelecido nos arts. 62 a 70 da Lei 14.133/2021, devendo ser apresentado documentos que comprovem a qualificação técnica dos licitantes, assim entendida como a comprovação da capacidade técnico-profissional e da capacidade técnico-operacional.

5.4.2 - Dessa forma, será exigido dos profissionais ou empresas licitantes, para fins de habilitação no certame licitatório, a apresentação de comprovante de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos, conforme Termo de Referência. Prova de registro ou inscrição do licitante junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA – ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, conforme recomenda o Acórdão TCU nº 10362/2017 – Segunda Câmara;

5.4.3 - Para atendimento à qualificação técnico-operacional: atestados de capacidade técnica, acompanhado da ART ou RRT correspondente, que comprovem que o licitante executou para órgão ou entidade da administração pública direta ou indireta, federal, estadual, municipal ou do Distrito Federal, ou ainda, para empresas privadas, os serviços com as quantidades mínimas a serem estabelecidas no termo de referência.

5.4.4. - Conforme estabelece a Lei nº 14.133/2021, o licitante deverá apresentar profissional devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, detentor de atestado de capacidade técnica, acompanhado da ART ou RRT correspondente, que comprove que o profissional apresentado executou para órgão ou entidade da administração pública direta ou indireta, federal, estadual, municipal ou do Distrito Federal, ou ainda, para empresas privadas, os serviços com as quantidades mínimas a serem estabelecidas no termo de referência

5.4.5 - Será exigida declaração emitida pela empresa licitante de que conhece as condições locais para execução do objeto, **inclusive mercadológicas**, ou que tem pleno conhecimento das condições e peculiaridades inerentes à natureza do trabalho, assumindo total responsabilidade por este fato e não utilizará deste para quaisquer questionamentos futuros que ensejem desavenças técnicas ou financeiras com a contratante.

5.4.6 - No caso de dois ou mais licitantes apresentarem atestados de um mesmo profissional como responsável técnico, como comprovação de qualificação técnica, todos deverão ser inabilitados.

5.4.7 - O Atestado Técnico apresentado para habilitação neste certame deverá comprovar a aptidão para a execução de serviços com características similares em complexidade técnica e operacional equivalente ou superior aos serviços previstos.

5.4.8 - A comprovação da realização de curso ou treinamento em Avaliação de Imóveis deverá ser feita pela apresentação de cópia autenticada do Certificado comprovando a participação e aprovação do licitante.

5.4.9 - Caso solicitado pelo pregoeiro, o licitante disponibilizará todas as informações necessárias à comprovação da legitimidade dos atestados apresentados, apresentando, dentre outros documentos, cópia do contrato que deu suporte à contratação, endereço atual da contratante e local em que foram prestados os serviços.

5.4.10 - Não será exigida vistoria prévia dos licitantes para participação no certame, podendo o licitante, às suas expensas, visitar os imóveis a serem avaliados desde que antecipadamente solicite autorização para adentrar os imóveis com identificação prévia e horário marcado através de e-mail à senge@tre-rn.jus.br.

5.5 - Quanto à contratada:

5.5.1 - Da empresa vencedora do certame será exigida para assinatura do contrato a inscrição ou visto no CREA-RN de acordo com os preceitos da Resolução nº 1.121/2019-CONFEA de 13 de dezembro de 2019, no que couber.

5.5.2 - Serão exigidos ainda, para assinatura do contrato, os documentos determinados pela Lei 14.133/2021 que serão definidos pelos setores jurídicos.

5.5.3 - Após assinatura do contrato a empresa deverá apresentar em até 5 dias úteis um cronograma detalhando o roteiro das vistorias de forma que o TRE/RN possa agendar e autorizar a permissão de entrada do profissional habilitado em todas as dependências dos prédios, junto aos chefes de cartório e/ou administradores.

5.5.4 - Considerando a necessidade de agendamento descrita acima, cabe registrar que o cronograma deverá estabelecer datas em horários comerciais e estar constrito ao prazo de execução do serviço previsto no contrato.

5.5.5 - Não será permitida a subcontratação em nenhuma hipótese em razão de tratar-se de natureza do trabalho ser intelectual.

6. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES E DO VALOR A S

6.1 - Os quantitativos estimados abaixo foram elaborados conforme critérios objetivos tendo como parâmetro a área construída de cada imóvel, sendo distribuído da seguinte forma:

- Imóvel com área construída até 300 m²;
- Imóvel com área construída de 301 a 2.000 m²;
- Imóveis com características específicas.

