



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

RELATÓRIO DE VISITA TÉCNICA

PROAD nº 3390/2025

Tendo em vista a natureza técnica de algumas das alegações contidas tanto no recurso apresentado pela empresa TOM CONSTRUTORA, quanto nas contrarrazões apresentadas pelas empresas CAPITAL e PAIM (docs 166 e 167), que orbitaram em torno da possível inveracidade dos atestados técnicos apresentados pela licitante vencedora, realizou-se visita ao local indicado no atestado emitido por VIPMALL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (doc 147, fls 1 a 9), sito à RUA 12 , Chácara 312A Lote 36, Setor Habitacional Vicente Pires, Distrito Federal.

Em relação ao atestado emitido por JFA PNEUS e RODAS LTDA, optou-se por não se realizar verificação tendo em vista que, independentemente de sua fidedignidade, os quantitativos listados referido atestado não atendem aos requisitos do edital em relação a área (inferior a 3000 m<sup>2</sup>) e ao volume de concreto estrutural (inferior a 50 m<sup>3</sup>).

Os demais atestados apresentados pela empresa CAPITAL foram emitidos em nome de outras empresas para os profissionais indicados nos mesmos e não foram objeto de apreciação para habilitação técnica operacional da mesma.

Pois bem.

A visita técnica foi realizada em 12/06/2025, tendo início às 11hs e término às 12:30hs, na presença de representantes da empresa CAPITAL(Srs. Marcelo Vieira de Rezende e Marcos Vinícius de Oliveira Carvalho) e VIPMALL (Sr. Rafael Mihsen Taveira), para verificação in loco das informações contidas no atestado emitido por VIPMALL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Cumprе destacar que, apesar de a empresa alegar em suas contrarrazões ter se tratado de reforma, a ART apresentada foi registrada como obra,

tratando-se de vício material. Porém isso não impediu a continuidade dos trabalhos de verificação vez que para fins de habilitação técnica no certame não há distinção relevante quanto a se tratar de obra nova ou reforma.

Destaca-se ainda que, a partir da relação de serviços constantes do atestado apresentado, é inicialmente possível aventar se tratem de serviços de reforma ou manutenção, vez que os quantitativos listados são insuficientes para a execução de uma obra completa, assim como o valor apresentado do contrato que, comparativamente falando, é bastante inferior ao custo por metro quadrado de uma obra nova.

Identificou-se que se trata de um pequeno shopping/galeria comercial, com diversas lojas no pavimento térreo, salas comerciais no segundo pavimento e área de administração no terceiro pavimento.

A edificação apresenta características de boa manutenção, pintura interna recente, banheiros em bom estado, portas, vidraçarias e guarda-corpos/corrimãos em bom estado, o que pode indicar que houve intervenções recentes porém sem possibilidade de precisar a data.

Os pisos e revestimentos encontram-se em bom estado porém não parecem ter sido assentados há cerca de um ano devido a sinais de desgaste e características dos rejuntas verificadas in loco.

Há um elevador e uma escada em bons estados porém com características de estarem sem reforma há bastante tempo, a partir da observação do estado de conservação das pastilhas e rejuntamento e aspecto do granito verificado no interior e rodapés do elevador.

O representante do empreendimento VIP MALL alegou que a empresa CAPITAL seria responsável por serviços de manutenção contínua da edificação e, de fato, foi possível identificar que havia serviços em andamento em um dos banheiros da edificação. Também foram identificados materiais de construção e andaimes no local.

Todavia, durante a visita, não foi possível identificar sinais de que foram realizados serviços estruturais relevantes de reforço. Interpelados, não souberam indicar os locais de realização de serviços como terraplenagem, fundações, muro em quantitativo incompatível espacialmente com o entorno da edificação, local de execução do galpão provisório de obra com 700 metros quadrados, também incompatível com o entorno da edificação.

Solicitou-se os projetos e registros fotográficos da aludida reforma, sobretudo do reforço estrutural que consta do atestado, que conteria o quantitativo de concreto solicitado para habilitação na licitação, porém foi relatado pelos representantes da empresa que não dispunham deste material.

Registre-se que foi informado pelo responsável pelo empreendimento e confirmado pelos representantes da empresa CAPITAL, que o atestado conteria outros serviços realizados pela empresa CAPITAL ao grupo VIP MALL EMPRENDIMENTOS alhures. Foi ressaltado pelo representante deste Tribunal que, assim sendo, o atestado em discussão deveria ser claro e conter todas as localidades abrangidas.

Registre-se ainda que, em conversa informal com dois inquilinos de duas lojas situadas no estabelecimento, que preferiram não se identificar, foi informado que o imóvel não passou por reforma substancial nos últimos anos.

