

Estudo Técnico Preliminar 48/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 23000.042823/2024-93

2. Objeto

2.1 Assistência Técnica com emissão de Parecer Técnico com Laudos de Avaliações de Imóveis , visando apoiar o Ministério da Educação na tomada decisão para implementação de Políticas Pública constantes do Novo Programa de Aceleração do Crescimento (PAC).

3. Descrição da necessidade

Objeto: Assistência Técnica com emissão de Parecer Técnico com Laudos de Avaliações de Imóveis , visando apoiar o Ministério da Educação na tomada decisão para implementação de Políticas Pública constantes do Novo Programa de Aceleração do Crescimento (PAC).

Em conformidade com o Decreto nº 11.632, datado de 11 de agosto de 2023, foi instituído o Programa de Aceleração do Crescimento - Novo PAC, um programa de investimentos que integra esforços do governo federal em colaboração com o setor privado, estados, municípios e movimentos sociais. O Novo PAC está estruturado em Medidas Institucionais e Eixos de Investimento. Entre os Eixos, destaca-se o da Educação, Ciência e Tecnologia, com especial ênfase no subeixo de Educação Profissional e Tecnológica, que prevê a criação de novos campi nos Institutos Federais em todo o território nacional, além de ações voltadas para a consolidação das instituições que compõem a Rede Federal de Educação Profissional, Científica e Tecnológica (Rede Federal de EPCT).

O Decreto nº 11.632/2023 não somente instituiu o Novo PAC, mas também definiu sua governança, estabelecendo os órgãos responsáveis pela coordenação e execução das ações do programa, com a Casa Civil da Presidência da República designada como coordenadora do Novo PAC, e a criação do Comitê Gestor do Programa de Aceleração do Crescimento (CGPAC).

Com o intuito de garantir a permanência dos estudantes e a expansão da Rede Federal de EPCT, as novas unidades a serem implementadas são destinadas a regiões que apresentam carência de oferta de educação pública. O objetivo é que a oferta de ensino técnico de nível médio, de forma integrada, se torne um propulsor para o desenvolvimento social, fortalecendo arranjos sociais e cadeias produtivas locais. Nesse contexto, no dia 12 de março de 2024, o Presidente da República anunciou a criação de 100 novos campi vinculados aos Institutos Federais, acompanhada da divulgação dos municípios que receberão essas novas unidades.

Assim, a Rede Federal de EPCT tem avançado na validação de iniciativas para a construção de restaurantes estudantis, bibliotecas, sedes de campi e prédios de reitorias, substituindo instalações atualmente em imóveis provisórios. Em decorrência disso, um conjunto de empreendimentos foi aprovado pelo Comitê Gestor do Novo PAC, conforme a Resolução CGPAC nº 6, de 22 de agosto de 2024, que reconhece a importância dessa iniciativa para a consolidação da Rede Federal de EPCT.

Em 2024, para apoiar as ações de fortalecimento da Rede Federal de EPCT, foram realizados esforços voltados à construção de parcerias com municípios e governos estaduais. Contudo, em algumas situações, as negociações para a cessão ou doação de terrenos públicos não foram bem-sucedidas, devido a obstáculos técnicos que impediram a construção ou a presença de impedimentos legais, dominiais ou ambientais.

Na busca por alternativas de imóveis, ocorreram negociações com o governo estadual, que propôs a doação de uma escola do sistema de ensino estadual. No entanto, a escola oferecida estava vinculada a outras edificações de diferentes órgãos e/ou apresentava ocupação irregular, resultando em restrições à doação por parte do Poder Executivo Estadual. Em outra situação, consultou-se a Secretaria de Patrimônio Público da União (SPU) sobre a disponibilidade de terrenos adequados para a implantação de campi dos Institutos Federais, tendo a SPU indicado a indisponibilidade do imóvel.

- Declaração de Indisponibilidade de Imóveis - Cataguases (SEI 5288917)
- Declaração de Indisponibilidade de Imóveis -Diadema (SEI 5288928)
- Declaração de Indisponibilidade de Imóveis - Ubá (SEI 5288930)
- Declaração de Indisponibilidade de Imóveis - Cotia (SEI 5289082)

Quando as parcerias público-privadas não se mostraram viáveis, os Institutos Federais buscaram adquirir imóveis privados, enfatizando a necessidade dessa ação junto à Setec, sendo essencial a avaliação técnica dos imóveis por uma instituição independente especializada em serviços de assistência técnica para avaliação imobiliária.

- Documentação de solicitação de Sede para Cotia e Diadema - IFSP (5290158)
- Documentação de solicitação de Sede p/ Cataguases - IFsudestemg (5290304)
- Documentação de solicitação para Ubá - IFsudestemg

Essa abordagem justifica-se pela imparcialidade na avaliação, que proporciona maior confiança e credibilidade aos resultados, garantindo que as decisões tomadas pelo Ministério da Educação (MEC) sejam fundamentadas em dados precisos e análises técnicas rigorosas.

Os imóveis passíveis de avaliação são os seguintes:

Item	Endereço	Área do Terreno	Área Construída
1	Rua Romualdo Menezes, 701, Menezes, Cataguases/MG	11.138,00	3.200,00
2	Rua Howard Archebald Acheson Júnior, N° 393 e 489, Granja Viana, Cotia/SP	21.836,89	12.795,38
3	Av. Sete de Setembro, 1670, Centro, Diadema/SP	28.836,77	4.875,72
4	Avenida dos Ex-Combatentes, 210, Bairro Santa Luzia, Ubá/MG, CEP 36500-000	5.561,50	1.123,29
5	Av. Frederico Segala, Samuara, às margens do km 69 da RS-122 em Caxias do Sul/RS	12 hectares (120.000 m²)	12.000 m²

São os empreendimentos autorizados na Resolução CGPAC nº 6, de 22 de agosto de 2024:

Eixo	Subeixo	Empreendimento	Órgão	Localização
Educação, Ciência e Tecnologia	Educação Profissional e Tecnológica	Estruturas Acadêmicas e Administrativas do Campus Avançado Ubá - IFSUDESTEMG	MEC	Ubá/MG
Educação, Ciência e Tecnologia	Educação Profissional e Tecnológica	Estruturas Acadêmicas e Administrativas do Campus Avançado Cataguases - IFSUDESTEMG	MEC	Cataguases /MG
Educação, Ciência e Tecnologia	Educação Profissional e Tecnológica	Novo Campus Diadema - IFSP	MEC	Diadema/SP
Educação, Ciência e Tecnologia	Educação Profissional e Tecnológica	Novo Campus Cotia - IFSP	MEC	Cotia/SP
Educação, Ciência e Tecnologia	Educação Profissional e Tecnológica	Restaurante Estudantil do Campus Caxias do Sul - IFRS	MEC	Caxias do Sul/RS

A assistência técnica especializada proporcionará ao Ministério da Educação (MEC) uma ferramenta robusta para a gestão de ativos imobiliários. Além disso, um processo de avaliação que seja transparente e ágil garantirá ao MEC a capacidade de tomar decisões estratégicas fundamentadas, otimizando a gestão dos imóveis vinculados às políticas públicas da Setec.

