



PODER JUDICIÁRIO  
SUPERIOR TRIBUNAL MILITAR  
PRSTM/SECSTM/DIRAD/COPAM

## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - JMU**

### **1 – INFORMAÇÕES BÁSICAS**

#### **CONTEÚDO INDIVIDUALIZADO I**

Ao final do processo de contratação, deve ser providenciado relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades administrativas.

### **2 – NECESSIDADE**

#### **2.1 – Descrição da Necessidade**

A necessidade de reavaliação dos valores dos bens imóveis da União sob administração da JMU advém da busca pelo objetivo de garantir uma melhor contabilização destes ativos de forma a contribuir com práticas de transparência institucional, atualizando o cadastro no Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União (SPIUnet), consoante à determinação do art. 4º da Portaria Conjunta SPU/STN nº 703/2014, ao Relatório de Auditoria nº 19/2022 (3085056) e ao item 6.1 do Relatório de Auditoria n.º 4/2024 - Financeira Integrada com Conformidade (2023) (3640148).

#### **2.2 – Descrição dos Requisitos da Contratação**

Dada a natureza técnica do objeto do presente estudo, ressalta-se a necessidade de fundamentação legal conforme a Instrução Normativa SPU/ME nº67, que 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. Os seguintes trechos da Instrução Normativa devem ser destacados:

Art. 1º A avaliação de imóveis da União, ou de seu interesse, assim como a definição de parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança em função da utilização desses bens obedecerão aos procedimentos técnicos e administrativos estabelecidos nesta Instrução Normativa - IN, em consonância com a referência normativa sobre o tema e a legislação vigente.

§ 3º As avaliações de imóveis da União deverão estar em consonância com as seguintes referências normativas:

I - Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas da ABNT, em especial as NBR nº 12.721/2006 e NBR nºs 14.653-1/2019, 14.653-2/2011, 14.653-3/2019 e 14.653-4/2002;

II - Legislação municipal ou estadual referente ao assunto;

III - Resoluções do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia - CONFEA nº 218, de 26 de junho de 1973 e nº 345, de 27 de julho de 1990;

IV - Resolução do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU nº 21, de 5 de abril de 2012; e

V - Procedimentos específicos ao tema estabelecidos pelos normativos da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União.

§ 5º As avaliações dos bens imóveis de **uso especial** da Administração Pública Federal para fins contábeis deverão observar ao disposto na Portaria Conjunta STN-SPU nº 703, de 10 de dezembro de 2014.

Art. 2º A avaliação de bens, no âmbito da União, será realizada por profissional ou servidor habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU.

Art 13º As modalidades de avaliação individual de imóvel realizadas para imóveis da União serão:

I - laudo de avaliação; e

II - relatório de valor de referência - RVR.

Art. 21º O Relatório de Valor de Referência - RVR será admitido para as seguintes finalidades:

I - reavaliação de bens para fins contábeis;

II - cessão gratuita;

III - aforamento gratuito; e

IV - todos os demais casos não especificados no art. 20.

Diante do exposto e da necessidade apresentada, a modalidade de avaliação por meio do Relatório de Valor de Referência seria a mais adequada para o objeto da presente contratação. Ademais, ressalta-se que a reavaliação deve fornecer valores de terreno e de benfeitorias em separado de forma a garantir o correto preenchimento das informações requeridas no SPIUnet.

### **3 – SOLUÇÃO**

#### **3.1 – Levantamento do Mercado**

O levantamento do mercado foi realizado por meio de envio de correio eletrônico para diversas empresas de consultoria de

avaliação imobiliária, como apresentado no E-mail nº SEI 3905300. Dentre as empresas consultadas, somente uma demonstrou interesse, a empresa Elo Engenharia com a cotação apresentada no documento nº SEI 3911856, cujo valor estimado é de R\$ 119.255,00 (cento e dezenove mil e duzentos e cinquenta e cinco).

