

ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES - ETP

PROAD Nº 2418/2024

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

A presente contratação, operacionalizada via **Sistema de Registro de Preços (SRP)**, é imprescindível para garantir a conformidade deste Tribunal com a **Resolução CSJT nº 365, de 29 de setembro de 2023**, que instituiu a **Política de Manutenção Predial da Justiça do Trabalho**. Esta norma impõe uma mudança de paradigma na gestão de ativos imobiliários, transitando de uma atuação puramente corretiva para um modelo preventivo e planejado.

A contratação de serviços técnicos especializados para a elaboração de **Laudo Técnico de Inspeção Predial Conclusivo** no parque imobiliário do TRT da 7ª Região, que é composto pelos **18 imóveis da União, um imóvel cedido em Eusébio e dois imóveis locados em Aracati e São Gonçalo do Amarante**, constitui medida imperativa para assegurar a integridade, a segurança e a funcionalidade dessas edificações. Este processo fundamenta-se na execução de uma avaliação técnica sistêmica e abrangente de todos os componentes e subsistemas construtivos, visando identificar com precisão e rigor normativo quaisquer anomalias, falhas de manutenção, usos inadequados e manifestações patológicas que, se não diagnosticadas, podem comprometer a preservação do patrimônio público e a integridade física dos usuários.

Além do diagnóstico, a obtenção de laudos periciais conclusivos é vital para subsidiar a tomada de decisões estratégicas da Administração, fornecendo recomendações técnicas detalhadas para cada irregularidade detectada. Essas informações permitirão a formulação de um plano de ação eficiente, possibilitando a priorização de investimentos e a otimização de recursos através de uma gestão preventiva e proativa. Dessa forma, assegura-se não apenas a correção das falhas existentes, mas também a mitigação de riscos futuros e a promoção da sustentabilidade das edificações, demonstrando o compromisso institucional com a eficiência administrativa e a responsabilidade na gestão dos ativos públicos. A necessidade desta contratação fundamenta-se nos seguintes pilares:

- a) **Atendimento aos Requisitos Legais e Normativos:** A **Resolução CSJT nº 365/2023** estabelece, de forma mandatória, a elaboração e implantação de **Planos de Manutenção Predial (PMP)** para todas as edificações sob responsabilidade dos Tribunais Regionais. Para que esses planos tenham validade técnica e eficácia, eles devem seguir rigorosamente as diretrizes da **ABNT NBR 5674:2024 (Manutenção de edificações — Requisitos para o sistema de gestão de manutenção)**;

- b) **O Diagnóstico como Etapa Crítica (Inspeção Predial Inicial):** Conforme preconizado no **item 5.2 do Guia de Manutenção Predial da Justiça do Trabalho**, a etapa de "**Avaliação Inicial: Inspeção nos Imóveis**" é o alicerce de todo o sistema de gestão. Não é possível planejar a manutenção sem um conhecimento profundo do estado atual dos ativos. A contratação visa à realização de inspeções técnicas minuciosas, em conformidade a **ABNT NBR 16747:2020**, que estabelece diretrizes, conceitos, terminologia e procedimentos para uniformizar a metodologia da inspeção em edificações públicas e privadas, abrangendo todos os seus sistemas e etapas mínimas, da coleta de dados à elaboração do relatório, visando garantir a segurança, uso e manutenção das construções;
- c) **Planejamento Estratégico e Economicidade:** Os relatórios resultantes destas inspeções atuarão como subsídio técnico indispensável para a formulação dos **Planos de Manutenção Predial** individualizados (arts. 5º, 6º, 9º e 11º da Resolução). Com um diagnóstico preciso, a Administração poderá priorizar investimentos, mitigar riscos e otimizar a vida útil das edificações;
- d) **Contratação Externa:** é necessária para suprir a demanda técnica especializada que as normas exigem e que excede a capacidade operacional imediata do quadro próprio do Tribunal. Os servidores lotados na **Coordenadoria de Projetos e Obras** e na **Coordenadoria de Manutenção** encontram-se com suas cargas de trabalho integralmente voltadas às atividades de gestão continuada, fiscalização de contratos vigentes, acompanhamento de obras e atendimento a demandas emergenciais de reparo. O deslocamento dessa força de trabalho para a realização de inspeções prediais detalhadas em todo o parque imobiliário do Tribunal, atividade que demanda dedicação exclusiva e prolongada, ocasionaria a descontinuidade das rotinas administrativas essenciais e o comprometimento da fiscalização dos serviços correntes, gerando riscos de precarização no atendimento às unidades judiciárias;
- e) **Normas Técnicas:** A contratação visa assegurar a estrita observância aos critérios técnicos estabelecidos pela **ABNT NBR 16747:2020 (Inspeção predial — Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento)** e pela **ABNT NBR 5674:2024 (Manutenção de edificações — Requisitos para o sistema de gestão de manutenção)**. A aplicação conjunta dessas normas exige equipe multidisciplinar munida de instrumental técnico para classificar falhas, anomalias e graus de risco, garantindo um diagnóstico isento e padronizado que servirá de base para o planejamento estratégico do Tribunal.