É importante ressaltar que a norma NBR 14.653, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), estabelece critérios e práticas que asseguram que os laudos de avaliação reflitam o valor real dos imóveis. Esta norma abrange procedimentos para a avaliação de bens móveis e imóveis no Brasil, contemplando desde imóveis urbanos e rurais até patrimônios históricos e artísticos, além de recursos naturais e empreendimentos. Dessa forma, configura-se como um marco legal e normativo fundamental para garantir a precisão, a transparência e a segurança jurídica nas avaliações imobiliárias, sendo, portanto, de extrema relevância para o setor.

Adicionalmente, é relevante considerar, ao contratar uma empresa para a prestação de Assistência Técnica, a observância de prazos adequados às demandas desta Secretaria. Em virtude da urgência em avançar com a implantação das unidades de expansão e consolidação da Rede Federal de EPCT, os serviços devem ser realizados em até 30 dias após a assinatura do instrumento contratual. O cumprimento desse prazo permitirá uma execução mais célere dos projetos, contribuindo para a efetivação das políticas públicas destinadas à educação no país.

4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica	MARCELO BREGAGNOLI
Secretaria de Educação Superior	ALEXANDRE BRASIL CARVALHO DA FONSECA

5. Descrição dos Requisitos da Contratação

5.1 O presente documento delinea o escopo dos serviços técnicos a serem prestados, os quais abarcam a assistência técnica voltada para a avaliação de imóveis de interesse público.

5.2 O objetivo primordial desta avaliação é a provisão de informações relevantes ao Ministério da Educação (MEC), a fim de viabilizar uma gestão eficiente e embasada para a tomada de decisões referentes à eventual aquisição de ativos. Esta iniciativa está alinhada com a estratégia de expansão da Rede Federal de Educação Profissional, Científica e Tecnológica (EPCT), mediante a implementação de novos campi vinculados aos Institutos Federais. Tal iniciativa encontra sustentação normativa no Decreto nº 11.632, datado de 11 de agosto de 2023, que institui o Programa de Aceleração do Crescimento - Novo PAC.

5.3 No contexto dos Eixos de Investimento delineados pelo referido Programa, merece destaque o eixo especificamente direcionado à Educação, Ciência e Tecnologia. Este, por sua vez, inclui o subeixo da Educação Profissional e Tecnológica, onde está prevista a criação de novos campi nos Institutos Federais espalhados por todo o território nacional. Ademais, o programa contempla também ações focadas na consolidação das instituições de ensino que compõem a Rede Federal de Educação Profissional, Científica e Tecnológica, com o intuito de fortalecer e aprimorar a oferta educacional no Brasil.

5.4 os serviços devem ser realizados em até 30 dias após a assinatura do instrumento contratual. O cumprimento desse prazo permitirá uma execução mais célere dos projetos, contribuindo para a efetivação das políticas públicas destinadas à educação no país.

5.5 A contratação será com fundamento legal no inciso I do Art. 75 da Lei n.14.133/2021.

5.6 Trata-se de prestação de serviço não contínuo para atendimento de demanda específica e não permanente, uma vez finalizado resolve-se, portanto, a necessidade que deu azo ao contrato.

5.7 Os serviços deverão ser executados pela CONTRATADA de forma direta, podendo, na medida da necessidade, ser parcialmente executados de forma indireta, permanecendo a responsabilidade da CONTRATADA.

A subcontratação pode propiciar uma execução mais célere do projeto, especialmente em situações caracterizadas por elevado volume de trabalho ou prazos específicos. Em projetos relacionados a políticas públicas, como o PAC, uma subcontratação bem gerida torna-se imprescindível para o cumprimento de prazos e metas, sem comprometer a qualidade.

5.7.1 Será admitida a subcontratação parcial do objeto, desde que submetida à anuência do MEC.

5.7.2 É vedada a subcontratação completa ou da parcela principal do objeto da contratação, o qual abrange a Assistência Técnica, que consiste no fornecimento de suporte técnico essencial durante a elaboração de pareceres e laudos, com o objetivo de auxiliar o Ministério da Educação na tomada de decisões para a implementação de Políticas Públicas vinculadas ao Novo Programa de Aceleração do Crescimento (PAC).

5.7.3 A subcontratação de serviços de Assistência Técnica para emissão de pareceres técnicos e laudos de avaliação de imóveis, pode exigir competências especializadas que a contratada principal pode não ter, dessa forma será admitida a subcontratação parcial do objeto, limitada a 25% do valor total da contratação.

5.7.2 A subcontratação da execução de serviços especializados, como a emissão de pareceres técnicos e laudos de avaliação de imóveis, pode permitir uma execução mais ágil do projeto, especialmente em situações onde o volume de trabalho é elevado ou há prazos estipulados. Em projetos vinculados a políticas públicas, como o PAC, uma subcontratação bem gerida torna-se essencial para cumprir prazos e metas sem comprometer a qualidade.

5.7.3 A subcontratação fica limitada a 25% do valor da contratação.

5.8 A CONTRATADA, ao prestar os serviços técnicos destinados a apoiar a implantação de políticas públicas, está amparada pelo art. 173 da Constituição da República quanto a explorar atividade econômica, e por disposição expressa em seu Estatuto Social quanto seu objeto social de prestar serviços de assessoria, consultoria, administração e gerenciamento de atividades econômicas e de políticas públicas.

5.8 Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, uma vez que a Caixa Econômica Federal é empresa pública dotada de personalidade jurídica de direito privado, patrimônio próprio e autonomia administrativa, vinculada ao Ministério da Fazenda, integrante do Sistema Financeiro Nacional (SFN) que auxilia a execução de políticas públicas do Governo Federal.

6. Levantamento de Mercado

6.1 A contratação de assistência técnica para a emissão de pareceres técnicos e laudos de avaliação de imóveis reveste-se de caráter essencial para o Ministério da Educação. Esses serviços técnicos especializados, são fundamentais para a análise das condições e potencialidades dos imóveis a serem empregados nas políticas públicas do Novo Programa de Aceleração do Crescimento (PAC).

6.2 O campo da Engenharia de Avaliações é uma área especializada que se baseia em conhecimentos técnico-científicos da engenharia e arquitetura. Profissionais habilitados, com a devida formação e experiência, são capazes de identificar de forma precisa as condições que influenciam o valor de mercado dos imóveis e a integridade das construções. Para assegurar a qualidade dos laudos e pareceres, cada avaliação deve ser precedida por uma vistoria rigorosa, exceto em casos excepcionais, assegurando que todas as informações disponíveis sejam acuradamente refletidas no relatório técnico.

