



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ**  
**COMISSÃO DE LICITAÇÃO Nº 01 - CPL1**

Pça Des. Edgard Nogueira s/n - Bairro Cabral - Centro Cívico - CEP 64000-830  
Teresina - PI - www.tjpi.jus.br

Justificativa Nº 440/2022 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SECGER/SLC/CPL1

**JUSTIFICATIVA TÉCNICO-ADMINISTRATIVA**

**PROCESSO SEI Nº: 22.0.000063098-9**

**REQUERENTE:** Superintendência de Engenharia e Arquitetura - SENA

**OBJETO:** Contratação de empresa especializada na prestação de serviços de avaliação de imóvel urbano para definição do valor de mercado dos imóveis: **Prédio do Fórum Cível e Criminal de Teresina**, pertencente ao Poder Judiciário do Estado do Piauí, localizado na Praça Edgar Nogueira, s/n - Centro Cívico, Bairro Cabral, Teresina, Piauí: edificação de 6 pavimentos com área total de construção de 16.068,18 m<sup>2</sup>, com área do terreno de 13.942,16 m<sup>2</sup>. e **Terreno pertencente a CLAUDINO S/A - LOJAS DE DEPARTAMENTOS**, localizado à Avenida Padre Humberto Pietrogrande (frente), Rua Desembargador Paulo Freitas (fundos), e confrontante lateral esquerda o Novo Palácio da Justiça do Estado do Piauí, Bairro São Raimundo, Teresina, Piauí: com área total de 50.001,38 m<sup>2</sup> e perímetro de 990,90 m.

**FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:** Inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133/21.

**EMPRESA:** A.RODRIGUES MACHADO & CIA LTDA, CNPJ: 03.325.510/0001-27

**VALOR:** R\$ 16.500,00 (dezesesseis mil e quinhentos reais)

**1 – SÍNTESE DO PEDIDO**

Cuidam os presentes autos de demanda instaurada pela Superintendência de Engenharia e Arquitetura - SENA, Contratação de empresa especializada na prestação de serviços de avaliação de imóvel urbano para definição do valor de mercado dos imóveis: **Prédio do Fórum Cível e Criminal de Teresina**, pertencente ao Poder Judiciário do Estado do Piauí, localizado na Praça Edgar Nogueira, s/n - Centro Cívico, Bairro Cabral, Teresina, Piauí: edificação de 6 pavimentos com área total de construção de 16.068,18 m<sup>2</sup>, com área do terreno de 13.942,16 m<sup>2</sup>. e **Terreno pertencente a CLAUDINO S/A - LOJAS DE DEPARTAMENTOS**, localizado à Avenida Padre Humberto Pietrogrande (frente), Rua Desembargador Paulo Freitas (fundos), e confrontante lateral esquerda o Novo Palácio da Justiça do Estado do Piauí, Bairro São Raimundo, Teresina, Piauí: com área total de 50.001,38 m<sup>2</sup> e perímetro de 990,90 m.

**Constam dos autos:**

- Documento de Oficialização da Demanda 96 (3441096);
- Estudos Preliminares Nº 83/2022 (3463168);
- Minuta de Termo de Referência 60 (3463181);
- Registro do Imóvel - Fórum Cível (3441532)
- Registro do Imóvel - Terreno (3442360)
- Croqui do Terreno (3442364)
- Pesquisa de Preços 133 (3621352)(3470235)(3470236)(3470237)(3501562)(3501917)(3537034)(3537075);

- Dotação orçamentária (3622458);
- Despacho Nº 81513/2022 - PJPI/TJPI/SECPRE(3579924) - Aprovando a Minuta de Termo de Referência;
- Portaria de designação das comissões (3584695)
- Certidões de Regularidade da pretensa Contratada (3620465)\*.
- Proposta de preços atualizada da pretensa Contratada(3620395)

Os autos tiveram início com os Ofícios Nº 32124/2022 e Nº 32422 nos quais a Secretaria da Presidência solicita à SENA adoção das providências necessárias para proceder a avaliação Terreno e do imóvel do fórum criminal de Teresina. A SENA inseriu nos autos o Documento de Oficialização da Demanda Nº 96/2022 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SECGER/SENA(3441096) no qual descreve a necessidade e os resultados esperados com a contratação.

Promoveu-se então a realização dos Estudos Preliminares que concluiu pela Viabilidade da contratação. Em ato contínuo foi elaborada a Minuta de Termo de Referência Nº 55/2022 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SECGER/SENA(3441101) na qual consta descrição pormenorizada do objeto da pretensa contratação, além das obrigações das partes e demais requisitos necessários à deflagração do presente procedimento, tendo como anexos o Registro do Fórum Cível(3441532), o Registro do Terreno (3442360) e o Croqui do Terreno(3442364).

