



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

TERMO DE REFERÊNCIA CPGI – 02/2026

Contratação de Parecer técnico de avaliação de valor mensal de locação de laje corporativa LOCALIZADA na Avenida Paulista que irá abrigar setores jurisdicionais e administrativos do Edifício-Sede

1. Identificação

1. Unidade Demandante: Coordenadoria de Planejamento e Gestão Imobiliária
2. Gestor Titular: Antonio Donizete Ferreira da Silva – Matrícula: 144.754
3. Gestor Substituto: Joaci Spinos Brandão – Matrícula – 186.759
4. Fiscal Titular: Ticiano Pinho Albuquerque – Matrícula - 151.190
5. Fiscal Substituto: Luciano Romenius Ferreira Guimarães – Matrícula 138.266

2. Estudos Técnicos/Análise de mercado

1. Considerando a necessidade de elaborar um laudo mercadológico de **laje corporativa situada no 20º andar do Condomínio Center 3 Offices localizado na Avenida Paulista, nº 2064, Cerqueira César, São Paulo-SP**
2. Considerando que o imóvel irá abrigar as dependências de setores administrativos e jurisdicionais que atualmente estão localizados no Edifício Sede do TRT-2,
3. Considerando ainda que o Manual de Gestão de Imóveis do TRT da 2ª Região indica a necessidade de elaboração de um laudo de avaliação de preço de mercado, propomos e justificamos a solicitação de dispensa do processo de cotação eletrônica pelos seguintes motivos:

1. **Especificidade técnica do serviço** - A elaboração de um laudo mercadológico exige a contratação de um profissional ou empresa especializada, com conhecimento técnico em



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

avaliação imobiliária, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU). Este tipo de serviço requer competências específicas e normativas, como a observância das diretrizes estabelecidas pela NBR 14.653 (Avaliação de Bens), que limitam a oferta de fornecedores qualificados. Necessidade esta suprida pela pesquisa de preços junto a potenciais fornecedores, os quais já comprovam as qualificações e expertise necessárias à execução do objeto.

2. **Caráter urgente da contratação** - A realização do laudo é essencial para a continuidade ao processo de realocação de parte das Secretarias e Coordenadorias Administrativa, as quais hoje funcionam nas dependências do Edf. Sede. Esta necessidade se dá em decorrência do processo de criação de 11 novos gabinetes para desembargadores. Considerando que o processo está em tratativas avançadas e o laudo é essencial para a tomada da decisão, o cumprimento do prazo estabelecido é incompatível com a tramitação de um processo de cotação eletrônica, que poderia atrasar a execução do serviço e comprometer a entrega de resultados no prazo necessário.
3. **Disponibilidade restrita de fornecedores** - No mercado local, há uma quantidade restrita de profissionais ou empresas aptas a realizar este tipo de serviço, no prazo e qualidade esperados, o que dificulta a ampla competição por meio da cotação eletrônica. Optar por um processo simplificado permite a escolha de uma contratação de potenciais fornecedores com já comprovada experiência e capacidade técnica.
4. **Garantia de qualidade e atendimento dos prazos** - A escolha de um fornecedor com ampla expertise é fundamental para assegurar que o laudo mercadológico apresente alta precisão e confiabilidade, contribuindo para a tomada de decisões assertivas relacionadas ao imóvel. E, somado a isso, tem-se o fato de que os potenciais fornecedores pesquisados neste



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

estudo, além de qualificação já comprovada, informaram que podem atender aos prazos esperados para a entrega do objeto aqui proposto para a contratação.

4. Trata-se de serviço com características específicas, realizada em conformidade com normas técnicas e por profissionais especializados em um nicho restrito de mercado, cuja contratação demanda contato direto com as empresas, motivo pelo qual recomenda-se a dispensa da cotação eletrônica;
5. Nesse contexto foi realizada pesquisa de mercado com quatro empresas especializadas, a saber: **Provale; Valor Engenharia; Dexter Engenharia e Sales Pereira** para as quais foram solicitadas propostas para a confecção de laudo de avaliação de valor mensal do imóvel, cujos valores apresentados se encontram no Item 7 e o critério adotado foi o de menor preço. Destas quatro empresas, apenas 3 retornaram com propostas.