2. UNIDADE REQUISITANTE: Coordenadoria de Manutenção

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

3.1. NATUREZA DO OBJETO:

O objeto é classificado como serviço comum de engenharia, pois exige profissional responsável por sua execução devidamente habilitado junto ao Conselho Profissional da categoria a que se vincula (CREA ou CAU), e possui padrões de desempenho e qualidade, que

podem ser objetivamente definidos mediante especificações usuais de mercado, devendo, portanto, ser licitado na modalidade pregão conforme artigos 28 e 29 da Lei 14.133/2021.

3.2. DEFINIÇÃO DO OBJETO

Constitui objeto do presente estudo preliminar o **Registro de Preços para eventual contratação de empresa especializada para execução de serviço técnico profissional de elaboração e fornecimento de Laudo Técnico de Inspeção Predial Conclusivo de imóveis vinculados ao Tribunal Regional do Trabalho da 7ª Região, atendendo aos requisitos da Resolução CSJT nº 365/2023**, que precisam estar em nível de detalhamento, qualidade e atendimento aos requisitos técnicos e legais, observando-se os normativos técnicos pertinentes em suas versões mais recentes da **ABNT NBR 5674:2024** e **ABNT NBR 16747:2020**.

3.3. FUNDAMENTO LEGAL

- a) O serviço de inspeção predial de imóvel, objeto desta contratação, não se enquadra no art. 20 da Lei 14.133/2021 e no Decreto nº 10.818/2021;
- b) Lei nº 14.133/2021, - Lei de licitações e contratos administrativos e Decreto nº 8.538/2015;
- c) Lei nº 13.709/2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais;
- d) Resolução CSJT nº 310/2021, que aprova Guia de Contratações Sustentáveis para inclusão de critérios de sustentabilidade nas contratações de bens e serviços no âmbito da Justiça do Trabalho de primeiro e segundo grau, em consonância com o Ato nº 71/CSJT.GP.SG.SEGGEST;
- e) Resolução CNJ nº 550/2024, que aperfeiçoa os requisitos para os Planos de Logística Sustentável (PLS) e o Balanço de Sustentabilidade do Judiciário;
- f) Resolução CSJT nº 365/2023, que instituiu a Política de Manutenção Predial da Justiça do Trabalho de primeiro e segundo grau;
- g) Normas Técnicas da ABNT NBR 16747:2020 (Inspeção predial — Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento) e a ABNT NBR 5674:2024 (Manutenção de edificações — Requisitos para o sistema de gestão de manutenção).

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

Evidencia-se que, após consulta às tabelas de referência oficiais como SINAPI, SEINFRA-CE, ORSE, etc, verificou-se a inexistência de composições de custos ou insumos que contemplem a elaboração de **Laudo Técnico de Inspeção Predial** ou serviços de **consultoria diagnóstica correlatos**. A única exceção identificada foi o insumo **SINAPI/CE - 4222** (Gasolina Comum), utilizado exclusivamente para compor o custo de "**Deslocamento de equipe por Km percorrido**". Para o objeto principal da contratação, que possui natureza predominantemente intelectual e técnica especializada, não foram encontrados parâmetros

nestes sistemas, visto que seus custos são pautados no tempo de dedicação de profissionais de engenharia e na complexidade das avaliações, elementos que extrapolam a padronização de obras civis contida nas referidas tabelas.

