

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18ª REGIÃO
SECRETARIA DE MANUTENÇÃO E PROJETOS
DIVISÃO DE ENGENHARIA CIVIL

**ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**

1. EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO	
1.1. Integrante Demandante Titular	
Nome:	Paulo Sergio de Castro
Lotação:	Divisão de Engenharia Elétrica
Telefone:	(62) 3222-5663
E-mail:	paulo.castro@trt18.jus.br
1.2. Integrante Demandante Suplente	
Nome:	Luís Viana dos Santos Júnior
Lotação:	Secretaria de Manutenção e Projetos
Telefone:	(62) 3222-5188
E-mail:	luis.junior@trt18.jus.br
1.3. Integrante Administrativo Titular	
Nome:	Pherilene Felisbino Duarte
Lotação:	Divisão de Planejamento e Aquisições
Telefone:	(62) 3222-5137
E-mail:	pherilene.duarte@trt18.jus.br
1.4. Integrante Administrativo Suplente	
Nome:	Rodrigo Amorim Martins de Sá
Lotação:	Divisão de Planejamento e Aquisições
Telefone:	(62) 3222-5770
E-mail:	rodrigo.sa@trt18.jus.br
2. ANÁLISE DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO	
2.1. Descrição da Solução (Agente: Integrante Técnico)	
Descrito no item 1 do detalhamento em anexo.	
2.2. Justificativa da Necessidade da Contratação (Agente: Integrante Técnico)	
Descrito no item 2 do detalhamento em anexo.	
2.3. Normativos específicos (Agente: Integrante Técnico)	
Instrução Normativa SPU/ ME nº 67/2022 – dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos para cobrança em razão de sua utilização; Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946 - dispõe sobre os bens imóveis da União e dá outras providências; Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015; Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017; Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007.	
2.4. Alinhamento estratégico da contratação (Agente: Integrante Técnico)	
Aperfeiçoar a gestão orçamentária e financeira.	

2.5. Requisitos da contratação (Agente: Integrante Técnico)

Aprovação, caso haja necessidade, de Laudo de Avaliação junto à Secretaria de Patrimônio da União (SPU);

Comprovação de elaboração do laudo por profissional habilitado de engenharia ou arquitetura com registro regular no conselho de classe e detentor de certificado de curso de Avaliador de Imóveis com carga horária mínima 20 horas.

Não se trata de serviço de natureza continuada por não ser um serviço essencial para assegurar a integridade do patrimônio de forma rotineira ou para manter o contínuo funcionamento das atividades do Tribunal, que se constituem necessidade permanente, cuja contratação deva estender-se por mais de um exercício financeiro e continuamente.

Além das disposições constantes neste documento, a Contratada deverá atender, no que couber, às demais disposições constantes da Resolução nº 310/2021 do CSJT – Guia de Contratações Sustentáveis da Justiça do Trabalho, em especial:

Dar preferência – em relação aos materiais utilizados – a produtos constituídos no todo ou em parte por materiais recicláveis, reciclados, atóxicos e/ou biodegradáveis, conforme ABNT NBR 16.448-1 e 16.448-2. Os materiais devem ser acondicionados, preferencialmente, em embalagens recicladas ou recicláveis, preferencialmente de papelão ou de plástico à base de etanol de cana-de-açúcar.

Não haverá necessidade de a contratada promover a transição contratual com transferência de conhecimento, tecnologia e técnicas empregadas.

2.5. Quantitativo a ser contratado (Agente: Integrante Técnico)

32 (trinta e duas) avaliações

Conforme memória de cálculo anexa aos estudos

2.6. Levantamento de mercado e justificativa da escolha do tipo de solução a contratar (Agente: Integrante Técnico)

O levantamento de mercado foi realizado a partir da análise de editais de licitação e contratos publicados em sites oficiais de entes públicos, de compras governamentais e na plataforma Banco de Preços. Observam-se as seguintes soluções:

QUADRO DE SOLUÇÕES IDENTIFICADAS

Id	Solução identificada	Viabilidade
1	Utilização de servidores para elaboração de laudos de avaliações de imóveis	<p>O uso de mão de obra própria não é uma alternativa viável, pois, apesar de existir servidores no quadro qualificados para o serviço, não é possível alocá-los para esta demanda uma vez que prejudicaria outras demandas de maior importância para o Tribunal.</p> <p>A atividade de avaliação de imóveis requer intensivos estudos de mercado, visitas à imóveis similares em diversas regiões, cotação junto a imobiliárias. Atividade que, embora possam ser prestadas pelos servidores, levariam mais tempo devido ao acúmulo de atribuições com quadro reduzido.</p> <p>Via de regra, observa-se que a iniciativa privada é capaz de realizar estes serviços em menor tempo, uma vez que usualmente as empresas e profissionais já se encontram especializados na atividade e possuem bancos de dados de serviços anteriores, que aceleram</p>

		os trabalhos.
2	Realização de credenciamento de profissionais avaliadores de imóveis, com previsão de regras no Edital para a contratação futura	Esta alternativa apesar de possível não parece ser a mais adequada tendo em vista o volume dos serviços demandados pelo TRT, que é considerado baixo (de 30 a 40 avaliações por ano). O credenciamento de profissionais se aplica a cenários em que são solicitados diversos serviços com frequência e que possam ser realizados concomitantemente. É um modelo adotado nos bancos públicos, que fazem milhares de avaliações de imóveis e de outros bens.
3	Contratação de empresa ou pessoa física para prestação de serviço elaboração de laudos de avaliações de imóveis	Esta solução figura-se viável, do ponto de vista técnico, uma vez que será desenvolvida por uma pessoa física ou jurídica com expertise, e do ponto de vista econômico, porquanto se trata de um contrato anual e que permite a realização imediata dos serviços mediante ordem de serviços.
4	Contratação de empresa ou pessoa física por meio de registro de preços	É um modelo passível de ser empregado quando não se pode precisar de antemão a quantidade a ser contratada. Possui a vantagem de a ata poder ser prorrogada, porém há necessidade de verificação de vantajosidade Tem como desvantagem a necessidade de verificação de vantajosidade a cada 6 meses, que gera gastos administrativos e podem atrasar a efetiva prestação dos serviços ensejando até a não utilização da ata e a demanda por nova contratação. Também como desvantagem, há o lapso temporal entre o surgimento da necessidade, a formalização do contrato e o empenho (que pode ainda aumentar caso seja necessária a realização de verificação de vantajosidade), situação que não ocorre na solução anterior, para a qual o empenho já é realizado no ato da contratação.

Adiante, citam-se exemplos de contratações recentes e similares de outros órgãos, que serviram para subsidiar o presente Estudo:

Pregão Eletrônico nº 51/2022, do Tribunal Regional Federal da 2ª Região;
Pregão Eletrônico nº 1/2022, do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará - CREA/CE;
Pregão Eletrônico nº 101/2022, da Universidade Federal de São Paulo;
Pregão Eletrônico nº 13/2022, do Tribunal Regional Eleitoral de Goiás.

A contratação nesses moldes justifica-se pela necessidade de atender a obrigatoriedade deste Tribunal de informar a atualização dos valores dos imóveis de uso especial da União com Termo de Entrega para o TRT 18ª Região (Imóveis próprios do TRT 18ª Região) à Secretaria do Patrimônio da União (SPU), bem como atender a necessidade da Administração em gerenciar os gastos com os imóveis alugados ou cedidos, sem a utilização dos servidores do quadro qualificados para o serviço, dado o quadro reduzido destes.

2.7. Estimativa de preços ou preços referenciais (Agente: Integrante Técnico)

R\$ 113.735,92 (cento e treze mil setecentos e trinta e cinco reais e noventa e dois centavos).

Conforme Anexos B, C e D a integrarem o Termo de Referência e Edital.

2.8. Descrição da solução como um todo (Agente: Integrante Técnico)

Avaliação de área ou imóvel urbano com elaboração, entrega (físico e digital em formato editável plataforma SisREN/SisDEA) e aprovação de Laudo de Avaliação junto à Secretaria de Patrimônio da União (SPU),

comprovação de elaboração por profissional habilitado de engenharia ou arquitetura com registro regular no conselho de classe e detentor de certificado de curso de Avaliador de Imóveis com carga horária mínima 20 horas. Inclui realização de visitas técnicas, entrega de relatório fotográfico e de relatório da visita, ART/RRT, bem como os demais encargos legais, técnicos, logísticos, administrativos, diretos e indiretos.

Critérios de Sustentabilidade específicos:

() NÃO

(x) SIM

Se sim, quais:

Não geração de resíduos, tendo em vista que os trabalhos são realizados em meio digital e entregues sem emprego de papel.

