ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇAO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Síntese do Tipo de Demanda:

Solução para atendimento da necessidade de avaliação de dois imóveis tipo galpão, visando subsidiar a análise quanto à sua eventual locação.

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Número do processo: 8519833-14.2026.8.06.0000

Área da Demanda: Diretoria de Administração

O Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda que consta no Documento de Formalização de Demanda (DFD), bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar a decisão de atendimento.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1. A Diretoria de Administração, por intermédio da Gerência de Patrimônio, é responsável por atividades relacionadas à gestão, guarda, controle, conservação e destinação dos bens móveis integrantes do patrimônio do Poder Judiciário do Estado do Ceará. Para o desempenho dessas atribuições, o TJCE utiliza imóveis locados no Parque Empresarial BR 116 destinados ao armazenamento de bens patrimoniais e documentos institucionais.

1.2. Entre os imóveis atualmente utilizados encontram-se os galpões 01/02 e 20/21, abrangidos pelo Contrato nº 49/2021, cuja vigência se encerrará em 26 de novembro de 2026. Os referidos espaços integram a estrutura utilizada pelo Tribunal para o armazenamento de aproximadamente 20.542 bens, considerando o conjunto dos galpões atualmente locados.

1.3. O TJCE não dispõe, no momento, de imóvel próprio ou de outro espaço público com capacidade e condições adequadas para absorver os bens armazenados nesses locais. A construção do Arquivo Central está prevista para conclusão apenas em abril de 2028, razão pela qual permanece, no período intermediário, a necessidade de utilização de

espaços adequados para a guarda do acervo patrimonial e documental.

1.4. O problema a ser resolvido consiste na ausência de informação técnica atualizada sobre o valor de mercado da locação dos galpões 01/02 e 20/21, necessária para subsidiar a análise da vantajosidade econômica e a justificativa do preço em eventual renovação do Contrato nº 49/2021.

1.5. A obtenção dessa informação é necessária para que a Administração avalie, de forma técnica, objetiva e tempestiva, se os valores propostos para a continuidade da locação são compatíveis com os praticados no mercado, reduzindo o risco de contratação por preço inadequado e contribuindo para a regular instrução do processo administrativo correspondente.

1.6. O atendimento da necessidade apresenta caráter real e inadiável, considerando a proximidade do encerramento da vigência contratual e o tempo necessário para a instrução e conclusão dos procedimentos destinados à definição da forma de atendimento. A ausência de informação técnica tempestiva poderá comprometer a análise da eventual renovação e gerar risco de descontinuidade da disponibilização dos espaços utilizados para armazenamento.

1.7. Eventual descontinuidade poderá ocasionar a necessidade de remoção emergencial de expressivo quantitativo de bens, com custos logísticos adicionais e riscos de extravio, avaria, deterioração ou armazenamento em condições inadequadas, além de afetar as atividades administrativas de gestão patrimonial.

1.8. Dessa forma, a necessidade administrativa consiste em obter avaliação técnica atualizada do valor mercadológico de locação dos imóveis, de modo a fornecer elementos objetivos para a tomada de decisão da Administração, assegurar a adequada gestão dos recursos públicos e preservar a continuidade das atividades de guarda e conservação dos bens patrimoniais do TJCE, sem antecipar, nesta etapa, a definição da solução a ser adotada.

2. ANÁLISE DE SOLUÇÕES ANTERIORES

2.1. No ano de 2022, por meio do Processo Administrativo n° 8522972-88.2021.8.06.0000, um colaborador do TJCE elaborou o Laudo de Avaliação para subsidiar a locação do primeiro galpão no Parque Empresarial BR 116. Contudo, esse colaborador já não pertence mais ao quadro do TJCE.

2.2. Ainda no ano de 2022, por meio dos Processos Administrativos n° 8516968-98.2022.8.06.0000 e 8520415-94.2022.8.06.0000, foi realizado a contratação de um Laudo de Avaliação para subsidiar a locação de outros galpões no Parque Empresarial BR 116.

2.3. Ainda no ano de 2024, por meio do Processo Administrativo n° 8514146-68.2024.8.06.0000, foi realizado a contratação de um Laudo de Avaliação para subsidiar a locação de outros galpões no Parque Empresarial BR 116.