Dessa forma, em observância ao princípio da seleção da proposta mais vantajosa e diante da ausência de balizadores públicos para o serviço técnico de inspeção, a pesquisa de preços foi consolidada por meio de cotações diretas junto a empresas especializadas do setor de engenharia diagnóstica. Essa metodologia permitiu capturar com precisão os valores de mercado para a prestação dos serviços nos moldes das normas ABNT NBR 16747:2020, garantindo que o valor estimado reflita a realidade dos custos profissionais necessários para assegurar a integridade e a segurança do parque imobiliário deste Regional.

Dado o caráter intelectual e especializado dos serviços de engenharia (elaboração de laudos), a metodologia de precificação adotou parâmetros técnicos específicos do setor, além das fontes oficiais de compras governamentais, conforme detalhado a seguir:

4.1. Contexto e Metodologia da Pesquisa de Preços Públicos

Foi realizada uma pesquisa de preços pela **Seção de Apoio às Contratações de Bens e Serviços - SACBS** da **Coordenadoria de Material e Logística - CMLOG**, em **10 de fevereiro de 2026**, no **Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP)**, utilizando a ferramenta de **Banco de Preços**, para levantar os valores praticados nos **últimos seis meses** em **licitações públicas homologadas e adjudicadas em todo o Brasil** referentes à elaboração de **Laudos de Inspeção Predial (CÓDIGO CATSER Nº 27766)** e serviços correlatos (como vistorias técnicas prediais, inspeções técnicas de edificações, avaliações técnicas de edificações, etc.). A pesquisa englobou **todas as esferas da Administração Pública** (União, estados e municípios), conforme dados disponibilizados no **PNCP**, sem se restringir a órgãos ou entes específicos.

Foram considerados contratos celebrados no período de aproximadamente **julho de 2025 a janeiro de 2026**, abrangendo diversas modalidades de contratação: **por unidade (por laudo ou por edificação)**, **por metro quadrado de área construída**, **por demanda (contratos por preços unitários para serviços sob demanda)** e **por escopo completo (contratação global envolvendo múltiplas edificações ou serviços integrados)**. Para garantir a comparabilidade, foram priorizados itens com escopo técnico semelhante em geral, serviços de inspeção predial conforme a norma **ABNT NBR 16747:2020** (Inspeção Predial – diretrizes e procedimentos), que é a norma técnica atualmente utilizada como referência para esse tipo de laudo.

A pesquisa enfrentou limitações técnicas, como a ausência de resultados para o código CATSER específico e a dificuldade de encontrar editais ou Termos de Referência (TR) vinculados, que permitissem verificar a metragem e especificidades dos edifícios. Além disso, a **SACBS** ressaltou que encontrou apenas **três referências de preços** com documentação completa para fundamentar o relatório, descrito no **Documento 39** do PROAD nº 2418/2024. Os valores apresentaram uma variação significativa por metro quadrado, que diante da disparidade dos valores, a **SACBS** adotou a **mediana de preços públicos de R\$ 16,49/m² como referência estimada**. O aludido relatório conclui sugerindo que a área requisitante, detentora do conhecimento técnico e de mercado sobre o objeto, aperfeiçoasse a pesquisa com outras fontes para definir o valor final da contratação.

4.2. Cotação Direta com Fornecedores:

Em cumprimento às etapas de pesquisa direta, foram encaminhadas solicitações de orçamento via e-mail para **10 (dez)** empresas especializadas do setor de engenharia consultiva e de diagnóstico (**doc. 40**), conforme comprovantes das cópias dos e-mails enviados e anexados aos autos (**docs. 45 a 54**). Em cada solicitação enviado por e-mail às empresas, foram anexados os documentos que estabeleciam as condições de cotação de preços como: **Planilha de Cotação (doc. 41)**, **Anexo II – Relação de Imóveis Vinculados ao TRT da 7ª Região (doc. 42)**, **Condições de Cotação de Laudo de Inspeção Predial TRT 7 (doc. 43)** e a **Planilha da Política de Manutenção Predial do CSJT (doc. 44)**.

