



Curitiba, 30 de setembro de 2025.

Ao Senhor Ordenador da Despesa,

Assunto: **Contratação de empresa especializada em avaliação de imóveis para prestação de serviço técnico-profissional de elaboração, sob demanda, de laudos de avaliações de imóveis ou espaços físicos do Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região para atualização de seus registros junto à Secretaria do Patrimônio da União (SPU).**

1. DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO

Solicitamos à Vossa Senhoria providências para contratação de empresa especializada em avaliação de imóveis para prestação de serviço técnico-profissional de elaboração, sob demanda, de laudos de avaliações de imóveis ou espaços físicos do Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região, conforme detalhamento a seguir:

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	QUANTIDADE ESTIMADA
1	Avaliação de área ou imóvel urbano com elaboração, entrega de Laudo de Avaliação para atualização de registros 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, nota técnica e de relatório da visita, ART/RRT, bem como os demais encargos legais, técnicos, logísticos, administrativos, diretos e indiretos para atendimento pleno das disposições deste Termo.	52 unidades

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

Tendo em vista a obrigação legal estabelecida pela Portaria Conjunta SPU/STN nº 703/2014, que determina a mensuração contábil dos bens imóveis da União, das autarquias e das fundações públicas federais, torna-se imprescindível a adoção de medidas para o correto cumprimento dessa exigência normativa. A norma em questão impõe que todos os imóveis sejam avaliados e tenham seus respectivos valores devidamente registrados nos sistemas corporativos da SPU, com o objetivo de garantir a fidedignidade das informações patrimoniais públicas e o alinhamento com os princípios da contabilidade pública.

No âmbito deste Tribunal, essa obrigação se traduz na necessidade de avaliação de todos os imóveis sob sua responsabilidade, o que requer conhecimento técnico especializado, métodos reconhecidos de valoração e emissão de laudos técnicos com validade legal. A avaliação adequada desses bens é fundamental não apenas para fins contábeis, mas também para assegurar a transparência na gestão patrimonial, subsidiar processos de planejamento e tomada de decisão, e atender a eventuais demandas de controle externo, como auditorias do Tribunal de Contas da União (TCU) e demais órgãos de fiscalização.



Dessa forma, justifica-se a contratação de empresa especializada em avaliação de imóveis, com experiência comprovada e profissionais habilitados, capazes de realizar a mensuração patrimonial de maneira técnica, precisa e em conformidade com as normas da SPU e da contabilidade pública. A contratação visa assegurar a regularidade do registro dos bens, promovendo a integridade das informações contábeis e patrimoniais do Tribunal, além de contribuir para o aprimoramento da governança pública.

3. CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

Foram definidos critérios de sustentabilidade para a contratação?

	Dimensão	Critérios
(x) Sim	Ambiental	Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos: a) A empresa deve priorizar práticas de gestão ambiental certificadas (ex: ISO 14001). b) Os documentos e laudos devem ser entregues em formato digital, reduzindo o uso de papel e impressão. Quando necessário o uso de papel, que este seja reciclado ou certificado por selo ambiental reconhecido (FSC ou equivalente). c) A empresa deve incentivar o uso de meios de transporte menos poluentes para deslocamentos técnicos, como veículos híbridos ou compartilhados.
	Econômica	Escolha por empresa de pequeno porte, que realiza laudo dentro das especificações determinadas pela legislação.
	Social	Escolha por empresa que não emprega menores de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e que não emprega menores de dezesesseis anos. Também, que reserva vagas para pessoas com deficiência e para reabilitado da Previdência Social.
	Cultural	-x-
	Integridade	A empresa está regular com todas as esferas da administração pública e não possui parentes próximos investidos em cargo de direção ou membro do Poder Judiciário.

() Não Justificativa:

() Não se aplica Justificativa:

Fundamentação: RES CSJT 364/2023

Art. 30. As contratações de bens e serviços no âmbito da Justiça do Trabalho de primeiro e segundo graus devem observar as práticas e os critérios sustentáveis aplicáveis às contratações públicas.