6.3 Ademais foi realizado levantamento de contratações realizadas no âmbito de outros Órgãos da Administração Pública, com o objetivo de verificar a existência de soluções compatíveis/similares que atendam às necessidades deste estudo, principalmente no que tange ao prazo para apresentação dos laudos e garantias adicionais. Como resultado, identificou-se órgãos da Administração Pública que realizaram processos similares a este e que a contratação pela Caixa Econômica Federal é uma prática comum entre os órgãos. Abaixo, apresentamos um resumo de seis contratações realizadas no exercício de 2024, cujos objetos são semelhantes ao contrato vislumbrado pelo Ministério, especificamente no que se refere à avaliação de imóveis realizada por profissionais habilitados.

Empenho nº 2024NE401020

Última Atualização: 01/10/2024

Id contrato PNCP: 00509968000148-2-003114/2024

Valor Global Contratado: R\$ 36.420,00

Modalidade da Contratação: Inexigibilidade

Última Atualização: 01/10/2024

Órgão: TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO

Local: Porto Alegre/RS

Vigência: de 01/10/2024 a 31/12/2024

Objeto: Contratação do serviço (laudo) de avaliação dos imóveis localizados na Rua Marcílio Dias, nº 450, 458 e 290, em Porto Alegre-RS

Contrato nº 00034/2024

Última Atualização: 16/09/2024

Id contrato PNCP: 03353358000196-2-000039/2024

Valor Global Contratado: R\$ 3.957.016,94

Modalidade da Contratação: Dispensa

Última Atualização: 16/09/2024

Órgão: MINISTERIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL

Local: Brasília/DF

Vigência: de 13/09/2024 a 13/09/2025

Objeto: PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS/OPERACIONAIS DE AVALIAÇÃO DE DANOS FÍSICOS EM UNIDADES HABITACIONAIS ATINGIDAS PELO DESASTRE CLIMÁTICO DO RIO GRANDE DO SUL, CONSIDERANDO O ASPECTO FÍSICO E DOCUMENTAL DO IMÓVEL

Contrato nº 32/2024

Última Atualização: 06/08/2024

Id contrato PNCP: 00508903000188-2-001189/2024

Valor Global Contratado: R\$ 22.606,90

Modalidade da Contratação: Dispensa

Última Atualização: 06/08/2024

Órgão: JUSTICA FEDERAL DE PRIMEIRA INSTANCIA

Local: Belo Horizonte/MG

Vigência: de 31/07/2024 a 30/08/2024

Objeto: Serviço de Assistência Técnica contemplando a emissão de Parecer Técnico com Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano visando apoiar a Justiça Federal em Minas Gerais na tomada de decisão sobre locação de imóvel comercial para instalação de nova sede da Seção Judiciária no Município de Manhuaçu /MG, para fins de implementação de Políticas Públicas.

Empenho nº 2024NE000316

Última Atualização: 26/07/2024

Id contrato PNCP: 07421906000129-2-000052/2024

Valor Global Contratado: R\$ 93.037,68

Modalidade da Contratação: Dispensa

Última Atualização: 26/07/2024

Órgão: CONSELHO NACIONAL DE JUSTICA

Local: Brasília/DF

Vigência: de 12/07/2024 a 12/10/2024

Objeto: CONTRATAÇÃO DE SERVIÇO DE ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, COM VISTAS A ESTABELECER O VALOR LOCATÍCIO E VENAL DO EDIFÍCIO QUE ABRIGA A SEDE DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA(CNJ), LOCALIZADO NO SAF SUL QUADRA 2, LOTE 5/6, BRASÍLIA - DF

Contrato nº 00026/2024

Última Atualização: 07/06/2024

Id contrato PNCP: 00508903000188-2-000797/2024

Valor Global Contratado: R\$ 136.000,00

Modalidade da Contratação: Inexigibilidade

Última Atualização: 07/06/2024

Órgão: JUSTICA FEDERAL DE PRIMEIRA INSTANCIA

Local: Rio de Janeiro/RJ

Vigência: de 07/06/2024 a 07/06/2025

Objeto: PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DE PROPRIEDADE OU DE INTERESSE DA CONTRATANTE LOCALIZADOS NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Empenho nº 2024NE000316

Última Atualização: 26/07/2024

Id contrato PNCP: 07421906000129-2-000052/2024

Valor Global Contratado: R\$ 93.037,68

Modalidade da Contratação: Dispensa

Última Atualização: 26/07/2024

Órgão: CONSELHO NACIONAL DE JUSTICA

Local: Brasília/DF

Vigência: de 12/07/2024 a 12/10/2024

Objeto: CONTRATAÇÃO DE SERVIÇO DE ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, COM VISTAS A ESTABELECER O VALOR LOCATÍCIO E VENAL DO EDIFÍCIO QUE ABRIGA A SEDE DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA(CNJ), LOCALIZADO NO SAF SUL QUADRA 2, LOTE 5/6, BRASÍLIA - DF

6.4 Consoante à Lei nº 14.133/2021, a necessidade de serviços técnicos especializados da CAIXA justifica a contratação, não apenas para assegurar a conformidade e a eficácia das ações implementadas, mas também para garantir a adequada alocação de recursos públicos, promovendo transparência e responsabilidade na execução das políticas. Ademais, os laudos técnicos

possibilitarão uma análise criteriosa e fundamentada, favorecendo a tomada de decisões estratégicas que impactarão diretamente na melhoria da infraestrutura educacional e no atendimento às demandas sociais.

6.5. A legalidade da contratação da CAIXA se alicerça também na disposição do Art. 75, **caput**, inciso I, da referida Lei de Licitações, que prevê a dispensa de licitação quando se trata de contratações que envolvem valores inferiores a R\$ 119.812,02 (cento e dezenove mil oitocentos e doze reais e dois centavos) de obras e serviços de engenharia. Neste contexto, a CAIXA já opera como parceira do governo em diversas frentes, tendo a atribuição e o comprometimento formalizados por normativas que regem sua atuação, incluindo o Estatuto da CAIXA e o Decreto nº 9.036/2017.

6.6. Diante do exposto, fica evidente a necessidade e a legitimidade da contratação direta dos serviços de engenharia por dispensa de licitação, fundamentada na singularidade do objeto e na notória especialização da CAIXA, conforme preconiza a legislação pertinente. A contratação visa garantir a eficiência, eficácia e qualidade na execução dos serviços demandados, atendendo assim, de forma plena, os interesses públicos envolvidos.

7. Descrição da solução como um todo

1 Os serviços deverão ser executados pela CONTRATADA de forma direta, podendo, na medida da necessidade, ser parcialmente executados de forma indireta, permanecendo a responsabilidade da CONTRATADA.