Para a composição do valor de referência, registra-se que das **10 (dez) empresas do setor convidadas**, apenas **05 (cinco) empresas apresentaram propostas comerciais** detalhadas: **ARQFOR - ARQUITETURA E CONSULTORIA INSPEÇÕES PREDIAIS FISCALIZAÇÃO DE OBRAS, AVALIA PRO ENGENHARIA, CONSTRUPAT SOLUÇÕES DE ENGENHARIA, DEXTER ENGENHARIA e NORMAX ENGENHARIA DIAGNÓSTICA (docs. 55 a 59)**.

Durante a fase de consolidação da pesquisa de preços, identificou-se uma amplitude acentuada entre as propostas obtidas, com a presença de dois outliers significativos: a empresa **CONSTRUPAT ENGENHARIA** apresentou a maior cotação global (**R\$ 859.024,33**), enquanto a **NORMAX ENGENHARIA** apresentou o menor valor (**R\$ 65.253,40**). Diante dessa dispersão, optou-se pela manutenção das cinco propostas no **Mapa de Cotação (doc. 60)**, adotando-se a **Mediana dos Preços Unitários** como métrica de inteligência para a definição do valor estimado da contratação.

A escolha da mediana como medida de tendência central fundamenta-se na sua **capacidade intrínseca de neutralizar o impacto de valores extremos**, tanto excessivamente elevados quanto manifestamente baixos, conferindo maior estabilidade à estimativa orçamentária. Destaca-se que **foi realizado um teste de sensibilidade** retirando-se os referidos outliers, o

qual demonstrou que o **valor da mediana não sofria alteração**. Tal fato ratifica a **higidez estatística da amostra com as cinco empresas**, garantindo que o preço de referência reflita o equilíbrio de mercado e assegure a viabilidade da licitação, mitigando riscos de sobrepreço ou de certames desertos por subestimação de valores.

No que tange à precisão técnica por tipologia de imóvel, foi realizada uma correção essencial no **item 1.11 (Fórum Trabalhista do Cariri)**. Identificou-se que, por possuir dois pavimentos, a edificação não poderia seguir o padrão de edificações térreas. Assim, o imóvel foi tecnicamente reenquadrado no grupo de edificações com mais de um andar, estabelecendo-se o custo unitário final para elaboração do Laudo de Inspeção Predial Conclusivo de **R\$ 6,70/m² (com BDI e impostos inclusos)**, mantendo a coerência com prédios de complexidade similar.

Para os imóveis situados nos municípios de **Baturité, Crateús, Iguatu, Limoeiro do Norte, Quixadá, Sobral, Caucaia, Maracanaú, Tianguá, Eusébio e São Gonçalo do Amarante**, observou-se uma grande similaridade em suas características técnicas. Por essa razão, a equipe técnica de planejamento da contratação adotou a **mediana das medianas dos preços cotados**, definindo um valor padrão final de **R\$ 13,92/m² (com impostos e BDI)** para todas essas edificações com características técnicas semelhantes (**doc. 60**). É importante destacar que este valor é economicamente mais vantajoso para a Administração, pois situa-se abaixo dos **R\$ 16,49/m²** encontrados na pesquisa de preços públicos inicial, conforme apresentado no **item 4.1**.

A sofisticação da estimativa também considerou as variações de custo real por município através do **BDI (Benefícios e Despesas Indiretas)**. Como os valores finais medianos foram fixados (**R\$ 13,92/m² para um pavimento e R\$ 6,70/m² para mais de um pavimento**), os custos unitários base (sem BDI) foram calculados retroativamente para se adequarem às diferentes cargas tributárias de **ISS municipais**. Isso deu origem às composições próprias **CP001, CP002, CP004, CP005 e CP006**, que utilizam BDIs de **25,98%** (MUNICÍPIOS DE FORTALEZA, PACAJUS, TIANGUÁ e QUIXAD - **BDI 01**), **28,89%** (MUNICÍPIOS DE JUAZEIRO DO NORTE, IGUATU, CAUCAIA, EUSÉBIO, BATURITÉ, ARACATI, SÃO GONÇALO DO AMARANTE e LIMOEIRO DO NORTE - **BDI 02**) ou **27,42%** (MUNICÍPIOS DE MARACANAÚ, SOBRAL e CRATEÚS - **BDI 03**), garantindo que o preço final respeite a legislação tributária local sem distorcer o valor de mercado.

