



**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 Secretária 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

Integrante Demandante	Gladstone Façanha Barbosa Lima
Substituto	Sílvia Roberto Costa Cavalcante
Integrante Técnico	Gladstone Façanha Barbosa Lima
Substituto	Sílvia Roberto Costa Cavalcante
Integrante Administrativo	Gladstone Façanha Barbosa Lima
Substituto	Sílvia 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

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

Natureza	Adequações necessárias
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

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

DE 01/10/2018 189 153

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.