7.1.1 A demanda do MEC tem como base as seguintes características:

- i. Assistência Técnica com emissão de Parecer Técnico com Laudos de Avaliações de Imóveis Urbanos, visando apoiar o Ministério da Educação na tomada decisão para implementação de Políticas Pública.
- ii. Apresentação de subsídios técnicos para que o MEC possa realizar a adequada gestão, aquisição ou alienação de ativos imobiliários que possam ser objeto de interesse público.
- iii. Avaliação de Imóvel Urbano realizada em conformidade com as normas de avaliação vigentes (NBR 14.653), por profissional qualificado e habilitado.
- iv. Laudo de Avaliação elaborado na modalidade de Laudo Completo por profissional técnico devidamente habilitado (engenheiro/arquiteto), com emissão de Responsabilidade Técnica.
- v. Assistência Técnica realizada por arquitetos/engenheiros com a realização de vistoria “in loco”.
- vi. Análise da documentação de titularidade de área visando verificar a compatibilidade da área indicada no documento com o objeto de intervenção.
- vii. O prazo para a execução do serviço é de até 30 (trinta) dias corridos, a contar da data de internalização dos documentos enviados pelo MEC, podendo ter a contagem de prazos interrompida, caso a documentação apresentada não seja suficiente ou necessite de correções.
- viii. A entrega do serviço será realizada na forma de Parecer único e conclusivo, com recomendação para aceite ou rejeição da Análise Técnica pelo MEC.

2 São Obrigações do MEC:

7.2.1 Deverá encaminhar documentação técnica à CONTRATADA que permita a prestação dos serviços ora contratados, de acordo com relação de documentos fornecida pela CONTRATADA;

7.2.2 Deverá prestar as informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados pela CONTRATADA, no que for cabível, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento da comunicação por ela efetuada;

7.2.3 Deverá notificar à CONTRATADA qualquer irregularidade encontrada na prestação dos serviços;

7.2.4 Exercer a fiscalização e acompanhamento do Contrato por meio do representante especialmente designado, comunicando previamente à CONTRATADA a metodologia a ser utilizada;

- 7.2.5 Indicar os locais e horários em que deverão ser prestados os serviços e garantir o acesso seguro da CONTRATADA nas dependências do CONTRATANTE ou local da intervenção;
- 3 Após a execução do serviço, a CONTRATADA encaminhará ao CONTRATANTE Parecer de Assistência Técnica com Laudo de Avaliação de Imóveis, com a conclusão da prestação do serviço, acompanhado de documento para o ateste de recebimento e informações sobre o pagamento.
- 4 O CONTRATANTE tem o prazo de 10 (dez) dias corridos para manifestar-se sobre o ateste de recebimento do serviço e apresentar o documento de ateste assinado à CONTRATADA ou a contestação da prestação do serviço
- 5 Caberá a CONTRATADA:

7.5.1 Elaborar, em conjunto com o MEC, a programação dos serviços a serem prestados, objeto do presente termo;

7.5.2 Manter, durante todo o Contrato, equipe técnica regular, qualificada e suficiente para a prestação dos serviços aqui descritos;

7.5.3 Executar integralmente os serviços contratados, nos prazos ajustados, por meio de pessoas tecnicamente capacitadas

7.5.4 Não empregar, na realização dos serviços objeto do presente Contrato, pessoas físicas ou jurídicas envolvidas nos projetos, serviços e obras licitados pelo MEC, para a execução da intervenção elencada e definida, devendo prestar os serviços por intermédio de profissionais devidamente habilitados, selecionados e qualificados, na forma da legislação aplicável;

7.5.5 Manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de qualificação e habilitação exigidas neste ato;

7.5.6 Cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;

7.5.7 Comunicar ao MEC, por escrito, qualquer anormalidade verificada na prestação dos serviços, que ponha em risco a segurança e a qualidade dos serviços e sua execução, dentro do prazo pactuado;

7.5.8 Comunicar ao MEC os eventuais casos fortuitos ou de força maior, que possam impedir ou atrasar a consecução do objeto deste Contrato;

7.5.9 Manter, por si e por seus prepostos, completo sigilo sobre os dados, informações, documentos e pormenores fornecidos pelo MEC, bem como a não divulgar a terceiros quaisquer informações relacionadas com o objeto deste Contrato, exceto quanto aos órgãos legalmente incumbidos de fiscalização, sem a prévia autorização dada pelo CONTRATANTE, por escrito, obrigando-se, também, a não utilizar o nome ou a logomarca do MEC sem sua prévia autorização, respondendo civil e criminalmente pela inobservância destas obrigações;

7.5.10 Promover a organização técnica e administrativa dos serviços objeto deste Contrato;

7.5.11 Encaminhar ao CONTRATANTE o Parecer Técnico com Laudo de Avaliação de Imóveis, acompanhado do documento para o ateste do recebimento, após a execução de cada serviço.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

8.1 Os imóveis passíveis de avaliação são os seguintes:

Item	Endereço	Área do Terreno	Área Construída
1	Rua Romualdo Menezes, 701, Menezes, Cataguases /MG	11.138,00	3.200,00

2	Rua Howard Archebald Acheson Júnior, Nº 393 e 489, Granja Viana, Cotia/SP	21.836,89	12.795,38
3	Av. Sete de Setembro, 1670, Centro, Diadema/SP	28.836,77	4.875,72
4	Avenida dos Ex-Combatentes, 210, Bairro Santa Luzia, Ubá/MG, CEP 36500-000	5.561,50	1.123,29
5	Av. Frederico Segala, Samuara, às margens do km 69 da RS-122 em Caxias do Sul/RS	12 hectares (120.000 m²)	12.000 m²

8.2 São os empreendimentos autorizados na Resolução CGPAC nº 6, de 22 de agosto de 2024:

Eixo	Subeixo	Empreendimento	Órgão
Educação, Ciência e Tecnologia	Educação Profissional e Tecnológica	Estruturas Acadêmicas e Administrativas do Campus Avançado Ubá - IFSUDESTEMG	MEC
Educação, Ciência e Tecnologia	Educação Profissional e Tecnológica	Estruturas Acadêmicas e Administrativas do Campus Avançado Cataguases - IFSUDESTEMG	MEC
Educação, Ciência e Tecnologia	Educação Profissional e Tecnológica	Novo Campus Diadema - IFSP	MEC
Educação, Ciência e Tecnologia	Educação Profissional e Tecnológica	Novo Campus Cotia - IFSP	MEC
Educação, Ciência e Tecnologia	Educação Profissional e Tecnológica	Restaurante Estudantil do Campus Caxias do Sul - IFRS	MEC

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 115.750,00

9.1 O valor global estimado para a contratação é de R\$ 115.750,00 (cento e quinze mil, setecentos e cinquenta reais), assim especificado:

Nº do Item	Grupo	CATSER	Descrição	Unidade de Fornecimento	Qtd	Val. Unit. (R\$)	Val. Total (R\$)

1	SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS COMMISSIONADOS OU POR CONTRATO	21784	ESTUDO, AVALIAÇÃO, PROJETO - IMÓVEIS	UN	5	23.150,00	115.750,00
---	--	-------	--------------------------------------	----	---	-----------	------------

9.2 A Instrução Normativa SEGES/ME nº 65, de 7 de julho de 2021, define os procedimentos para a pesquisa de preços na aquisição de bens e contratação de serviços no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional. São os termos:

Instrução Normativa SEGES/ME nº 65, de 7 de julho de 2021

(...)