2.9. Justificativa para o parcelamento ou não da solução (Agente: Integrante Técnico)

Considerando a natureza dos serviços, não se vislumbra o parcelamento da solução devido às características da contratação. O objeto é divisível, porém esta divisão não é conveniente, pois a realização dos serviços por empresa única permite melhor gerenciamento, diminuição de gastos e padronização e uniformidade dos serviços a serem prestados.

2.10. Resultados pretendidos (Agente: Integrante Técnico)

Atualizar os valores dos imóveis de uso especial da União com Termo de Entrega para o TRT 18ª Região (Imóveis próprios deste Tribunal) junto à Secretaria do Patrimônio da União (SPU);
Fornecer subsídios para a Administração gerenciar os gastos com os imóveis alugados ou cedidos.

2.11. Providências para adequação do ambiente do órgão (Agente: Integrante Técnico)

Apenas liberação de acesso aos funcionários indicados pela contratada. Sem maiores providências necessárias para a presente contratação, tendo em vista se tratar de natureza eminentemente intelectual realizada em ambiente da contratada, exceto para visitas técnicas que serão necessárias.

2.12. Contratações correlatas ou interdependentes (Agente: Integrante Técnico)

Entende-se por contratações correlatas ou interdependentes aquelas que repercutem ou sofrem repercussão da contratação ora em estudo.
Logo, no presente caso, não há contratações correlatas ou interdependentes.

2.13. Equipe de gestão da contratação (Agente: Integrante Técnico)

Gestor: Cássia Maria Sebba Kafuri
Substituto: Paulo Sergio de Castro
Fiscal Técnico: Luís Viana dos Santos Júnior
Fiscal Técnico Substituto: Reinaldo de Sá Moreira e Silva

3. ANÁLISE DE TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS

3.1. Definições:

- dado pessoal: informação relacionada a pessoa natural identificada ou identificável;
- dado pessoal sensível: dado pessoal sobre origem racial ou étnica, convicção religiosa, opinião política, filiação a sindicato ou a organização de caráter religioso, filosófico ou político, dado referente à saúde ou à vida sexual, dado genético ou biométrico, quando vinculado a uma pessoa natural;
- tratamento: toda operação realizada com dados pessoais, como as que se referem a coleta, produção, recepção, classificação, utilização, acesso, reprodução, transmissão, distribuição, processamento, arquivamento, armazenamento, eliminação, avaliação ou controle da informação, modificação, comunicação,

transferência, difusão ou extração;

3.2. Haverá tratamento de dados pessoais na presente contratação

- Não
 Sim

Se sim:

- Dados básicos dos servidores envolvidos na contratação (gestores, fiscais, ordenador de despesas, etc);
 Dados da pessoa física contratada ou do(s) representante(s) legal(is) da empresa;
 Dados dos profissionais que executarão os serviços;
 Dados sensíveis;
 Dados de crianças e/ou adolescentes.

3.3. Haverá compartilhamento de dados pessoais na presente contratação

- Não
 Sim

Se sim:

- compartilhamento de dados da contratada (empregados terceirizados, banco de dados, etc.)
 compartilhamento de dados de posse do TRT18ª Região.

3.4. Finalidade do tratamento de dados

Os dados serão empregados somente para realização dos procedimentos relativos à contratação.

3.4.1. Finalidade específica:

Elaboração de documentos oficiais, tramitação de processos administrativos, elaboração de contratos e suas modificações, comunicações oficiais entre Contratante e Contratada, comunicações entre Fiscalização e Contratada ou profissionais por ela nomeados.

3.4.2. O tratamento de dados pessoais somente poderá ser realizado nas seguintes hipóteses (Indicar a regra de competência administrativa aplicável à situação concreta conforme Lei 13.709/2018):

Dados Pessoais

- Consentimento do titular (art. 7º, inciso I);
 Obrigação legal ou regulatória pelo controlador (art. 7º, inciso II);
 Pela administração pública, para o tratamento e uso compartilhado de dados necessários à execução de políticas públicas previstas em leis e regulamentos ou respaldadas em contratos, convênios ou instrumentos congêneres (art. 7º, inciso III);
 Para a realização de estudos por órgão de pesquisa, garantida, sempre que possível, a anonimização dos dados pessoais (art. 7º, inciso IV);
 Quando necessário para a execução de contrato ou de procedimentos preliminares relacionados a contrato do qual seja parte o titular, a pedido do titular dos dados (art. 7º, inciso V);

Para o exercício regular de direitos em processo judicial, administrativo ou arbitral, esse último nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996 (Lei de Arbitragem) (art. 7º, inciso VI);