2.4. Assim, esta demanda não é inédita. A análise da contratação relacionada nos itens 2.2 e 2.3 fez com

que a Equipe de Planejamento formasse convicção de que não há inconsistências relevantes e merece implementação do mesmo tipo de solução outrora implementada.

3. FORMAS DE ATENDIMENTO DA NECESSIDADE

3.1. Para atendimento da necessidade de obtenção de informação técnica atualizada acerca do valor mercadológico de locação dos galpões 01/02 e 20/21, situados no Parque Empresarial BR 116, foram identificadas e analisadas as alternativas descritas nos subitens seguintes.

3.2. Execução por servidores do quadro do TJCE

3.2.1. A primeira alternativa considerada consiste na elaboração da avaliação por servidores pertencentes ao quadro do TJCE, especialmente profissionais das áreas de Engenharia Civil ou Arquitetura.

3.2.2. Essa alternativa apresentaria, em princípio, vantagens relacionadas ao aproveitamento de recursos humanos próprios e à desnecessidade de contratação externa. Registra-se, inclusive, que, em 2022, um colaborador do TJCE elaborou laudo de avaliação destinado a subsidiar a locação de imóvel situado no Parque Empresarial BR 116. Contudo, o referido profissional não integra mais o quadro do Tribunal.

3.2.3. Após consulta às condições internas disponíveis, verificou-se que o TJCE não dispõe, no momento, de profissional que reúna simultaneamente habilitação, capacitação específica, disponibilidade operacional e recursos técnicos necessários à elaboração tempestiva do trabalho, incluindo ferramentas apropriadas para tratamento dos dados de mercado. Assim, a alternativa não se mostra viável para atendimento da necessidade no prazo requerido.

3.3. Execução por oficiais de justiça avaliadores

3.3.1. Também foi considerada a possibilidade de elaboração da avaliação por oficiais de justiça avaliadores do TJCE.

3.3.2. Embora esses servidores desempenhem atividades de avaliação no âmbito de suas atribuições funcionais, o objeto desta demanda possui natureza técnica específica e requer atuação de profissional legalmente habilitado, com registro no respectivo conselho profissional, além da emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica, conforme o caso.

.3.3. Dessa forma, a alternativa não se mostra adequada, salvo se identificado profissional que, além das atribuições funcionais pertinentes, possua habilitação legal, capacitação específica, disponibilidade e autorização administrativa para a execução do serviço.

3.4. Atendimento por meio do convênio celebrado com a Universidade Federal do Ceará

3.4.1. Foi avaliada a possibilidade de atendimento por meio do convênio celebrado entre o TJCE e a Universidade Federal do Ceará, no Processo Administrativo nº 8516807-44.2025.8.06.0000, cujo escopo contempla, entre outras atividades, a elaboração de laudos de avaliação dos imóveis integrantes do patrimônio imobiliário do Tribunal.

3.4.2. Essa alternativa apresenta potencial vantagem técnica, em razão da disponibilidade de corpo profissional especializado e da existência de instrumento de cooperação já celebrado.

3.4.3. Entretanto, o atendimento objeto deste ETP possui caráter pontual e prazo condicionado à instrução tempestiva do processo referente ao Contrato nº 49/2021. Conforme verificação junto à unidade responsável pelo convênio, sua programação e seu cronograma de execução não possibilitam a emissão do laudo dentro do período necessário à presente demanda. A justificativa correspondente deverá ser acompanhada, sempre que possível, de manifestação da unidade gestora do convênio ou de outro documento que demonstre objetivamente a impossibilidade de atendimento no prazo requerido.

3.4.4. Assim, embora tecnicamente possível em caráter geral, a utilização do convênio não se mostra operacional e temporalmente viável para solucionar a necessidade específica examinada neste ETP.

3.5. Cooperação técnica com outro órgão ou entidade pública

3.5.1. Foi considerada a celebração de cooperação técnica com órgão ou entidade pública que disponha de profissionais habilitados e capacitados para realizar avaliações mercadológicas de imóveis.