Assim sendo, em que pese haver sinais de que houve sim alguns dos serviços constantes do atestado no local visitado (como pinturas internas e trocas de algumas esquadrias e instalações, por exemplo), não se pode afirmar que foram feitas as alterações mais substanciais e estruturais como fundações e reforços estruturais.

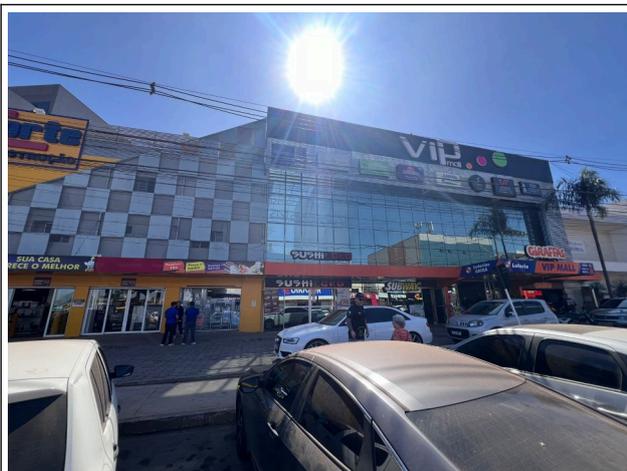
Conclui-se portanto que, apesar de formalmente constituído e legitimamente registrado pelo CREA, o atestado apresentado contém vícios constatados in loco que comprometem sua qualidade como elemento comprobatório para fins de habilitação técnico-operacional da empresa.

Os registros fotográficos com respectivos comentários encontram-se no anexo.

Por ser a verdade, certifico e dou fé a este relatório.

Eng. Reinaldo de Sá Moreira e Silva  
ANALISTA JUDICIÁRIO – ASSISTENTE DE SERVIÇO  
CREA 19.838/D-GO

## ANEXO – Relatório fotográfico da visita



Fachada principal



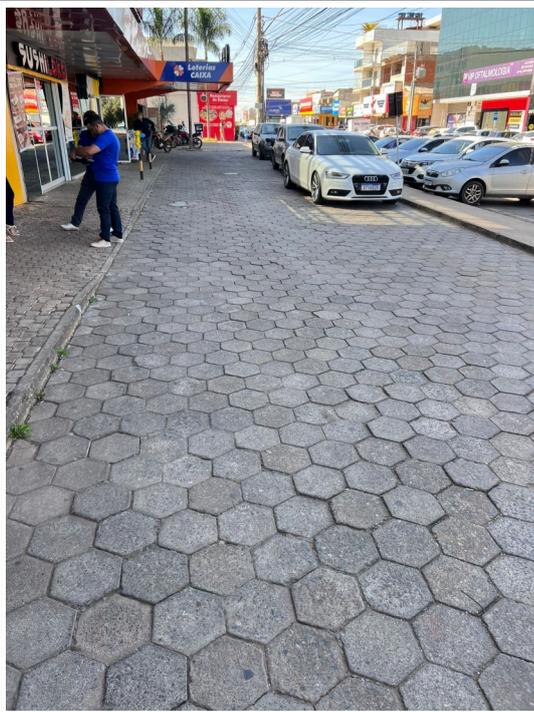
Piso intertravado e andaimes



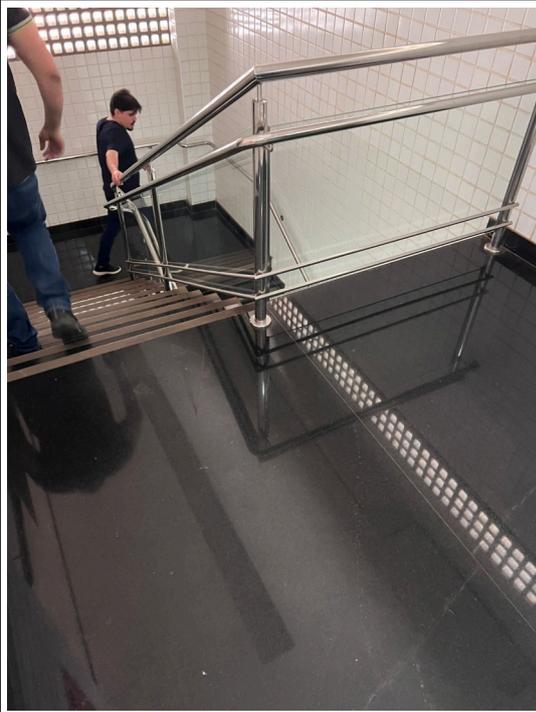
Detalhe fachada



Detalhe fachada



Piso intertravado , sem sinais de assentamento recente, apresenta mesmas características visuais de imagem retirada do google streetview de 2019.