Para a proteção da vida ou da incolumidade física do titular ou de terceiro (art. 7º, inciso VII);

Para a tutela da saúde, exclusivamente, em procedimento realizado por profissionais de saúde, serviços de saúde ou autoridade sanitária (art. 7º, inciso VIII);

Quando necessário para atender aos interesses legítimos do controlador ou de terceiro, exceto no caso de prevalecerem direitos e liberdades fundamentais do titular que exijam a proteção dos dados pessoais (art. 7º, inciso IX);

Para a proteção do crédito, inclusive quanto ao disposto na legislação pertinente (art. 7º, inciso X).

Dados sensíveis

Consentimento do titular (art. 11, I);

Sem consentimento, por ser indispensável para cumprimento de obrigação legal ou regulatória pelo controlador (art. 11, II, a);

Sem consentimento, por ser indispensável para tratamento compartilhado de dados necessários à execução, pela administração pública, de políticas públicas previstas em leis ou regulamentos (art. 11, II, b);

Sem consentimento, por ser indispensável para realização de estudos por órgão de pesquisa, garantida, sempre que possível, a anonimização dos dados pessoais sensíveis (art. 11, II, c);

Sem consentimento, por ser indispensável para exercício regular de direitos, inclusive em contrato e em processo judicial, administrativo e arbitral, este último nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996 (Lei de Arbitragem) (art. 11, II, d);

Sem consentimento, por ser indispensável para proteção da vida ou da incolumidade física do titular ou de terceiro (art. 11, II, e);

Sem consentimento, por ser indispensável para tutela da saúde, exclusivamente, em procedimento realizado por profissionais de saúde, serviços de saúde ou autoridade sanitária (art. 11, II, f);

Sem consentimento, por ser indispensável para garantia da prevenção à fraude e à segurança do titular, nos processos de identificação e autenticação de cadastro em sistemas eletrônicos, resguardados os direitos mencionados no art. 9º desta Lei e exceto no caso de prevalecerem direitos e liberdades fundamentais do titular que exijam a proteção dos dados pessoais (art. 11, II, g).

Dados de menores

Com consentimento específico e em destaque dado por pelo menos um dos pais ou pelo responsável legal (art. 14, §1º);

() Sem consentimento, quando a coleta for necessária para contatar os pais ou o responsável legal, utilizados uma única vez e sem armazenamento, ou para sua proteção (art. 14, §3º);

3.4.3. Declaração: Os gestores da contratação, abaixo assinados, declaram que a finalidade do tratamento de dados especificada está em consonância com o interesse público. Declaram ainda que o tratamento de dados previsto no ato é compatível com a finalidade indicada e necessário para a sua consecução.

3.5. Riscos e impacto

(x) **Risco 1 - Dados pessoais comuns** – a contratação deve prosseguir sem necessidade de notificação do Comitê;

() **Risco 2 - Dados pessoais sensíveis ou de menores** – a contratação deve prosseguir, com a adoção das medidas legais de proteção, como a colheita de consentimento dos responsáveis legais (no caso de menores), porém com imediata notificação do Comitê;

() **Risco 3 - Que impliquem o fornecimento de acesso de terceiros a banco de dados do TRT18** – a contratação deve ser suspensa, com imediata notificação do CGPD para exarar parecer em prazo não inferior a 5 dias, salvo nos casos de urgência devidamente fundamentados, casos em que o controle será feito pelo CGPD posteriormente.

Risco 3 - Impacto: << descrever eventuais consequências da divulgação ou compartilhamento indevido dos dados.

4. CIÊNCIA DOS GESTORES

Por este instrumento, os gestores relacionados neste documento, nos termos do art. 41, § 1º, da Instrução Normativa nº 5, da SEGES/MP, de 26 de maio de 2017, declaram ter ciência das competências definidas na referida norma, bem como da indicação para exercer esse papel durante a execução contratual.

5. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A equipe de planejamento da contratação, ciente das regras e diretrizes contidas na Instrução Normativa nº 5, da SEGES/MP, de 26 de maio de 2017, declara que o presente planejamento atende às demandas da Administração, que os benefícios são adequados, os custos previstos são compatíveis e caracterizam a economicidade, os riscos envolvidos são administráveis, motivo pelo qual declara ser viável a contratação pretendida.

<<Assinatura dos membros da equipe de planejamento da contratação>>

<<Assinatura dos gestores da contratação>>