3.5.2. Essa alternativa poderia reduzir custos diretos e fomentar o compartilhamento de capacidades entre instituições públicas. Entretanto, sua implementação dependeria da identificação de órgão interessado, da disponibilidade de corpo técnico, da compatibilidade entre as atribuições institucionais, da definição de responsabilidades e da formalização do instrumento de cooperação.

3.5.3. Considerando o tempo necessário para a prospecção de possíveis parceiros, as tratativas administrativas e jurídicas e a formalização do respectivo instrumento, a alternativa não se mostra adequada para atendimento da necessidade no prazo atualmente disponível. Poderá, contudo, ser avaliada para demandas futuras e programáveis.

3.6. Adesão a Ata de Registro de Preços de outro órgão

3.6.1. Foi examinada a possibilidade de adesão a Ata de Registro de Preços gerenciada por outro órgão ou entidade pública e que contemple serviço compatível com o objeto pretendido.

3.6.2. A alternativa poderá apresentar vantagens relacionadas à redução do tempo de processamento e ao aproveitamento de procedimento previamente realizado. Sua utilização, entretanto, depende da existência de ata vigente, da compatibilidade integral entre os serviços registrados e a necessidade do TJCE, da demonstração de vantajosidade, da anuência do órgão gerenciador e da aceitação do fornecedor registrado.

3.6.3. Considerando o tempo necessário para a prospecção de possíveis parceiros, as tratativas administrativas e jurídicas e a formalização do respectivo instrumento, a alternativa não se mostra adequada para atendimento da necessidade no prazo atualmente disponível. Poderá, contudo, ser avaliada para demandas futuras e programáveis.

3.7. Realização de Registro de Preços próprio

3.7.1. Também foi considerada a realização de procedimento próprio de Registro de Preços para futuras contratações de serviços de avaliação de imóveis.

3.7.2. Essa alternativa pode ser conveniente quando caracterizada a recorrência da demanda, a impossibilidade de definição prévia do quantitativo exato ou a necessidade de contratações frequentes durante determinado período.

3.7.3. No caso concreto, a necessidade imediata encontra-se delimitada à emissão de um único laudo, abrangendo os galpões 01/02 e 20/21. Nessas condições, a estruturação de Registro de Preços próprio não se revela proporcional à dimensão da demanda atual, podendo produzir custos administrativos e prazo de processamento superiores aos benefícios esperados.

3.7.4. A alternativa poderá ser reavaliada futuramente caso seja demonstrada, mediante histórico de consumo e planejamento institucional, a recorrência de avaliações imobiliárias e a existência de demanda estimável durante o período de vigência de eventual ata.

3.8. Contratação de empresa ou profissional especializado

3.8.1. A contratação externa de empresa ou profissional especializado constitui alternativa disponível no mercado para obtenção de avaliação mercadológica de imóveis.

3.8.2. Essa forma de atendimento permite estabelecer requisitos objetivos de habilitação e experiência, exigir responsável técnico legalmente habilitado, definir prazo de execução compatível com a necessidade administrativa e atribuir ao contratado a responsabilidade pela análise documental, vistoria, coleta e tratamento de dados, cálculos e emissão do laudo e da correspondente ART ou RRT.

3.8.3. O histórico do TJCE demonstra que a alternativa já foi utilizada para a elaboração de laudos destinados à locação de outros galpões situados no Parque Empresarial BR 116, por meio dos Processos Administrativos nº 8516968-98.2022.8.06.0000, nº 8520415-94.2022.8.06.0000 e nº

8514146-68.2024.8.06.0000.

3.8.4. A alternativa apresenta viabilidade técnica e operacional, pois existem prestadores especializados no mercado, e permite estabelecer prazo compatível com a necessidade de instrução do processo relacionado ao Contrato nº 49/2021.

3.9. Conclusão da análise preliminar

3.9.1. A análise das formas de atendimento indica, em caráter preliminar, que a execução interna, o atendimento por oficiais de justiça, a utilização imediata do convênio existente, a formalização de nova cooperação técnica, a adesão a Ata de Registro de Preços e a realização de Registro de Preços próprio apresentam limitações técnicas, operacionais ou temporais para a demanda examinada.