Art. 5º A pesquisa de preços para fins de determinação do preço estimado em processo licitatório para a aquisição de bens e contratação de serviços em geral será realizada mediante a utilização dos seguintes parâmetros, empregados de forma combinada ou não:

I - composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente nos sistemas oficiais de governo, como Painel de Preços ou banco de preços em saúde, observado o índice de atualização de preços correspondente;

II - contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, inclusive mediante sistema de registro de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente;

III - dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de tabela de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo federal e de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que atualizados no momento da pesquisa e compreendidos no intervalo de até 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital, contendo a data e a hora de acesso;

IV - pesquisa direta com, no mínimo, 3 (três) fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, por meio de ofício ou e-mail, desde que seja apresentada justificativa da escolha desses fornecedores e que não tenham sido obtidos os orçamentos com mais de 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital; ou

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, conforme disposto no Caderno de Logística, elaborado pela Secretaria de Gestão da Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital do Ministério da Economia.

§ 1º Deverão ser priorizados os parâmetros estabelecidos nos incisos I e II, devendo, em caso de impossibilidade, apresentar justificativa nos autos.

§ 2º Quando a pesquisa de preços for realizada com fornecedores, nos termos do inciso IV, deverá ser observado:

I - prazo de resposta conferido ao fornecedor compatível com a complexidade do objeto a ser licitado;

II - obtenção de propostas formais, contendo, no mínimo:

a) descrição do objeto, valor unitário e total;

b) número do Cadastro de Pessoa Física - CPF ou do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ do proponente;

c) endereços físico e eletrônico e telefone de contato;

d) data de emissão; e

e) nome completo e identificação do responsável.

III - informação aos fornecedores das características da contratação contidas no art. 4º, com vistas à melhor caracterização das condições comerciais praticadas para o objeto a ser contratado; e

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.

§ 3º Excepcionalmente, será admitido o preço estimado com base em orçamento fora do prazo estipulado no inciso II do caput, desde que devidamente justificado nos autos pelo agente responsável e observado o índice de atualização de preços correspondente. (...)

9.3 A fim de justificar a vantajosidade econômica, realizou-se uma análise comparativa dos preços praticados em contratações similares entre a CAIXA e outros órgãos da Administração Pública. Essa análise segue as diretrizes estabelecidas no art. 5, inciso I da Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021. Dessa forma, com base nesse estudo objetivo dos preços praticados, é possível demonstrar a vantagem econômica da contratação pela CAIXA. Foram os achados:

Comparativo de Contratos

SERVIÇOS	MINISTÉRIO D A EDUCAÇÃO	PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 6ª REGIÃO	BRDE – BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL	CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA
Avaliação de Imóveis - unitário	R\$ 23.150,00	R\$ 22.606,90	R\$ 26.209,49	R\$ 93.037,68

A análise comparativa dos preços permitiu identificar se a CAIXA está praticando valores similares ou mais vantajosos em relação aos demais órgãos públicos. Dessa forma, ao demonstrar que a CAIXA oferece preços competitivos, é possível justificar a vantajosidade econômica da contratação com este Ministério da Educação.

Essa análise comparativa foi fundamental para garantir a eficiência e a economicidade dos gastos, permitindo que a Administração Pública faça escolhas conscientes e tome decisões embasadas em dados concretos. Portanto, ao seguir os parâmetros definidos na IN 65/2021 e realizar a análise comparativa dos preços praticados, a vantajosidade econômica da contratação pela CAIXA apresenta-se devidamente justificada.

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

- 10.1 Considerando o modelo de contratação adotado, no qual os serviços estão interligados, é mais vantajoso optar por uma única empresa responsável por todos os serviços envolvidos.
- 10.2 Além disso, a contratação de uma única empresa evita eventuais falhas na prestação dos serviços, preservando a rotina das unidades envolvidas. Assim, é possível assegurar a qualidade e eficácia na entrega dos serviços, ao mesmo tempo em que se simplifica e otimiza o processo de contratação e gestão.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

- 11.1 Não se aplica.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

- 12.1 O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2024, conforme detalhamento a seguir:

I) ID PCA no PNCP:00394445000101-0-000001/2024;

II) Data de publicação no PNCP: 19/05/2023;

III) Id do item no PCA: 186;

IV) Classe/Grupo: 722 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS COMISSIONADOS OU POR CONTRATO;

V) Identificador da Futura Contratação: 150002-42/2024;

13. Escolha do Fornecedor

13.1 A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, inscrita no CNPJ sob o número 00.0360.305/0001-04, é uma instituição financeira estruturada como empresa pública, de natureza jurídica de direito privado, dotada de patrimônio próprio e autonomia administrativa, vinculada ao Ministério da Economia. S

13.2 Por meio da Superintendência Nacional de Serviços ao Governo, a CAIXA se propõe a instruir e compor processos de contratação vinculados ao produto CAIXA Políticas Públicas. A instituição, enquanto agente de políticas públicas do Estado brasileiro, possui robusta capacidade técnica para atender demandas em qualquer localidade do território nacional, dispondo de pelo menos uma representação em cada Unidade Federativa.

13.3 Conforme Atestado de Capacidade Técnica constante dos autos, a estrutura corporativa da CAIXA, em sua Matriz, é composta por superintendências e gerências nacionais dedicadas à gestão, controle, monitoramento, análise de escopo e negociações dos serviços de assistência técnica em políticas públicas. Regionalmente, conta com 48 unidades que reúnem equipes multidisciplinares voltadas ao fornecimento de serviços de assessoramento, consultoria e assistência técnica em políticas públicas. Essas equipes são compostas por 641 engenheiros e arquitetos, 75 técnicos sociais e 726 técnicos operacionais, todos com notável qualificação técnica e acadêmica nas áreas de infraestrutura urbana, saneamento, habitação, gestão operacional de processos e demais temas pertinentes à implementação de políticas públicas.

13.4 Destaca-se que a CAIXA exerce a função de Mandatária da União há mais de 20 anos, operacionalizando contratos de repasse e termos de compromisso do Orçamento Geral da União, tendo já administrado mais de 263 mil contratos de repasse, totalizando R\$ 196 bilhões ao longo desse período.

13.5 Ainda, conforme Atestado de Capacidade Técnica constante dos autos, atualmente, a CAIXA mantém um Contrato de Prestação de Serviços com 15 ministérios e/ou órgãos da Administração Pública, atuando na qualidade de mandatária da União e prestadora de serviços. Neste contexto, a instituição gerencia um volume superior a 30 mil contratos, que totalizam aproximadamente R\$ 147 bilhões em recursos do Orçamento Geral da União e de outras fontes de financiamento, como FGTS.