Essa metodologia confere segurança jurídica e técnica ao processo, demonstrando que a Administração buscou não apenas o menor preço, mas o preço justo, tecnicamente fundamentado e adequado às variações regionais e tipológicas das edificações do TRT7.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERADO TODO O CICLO DE VIDA DO OBJETO:

A solução consiste na contratação de serviços técnicos especializados de engenharia e arquitetura para a realização de **Inspeção Predial** e elaboração de **Laudo Técnico de Inspeção Predial Conclusivo** para todas as edificações do **TRT da 7ª Região**, por meio do **Sistema de Registro de Preços**. O ciclo de vida da execução do objeto estrutura-se nas seguintes etapas interconectadas, visando garantir a integridade, segurança e funcionalidade do patrimônio público:

5.1. Levantamento e Vistoria (Diagnóstico "In Situ")

Execução de avaliação técnica sensorial e instrumental abrangente em toda a estrutura dos edifícios, incluindo sistemas e subsistemas construtivos. Esta etapa foca na identificação e registro detalhado de:

- **Anomalias construtivas:** Falhas de projeto ou execução.
- **Falhas de manutenção:** Problemas decorrentes da ausência ou inadequação de intervenções preventivas.
- **Manifestações patológicas:** Degradações visíveis nos materiais e componentes.
- **Irregularidades de uso e operação:** Utilização em desconformidade com o projeto original.

5.2. Análise Técnica e Classificação (Processamento)

Tratamento dos dados coletados para verificar o atendimento aos requisitos de desempenho, definidos em norma e, também o preenchimento da **Planilha de Avaliação Técnica Inspeção Predial** (*Anexo 1 – Resolução CSJT nº 365/2023*) por edificação. A avaliação deverá, obrigatoriamente, analisar os seguintes critérios fundamentais:

- **Solidez das fundações e estruturas de concreto armado e protendido;**
- **Piso, da alvenaria, do acabamento, das esquadrias e da cobertura;**
- **Instalações elétricas, de ar condicionado, exaustão e ventilação, de telecomunicações, de aterramentos, de proteção contra descargas elétricas atmosféricas, de transporte vertical, de gás, de voz, de dados e congêneres;**
- **Instalações hidrossanitárias;**
- **Segurança (guaritas, grades, gradil, alarme, escadas de fuga, prevenção e combate a incêndio e congêneres);**
- **Condições de ergonomia, higiene e salubridade;**
- **Potencialidade de patologias da edificação (em função de sua idade e/ou do estado de conservação);**

- **Funcionalidade (setorização e articulação dos espaços);**
- **Acessibilidade, da localização, da interligação com os meios de transporte públicos e da disponibilidade de estacionamento.**

5.3. Prognóstico e Recomendações (Produto Final)

Elaboração do **Laudo Técnico de Inspeção Predial Conclusivo**, que não se limita ao diagnóstico, mas entrega um plano de ação efetivo. Para cada irregularidade identificada, a contratada deverá apresentar:

- **Recomendações técnicas específicas:** Diretrizes claras para a solução dos problemas (reparos, reforços, substituições ou adequações).
- **Priorização:** Classificação das ações necessárias conforme o grau de risco (crítico, regular ou mínimo), permitindo à Administração planejar os investimentos de forma eficiente.

5.4. Fundamentação Normativa

Todo o ciclo de execução dos serviços deverá observar rigorosamente as diretrizes metodológicas da **Resolução CSJT nº 365/2023** (Política de Manutenção Predial), bem como os parâmetros técnicos da **ABNT NBR 16747:2020** (Inspeção Predial), **ABNT NBR 5674:2024** (Gestão da Manutenção) e, no que couber, a **Lei Municipal de Fortaleza nº 9.913/2012** (Inspeção Predial Obrigatória).

6. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

A escolha pela solução de **Laudo Técnico de Inspeção Predial Conclusivo** fundamenta-se na necessidade de atender ao rigor técnico estabelecido pelas normas **ABNT NBR 16747:2020**, além de cumprir integralmente a **Resolução CSJT nº 365/2023**. No mercado, as alternativas seriam a realização de **vistorias técnicas superficiais** ou a **manutenção baseada exclusivamente em chamados corretivos**. Todavia, tais alternativas não se mostram viáveis, pois carecem da **análise sistêmica** e da **classificação de prioridades** (grau de criticidade) que apenas um laudo conclusivo oferece. Sem o **diagnóstico aprofundado** de todos os subsistemas da edificação, a Administração ficaria exposta a riscos de falhas estruturais invisíveis a vistorias comuns e à aplicação ineficiente de recursos em reparos pontuais que não resolvem a causa raiz das patologias.