Escadaria e corrimãos/guarda-corpos



Segundo Piso



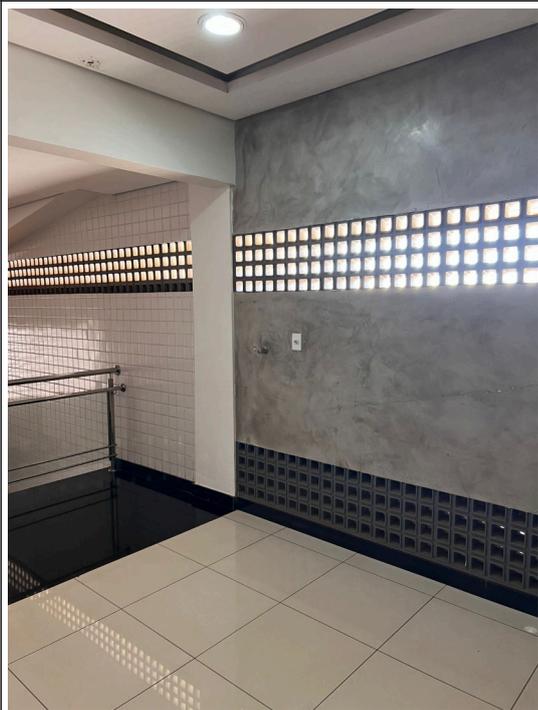
Forro com pintura em bom estado



Esquadrias, piso e detalhes em granito



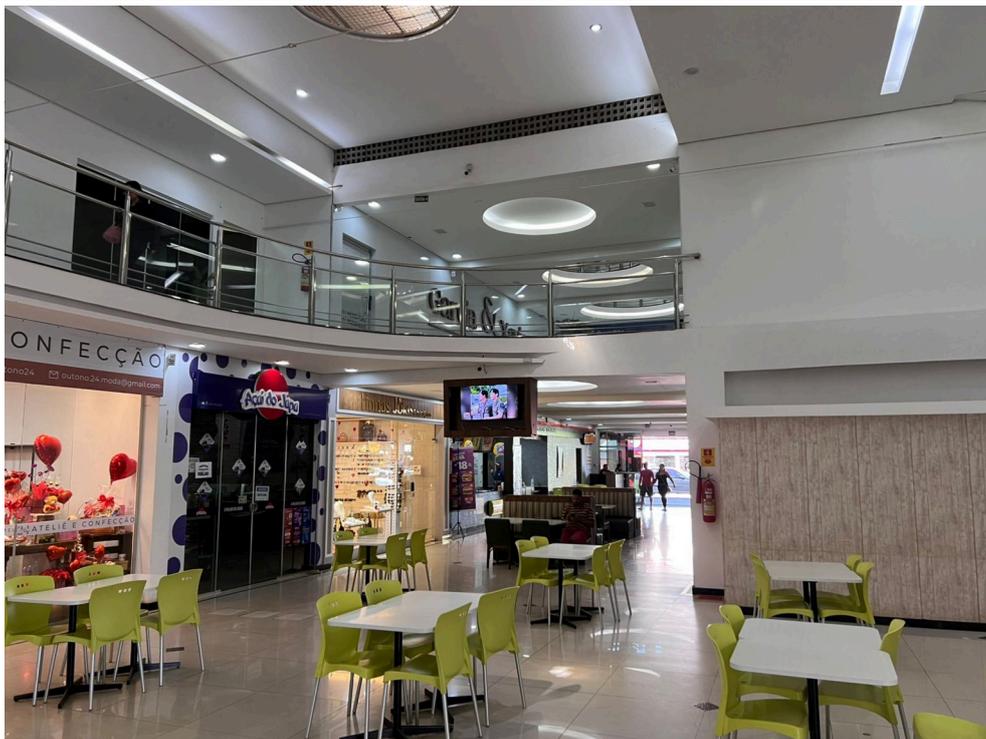
Terceiro piso (Administração)



Revestimentos em bom estado



Antigo escritório da CAPITAL



Vista geral lojas e praça de alimentação térreo



Acesso estacionamento com pintura desgastada, não aparenta pintura recente



Pintura externa em mal estado, não aparenta ter sido reformada a menos de 1 ano



Detalhe patologias fachada, incompatível com reforma geral há menos de 1 ano.



Detalhe de tubulação pluvial substituída (notar falta de pintura no trecho novo)



Andaimes no local, piso intertravado com características de uso superior a 1 ano



Telhado com sinais de ação do tempo superior a 1 ano.



Banheiro em reforma



Banheiro em reforma



Banheiro sem reforma (observar sinais de desgaste nas bases das divisórias, incompatíveis com troca recente)



Telhamento sem características de substituição substancial recente.

## Imagens do Google Street View