6.2 - É importante ressaltar que as avaliações serão realizadas conforme a necessidade e solicitação da administração, ou seja, sob demanda, e serão pagas apenas as avaliações efetivamente realizadas.

3.0 IMÓVEIS A SEREM AVALIADOS

ITEM	Zona Eleitoral	Cidade	Área construída (m ²)	Validade da avaliação em curso	Tipo do Imóvel	Custo estimado conforme Tabela 4.0 (SPU)
1	06^a	Ceará Mirim	213,95	25/07/2023	Próprio	R\$547,77
2	50^a	Parnamirim	287,53	30/08/2023	Próprio	R\$547,77
3	5^a	Macaíba	201,83	23/09/2023	Próprio	R\$547,77
4	07^a	São José de Mipibu	177,67	17/08/2023	Próprio	R\$547,77
5	51^a	São Gonçalo do Amarante	177,67	10/10/2023	Próprio	R\$547,77
6	10^a	João Câmara	176,75	16/11/2023	Próprio	R\$547,77
7	35^a	Apodi	234,05	27/07/2024	Próprio	R\$547,77
8	29^a/54^a	Assu	287,53	30/07/2024	Próprio	R\$547,77
9	41^a	Alexandria	177,60	30/07/2024	Próprio	R\$547,77
10	20^a	Currais Novos	177,67	08/08/2024	Próprio	R\$547,77
11	32^a	Areia Branca	221,04	24/08/2024	Próprio	R\$547,77
12	22^a	Acari	177,67	24/08/2024	Próprio	R\$547,77
13	67^a	Nísia Floresta	184,95	27/08/2024	Próprio	R\$547,77
14	24^a	Parelhas	176,75	29/08/2024	Próprio	R\$547,77
15	37^a	Patu	221,04	30/08/2024	Próprio	R\$547,77
16	13^a	Santo Antônio	177,67	31/08/2024	Próprio	R\$547,77
17	12^a	Nova Cruz	221,04	22/10/2024	Próprio	R\$547,77

18	31^a	Campo Grande	100,00		Alugado	R\$547,77
19	11^a	Canguaretama	42,00		Alugado	R\$547,77
20	21^a	Florânia	121,33		Alugado	R\$547,77
21	27^a	Jucurutu	87,00		Alugado	R\$547,77
22	17^a	Lajes	207,00		Alugado	R\$547,77
23	30^a	Macau	180,00		Alugado	R\$547,77
24	44^a	Monte Alegre	200,00		Alugado	R\$547,77
25	63^a	Porto Alegre	68,00		Alugado	R\$547,77
26	52^a	São Bento do Norte	160,00		Alugado	R\$547,77
27	15^a	São José do Campestre - casa	140,00		Alugado	R\$547,77
28	15^a	São José do Campestre - depósito	121,00		Alugado	R\$547,77
29	43^a	São Miguel	283,00		Alugado	R\$547,77
30	08^a	São Paulo do Potengi	176,00		Alugado	R\$547,77
31	53^a	Tangará	91,00		Alugado	R\$547,77
32	39^a	Umarizal	98,00		Alugado	R\$547,77
1	42^a	Luís Gomes	407,00		Alugado	R\$1.050,00
2	40^a/65^a	Pau dos Ferros	368,35	25/11/2023	Próprio	R\$1.050,00

3		Natal - Estacionamento	1.100,00	26/06/2024	Próprio	R\$1.050,00
4	23^a/25^a/26^a	Caicó	641,77	29/03/2024	Próprio	R\$1.050,00
5	33^a/34^a/58^a	Mossoró	715,37	29/03/2024	Próprio	R\$1.050,00
1	COJE	Natal	5.275,75	08/03/2024	Próprio	R\$3.200,00
1	Fórum+Sede	Natal	19.003,42	08/03/2024	Próprio	R\$8.600,00
				TOTAL ESTIMADO		R\$34.578,64

6.3 - O valor estimado para cada avaliação foi calculado com base na Portaria SPU/ME nº 11.488, de 22 de setembro de 2021, bem como nos termos do § 7º do art. 24 da Lei 9.636/98, que deverão observar os limites descritos na Tabela abaixo. Apesar de ser um limite estabelecido para resarcimento referente à venda do imóvel, foi a melhor referência encontrada nesse estudo para nortear a Administração quanto ao custo estimado para contratação desse serviço.