Portanto, a não adoção de outras soluções em detrimento do **Laudo Conclusivo** justifica-se pelo fato de que nenhuma outra metodologia de inspeção provê o suporte técnico e jurídico necessário para a tomada de decisão estratégica do Tribunal. Enquanto vistorias isoladas entregam dados fragmentados, o **Laudo Conclusivo** consolida um plano de diretrizes que permite o escalonamento das intervenções por urgência, garantindo a máxima segurança para magistrados, servidores e jurisdicionados. Assim, a solução escolhida é a única capaz de

transitar a gestão do Tribunal para um modelo de manutenção preventiva e planejada, mitigando riscos de interrupção das atividades judiciais e preservando de forma sustentável o patrimônio público.

Ressalte-se que a presente demanda inaugura a trajetória de contratações do Tribunal voltadas ao estrito cumprimento da **Política de Manutenção Predial (Resolução CSJT nº 365/2023)**. Devido ao **caráter inédito do objeto** e à ausência de histórico de consumo para serviços análogos no âmbito do TRT-7, resta inviabilizada a aplicação da estimativa de quantitativos baseada em demandas anteriores, conforme previsto no art. 82, § 3º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021. Essa particularidade reforça a adoção do **Sistema de Registro de Preços**, que confere a flexibilidade necessária para gerir uma demanda nova sem a obrigatoriedade de contratações imediatas baseadas em médias históricas inexistentes.

Diante desse cenário, a escolha pelo **Sistema de Registro de Preços** fundamenta-se na hipótese legal prevista no art. 3º, inciso II, do **Decreto nº 11.462/2023**, visto ser a solução mais conveniente para o atendimento das 21 unidades administrativas e judiciais que compõem o parque imobiliário deste Regional. Esclarece-se que, dada a especificidade técnica dos laudos em relação aos ativos do Tribunal, não há interesse na utilização da Ata por outros órgãos, sendo o modelo adotado exclusivamente para otimizar o atendimento interno. O SRP permitirá que a **Coordenadoria de Manutenção** solicite os serviços de forma gradual e sequenciada, alinhando os diagnósticos à capacidade operacional e orçamentária do órgão, garantindo a economicidade e a eficiência na gestão dos ativos públicos.

A escolha por este modelo é **estratégica e indispensável** para a gestão eficiente do ciclo de manutenção. A execução dos serviços deve ocorrer de forma **sequenciada** e **sob demanda**, evitando a realização simultânea de todas as inspeções. Tal fracionamento é necessário pelos seguintes motivos técnicos:

6.1. Capacidade de Resposta da Administração: A entrega simultânea de laudos complexos referentes a **21 (vinte e um) imóveis** geraria um volume massivo de apontamentos e necessidades de correções. A Administração não disporia de capacidade operacional, orçamentária ou logística para sanear, tempestivamente, todas as pendências diagnosticadas de uma única vez.

6.2. Validade Temporal do Diagnóstico: Os **Laudos Técnicos de Inspeção Predial Conclusivos** retratam uma "fotografia" momentânea do estado da edificação. Caso as inspeções fossem realizadas em bloco, mas as manutenções corretivas demorassem a ocorrer (devido ao gargalo operacional citado acima), os primeiros laudos perderiam sua validade técnica e fática antes que as intervenções fossem realizadas, tornando as informações obsoletas e exigindo novos gastos com retrabalho de diagnóstico.

