



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 Secretaria 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

Integrante Demandante	Benedito Sérgio Monte Silva Coelho
Substituto	Vitor Machado Barroso
Integrante Técnico	Ivo Almino Gondim
Substituto	Sílvio Roberto Costa Cavalcante
Integrante Administrativo	Vitor Machado Barroso
Substituto	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

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

Valor de cada Laudo	R\$890,00
Observações	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 **ítem 5** e aplicamos a variação do INCC no período.

O valor estimado total da demanda considerando os quantitativos de Laudos propostos na Planilha do **ítem 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 **ítem 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;

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

ítem 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 **ítem 6**.

10.Potenciais Fornecedores

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

Anexo A - Contratações Públicas Similares

ATA DE REGISTRO DE PREÇOS N.º 011/2021

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 nº 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, informando, caso não preenchido, o código verificador **0060818** e o código CRC **1FD9A452**.