3. Objeto

1. Parecer técnico de avaliação de valor mensal de **laje corporativa situada no 20º andar do Condomínio Center 3 Offices localizado na Avenida Paulista, nº 2064, Cerqueira César, São Paulo-SP .**

4. Justificativa da necessidade

1. Com a presente contratação, busca-se uma avaliação que sirva de parâmetro para a Administração no que se refere ao aluguel por ela será pago no imóvel relacionado. A medida possibilita que se saiba, através de fonte imparcial, o que seria o real valor de locação do imóvel, permitindo que a negociação com o locador se dê de forma mais qualificada.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

5. Quantidade

1. 1 (um) Parecer Técnico

6. Especificação do Objeto

1. Parecer técnico de avaliação de valor mensal de locação de **laje corporativa situada no 20º andar do Condomínio Center 3 Offices localizado na Avenida Paulista, nº 2064, Cerqueira César, São Paulo-SP.**
2. O parecer deverá ser concluído e entregue no prazo de 15 dias corridos, contados a partir do envio da Nota de Empenho.
3. O parecer deverá:
 1. apresentar ficha cadastral do imóvel, contendo as características da região e características específicas da edificação;
 2. ser assinado por engenheiro civil ou arquiteto, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU.
 3. atender às Normas Técnicas e legislações pertinentes, no que couber, entre elas:

4. ABNT NBR 14653-2

- Avaliação de Bens, parte 2: Imóveis Urbanos;
- **ABNT NBR 13752** - Perícias de Engenharia na Construção Civil;



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

- demais normas técnicas e legislação pertinentes.
5. descrever o método adotado para o cálculo indicando as principais etapas;
 6. apresentar o memorial de cálculo;
 7. apresentar relatório fotográfico colorido;
 8. apresentar seção de conclusões, com resumo dos achados;
 9. conter Anotação de Responsabilidade Técnica.

7. Estimativa de Preços

1. Foi realizada pesquisa de preços conforme estabelecido pelo Manual de Compras e Licitações e, em razão das especificidades dos serviços, não foi encontrado algum que atendesse à necessidade no Painel de Preços.
2. De acordo com a ordem de preferência estabelecida e, também, em razão das especificidades deste objeto não foram encontrados resultados em outros órgãos governamentais, nem em sites da internet.
3. Foram identificados quatro potenciais prestadores de serviço (apenas três responderam), aos quais foram solicitadas cotações de preço, cujos registros estão anexados a este processo. Os orçamentos recebidos seguem anexos a este Termo de Referência.
4. Das ofertas disponíveis, temos:

1. Tabela 1

Empresas	Evento	Valor (R\$)
Sales Pereira	Avaliação do imóvel	R\$ 4.500,00
Dexter Engenharia	Avaliação do imóvel	R\$ 2.535,00



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

Valor Engenharia	Avaliação do imóvel	R\$ 6.000,00

5. Dessa forma, tendo em vista o critério de menor preço, a proposta da empresa **DEXTER ENGENHARIA LTDA-ME, CNPJ 67.566.711/0001**, se mostrou a mais vantajosa no valor de **R\$ 2.535,00**.

8. Classificação, Disponibilidade Orçamentária e Alinhamento ao Plano Anual de Compras e Licitações

1. Há disponibilidade orçamentária para a contratação, com despesa classificada em **Despesas de Pequeno Vulto – 151032026494479 – SILAP**
2. Nível de despesa: Administrativo.

9. Alinhamento ao Plano de Contratações Anual 2026

1. O presente objeto não consta no Plano de Contratações Anual 2026

10. Parcelamento, agrupamento e subcontratação

1. O objeto foi parcelado considerando a avaliação como um item de contratação. Por se tratar de objeto com responsabilidade técnica atribuída a um profissional específico, o agrupamento e a subcontratação não se mostram viáveis.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

11. Aplicabilidade da LC 123/06

1. Na busca por empresas prestadoras priorizamos as micro e pequenas empresas, porém, por se tratar de objeto com serviços atribuídos a profissionais especializados em um nicho restrito de mercado, a busca não se limitou àquelas.

12. Condições de contratação

1. O recebimento provisório se dará com a entrega do parecer técnico (laudo). O recebimento definitivo se dará em até 2 dias úteis após o recebimento provisório, caso seja verificada a conformidade do laudo com as exigências contratuais e não seja constatada a necessidade de correção;
2. O pagamento somente será realizado após o recebimento definitivo, mediante a apresentação da Nota Fiscal de Serviços da CONTRATADA, por meio do sistema SIGEO;
3. O pagamento será efetuado no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da data de recebimento definitivo.