13.4 Por fim, conforme o inciso XIX do Art. 5º de seu Estatuto, a CAIXA tem como objeto social, entre outras atribuições, "prestar serviços de assessoria, consultoria, administração e gerenciamento de atividades econômicas, políticas públicas, previdência e outras áreas relacionadas à sua atuação, diretamente ou mediante convênio ou consórcio com órgãos, entidades ou empresas".

13.5 A seleção da Caixa Econômica Federal, com base no produto CAIXA Políticas Públicas (CPP), foi cuidadosamente avaliada e aprovada pela Diretoria de Desenvolvimento da Rede Federal de Educação Profissional, Científica e Tecnológica (DDR), conforme registrado na Nota Técnica nº 135/2024/CGPG/DDR/SETEC/SETEC (SEI 5285077). Além disso, a aprovação também foi concedida pela Diretoria de Desenvolvimento da Rede de Instituições Federais de Educação Superior da Secretaria de Educação Superior do Ministério da Educação (DIFES/SESu/MEC), por intermédio da Nota Técnica nº 99/2024/DIFES/SESU/SESu (SEI 5285047).

13.5 Apresentamos aqui as principais considerações apresentadas pelas unidades técnicas demandantes Setec e Sesuc:

13.5.1 Nota Técnica nº 135/2024/CGPG/DDR/SETEC/SETEC (SEI 5285077)

2.8 Nos casos em que as parcerias público-privadas não se mostraram viáveis, os Institutos Federais buscaram a aquisição de imóveis privados e indicou à Setec essa necessidade, sendo essencial a avaliação técnica do imóvel por instituição independente, com expertise na prestação de serviços de assistência técnica para a avaliação de imóveis.

2.9 Entre as principais vantagens para o MEC na contratação dos serviços da CAIXA, destacam-se:

a) Credibilidade e experiência: mais de 27 anos atuando em serviços de políticas públicas, com um corpo técnico qualificado de engenheiros e arquitetos;

b) Conformidade com normas técnicas: os laudos seguem padrões rigorosos estabelecidos pela ABNT-NBR 14.653, o que assegura a precisão e confiabilidade da avaliação;

- c) *Personalização do serviço: a CAIXA ajusta o escopo conforme as necessidades do MEC, oferecendo um serviço customizado e flexível;*
- d) *Ferramenta para decisões estratégicas: os laudos fornecem uma base técnica sólida para apoiar a gestão de ativos imobiliários e as decisões de políticas públicas;*
- e) *Vistorias técnicas in loco: a presença de profissionais nos imóveis garante uma análise precisa e detalhada;*
- f) *Transparência e agilidade: o processo é transparente, com prazos definidos e entregas rápidas, com pareceres conclusivos que tornam ágil a tomada de decisão.*

2.10 A NBR 14.653 é uma norma técnica da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) que estabelece critérios e práticas para garantir que os laudos de avaliação reflitam o valor real dos imóveis.

A NBR14653 estabelece procedimentos para a avaliação de bens móveis e imóveis no Brasil, abrangendo desde imóveis urbanos e rurais, patrimônios históricos e artísticos, recursos naturais, até empreendimentos, máquinas, equipamentos, ou seja, é um documento legal e normativo que garante precisão, transparência e segurança jurídica nas avaliações imobiliárias, sendo essenciais para a área.

2.11 A contratação dos serviços da Caixa Econômica Federal para a elaboração de laudos técnicos de avaliação de imóveis apresenta-se como a melhor opção para o Ministério da Educação. A CAIXA, com sua vasta experiência e reconhecida competência no setor de políticas públicas, oferece um serviço confiável, tecnicamente qualificado, padronizado e consoante às normas técnicas vigentes.

2.12 A personalização do serviço e o suporte técnico especializado garantem ao MEC uma ferramenta robusta para a gestão de ativos imobiliários. Além disso, o processo de avaliação, transparente e ágil, assegura que o MEC tome decisões estratégicas bem fundamentadas, otimizando a gestão de imóveis vinculados às políticas públicas desta Setec. Assim, recomenda-se tecnicamente a aprovação da contratação deste serviço, visto que ele trará benefícios significativos para o MEC na execução de suas funções institucionais.

2.13 Outro aspecto importante a ser considerado na contratação CAIXA para de Assistência Técnica, mediante fornecimento laudos técnicos de avaliação de imóveis, é o prazo adequado às demandas desta Secretaria, devido à necessidade urgente de prosseguir com a implantação das unidades de expansão e consolidação da Rede Federal de EPCT. A Proposta de Serviços Avaliação Imóveis Caixa (SEI 5282819) informa que a execução do serviço é de trinta dias.

(...)

2.15 Na prestação do serviço técnico de avaliação dos imóveis, serão fornecidos à CAIXA pelas instituições avaliadas os documentos listados abaixo:

- a) *Certidão de Inteiro Teor da Matrícula do imóvel contemplando todos os registros e averbações que tenham sido realizados até o momento da vistoria, para a correta caracterização do imóvel analisado;*
- b) *Caso a documentação básica não contenha informações suficientes à realização do trabalho de avaliação, tais como endereço completo do imóvel, área construída, entre outras, serão solicitados documentos complementares que permitam a realização da prestação de serviços, tais como, projetos, memoriais descritivos, carnês de IPTU, quadros da NBR12721, convenções de condomínio, entre outros, quando cabível;*
- c) *Levantamento topográfico e cadastral, se necessário;*
- d) *Manifestação dos fornecedores e concessionários dos serviços, tais como água, energia e esgotamento sanitário, quando cabível.*

(...)

3.1 A CAIXA como uma instituição financeira pública consolidada, com competência reconhecida em assessoria técnica, agrega uma camada extra de segurança e confiabilidade ao processo de avaliação de imóveis, objetivo da Proposta de Serviços Avaliação Imóveis Caixa (SEI 5282819) analisada. O fato de o serviço ser conduzido por uma equipe multidisciplinar capacitada composta por engenheiros, arquitetos, técnicos sociais e analistas operacionais, lotados nas suas 72 filiais e representações distribuídas pelas principais cidades do país, atendendo aos 5.570 municípios brasileiros, ou seja, com atuação de forma integrada em todo o território nacional, assegura que a prestação de serviços tenha um alcance amplo e uniforme, atendendo aos requisitos legais e técnicos necessários.

3.2 Além disso, a flexibilidade na adaptação do escopo de trabalho segundo as demandas do MEC garante que o serviço possa ser moldado conforme as necessidades emergentes, promovendo uma gestão eficaz e assertiva dos imóveis sob

análise. Portanto, a parceria com a CAIXA reforça não apenas a qualidade técnica, mas também a capacidade de entrega em prazos estipulados, garantindo ao MEC uma solução confiável e de alto valor agregado para suas operações e necessidades.