Os autos vieram a CPL-1 por força do Despacho Nº 64064/2022 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SECGER/SLC(3443023) para a indicação da legislação que irá reger o procedimento, e para condução dos trabalhos de análise e procedimentos que se fizerem necessários, junto a Unidade demandante, com o objetivo de buscar a conformidade legal e formal de todas as peças necessárias ao prosseguimento da demanda.

Foi então procedida a primeira análise conforme Manifestação Nº 30054/2022 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SECGER/SLC/CPL1(3462716), e promovidas as respectivas alterações solicitadas conforme Estudos Preliminares Nº 83/2022 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SECGER/SENA(3463168); Minuta de Termo de Referência Nº 60/2022 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SECGER/SENA(3463181) e Pesquisa de Preços Nº 102/2022 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SEAD/DEPMATPAT/SECCOM(3470234)(3470235)(3470236)(3470237) (3501562)(3501917)(3537034)(3537075).

Na sequência foi arguido por esta CPL-1 e pela SAJ uma eventual possibilidade de o objeto da presente demanda ser realizado pelo corpo técnico da Superintendência de Engenharia e Arquitetura deste TJPI, sendo respondido por aquele setor que "*que as avaliações de imóveis realizadas por aquela Superintendência em imóveis do TJ-PI, são estimativas de valores dos imóveis no mercado imobiliário (Parecer Técnico), baseados em comparação com valores médios obtidos em pesquisa simplificada de imóveis, sem a utilização de método comparativo direto de dados de mercado com a utilização de regressão linear múltipla, tratamento científico dos dados e equação de regressão a partir dos dados de mercado pesquisados, através da estatística inferencial, com todas as informações necessárias de forma descritiva, consubstanciada, elaborados em conformidade com o grupo de normas NBR - ABNT nº 14.653, partes 1 a 7, de 30/05/2001 e subsequentes, e que portanto, a SENA não dispõe de capacidade operacional para providenciar a avaliação em questão*", conforme Despacho Nº 77204/2022 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SECGER/SENA(3548317).

Retornados os autos à CPL-1 esta se manifestou pelo uso da Lei nº 14.133/21 que apresenta maior vantajosidade para a Administração, posto que em seu artigo 75 são apresentados novos valores limites para contratações por dispensa de licitação, tanto que, por não haver empecilho na utilização na Lei nº 14.133/21 para contratações diretas, a administração tem optado por sua utilização em outras realizadas por este Tribunal de Justiça.

Na sequência, foram os autos submetidos à Secretaria Geral - SECGER e posteriormente à Secretaria da Presidência - SECPRE para deliberação sobre o prosseguimento do pleito, tendo sido aprovada a Minuta de Termo de Referência nº 60/2022 (3463181) e AUTORIZADO o prosseguimento do feito, conforme Despacho Nº 81513/2022 - PJPI/TJPI/SECPRE(3579924).

Foram os autos encaminhados à SOF para informar a dotação orçamentária para atendimento da presente demanda, tendo sido informado conforme Despacho Nº 83107/2022 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SOF/CEORC(3592935).

Considerando que a empresa BARBOSA & GUIMARAES ENGENHARIA LTDA (TOPOFLY ENGENHARIA), CNPJ: 35.912.796/0001-33 havia apresentado a menor proposta para prestação do serviço objeto do pretensa contratação, foram solicitados so documentos adicionais da empresa e encaminhados à SENA(setor demandante/técnico) para análise quanto à documentação comprobatória de qualificação técnica apresentada.

A SENA apresentou a Análise Nº 205/2022 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SECGER/SENA(3595972) concluindo que a **PROPOSTA TÉCNICA NÃO ATENDE AOS REQUISITOS DE QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO TERMO DE REFERÊNCIA, pois a empresa não apresentou CAT, exigência do item 7.2.7.3 do TR.**

Na sequência da tramitação passou-se a apreciação da segunda proposta de menor valor, a qual foi apresentada pela empresa A.RODRIGUES MACHADO & CIA LTDA (AVALIARMERCADO), CNPJ 03.325.510/0001-27. Foi identificado na proposta enviada inicialmente pela empresa que poderia ter ocorrido algum equívoco na descrição, visto que dava a entender que teria sido levado em conta também a avaliação do prédio do Palácio da Justiça, desta forma a empresa foi diligenciada a rever a proposta e encaminhar a documentação referente à qualificação técnica exigida no Termo de Referência.

A empresa A.RODRIGUES MACHADO & CIA LTDA (AVALIARMERCADO), CNPJ 03.325.510/0001-27 apresentou nova proposta(3620395) e documentos de qualificação técnica e regularidade fiscal e trabalhista(3620465).