13. Exigência de amostra, certificado de marca ou laudo técnico

1. Não é necessária a apresentação de amostras, certificados, laudos etc.

14. Qualificação técnica

1. O parecer técnico deverá ser assinado por profissionais legalmente habilitados, que poderão ser engenheiros civis ou arquitetos, registrados em seus respectivos conselhos (CREA ou CAU) e estar acompanhado das Anotações de Responsabilidade Técnica.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

15. Qualificação econômico-financeira

1. Por se tratar de objeto de pequeno valor e de entrega imediata, a qualificação econômico-financeira é dispensável.

16. Obrigações das Partes e Penalidades

1. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

1. Observar rigorosamente as especificações contidas neste Termo de Referência;
2. A CONTRATADA somente poderá realizar serviços no local mediante autorização da fiscalização deste Tribunal e deverão ser agendadas em dias úteis, entre 11h e 18h, pelo e-mail: spa.silap@trt2.jus.br, informando data, horário e dados dos funcionários que realizarão as atividades (nome completo e número do RG);
3. Os agendamentos deverão ser realizados, com no mínimo 1 (um) dia útil de antecedência, a fim de viabilizar a autorização de acesso ao local em tempo hábil;
4. Os serviços, a serem executados pela CONTRATADA, não poderão prejudicar ou interferir no funcionamento do prédio. Em caso de necessidade de acesso às áreas internas de trabalho e atendimento deverá haver comunicação e agendamento prévios para definição do melhor horário para sua realização.
5. Providenciar todos os meios necessários e adequados para a realização dos serviços, de acordo com as normas técnicas, buscando a perfeição técnica;
6. Assumir, objetivamente, inteira responsabilidade civil e administrativa pela execução dos serviços, correndo por sua conta todos os ônus inerentes às atividades, tais como: encargos sociais, trabalhistas, previdenciários e tributos;



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

7. A CONTRATADA deverá entregar os resultados do serviço para a Coordenadoria de Planejamento e Gestão Imobiliária através do e-mail: spa.silap@trt2.jus.br, com assinatura digital válida nos termos do Decreto 10.543/2020, ou presencialmente, na Avenida Marques de São Vicente, 235, 2º andar, com assinatura física;
8. Proceder às correções solicitadas pela fiscalização no prazo de 5 (cinco) dias corridos, contados da data do envio da notificação pela CONTRATANTE, sob pena de aplicação de multa por dia de atraso, salvo motivo de força maior devidamente justificado e aceito pela CONTRATANTE;
9. Esclarecer todas as dúvidas suscitadas pelo CONTRATANTE.

2. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

1. Facilitar por todos os meios o exercício das funções da CONTRATADA, dando-lhe acesso às suas instalações, desde que devidamente identificada e agendada, promovendo o bom relacionamento e entendimento entre seus serviços e os da CONTRATADA;
2. Fiscalizar o bom andamento do serviço prestado pela CONTRATADA, sob os aspectos qualitativo e quantitativo, anotando em registro próprio as falhas detectadas, comunicando à CONTRATADA as ocorrências e quaisquer fatos que, a seu critério, exijam medidas corretivas por parte da CONTRATADA, podendo sustar, recusar, mandar fazer ou desfazer quaisquer serviços que não estejam de acordo com as condições e exigências especificadas;
3. Efetuar o pagamento na forma e no prazo estabelecidos neste Termo de Referência;
4. Esclarecer todas as dúvidas suscitadas pela CONTRATADA.

3. PENALIDADES

1. Na apuração de irregularidades relacionadas ao procedimento de contratação e à execução dos serviços contratados, assim como na aplicação de eventuais sanções, serão observadas as disposições do Ato GP nº 24, de 27 de maio de 2022, que integra o presente termo, independentemente de transcrição.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

2. Em caso de descumprimento total ou parcial, erros ou atraso e quaisquer outras irregularidades não justificadas, a contratada, observado o contraditório e a ampla defesa, estará sujeita às seguintes sanções:

1. Advertência;
2. Multa moratória de 1% (um por cento) sobre o valor da contratação, por dia de atraso no cumprimento das obrigações que envolvam a observância de prazos, limitado a 15% (quinze por cento), sendo que prazo maior poderá ser considerado como inexecução total do contrato.
3. Multa de até 15% (quinze por cento) sobre o valor total da contratação, a qual ficará obrigada a CONTRATADA no caso de inexecução total ou parcial do objeto da contratação;
4. impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta da União pelo prazo de até 3 (três) anos, nas hipóteses previstas no art. 7º do Ato GP nº 24, de 27 de maio de 2022;
5. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nas hipóteses previstas no art. 8º do Ato GP nº 24, de 27 de maio de 2022.

São Paulo, data da assinatura eletrônica

Antonio Donizete Ferreira da Silva

Coordenadoria de Planejamento
e Gestão Imobiliária