6.4 - Tabela 4.0 - Limite do pagamento, conforme determinado a partir da Portaria SPU/ME

Grupo	Tipo de imóveis	Qte. de laudos	Limite de Reembolso (R\$)
1	1- Unidade habitacional em prédio (apartamento, apart-hotel, flat, Kit etc.).	Laudo único	R\$1.700,00
		"n" imóveis com a mesma pesquisa	Rt = R + n x R\$ 510,00
	2- Unidade habitacional singular (casas, casas em condomínio etc.).		
	3- Sala ou pavimento comercial até 200 m ² .		
	4- Galpões de até 1.000 m ² .		
	5- Terrenos de até 5.000 m ² pelo MCDDM.		
2	1- Sala ou pavimento comercial superior a 200 m ² até 1.000m ² .	Laudo único	R\$2.100,00
		"n" imóveis com a mesma pesquisa	Rt = R + n x R\$ 630,00
	2- Galpões acima de 1.000 m ² até 5.000 m ² .		
	3- Terrenos acima de 5.000 m ² pelo MCDDM.		
	4 -Prédios de até 5.000 m ² .		
3	1- Galpões acima de 5.000 m ² .	Laudo único	R\$3.200,00
		"n" imóveis com a mesma pesquisa	Rt = R + n x R\$ 960,00
	2- Prédios e empreendimentos acima de 5.000 m ² até 30.000m ² pelo MCDDM.		
4	1- Glebas/terrenos pelo Método Involutivo. conjugado com o MCDDM, acima de 5.000m ² até 45.000 m ² .	Laudo único	R\$3.600,00
		"n" imóveis com a mesma pesquisa	Rt = R + n x R\$ 1080,00
	2- Prédios e empreendimentos acima de 5.000 m ² até 30.000m ² pelo Método Evolutivo.		
5	1- Glebas com dimensões acima de 45.000 m ² até 180.000 m ² .	Laudo único	R\$6.300,00
6	1- Glebas com dimensões acima de 180.000 m ² .	Laudo único	R\$9.000,00
	2- Imóveis Urbanos com área construída acima de 60.000 m ² .		

7. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO

7.1 - É sabido que as licitações de serviços deverão atender aos princípios da padronização, considerada a compatibilidade de especificações estéticas, bem como do parcelamento, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso, conforme incisos I e II do art. 47 da Lei 14.133/2021.

7.2 - No passado recente este Tribunal licitou de forma satisfatória lotes de serviços de avaliação de imóveis separados por microrregião visando otimizar os custos de deslocamento durante as vistorias e com isso, agregar maior interesse dos licitantes.

7.3 - Tal divisão visa diminuir o risco de licitar itens com valores pequenos e outros com valores maiores e em localização mais favorável, como é o caso dos imóveis da capital e com isso restarem itens prejudicados.

7.4 - Desta forma, justificamos a subdivisão dos lotes de imóveis por microrregião em razão dos seguintes aspectos:

7.4.1 - Verificamos que o serviço de avaliação de imóveis têm sido contratado a preços muito baixos e caso cada imóvel fosse para a disputa como item isolado, aqueles com menor valor estimado poderiam ser de pouco interesse para o mercado gerando um alto risco de restarem prejudicados;

7.4.2 - Considerando que o custo de deslocamento para vistoria do imóvel é relevante, caso o serviço para cada imóvel fosse para disputa em itens isoladamente poderiam gerar interesse ou desinteresse em razão das distâncias e no caso provavelmente teríamos itens prejudicados no certame;

7.4.3 - A proposta de contratação do serviço agrupado em lotes visa diluir o custo de deslocamento uma vez que agruparemos os imóveis com base no critério geográfico;

7.4.4 - Outra questão a ser levada em consideração é o volume de documentação para análise no ato licitatório que gera diretamente um custo elevado para a Administração além de demora na conclusão do certame, caso o objeto fosse para disputa em itens isolado;

7.4.5 - Há ainda a possibilidade de contratação de inúmeras empresas caso fossem licitados itens isolados, que farão aumentar em muito os custos de fiscalização em razão do reduzido número de servidores aptos para a tarefa.