< [Consultar o Documento Orientações para preenchimento de Critérios de Sustentabilidade](#) > (ctrl + clique)

4. DA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO

LOCAL:	TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO 9.ª REGIÃO - PARANÁ Cidades: Apucarana, Arapongas, Araucária, Assis chateaubriand, Bandeirantes, Cambé, Campo largo, Campo mourão, Cascavel, Castro, Cianorte, Colombo, Cornélio Procópio, Curitiba, Dois vizinhos, Foz do Iguaçu, Francisco Beltrão, Guarapuava, Ibaiti, Irati, Ivaiporã, Jacarezinho, Jaguariaíva, Laranjeiras Do Sul, Loanda, Londrina, Marechal Cândido Rondon, Maringá, Medianeira, Nova Esperança, Palmas, Palotina, Paranaguá, Paranaíba, Pato Branco, Pinhais, Pitanga, Ponta Grossa, Porecatu, Rolândia, Rolândia, Santo Antônio da Platina, São José dos Pinhais, São Mateus do Sul, Telêmaco Borba, Toledo, Umuarama, União da Vitória, Wenceslau Braz.Total/C:. Horário de recebimento: das 10h às 17h, de 2ª à 6ª feira, exceto feriados.
---------------	--

5. PESQUISA DE PREÇO

Responsável pela Pesquisa:	João Gabriel Teodoro Guimarães
Período da Pesquisa:	26/08/2025 a 30/09/2025
Fonte de Consulta:	Laotec Engenharia; Innovate Consultoria, Valuation Brasil, Avaliações Curitiba, Avalia SP, Avaliar Engenharia, Avalie Já, CVI PR, LF Baldez, AVALOR. NorteConsul, Avaliar Engenharia, Avalia.
Fornecedores que enviaram cotação:	Avalie Já, CVI PR, Laotec Engenharia, Valuation Brasil.
Fornecedores que não responderam à solicitação de cotação:	Innovate Consultoria, Avaliações Curitiba, Avalia SP, Avaliar Engenharia, LF Baldez, AVALOR, Avaliar Engenharia, Avalia.
Fundamentação: IN SEGES 65/2021 – Art. 5º <i>IV- pesquisa direta com, no mínimo, 3 (três) fornecedores...;</i> <i>V - pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas, desde que a data das notas fiscais esteja compreendida no período de até 1 (um) ano anterior à data de divulgação do edital...;</i> <i>§ 2º - IV - registro, nos autos do processo da contratação correspondente, da relação de fornecedores que foram consultados e não enviaram propostas como resposta à solicitação de que trata o inciso IV do caput.</i>	

6. ESTIMATIVA DA DESPESA

Orçamento (2025):	R\$ 4.500,00 (laudo do Ed. Sede)	
Orçamento (2026):	R\$ 99.580,00	
Percentual:	0 % 1º grau	100 % 2º grau
Natureza da despesa:	33903905	
Item SIGEO:	151102025000091	
Obs.: O valor para a despesa está previsto no Plano Anual de Contratações.		
Critério adotado:	Menor Preço Global	

7. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Conforme descrito no mapa comparativo de preços, o valor total da contratação é de R\$ 107.280,00. Por essa razão, sugere-se a realização da contratação por meio de dispensa de licitação em razão do valor, consoante o Art. 75, I da Lei 14.133/2021, tendo em vista que o valor previsto para a contratação é compatível com os limites da modalidade (atualmente R\$ 125.451,15 – a cada 12 meses).
--



Nos dias 26/08 e 01/09, foram realizados pedidos de cotação junto a diversas empresas especializadas, com o objetivo de contratar serviços técnicos destinados à avaliação dos 52 imóveis pertencentes ao Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região (TRT-9). A solicitação inicial previu a emissão de dois laudos por imóvel: um para definição do valor patrimonial e outro para definição do valor de locação, totalizando 104 laudos de avaliação.

Na ocasião, foram recebidas cinco propostas comerciais, sendo o menor valor apresentado pela empresa Valuation Brasil. Contudo, a análise documental demonstrou incompatibilidade da proposta com os requisitos de habilitação técnica, ensejando sua desconsideração.

O principal óbice identificado foi a ausência de registro regular da pessoa jurídica junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU). Ressalte-se que esse requisito constitui condição indispensável para a execução do objeto contratado, por se tratar de serviço técnico especializado de engenharia, conforme expressamente previsto no item 6.1.1 do Termo de Referência.

Em resposta à consulta, a empresa apresentou apenas o registro de um responsável técnico na área de engenharia, acompanhado de certidão de acervo técnico (CAT). Todavia, deixou de comprovar o registro da pessoa jurídica junto ao CREA ou CAU, o que caracteriza falha insanável de habilitação técnica, traduzindo o descumprimento direto das regras de participação no certame.

