



**TRIBUNAL REGIONAL DO CEARÁ  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO  
COORDENADORIA DE INFRAESTRUTURA PREDIAL  
SEÇÃO DE ARQUITETURA E ENGENHARIA**

## **ESTUDOS PRELIMINARES**

Elaboração de Laudos de Avaliação de Imóveis



**TRIBUNAL REGIONAL DO CEARÁ  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO  
COORDENADORIA DE INFRAESTRUTURA PREDIAL  
SEÇÃO DE ARQUITETURA E ENGENHARIA**

**Sumário**

**Índice**

Análise de Viabilidade da Contratação.....	3
Contextualização .....	3
Equipe de Planejamento da Contratação .....	3
Definição e Especificação dos Requisitos da Demanda .....	3
Requisitos Funcionais.....	3
Requisitos Não Funcionais .....	3
Requisitos Externos .....	4
Produtos/Serviços Disponíveis no Mercado .....	4
Contratações Públicas Similares.....	4
Custos Totais da Demanda.....	4
Escolha e Justificativa do Objeto.....	4
Descrição do Objeto .....	5
Alinhamento do Objeto .....	5
Benefícios Esperados.....	5
Relação entre a Demanda Prevista e Contratada .....	5
Adequação do Ambiente.....	5
Orçamento Estimado .....	6
Anexo A - Lista de Potenciais Fornecedores .....	6
Anexo B - Contratações Públicas Similares .....	6



**TRIBUNAL REGIONAL DO CEARÁ  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO  
COORDENADORIA DE INFRAESTRUTURA PREDIAL  
SEÇÃO DE ARQUITETURA E ENGENHARIA**

## **Análise de Viabilidade da Contratação**

### **.1 Contextualização**

Trata-se de uma contratação ser feita por meio do instrumento da Ata de Registro de Preços para suprir basicamente 02 (duas) necessidades do Tribunal: uma, definir os valores de venda dos bens imóveis do parque próprio do Tribunal para informar periodicamente à Secretaria do Patrimônio da União e duas, estimar os valores de mercados dos aluguéis nas transações imobiliárias que o Tribunal participa.

### **.2 Equipe de Planejamento da Contratação**

<b>Integrante Demandante</b>	Gladstone Façanha Barbosa Lima
<b>Substituto</b>	Sílvio Roberto Costa Cavalcante
<b>Integrante Técnico</b>	Gladstone Façanha Barbosa Lima
<b>Substituto</b>	Sílvio Roberto Costa Cavalcante
<b>Integrante Administrativo</b>	Gladstone Façanha Barbosa Lima
<b>Substituto</b>	Sílvio Roberto Costa Cavalcante

### **.3 Definição e Especificação dos Requisitos da Demanda**

#### **.3.1 Requisitos Funcionais**

- Atendimentos aos normativos técnicos;
- Economicidade;
- Transparência.

#### **.3.2 Requisitos Não Funcionais**

- Precisão nas informações;
- Boa apresentação dos laudos;
- Agilidade e cumprimento de prazos.

#### **.3.3 Requisitos Externos**



**TRIBUNAL REGIONAL DO CEARÁ  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO  
COORDENADORIA DE INFRAESTRUTURA PREDIAL  
SEÇÃO DE ARQUITETURA E ENGENHARIA**

ABNT NBR 14653 -1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais

ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos

#### **.4 Produtos/Serviços Disponíveis no Mercado**

Os serviços disponíveis no mercado compreendem as etapas de levantamento de dados em campo e confecção de relatórios em escritório.

#### **.5 Contratações Públicas Similares**

<b>Produto/Serviço</b>	Elaboração de Laudos de Avaliação de Imóveis
<b>Instituição Pública</b>	TRE-CE
<b>Fornecedor</b>	CONSUL PATRIMONIAL LTDA
<b>Descrição</b>	Elaboração de Laudos de Avaliação de Imóveis
<b>Valor do item no contrato</b>	R\$ 1.278,00
<b>Observações</b>	ARP 12/2018

#### **.6 Custos Totais da Demanda**

Para uma estimativa de custos, utilizamos os valores contratados no final de 2018 e aplicamos a variação do INCC no período.