7.5 - Em razão disso defendemos que a contratação aqui pretendida seja feita por lotes seguindo os critérios geográficos conforme tabelas abaixo:

7.5.1 - Lote 1 - Imóveis localizados no alto oeste:

Imóveis	Tipo	Meso Região	Área Construída m ²	Área Terreno m ²	Valor do serviço R\$
Campo Grande	Alugado	Altoeste	141,20	141,20	
Apodi	Próprio	Altoeste	234,05	450,69	
Areia Branca	Próprio	Altoeste	221,04	600,00	
Mossoró	Próprio	Altoeste	715,37	1.180,80	
Alexandria	Próprio	Altoeste	221,04	600,00	
Luis Gomes	Alugado	Altoeste	407,72	500,00	
São Miguel	Alugado	Altoeste	242,72	300,00	
Umarizal	Alugado	Altoeste	98,05	112,85	

Portalegre	Alugado	Altooeste	67,31	100,00	
Patu	Próprio	Altooeste	221,04	600,00	
Pau dos Ferros	Próprio	Altooeste	368,35	780,00	

7.5.2 - Lote 2 - Imóveis localizados na região central do estado:

Imóveis	Tipo	Meso Região	Área Construída m ²	Área Terreno m ²	Valor do serviço R\$
João Câmara	Próprio	Central	221,04	600,00	
Lajes	Alugado	Central	75,14	150,00	
Macau	Alugado	Central	160,89	234,98	
São Bento do Norte	Alugado	Central	84,21	96,00	
Assu	Próprio	Central	287,12	780,00	
Acari	Próprio	Central	221,04	600,00	
Florânia	Alugado	Central	121,33	200,00	
Caicó	Próprio	Central	641,77	2.078,10	
Currais Novos	Próprio	Central	221,04	1.005,00	
Jucurutu	Alugado	Central	87,58	87,58	
Parelhas	Próprio	Central	221,04	500,00	

7.5.3 - Lote 3 - Imóvel localizado em Natal:

Imóveis	Tipo	Meso Região	Área Construída m ²	Área Terreno m ²	Valor do serviço R\$
COJE - Centro de Operações da Justiça Eleitoral	Próprio	Capital	5.392,42	18.353,00	

7.5.4 - Lote 4 - Imóveis localizados em Natal:

Imóveis	Tipo	Meso Região	Área Construída m ²	Área Terreno m ²	Valor do serviço R\$
NOVA SEDE + Fórum Eleitoral	Próprio	Capital	2.706,62 + 16.296,00	10.604,00	
Terreno do Estacionamento da Sede - Fórum de Natal	Próprio	Capital	-	1.116,00	

7.5.5 - Imóveis localizados na região leste do estado:

Imóveis	Tipo	Meso Região	Área Construída m ²	Área Terreno m ²	Valor do serviço R\$
Ceará-Mirim	Próprio	Leste	213,38	1.000,00	
Macaíba	Próprio	Leste	201,83	450,00	
São Gonçalo do Amarante	Próprio	Leste	221,04	450,00	
Parnamirim	Próprio	Leste	287,00	3.136,00	
São José de Mipibu	Próprio	Leste	221,04	874,85	
Monte Alegre	Alugado	Leste	200,00	200,00	
Nísia Floresta	Próprio	Leste	221,04	843,60	
Tangará	Alugado	Leste	91,48	91,48	
São Paulo do Potengi	Alugado	Leste	176,91	200,00	
São José do Campestre	Alugado	Leste	103,38	120,00	
Nova Cruz	Próprio	Leste	221,04	700,00	
Santo Antônio	Próprio	Leste	221,04	654,18	

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPEND

8.1 - Não é o caso, pois a contratação aqui proposta vai exaurir a demanda atendendo seus propósitos.

9. ALINHAMENTO: CONTRATAÇÃO E PLANEJAMENTO

9.1 - A presente contratação faz parte do PAC 2024 (ENG.POO_24.03).

9.2 - A demanda tem como objetivo estratégico aprimorar a governança institucional.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1 - A forma de contratação aqui sugerida visa, entre outros, a economicidade e eficiência do mercado privado tendo em vista que a equipe da SENGE não dispõe dos dispositivos necessários à avaliação dos imóveis conforme já explicitado no início deste estudo.

10.2 - Diante do exposto, entendemos que a contratação de empresa especializada é o caminho mais adequado para o atendimento da demanda.

11. PROVIDÊNCIAS DA ADMINISTRAÇÃO

11.1 - A realização do serviço de avaliação de imóveis não acarreta transtorno, contudo, a administração deverá permitir livre acesso ao profissional terceirizado, inclusive quanto aos seus veículos para fins de estacionamento.

11.2 - Não há mais providências a serem adotadas pela Administração a não ser as de praxe, como a indicação de servidores para atuarem na equipe de fiscalização da contratação.

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS

12.1 - Não há impacto ambiental na realização do serviço aqui pretendido.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

13.1 - Pelo exposto, fica claro que a contratação é viável e usual no mercado.

14. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543](#),

de 13 de novembro de 2020.

JOSE HAROLDO MACHADO JUNIOR

Agente de contratação