Neste seguimento, foram os autos encaminhados À SECCOM para revisar a Pesquisa de Preços, à SOF para atualização da reserva orçamentária informada e à SENA setor técnico/demandante para análise quanto aos documentos de qualificação técnica, tendo sido tais peças apresentadas conforme eventos SEI 3621352, 3622458 e 3625963 respectivamente.

É o relatório.

### III- FUNDAMENTAÇÃO

#### • DO USO DA LEI Nº 14.133/21

Tratam-se os presentes autos de demanda para contratação direta com fulcro no Inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133/21, *in verbis*:

"Art. 75. É dispensável a licitação:

I - para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), no caso de obras e serviços de engenharia ou de serviços de manutenção de veículos automotores;

II - para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), no caso de outros serviços e compras;" (grifo nosso)

Em primeiro momento, considerando a entrada em vigor da Lei nº 14.133/21, que por força do seu art. 191 c/c art. 193, II, faculta à Administração, pelos próximos dois anos, a adoção do rito previsto na antiga Lei de Licitação, desde que justificada a escolha e vedada a aplicação combinada das leis, resta aqui evidenciar a escolha do gestor pelo uso do diploma mais recém editado, justificando-se **em razão das vantagens trazidas pela Lei nº 14.133/2021** em relação aos normativos anteriores.

A CPL-1 por meio da Despacho Nº 79571/2022(3565214), indicou o uso da Lei 14.133/21 para os presente procedimento pelos argumentos ali expostos.

#### • DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O artigo 72 da Lei nº 14.133/21, traz enumerados os documentos necessários à instrução dos processo de contratação direta, por dispensa ou inexigibilidade, *in verbis*:

"Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no [art. 23 desta Lei](#);

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial."

**- Documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo:**

Constam dos autos o Documento de Oficialização da Demanda 96 (3441096) , Estudos Preliminares N° 83/2022 (3463168) e Minuta de Termo de Referência 60 (3463181);

**- Estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no [art. 23 desta Lei](#):**

Consta dos autos a Pesquisa de Preços N° 102/2022 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SEAD/DEPMATPAT/SECCOM(3470234), onde foi encontrado INICIALMENTE o preço médio estimado de R\$ 26.172,50 (vinte e seis mil cento e setenta e dois reais e cinquenta centavos).

A presente pesquisa de preço foi instruída com orçamentos obtidos em pesquisa direta com fornecedores, conforme Lista N° 62/2022 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SEAD/DEPMATPAT/SECCOM (3501562). Foi realizado **contato telefônico solicitando orçamentos para as empresas, bem como promovida diligência nos estabelecimentos de cada fornecedor**, com 4 orçamentos obtidos. Ademais, com o objetivo de ampliação da presente pesquisa de preços, foram **reiteradas solicitações para diversos potenciais fornecedores, com o envio de correspondências eletrônicas** solicitando orçamentos, cujas respostas e/ou negativas foram relacionadas nos Docs. SEI N° (3501917) e (3537034).

Visando instruir o presente processo com valores de referência de contratações de outros órgãos públicos, foi realizada busca no Painel de Preços e nos sítios eletrônicos de outros órgãos públicos, bem como feitas buscas no mural de licitações do TCE/PI já finalizadas.

Ocorre que, no decorrer das diligências necessárias para a obtenção das cotações, observou-se que, dada a singularidade do serviço a ser contratado, realizado sob demanda, por se tratar de imóveis com características próprias, não foi possível encontrar aquisições e contratações similares de outros entes públicos para fins de determinação do preço estimado deste procedimento, dadas as divergências manifestadas quando realizada a análise das variáveis que compõem os custos dos serviços - fatores de localização (coordenadas geográficas), área, tipo de acesso, distância ao polo valorizante, infraestrutura, padrão construtivo, área e estado de conservação, entre outros, que refletem em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Utilizou-se a medida de dispersão denominada coeficiente de variação a fim de se averiguar a homogeneidade da cesta de preços obtida, de modo que, verificado o coeficiente de

variação foi superior a 25%, como no presente caso, as amostras obtidas foram entendidas como heterogêneas e a medida de dispersão adotada foi a **mediana**.

Considerando a necessidade de retificação da proposta inicialmente apresentada pela empresa A.RODRIGUES MACHADO & CIA LTDA, foram os autos encaminhados à SECCOM para atualização da Pesquisa de preços, tendo sido cumprido conforme Pesquisa de Preços N° 133/2022 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SEAD/DEPMATPAT/SECCOM(3621352).

**- Parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos:**

Os autos serão encaminhados à Secretaria de Assuntos Jurídicos para emissão de parecer jurídico.

**- Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido:**

Consta nos autos o Despacho N° 86739/2022 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SOF/CEORC (3622458), com a disponibilidade orçamentária integral para atender a presente demanda.

**- Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária:**

Consta nos autos a Consulta Consolidada (CEIS, CNJ, TCU, CNEP) comprovando que a empresa não está impedida de contratar com a Administração, nem tampouco consta do registro de inidôneos, foram colacionados aos autos às certidões de Regularidade Fiscal e Trabalhista e Previdenciária da pretensa contratada (3630548), com a ressalva da certidão de negativa de débitos municipais, visto a pretensa contratada, conforme foi informada fez nesta data o parcelamento dos débitos existentes e resta aguardando no prazo de dois dias úteis a liberação da certidão correspondente.

No tocante à qualificação técnica foram acostados aos autos à documentação comprobatória sendo atestado pela SENA conforme Análise N° 212/2022 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SECGER/SENA(3625963) de que a "**PROPOSTA TÉCNICA ATENDE AOS REQUISITOS DE QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO TERMO DE REFERÊNCIA, pois a empresa apresentou as documentações de exigência dos itens do TR**"

**- Razão da escolha do contratado:**

A escolha pela proposta apresentada pela empresa **A.RODRIGUES MACHADO & CIA LTDA, CNPJ: 03.325.510/0001-27**, dar-se em razão da apresentação da proposta mais vantajosa para administração no valor de **R\$ 16.500,00 (dezesseis mil e quinhentos reais)**, considerando que atendeu aos requisitos de qualificação técnica, os quais não foram atendidos integralmente pela empresa que apresentou a proposta de menor valor.

**- Justificativa de preço:**

Conforme já demonstrado nos autos, a proposta apresentada pela empresa **A.RODRIGUES MACHADO & CIA LTDA, CNPJ: 03.325.510/0001-27**, no valor de **R\$ 16.500,00 (dezesseis mil e quinhentos reais)**, encontra-se dentro dos limites estabelecidos no inciso II do art. 75 da Lei n° 14.133/21 e abaixo do preço médio encontrado (mediana), no valor de R\$ 24.450,00 (vinte e quatro mil quatrocentos e cinquenta reais)

**- Autorização da autoridade competente:**

Não obstante constar nos autos a Despacho N° 81513/2022 - PJPI/TJPI/SECPRE, na qual a Autoridade aprova a Minuta do Termo de Referência e encaminha os autos a esta SLC para adoção das providências necessárias, após a emissão dos pareceres e realizados os possíveis saneamentos, devem

os autos ser encaminhados à Autoridade Superior para Aprovação do Termo de Referência e Autorização da Contratação, cita-se que em atenção ao parágrafo único do artigo 72 da lei 14.133/21 o extrato será publicado no diário da justiça.

#### IV - DA CONCLUSÃO

Considerando a fundamentação legal apresentada, a comprovação da regularidade fiscal e trabalhista da empresa **A.RODRIGUES MACHADO & CIA LTDA, CNPJ: 03.325.510/0001-27**, e que sua proposta no valor total de **R\$ 16.500,00 (dezesesseis mil e quinhentos reais)**, foi considerada a mais vantajosa para a Administração, verifica-se a viabilidade da **contratação direta, por dispensa de licitação** da empresa **supracitada**, com fulcro Inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133/21, para prestação de serviços de avaliação de imóvel urbano para definição do valor de mercado dos imóveis: **Prédio do Fórum Cível e Criminal de Teresina**, pertencente ao Poder Judiciário do Estado do Piauí, localizado na Praça Edgar Nogueira, s/n - Centro Cívico, Bairro Cabral, Teresina, Piauí: edificação de 6 pavimentos com área total de construção de 16.068,18 m<sup>2</sup>, com área do terreno de 13.942,16 m<sup>2</sup>. e **Terreno pertencente a CLAUDINO S/A - LOJAS DE DEPARTAMENTOS**, localizado à Avenida Padre Humberto Pietrogrande (frente), Rua Desembargador Paulo Freitas (fundos), e confrontante lateral esquerda o Novo Palácio da Justiça do Estado do Piauí, Bairro São Raimundo, Teresina, Piauí: com área total de 50.001,38 m<sup>2</sup> e perímetro de 990,90 m

Encaminhem-se os autos à Secretaria de Assuntos Jurídicos - SAJ, para emissão de parecer jurídico nos termos do inciso III do art. 72 da Lei nº 14.133/21, sendo dispensada a análise prévia da Superintendência de Controle Interno, nos termos do art. 2º, IV, da Portaria TJ/PI nº 1.198/2015.

É o entendimento de acordo com a legislação pátria.



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Dias Ferreira da Silva, Presidente da Comissão**, em 19/09/2022, às 12:55, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Pauline Daniel de Oliveira, Membro da Comissão**, em 19/09/2022, às 13:58, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php> informando o código verificador **3630109** e o código CRC **AA9598B4**.