O valor estimado da demanda é de R\$ 40.109,78 (*quarenta mil, cento e nove reais e setenta e oito centavos*)

#### **.7 Escolha e Justificativa do Objeto**

O objeto se justifica pela exigência da Secretaria do Patrimônio Público de instruir o processo de estimativa de valores do parque imobiliário com todos os Laudos de Avaliação de Preço de Mercado, pelos princípios da indisponibilidade do interesse público e da economicidade que são atendidos com o balizamento fundamentados dos valores negociados em locações imobiliárias e pela obrigatoriedade de capacidade técnica definida em lei para a elaboração de Laudos de Avaliação de Preço de Mercado

##### **.7.1 Descrição do Objeto**

Prestação de serviços técnicos especializados de elaboração de Laudos de Avaliação de Imóveis



**TRIBUNAL REGIONAL DO CEARÁ  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO  
COORDENADORIA DE INFRAESTRUTURA PREDIAL  
SEÇÃO DE ARQUITETURA E ENGENHARIA**

### **.7.2 Alinhamento do Objeto**

A elaboração de Laudos de Avaliação de Preço de Mercado se harmoniza com as necessidades do TRE-CE de manter o valor do seu parque imobiliário atualizado e de primar pelo bom uso dos recursos públicos, tomando decisões pautadas na fundamentação científica dos laudos apresentados.

Não existem conflitos com os requisitos tecnológicos existentes, visto que o serviço é normatizado pela Associação Brasileira de Normas Técnicas com vigência em todo o país.

### **.7.3 Benefícios Esperados**

Pretende-se com a contratação subsidiar a Administração na tomada de decisões nos processos de aluguéis de imóveis e informar à SPU a valoração atualizada do parque imobiliário do Tribunal.

### **.7.4 Relação entre a Demanda Prevista e Contratada**

Deverão ser registradas as quantidades de laudos do ano anterior, pois se mostraram suficientes e adequadas às necessidades do Tribunal.

01. 20 laudos para imóveis até 50 km de Fortaleza;
02. 20 laudos para imóveis situados entre 51 km e 300km de Fortaleza;
03. 20 laudos para imóveis com distâncias superiores a 300 km de Fortaleza.

## **.8 Adequação do Ambiente**

<b>Natureza</b>	<b>Adequações necessárias</b>
Infraestrutura Tecnológica	Não aplicável
Infraestrutura Elétrica	Não aplicável
Logística de Implantação	Não aplicável
Espaço Físico	Não aplicável
Mobiliário	Não aplicável
Impacto Ambiental	pequeno

## **.9 Orçamento Estimado**

O orçamento estimado é de R\$ 40.109,78 (*quarenta mil, cento e nove reais e setenta e oito centavos*), conforme item 06.

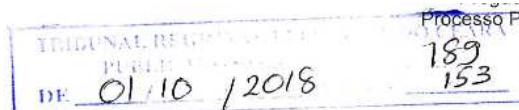


**TRIBUNAL REGIONAL DO CEARÁ  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO  
COORDENADORIA DE INFRAESTRUTURA PREDIAL  
SEÇÃO DE ARQUITETURA E ENGENHARIA**

**Anexo A - Lista de Potenciais Fornecedores**

Todas as empresas de engenharia cadastradas no CREA-CAU estão aptas a atender a demanda.

**Anexo B - Contratações Públicas Similares**



Processo PAD TRE/CE n.º 9.765/2018

DATA: 01/10/2018

ATA DE REGISTRO DE PREÇOS N.º 012/2018-01

A UNIÃO, por intermédio do TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO CEARÁ – ÓRGÃO GERENCIADOR, com sede na Rua Jaime Benévolo, n.º 21, Centro, em Fortaleza - Ceará, CNPJ n.º 06.026.531/0001-30, neste ato representado por seu Diretor-Geral, Hugo Pereira Filho, no uso da competência atribuída pela Portaria n.º 581/2017, com fundamento no Edital do Pregão Eletrônico para Registro de Preços n.º 72/2018, publicado no DOU do dia 27/08/2018, bem como a homologação da licitação publicada no DOU de 24/09/2018, e a respectiva classificação das propostas, conforme o Documento n.º 143.557/2018, RESOLVE, nos termos do art. 15 da Lei n.º 8.666/93 e suas alterações, Lei n.º 10.520/02, bem como no Decreto Federal n.º 7.892/13, REGISTRAR OS PREÇOS DE EVENTUAL PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE ELABORAÇÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, conforme especificações dos ANEXOS I e II, nos termos e condições das cláusulas que compõem esta Ata de Registro de Preços.