### **3.2 – Descrição da solução como um todo**

A solução proposta compreende a contratação de empresa de engenharia especializada em serviços de reavaliação para fornecimento de laudo na modalidade do tipo Relatório de Valor de Referência, para reavaliação de bens para fins contábeis conforme especificado na Instrução Normativa SPU/ME nº67. Ressalta-se a necessidade de obtenção de valores de terreno e benfeitorias em separado para o correto preenchimento das informações requeridas no SPIUnet.

#### **CONTEÚDO INDIVIDUALIZADO VI**

O objeto da licitação se enquadra como serviço comum de engenharia, visto que a utilização de métodos padronizados são suficientes para suprimir a necessidade de reavaliação do valor dos bens imóveis da JMU.

#### **CONTEÚDO INDIVIDUALIZADO VII**

A especificação do objeto exclusivamente por meio de termo de referência é adequada para a contratação, visto que se trata de um serviço comum de engenharia. A reavaliação do valor de bens imóveis demanda análise técnica específica, mas não apresenta complexidade de execução, pois envolve apenas a atualização cadastral e contábil, sem intervenções físicas nas estruturas. Assim, a Equipe de Planejamento conclui que a elaboração de projetos não se aplica a esta contratação.

#### **CONTEÚDO INDIVIDUALIZADO IX**

Não há óbice para participação de consórcio de pessoas jurídicas.

#### **CONTEÚDO INDIVIDUALIZADO X**

Não óbice para participação de pessoas físicas para a consecução do objeto.

### **3.3 – Estimativa das Quantidades a serem Contratadas**

A estimativa das quantidades a serem contratadas não se aplica ao presente objeto. Entretanto, segue abaixo lista dos imóveis a serem reavaliados e os respectivos endereços.

- Edifício-Sede Setor de Autarquias Sul, Quadra 01, Bloco B - Setor Bancário Sul - Brasília - DF;
- Diretoria do Foro da 1ª CJM - Praia Belo Jardim, nº 555, Galeão, Ilha do Governador, Rio de Janeiro - RJ;
- Diretoria do Foro da 2ª CJM - Av. Cásper Líbero, 88, Centro, Santa Efigênia, São Paulo - SP;
- 1ª Auditoria da 3ª CJM - Rua General Portinho, 426, Centro Histórico, Porto Alegre - RS;
- 2ª Auditoria da 3ª CJM - Rua Monsenhor Costábile Hipólito, 465, Bagé-RS;
- 3ª Auditoria da 3ª CJM - Alameda Montevideo, nº 244, Nossa Senhora das Dores, Santa Maria - RS;
- Auditoria da 4ª CJM - Rua Mariano Procópio, nº 820 - Bairro Mariano Procópio - Juiz de Fora - MG;
- Auditoria da 5ª CJM - Rua Paulo Idelfonso de Assumpção, 92, Bairro Bacacheri, Curitiba - PR;
- Auditoria da 6ª CJM - Av. Luiz Viana Filho, 1600, SMUS, Paralela, Salvador - BA;
- Auditoria da 7ª CJM - Av. Alfredo Lisboa, 173, Bairro do Recife, Recife - PE;
- Auditoria da 8ª CJM - Av. Governador José Malcher, 611, Nazaré, Belém - PA;
- Auditoria da 9ª CJM - Rua Terenos, 535 - Bairro Amambaí, Campo Grande/MS
- Auditoria da 10ª CJM - Av. Borges de Melo, 1711, Parreão, Fortaleza - CE;
- Escola Nacional de Formação e Aperfeiçoamento de Magistrados da Justiça Militar da União (ENAJUM) - Setor de Garagens Oficiais Norte, SGON, Quadra 05, Lotes 05, 06 - Brasília - DF;
- Terrenos Para Construção da Futura Sede - Setor de Administração Federal Sul, Quadra 6, Lotes 3,4 e 6 - Brasília -DF;
- **SQS 115**, blocos: B, 4 apartamentos; F, 7 apartamentos; H, 17 apartamentos; J, 7 apartamentos; K, 6 apartamentos - Brasília - DF;
- **SQN 408**, blocos: B, 9 apartamentos; C, 5 apartamentos - Brasília - DF;
- **SQN 409**, blocos: A, 3 apartamentos; F, 4 apartamentos; Brasília - DF; e
- **SQN 105**, bloco G: 1 apartamento. - Brasília - DF.
- **SEP/NORTE 509**, bloco E, lote 5.