Adicionalmente, foi realizada consulta ao Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), disponível no sítio eletrônico da Receita Federal, a qual revelou que a atividade econômica principal da Valuation Brasil é classificada como “serviços combinados de escritório e apoio administrativo”, sem qualquer relação com engenharia, arquitetura ou avaliações técnicas imobiliárias. A combinação desses fatores — ausência de registro profissional adequado e divergência entre objeto social e objeto contratado — reforça a inviabilidade de aproveitamento da proposta, sob pena de comprometer a regularidade e a segurança técnica da contratação.

No decorrer da análise, constatou-se que a necessidade real da Administração não correspondia aos 104 laudos inicialmente previstos, mas sim a 52 laudos de avaliação patrimonial e 10 laudos de avaliação de locação, perfazendo um total de 62 laudos. Diante dessa redefinição, as empresas participantes foram consultadas para confirmar a validade dos preços propostos frente à nova quantidade demandada. Também foi solicitado esclarecimento quanto à composição do valor ofertado, de modo a verificar se o montante apresentado correspondia ao preço global por ambas as avaliações em um único laudo, ou se dizia respeito a apenas uma modalidade de avaliação. Nesse momento, reiterou-se a decisão de desconsiderar a proposta da Valuation Brasil, pelos motivos anteriormente expostos.

Após a análise das respostas recebidas, deliberou-se, em 24/09, pela realização de uma nova cotação, adotando como alternativa mais eficiente a contratação de um único laudo por imóvel, o qual deveria contemplar tanto a avaliação do valor patrimonial quanto a avaliação do valor de locação. Dessa forma, o número de laudos foi ajustado para 52 documentos técnicos completos, cada um abrangendo ambas as modalidades de avaliação.

Com a continuidade do procedimento, e tendo em vista a necessidade de maior precisão nos orçamentos, foi encaminhado, em 29/09, um terceiro pedido de cotação, no qual se solicitou que as empresas apresentassem tanto a cotação referente a um laudo único contemplando as duas avaliações, quanto a cotação para laudos separados (um para o valor patrimonial e outro para o valor de locação).

As empresas foram informadas que o Tribunal irá formular o mapa de preços e indicar a melhor proposta de acordo com o menor preço encontrado após a soma dos valores para execução dos laudos conforme segue: a) realização de 42 laudos patrimoniais e 10 laudos patrimoniais e de locação (idades informadas acima); b) realização de 52 laudos patrimoniais e 10 laudos de locação (idades acima).



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO

Ao final da análise comparativa, o menor preço válido foi apresentado pela empresa Lautec Engenharia, no valor total de R\$ 107.280,00, correspondente à elaboração de 52 laudos integrados, cada um contendo a avaliação de valor patrimonial e de valor de locação do respectivo imóvel.

Para o ano de 2025 será realizada a elaboração e entrega do laudo referente ao Edifício Sede, considerando a proximidade do encerramento do exercício.

8. DADOS DO FORNECEDOR INDICADO

Nome:	EAP Engenharia de Avaliações e Patrimônio SS
CNPJ:	29.386.242/0001-47
Nome Fantasia:	Lautec Engenharia
Endereço:	Av Ibirapuera 2033/8º andar
Contato:	11 4007-2155
Telefone:	11 4007-2155
Email:	rodrigo@lautecengenharia.com.br

9. UNIDADE SOLICITANTE / GESTORA

Nome: Hilma Maria Wielewski	E-mail: sa@trt9.jus.br	Fone: 41 3310-7790
Secretaria Administrativa		

10. FISCAIS DO CONTRATO

Tipo:	Nome:	E-mail:	Fone:
Titular:	Pedro Paulo Quirino de Melo	pedromelo@trt9.jus.br	(41) 3310-7742
Substituto:	Rivelino Conciani	rivelinoconciani@trt9.jus.br	(41) 3310-7739

11. DOCUMENTOS ANEXADOS

- DFD – Documento de Formalização da Demanda (print SIGEO)
- Termo de Referência (se aplicável);
- Cotação do Fornecedor indicado (documento separado das demais cotações);
- Demais cotações respondidas;
- Mapa Comparativo de Preços (se elaborado separadamente);
- E-mails dos pedidos de orçamento;
- Certidões Negativas do Fornecedor Indicado ou SICAF;
- Consulta ao Cadastro CADIN.

<Solicita-se incluir os documentos na ordem indicada>



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO

Respeitosamente,

João Gabriel Teodoro Guimarães
Coordenadoria dos Serviços Gerais

Adevilson Fernandes de São José
Coordenadoria dos Serviços Gerais