3.9.2. A contratação de empresa ou profissional especializado apresenta-se como alternativa potencialmente apta ao atendimento da necessidade. A definição da solução escolhida, contudo, será realizada no Item 8 deste ETP, após a consolidação dos quantitativos, do levantamento de mercado, da estimativa de valor e dos demais elementos técnicos e econômicos pertinentes.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. A empresa deve possuir estrutura e experiência em atividades compatíveis com o tipo de intervenção requerida objeto deste estudo;

4.2. A empresa deve ser especializada no ramo da Engenharia/Arquitetura, com comprovada capacidade técnico-profissional;

4.3. A empresa deve alocar nas atividades trabalhadores com vínculos formais e necessariamente segurados do Instituto Nacional de Seguridade Social;

4.4. A empresa deverá utilizar somente as formas juridicamente válidas para a vinculação dos trabalhadores e promover sua gestão de modo responsável, com atendimento pleno das normas e direitos trabalhistas e prevenção de riscos e acidentes de trabalho;

4.5. Nos casos de atividades, ou parte delas, controladas ou de exercício mediante autorização prévia, caberá à empresa a regularização e obtenção de respectiva(s) licença(s) ou registro(s);

4.6. Comprovar, como condição prévia à assinatura do contrato e para a manutenção contratual, o atendimento das seguintes condições:

4.6.1. Não possuir inscrição no cadastro de empregadores flagrados explorando trabalhadores em condições análogas às de escravo, instituído pela Portaria Interministerial MTE/MDHC/MIR Nº 18 DE 13/09/2024.

4.6.2. Não ter sido condenada, a empresa ou seus dirigentes, por infringir as leis de combate à discriminação de raça ou de gênero, ao trabalho infantil e ao trabalho escravo, em afronta a previsão aos artigos 1° e 170 da Constituição Federal de 1988; do artigo 149 do Código Penal Brasileiro; do Decreto n° 5.017, de 12 de março de 2004 (promulga o Protocolo de Palermo) e das Convenções da OIT nos 29 e 105;

4.7. A execução da solução objeto deste estudo deverá ser realizada, em regra, diretamente pela contratada, por intermédio de equipe técnica de profissionais com formações técnicas adequadas e experiências anteriores na execução de serviços assemelhados, observadas rigorosamente as especificações, prazos e condições contidas nos projetos técnicos (e documentos de especificações), como também todas demais condições e encargos de contratação que venham a ser fixadas no texto base do Termo de Referência, conforme o caso, e as boas técnicas de execução de projetos, as normas técnicas da ABNT e demais normas executivas e regulamentadoras atinentes ao objeto, em especial as NBR 14.653-1, 14.653-2 e 12.721, bem como suas alterações.

4.8. O laudo deverá ser entregue em formato digital, em até 10 dias após a assinatura do contrato.

4.9. A empresa deverá reparar, corrigir, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo máximo de 5 dias corridos, os serviços efetuados em que se verificarem não estar condizentes com os critérios de avaliação estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT ou do TJCE.

4.10. Os locais de execução das atividades deverão ser devidamente protegidos por meio de equipamentos de proteção coletiva (EPC´s) necessários e adequados para cada tipo de serviços, nos termos da legislação e das NR's vigentes, assim como equipamentos de proteção individuais (EPI´s) para os profissionais que estiverem em atuação para o contrato.

4.11. Considerando a elaboração de um único Laudo, não será permitida a possibilidade de subcontratação de partes do objeto.

4.12. Por se tratar de serviço técnico especializado de avaliação mercadológica de imóveis, a execução deverá ser realizada por empresa ou profissional legalmente habilitado, observadas as normas técnicas aplicáveis e as exigências de registro e responsabilidade técnica perante o conselho profissional competente, mediante emissão de ART ou RRT, conforme a habilitação profissional e a regulamentação aplicável.

5. ESTIMATIVAS DE QUANTIDADE

5.1. Para atendimento da necessidade administrativa, estima-se a elaboração de 1 (um) Laudo de Avaliação de Imóveis, abrangendo os galpões 01/02 e 20/21, situados no Parque Empresarial BR 116.