Portanto, o **SRP** permite que a **Coordenadoria de Manutenção** solicite os laudos gradativamente, alinhando a entrada dos diagnósticos com a capacidade de execução das

manutenções corretivas e preventivas, garantindo que a informação técnica esteja sempre atualizada no momento da intervenção.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS:

O contrato deve abranger um **Laudo Técnico de Inspeção Predial Conclusivo** para cada um dos **21 (vinte e um) imóveis da Justiça do Trabalho da 7ª Região**, sendo 18 imóveis da União com destinação de utilização deste Regional, além de um imóvel cedido no município de Eusébio e **dois** imóveis locados, nos municípios de Aracati e São Gonçalo do Amarante, conforme o **Anexo II – Relação de Imóveis do TRT 7ª Região para Inspeção Predial do Termo de Referência**.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

O valor estimado da contratação do objeto deste ETP se encontra no **Anexo III - Planilha Estimativa de Custos e Formação de Preços do Termo de Referência**, que está baseado em pesquisa de mercado, preços públicos, tabela de serviços e insumos da SINAPI-CE, SINFRA-CE e ORSE, com todas as informações e códigos descritos na planilha, o que cria um parâmetro confiável quanto aos custos dos serviços a serem licitados, nos termos da Lei 14.133/21.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:

Em conformidade com o **art. 47, inciso II, da Lei nº 14.133/2021**, analisou-se a viabilidade de fracionamento do objeto. Embora a regra geral seja o parcelamento visando à ampliação da competitividade, no caso específico de elaboração de **Laudo Técnico de Inspeção Predial**, opta-se pelo **NÃO PARCELAMENTO DO ESCOPO TÉCNICO** (indivisibilidade da execução do laudo por edificação), mantendo-se a adjudicação por item, pelos fundamentos a seguir:

a) Interdependência Sistêmica e Unicidade do Diagnóstico (Fundamento Técnico):

Assim como no exemplo de instalações prediais complexas, os sistemas de uma edificação (estrutura, hidrossanitário, elétrico, fachada) são funcionalmente interdependentes. Uma patologia estrutural (rachadura) pode ter sua causa raiz em uma falha hidrossanitária (infiltração) ou no sistema de climatização (dreno).

O fracionamento do serviço por especialidades (contratar uma empresa para laudo elétrico e outra para estrutural) inviabilizaria a **Visão Global** exigida pela norma **ABNT NBR 16747:2020**. A fragmentação da análise técnica geraria diagnósticos desconexos, perda da rastreabilidade das causas das patologias e "zonas cinzentas" de responsabilidade técnica, onde uma contratada poderia atribuir a falha ao sistema avaliado pela outra, prejudicando a conclusão do laudo;

b) Padronização Metodológica e da Matriz de Risco:

A eficácia dos **Planos de Manutenção** depende da comparabilidade dos dados. A contratação de uma única empresa responsável pela integralidade da inspeção garante a aplicação de uma **Metodologia de Avaliação e Matriz de Risco (GUT - Gravidade, Urgência, Tendência)** uniforme. O parcelamento excessivo poderia resultar em critérios de avaliação discrepantes, dificultando que a Administração hierarquize as prioridades de investimento entre os diferentes sistemas e edifícios;

c) Eficiência Administrativa e Gestão Contratual (Art. 47, § 1º, da Lei 14.133/21):

A gestão simultânea de múltiplos contratos para diagnosticar um mesmo edifício elevaria exponencialmente o custo administrativo de fiscalização e coordenação. A centralização da responsabilidade técnica em uma única pessoa jurídica assegura celeridade na entrega, coerência nas recomendações técnicas e facilita a fiscalização do cumprimento da **Resolução CSJT nº 365/2023**.

d) Da aplicabilidade da Lei Complementar nº 123/2006 (Estatuto Nacional da Microempresa e Empresa de Pequeno Porte):

Diante da complexidade e da indivisibilidade técnica do serviço de inspeção global, entende-se que a reserva de cota de 25% para ME/EPP ou o fracionamento do objeto em partes menores prejudicaria o conjunto da solução técnica, nos termos do § 1º do art. 47 da Lei nº 14.133/2021. Por todo o exposto, entende-se não ser possível a separação da cota de até 25% para ME e EPP, pois a eficiência, a qualidade, a economia de escala e a gestão da contratação restariam prejudicadas.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

Não existem contratações correlatas ou interdependentes.

11. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO DO ÓRGÃO:

Esta contratação atende ao disposto no **Planejamento Estratégico 2021-2026** deste Regional, aprovado pelo **Ato TRT7.GP nº 64/2021**, especificamente aos **Objetivos Estratégicos nº 2 e 7 do TRT 7ª Região** que são: "**Promover o Trabalho Decente e a Sustentabilidade**" e "**Fortalecer a Governança e a Gestão Estratégica**", respectivamente.