13.5.2 Nota Técnica nº 99/2024/DIFES/SESU/SESu (SEI 5285047)

3.1 A Caixa Econômica Federal, por meio do produto CAIXA Políticas Públicas (CPP), propõe ao Ministério da Educação (MEC) a prestação de serviços de assistência técnica para a avaliação de imóveis, segundo o documento Proposta de Serviços Avaliação Imóveis Caixa (SEI nº 5282819). Esse serviço visa fornecer laudos técnicos completos, realizados por profissionais habilitados (engenheiros ou arquitetos), seguindo as normas técnicas vigentes de avaliação de bens e imóveis (NBR 14.653). O serviço inclui a análise detalhada de documentos, vistorias técnicas in loco e a elaboração de pareceres técnicos conclusivos para subsidiar as decisões do MEC em relação à gestão de ativos imobiliários.

3.2 Entre as principais vantagens para o MEC na contratação dos serviços da CAIXA, destacam-se:

- a) *Credibilidade e experiência:* mais de 27 anos atuando em serviços de políticas públicas, com um corpo técnico qualificado de engenheiros e arquitetos;
- b) *Conformidade com normas técnicas:* os laudos seguem padrões rigorosos estabelecidos pela ABNT-NBR 14.653, o que assegura a precisão e confiabilidade da avaliação;
- c) *Personalização do serviço:* a CAIXA ajusta o escopo conforme as necessidades do MEC, oferecendo um serviço customizado e flexível;
- d) *Ferramenta para decisões estratégicas:* os laudos fornecem uma base técnica sólida para apoiar a gestão de ativos imobiliários e as decisões de políticas públicas;
- e) *Vistorias técnicas in loco:* a presença de profissionais nos imóveis garante uma análise precisa e detalhada;
- f) *Transparência e agilidade:* o processo é transparente, com prazos definidos e entregas rápidas, com pareceres conclusivos que tornam ágil a tomada de decisão.

3.4 A respeito da forma de execução do contrato é oportuno expor que a contratada, ao prestar os serviços técnicos destinados a apoiar a implantação de políticas públicas, está amparada pelo o que consta expressamente em seu Estatuto Social, que prevê a prestação de serviços de assessoria, consultoria, administração e gerenciamento de atividades econômicas e de políticas públicas. Essa atuação está fundamentada no artigo 173 da Constituição da República de 1988, que dispõe:

Art. 173. Ressalvados os casos previstos nesta Constituição, **a exploração direta de atividade econômica pelo Estado só será permitida quando necessária aos imperativos da segurança nacional ou a relevante interesse coletivo**, conforme definidos em lei.

§ 1º A lei estabelecerá o estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias que explorem atividade econômica de produção ou comercialização de bens ou de **prestação de serviços**, dispondo sobre: (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 19, de 1998)

3.5 Nesse sentido, a presente demanda visa à prestação de serviços para a aquisição de imóveis, sendo imprescindível a realização de um laudo avaliativo, para o cumprimento da proposta mais vantajosa para o interesse público, qual seja a adoção do critério de pagamento a um valor justo. A contratação dos serviços da Caixa Econômica Federal para a elaboração de laudos técnicos de avaliação de imóveis apresenta-se como a melhor opção para o Ministério da Educação. A CAIXA, com sua vasta experiência e reconhecida competência no setor de políticas públicas, oferece um serviço confiável, tecnicamente qualificado, padronizado e consoante às normas técnicas vigentes.

3.6 A personalização do serviço e o suporte técnico especializado garantem ao MEC uma ferramenta robusta para a gestão de ativos imobiliários. Além disso, o processo de avaliação, transparente e ágil, assegura que o MEC tome decisões estratégicas bem fundamentadas, otimizando a gestão de imóveis vinculados às políticas públicas desta Setec. Assim, recomenda-se tecnicamente a aprovação da contratação deste serviço, visto que ele trará benefícios significativos para o MEC na execução de suas funções institucionais.

3.7 Outro aspecto importante a ser considerado na contratação CAIXA para prestação de Assistência Técnica, mediante fornecimento laudos técnicos de avaliação de imóveis, é o prazo adequado às demandas desta Secretaria, devido à

necessidade urgente de prosseguir com a implantação das unidades de expansão e consolidação da Rede Federal de Educação Superior. A Proposta de Serviços Avaliação Imóveis Caixa (SEI nº 5282819) informa que a execução do serviço é de trinta dias.

3.8 Ressaltamos a relevância da finalidade do objeto da proposta para prestação de serviços de Assistência Técnica na avaliação de imóveis vinculados à implementação de políticas públicas, referente a demandas do Ministério da Educação (MEC), principalmente devido à execução do Programa de Aceleração do Crescimento (Novo PAC) no âmbito do Ministério da Educação (MEC).

3.9 O Programa de Aceleração do Crescimento (Novo PAC), instituído pelo Decreto nº 11.632, de 11 de agosto de 2023, voltado às Universidades Federais, lançado em 10 de junho de 2024, tem por objetivos, entre outros, ampliar os investimentos no País, promover o desenvolvimento inclusivo, social e regional, ampliar o acesso da população a serviços públicos de qualidade e fomentar a geração de emprego e renda, a partir do investimento em obras de consolidação /reestruturação das Universidades Federais e na expansão da educação superior com a criação de dez novos campi de Universidades Federais.

*3.10 O chamado PAC das Universidades encontra-se no Eixo Educação, Ciência e Tecnologia, Subeixo Educação Superior, classificado em modalidades: **Consolidação e Reestruturação**; **Expansão**; e Hospitais Universitários. Os investimentos do Novo PAC nas Universidades Federais serão destinados à instalação de novos cursos de graduação, à ampliação da estrutura de assistência estudantil e à retomada de obras e consolidação da Rede Federal de Universidades, visando ao fortalecimento do ensino, da pesquisa, da extensão e da inovação.*

3.11 No contexto do Programa de Aceleração do Crescimento (Novo PAC), a iniciativa busca promover ações participativas que garantam maior celeridade e eficiência na implementação de políticas públicas voltadas à aquisição de imóveis, em conformidade com o que estabelece a Constituição, no artigo 37: "A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência." Diante disso, é fundamental desenvolver estratégias que permitam instaurar um ciclo avaliativo para os empreendimentos a serem adquiridos, assegurando critérios de valores justos e adequados.

(...)

4.1 Pelo exposto, a Diretoria de Desenvolvimento da Rede de Instituições de Educação Superior (Difes/SESu/MEC), dentro do fito de sua competência, reafirma a importância da proposta de prestação de serviços de Assistência Técnica na avaliação de imóveis, essencial para a implementação eficaz de políticas públicas demandadas pelo Ministério da Educação (MEC). Salienta-se ainda que a realização de um laudo avaliativo é uma ação crucial para garantir que as aquisições se alinhem aos interesses públicos e que sejam realizadas a valores justos.