### **3.4 – Estimativa do Valor da Contratação**

Estima-se que o valor da contratação será em torno do valor apresentado na cotação da Empresa Elo Engenharia, R\$ 119.255,00 (cento e dezenove mil e duzentos e cinquenta e cinco).

### **3.5 – Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução**

Opta-se pelo não parcelamento da solução em razão de fatores como a redução de custos na gestão contratual, que seria dificultada pela contratação de múltiplas empresas. Além disso, a contratação de uma única empresa facilita a padronização do serviço.

Adicionalmente, a orientação do Sistema Integrado de Administração Financeira do Governo Federal (SIAFI), na Macrofunção 020300 - Assunto 020335 (Reavaliação e redução ao valor recuperável), item 4.4.2, especifica que, ao reavaliar um item do ativo imobilizado, é necessário que toda a classe de contas do ativo imobilizado à qual pertence esse ativo seja reavaliada e de evitar a reavaliação seletiva de ativos e a divulgação de montantes nas demonstrações contábeis que sejam uma combinação de valores em datas diferentes. Assim, o não parcelamento da solução garantirá o cumprimento da recomendação, pois, caso alguma empresa descumpra o objeto da contratação, a reavaliação de toda a categoria poderá ser prejudicada.

### **3.6 – Contratações Correlatas e/ou Interdependentes**

Não há contratações correlatas e/ou interdependentes com o presente objeto da aquisição.

### **3.7 – Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento**

Conforme o [Planejamento Estratégico 2021 -2026](#), a presente contratação alinha-se ao seguinte objetivo

Objetivo 8 -Ampliar as práticas e mecanismos de transparência institucional.

Iniciativa 8.3 - Prestar contas a órgãos de controle.

## **4. PLANEJAMENTO**

### **4.1 – Resultados Pretendidos**

Garantir a melhor contabilização dos bens imóveis da União, sob administração da JMU, para atualização no SPIUnet, contribuindo com práticas de transparência institucional.

## 4.2 – Providências a serem Adotadas

Dada a simples natureza do objeto, não há providências a serem adotadas.

## 4.3 – Possíveis Impactos Ambientais

O possível impacto ambiental desta contratação está relacionado principalmente à pegada de carbono, precisamente devido às viagens aéreas que o responsável técnico poderá precisar realizar.

## 5. VIABILIDADE

### 5.1 – Declaração de Viabilidade

Diante do estudo realizado, considera-se que esta contratação é viável para atender às necessidades das unidades demandantes deste Tribunal.

#### CONTEÚDO INDIVIDUALIZADO XI

O CATSER possui item com a especificação da solução a ser contratada com código 21784 (Estudo, Avaliação, Projeto - Imóveis)



Documento assinado eletronicamente por **BRUNO SGARABOTO, COORDENADOR DE PATRIMÔNIO, MATERIAL E SERVIÇOS DE APOIO**, em 20/09/2024, às 13:30 (horário de Brasília), conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ANA ALICE ANDRADE MEIRELES GUERRA, TÉCNICA JUDICIÁRIA - Área Administrativa**, em 20/09/2024, às 13:34 (horário de Brasília), conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **JORGE LUIS ARAUJO RAMOS, CHEFE DE SEÇÃO**, em 20/09/2024, às 13:55 (horário de Brasília), conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [http://sei.stm.jus.br/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.stm.jus.br/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **3926703** e o código CRC **13754765**.

3926703v28

Setor de Autarquias Sul, Quadra 01 Edifício-Sede, Bloco B - CEP 70098-900 - Brasília - DF