



## TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO CEARÁ

### ESTUDOS PRELIMINARES

#### 1. Justificativa da necessidade (Contextualização)

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

#### 2. Equipe de Planejamento da Contratação

<b>Integrante Demandante</b>	Benedito Sérgio Monte Silva Coelho
<b>Substituto</b>	Vitor Machado Barroso
<b>Integrante Técnico</b>	Ivo Almino Gondim
<b>Substituto</b>	Sílvio Roberto Costa Cavalcante
<b>Integrante Administrativo</b>	Vitor Machado Barroso
<b>Substituto</b>	Marcus Vinícius Viana de Oliveira

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

**3.1** Planilha estimativa de laudos de avaliação de imóveis considerando a distância da Sede do TRE-CE.

Item	Localização do imóvel a ser avaliado	Nº Laudos estimados
01	até 50km de Fortaleza	15
02	de 51km a 300km de Fortaleza	15
03	de 301km a 600km de Fortaleza	15

--	--	--

### 3.2 Requisitos Funcionais

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

### 3.3 Requisitos Não Funcionais

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

### 3.4 Requisitos Externos

ABNT NBR 14653/2011 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais

ABNT NBR 14653/2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos

Orientação Normativa –GEADE/004 da Secretaria de Patrimônio da União

### 4. Produtos/Serviços Disponíveis no Mercado

A contratação de empresas terceirizadas para a execução dos serviços de elaboração de laudos técnicos de avaliação de imóveis, tem se mostrado satisfatório nos contratos celebrados com a Administração, considerando a boa quantidade e qualidade desses serviços disponíveis no mercado.

### 5. Contratações Públicas Similares

<b>Produto/Serviço</b>	Elaboração de Laudos de Avaliação de Imóveis
<b>Instituição Pública</b>	TRE-CE
<b>Fornecedor</b>	WM DE VASCONCELOS ENGENHARIA
<b>Descrição do Item 1 contratado</b>	Avaliação de imóvel até 50km de Fortaleza
<b>Valor de cada Laudo</b>	R\$590,00
<b>Descrição do Item 2 contratado</b>	Avaliação de imóvel de 51km a 300km de Fortaleza
<b>Valor de cada Laudo</b>	R\$690,00
<b>Descrição do Item 3 contratado</b>	Avaliação de imóvel de 301km a 600km de Fortaleza

<b>Valor de cada Laudo</b>	R\$890,00
<b>Observações</b>	ARP/TRE-CE nº11/2021

## 6.Custos Totais da Demanda

Para uma estimativa de custos, utilizamos os valores de contratos de 2021 com o mesmo objeto, conforme **item 5** e aplicamos a variação do INCC no período.

O valor estimado total da demanda considerando os quantitativos de Laudos propostos na Planilha do **item 3.1** é de **R\$37.735,21**

## 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

### 7.1Descrição do Objeto

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

### 7.2Alinhamento 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 para contratos imobiliários.

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.

### 7.3Benefícios 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.

### 7.4Relação entre a Demanda Prevista e Contratada

Deverão ser registradas as quantidades de laudos apresentados na Planilha do **item 3.1**, pois se mostram suficientes e adequadas às necessidades do Tribunal.

**Ítem 01** - 15 laudos de avaliação para imóveis até 50 km de Fortaleza;

**item 02** - 15 laudos de avaliação para imóveis situados entre 51 km e 300km de Fortaleza;

**item 03** -15 laudos de avaliação 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\$37.735,21**, conforme **item 6**.

## 10.Potenciais Fornecedores

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

## Anexo A - Contratações Públicas Similares

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 429/2021, com fundamento no Edital do Pregão Eletrônico para Registro de Preços n.º 34/2021, publicado no DOU do dia 3/8/2021, bem como a homologação da licitação publicada no DOU de 1º/9/2021, e a respectiva classificação das propostas, conforme Documento n.º 128.307/2021 do Processo n.º 6.512/2021, 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 PRESTAÇÃO SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE ELABORAÇÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE PREÇOS DE MERCADO DE IMÓVEIS, conforme especificações do ANEXO I, nos termos e condições das cláusulas que compõem esta Ata de Registro de Preços.



Documento assinado eletronicamente por **VITOR MACHADO BARROSO, COORDENADOR**, em 06/10/2022, às 14:49, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 1º, §2º, III, b, da [Lei 11.419/2006](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida em [https://sei.tre-ce.jus.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0&cv=0060818&crc=1FD9A452](https://sei.tre-ce.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&cv=0060818&crc=1FD9A452), informando, caso não preenchido, o código verificador **0060818** e o código CRC **1FD9A452**.