Isso observa, especialmente promover o trabalho decente e a sustentabilidade, garantindo **ambientes de trabalho seguros e protegidos**, a dignificação do trabalhador e o uso

sustentável, eficiente e eficaz dos recursos sociais, ambientais e econômicos, visando o alcance dos **Objetivos de Desenvolvimento Sustentável – ODS da Organização das Nações Unidas – Agenda 2030**.

Alinhamento ao macrodesafio de “**aperfeiçoamento da gestão orçamentária e financeira**”, estabelecido na **Estratégia Nacional do Poder Judiciário 2021-2026**, instituída pela **Resolução CNJ n.º 325, de 29 de junho de 2020**.

A presente demanda, na modalidade de **Sistema de Registro de Preços**, consta no **item 65 do Plano de Contratações Anual (PCA) - Exercício de 2026** deste Regional.

12. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO:

O benefício mais imediato desta contratação é a **garantia da segurança e da integridade física dos usuários** (servidores, magistrados e o público em geral), que frequentam as edificações do TRT da 7ª Região. Ao realizar um diagnóstico "*in situ*" abrangente, que avalia desde fundações e estruturas de concreto até sistemas de proteção contra descargas atmosféricas e combate a incêndio, a Administração assegura a identificação precoce de anomalias construtivas e manifestações patológicas. Isso permite atuar preventivamente antes que falhas ocultas se tornem riscos críticos ou colapsos, prolongando significativamente a vida útil do patrimônio público imobiliário.

A contratação proporciona uma **racionalização e eficiência na aplicação dos recursos públicos**. Com a entrega de um **Laudo Técnico de Inspeção Predial Conclusivo**, que não apenas diagnostica, mas classifica as ações por grau de risco (crítico, regular ou mínimo), os gestores do Tribunal passam a ter em mãos uma ferramenta estratégica para a tomada de decisão. Isso elimina o desperdício com manutenções corretivas emergenciais, que costumam ser mais onerosas e permite um planejamento orçamentário assertivo, direcionando os investimentos para as áreas que necessitam de intervenção prioritária.

A execução destes serviços garante o **estrito cumprimento das exigências legais e normativas**, conferindo segurança jurídica à atuação do órgão. Ao alinhar as inspeções às diretrizes da **Resolução CSJT nº 365/2023**, bem como às normas técnicas da **ABNT (NBR 16747 e NBR 5674)**, o TRT-7 demonstra responsabilidade institucional e governança. O preenchimento da Planilha de Avaliação Técnica padronizada assegura que o Tribunal esteja em conformidade com a **Política de Manutenção Predial do Conselho Superior da Justiça do Trabalho**, evitando apontamentos de órgãos de controle e possíveis sanções administrativas decorrentes de negligência na gestão predial.

Por fim, a solução promove a **melhoria direta na qualidade de vida no ambiente de trabalho e na inclusão social**. A avaliação obrigatória de critérios como ergonomia, higiene, salubridade, climatização e, fundamentalmente, acessibilidade, assegura que as edificações não sejam apenas seguras estruturalmente, mas também funcionais e acolhedoras. Isso resulta em um ambiente mais saudável e produtivo para os colaboradores e garante que o Tribunal cumpra seu papel social de oferecer pleno acesso aos cidadãos, independentemente de suas limitações físicas, através da verificação da interligação com transportes públicos e adequação dos espaços.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS:

Não há necessidade de adequação no ambiente dos órgãos e unidades judiciárias e administrativas da **Justiça do Trabalho da 7ª Região**.

14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS:

Devido à natureza da contratação e o ramo de atividade exercido pelo TRT da 7ª Região não há riscos de impactos ambientais.

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE:

Por todo o exposto nesse ETP, pelo conhecimento do mercado, declaramos que a contratação é viável.

Fortaleza, 04 de maio de 2026.

PAULO BRASILEIRO PIRES FREIRE

Coordenadoria de Projetos e Obras

Analista Judiciário TRT 7ª Região

GUSTAVO DANIEL GESTEIRA MONTEIRO

Diretor da Coordenadoria de Projetos e Obras