13.6 A CAIXA, como Empresa Pública Federal, é detentora de notória especialização no campo da análise e consultoria em políticas públicas, conforme delineado no artigo 74 da Lei Federal nº 14.133/2021. Esta legislação prevê a possibilidade de contratação direta para serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, desde que realizados por profissionais ou empresas com reconhecida expertise. A CAIXA, com sua vasta trajetória e experiência consolidada em diversos segmentos de atuação, se qualifica indiscutivelmente nesta condição.

13.7 Além disso, a natureza singular dos serviços a serem prestados, que demandam não apenas conhecimento técnico, mas também uma compreensão aprofundada das especificidades urbanas e das políticas públicas vigentes, reforça a justificada escolha da CAIXA como prestadora única e ideal para esses serviços. A especialização de sua equipe, composta por profissionais com formação técnica sólida e experiência comprovada, garante a adequação dos trabalhos às exigências e expectativas do Ministério da Educação, decorrentes da necessidade de laudos precisos e embasados para orientar políticas públicas eficazes.

13.8 A legalidade da contratação da CAIXA se alicerça também na disposição do Art. 75, **caput**, inciso I, da referida Lei de Licitações, que prevê a dispensa de licitação quando se trata de contratações que envolvem valores inferiores a R\$ 119.812,02 (cento e dezenove mil oitocentos e doze reais e dois centavos) de obras e serviços de engenharia. Neste contexto, a CAIXA já opera como parceira do governo em diversas frentes, tendo a atribuição e o comprometimento formalizados por normativas que regem sua atuação, incluindo o Estatuto da CAIXA e o Decreto nº 9.036/2017.

13.9 Em complemento, a prática histórica da CAIXA como mandatária na transferência de recursos do Orçamento Geral da União e sua atuação conjunta em projetos estratégicos demonstram sua capacidade de apoio aos entes federados, assegurando a implementação de políticas que promovem a inclusão social e o desenvolvimento sustentável. Tais atributos não apenas reforçam sua posição como agente financeiro de alta confiabilidade, mas também destacam sua relevância na operacionalização de programas governamentais.

13.10 Portanto, a contratação da CAIXA por dispensa para a prestação dos serviços em questão é juridicamente respaldada e exequível, apresentando-se como a solução mais adequada para atender as necessidades do Ministério da Educação. Esta decisão assegura a qualidade e a eficácia na geração de insumos técnicos essenciais para a implementação de políticas públicas que visam a melhoria da educação e o desenvolvimento urbano.

13.11 Conclui-se, assim, que a seleção da CAIXA para a prestação dos serviços referidos representa não apenas uma escolha fundamentada na legalidade e na especialização técnica, mas também um passo significativo em direção ao fortalecimento das políticas públicas, garantindo um impacto positivo e duradouro na sociedade.

14. Benefícios a serem alcançados com a contratação

14.1 Conforme disposto na Nota Técnica nº 99/2024/DIFES/SESU/SESu (SEI 5285047) e na Nota Técnica nº 135/2024/CGPG/DDR/SETEC/SETEC (SEI 5285077), entre as principais vantagens para o MEC na contratação dos serviços da CAIXA, destacam-se:

- Credibilidade e experiência: mais de 27 anos atuando em serviços de políticas públicas, com um corpo técnico qualificado de engenheiros e arquitetos;
- Conformidade com normas técnicas: os laudos seguem padrões rigorosos estabelecidos pela ABNT-NBR 14.653, o que assegura a precisão e confiabilidade da avaliação;
- Personalização do serviço: a CAIXA ajusta o escopo conforme as necessidades do MEC, oferecendo um serviço customizado e flexível;
- Ferramenta para decisões estratégicas: os laudos fornecem uma base técnica sólida para apoiar a gestão de ativos imobiliários e as decisões de políticas públicas;
- Vistorias técnicas in loco: a presença de profissionais nos imóveis garante uma análise precisa e detalhada;
- Transparência e agilidade: o processo é transparente, com prazos definidos e entregas rápidas, com pareceres conclusivos que tornam ágil a tomada de decisão.

15. Possíveis Impactos Ambientais

16.1 Não há previsão de impactos ambientais relevantes resultantes da contratação, tendo em vista que os postos de serviço objeto desta contratação envolvem em sua grande maioria a realização de atividades administrativas de campo. No entanto, a contratada deverá orientar seus empregados, inclusive através de programa interno de treinamento, a reduzir o consumo de energia elétrica, de água, bem como de produção de resíduos sólidos, observadas as normas ambientais vigentes.

16.2 Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis:

16.2.1 Considerando a importância do princípio da economicidade, defende-se a informatização dos processos e serviços relacionados à contratação de estagiários, de modo a permitir que os trâmites de entrega e assinatura dos documentos possam ser realizados digitalmente/eletronicamente, garantindo assim, entre outras coisas, a otimização de tempo e a economia financeira para o estudante contratado;

16.2.2 Frisa-se que o MEC adota e difunde boas práticas de otimização da utilização dos recursos e de redução de desperdícios voltadas ao consumo consciente, redução de desperdício dos recursos naturais e coleta seletiva; e

16.2.3 Ademais, o Órgão adota e difunde práticas de gestão que garantam os direitos trabalhistas e o atendimento às normas internas e de segurança e medicina do trabalho para seus colaboradores, privilegiando a faceta de sustentabilidade social.

16. Providências a serem Adotadas

Não se vislumbra nenhuma providência adicional às que já foram implementadas no decorrer da execução do contrato atual. Contudo, verifica-se a necessidade contínua de capacitar os servidores responsáveis pela fiscalização e gestão contratual, garantindo que estejam devidamente preparados para acompanhar e supervisionar a fiel execução do instrumento contratual. Tal ação é fundamental para assegurar a efetiva implementação e monitoramento adequado do contrato, garantindo o cumprimento dos objetivos e requisitos estabelecidos pela Administração.

17. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

DIOGENES HENRIQUE PEIXOTO DA SILVA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 16/10/2024 às 16:05:33.

EDUARDO EMILIO MARTINS PINHEIRO CAMARA

Membro da comissão de contratação

ALISSANDRA PESSOA ALMEIDA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 16/10/2024 às 15:07:14.

WALESKA RESENDE GONCALVES

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 16/10/2024 às 16:24:16.

MONICA DE OLIVEIRA LIMA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 16/10/2024 às 15:04:26.

ARTHUR LIMA DE MORAIS

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 16/10/2024 às 15:39:01.

18. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

18.1. Justificativa da Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar, consoante o inciso XIII, art. 9º da Instrução Normativa SEGES nº 58, de 8 de agosto de 2022, que dispõe sobre a elaboração dos Estudos Técnicos Preliminares - ETP, para a aquisição de bens e a contratação de serviços e obras, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, e sobre o Sistema ETP digital.

O presente documento segue assinado pelos Integrantes Requisitante e Técnico da Equipe de Planejamento da Contratação.