5.2. O quantitativo foi definido considerando que os referidos galpões integram o mesmo Contrato nº 49/2021 e serão analisados no âmbito de um único processo administrativo destinado a subsidiar a decisão quanto à eventual renovação da locação.

5.3. Embora sejam objeto de avaliação dois conjuntos de imóveis, não se mostra necessária a elaboração de laudos separados, uma vez que um único documento técnico poderá reunir os procedimentos, dados, cálculos e conclusões pertinentes, desde que apresente de forma clara e individualizada:

I. a identificação e a caracterização dos galpões 01/02 e 20/21;

II. a área considerada na avaliação de cada conjunto;

III. os elementos de mercado utilizados;

IV. os critérios, métodos e cálculos empregados;

V. o valor unitário de locação por metro quadrado;

VI. o valor mensal global correspondente aos imóveis abrangidos pelo Contrato nº 49/2021; e

VII. a conclusão técnica quanto aos valores mercadológicos apurados.

5.4. A memória de cálculo do quantitativo fica assim estabelecida:

1 Contrato de locação a ser analisado × 1 documento técnico consolidado por contrato = 1 Laudo de Avaliação de Imóveis.

Elemento considerado	Quantidade	Fundamentação
Contrato de locação objeto da análise	1	Contrato nº 49/2021
Conjuntos de galpões abrangidos	2	Galpões 01/02 e 20/21
Processos de eventual renovação contratual	1	Renovação do Contrato nº 49/2021
Documento técnico consolidado necessário	1	Um laudo com resultados individualizados para todos os imóveis
Quantidade total estimada	**1 laudo**	**1 contrato × 1 laudo consolidado por contrato**

5.5. O laudo deverá contemplar todos os galpões relacionados à demanda, sem que a consolidação em um único documento prejudique a apresentação individualizada dos resultados correspondentes aos galpões 01/02 e 20/21.

5.6. A definição do quantitativo está fundamentada no Contrato nº 49/2021, nos documentos de identificação e caracterização dos imóveis, nas informações fornecidas pela unidade responsável pela gestão patrimonial e contratual e no processo administrativo de eventual renovação da locação.

5.7. Os documentos que dão suporte à estimativa, especialmente o contrato e seus aditivos, os registros

de identificação e área dos galpões e a manifestação da unidade gestora, serão juntados ou expressamente referenciados nos autos, de modo a assegurar a rastreabilidade e a transparência da memória de cálculo.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

6.1. O presente levantamento tem por finalidade identificar e comparar as soluções disponíveis no mercado para obtenção de informação técnica atualizada acerca do valor mercadológico de locação dos galpões 01/02 e 20/21, situados no Parque Empresarial BR 116, necessária à instrução do processo referente à eventual renovação do Contrato nº 49/2021.

6.2. O levantamento de mercado não se confunde com a pesquisa de preços. Enquanto esta se destina à estimativa do valor da futura contratação, aquele busca identificar os modelos de solução disponíveis e avaliar sua adequação técnica, econômica e operacional à necessidade administrativa.

6.3. Para a realização da avaliação mercadológica, foram identificadas as seguintes soluções ofertadas ou praticadas no mercado:

6.3.1. Contratação pontual de empresa especializada

Solução consiste na contratação de pessoa jurídica especializada em avaliações imobiliárias, responsável por disponibilizar profissional legalmente habilitado e executar todas as etapas necessárias à emissão do laudo.

O escopo compreende, em síntese:

I. análise da documentação dos imóveis;

II. vistoria presencial;

III. caracterização dos galpões;

IV. levantamento de dados e elementos comparativos de mercado;

V. tratamento técnico dos dados coletados;

VI. realização dos cálculos;

VII. indicação do valor de locação por metro quadrado;

VIII. indicação do valor mensal de locação do conjunto de galpões;

IX. elaboração e entrega do laudo em formato digital; e

X. emissão da respectiva ART ou RRT.

Análise técnica: a solução é tecnicamente adequada, desde que a contratada disponha de responsável técnico legalmente habilitado, experiência compatível e capacidade para executar a avaliação em conformidade com as normas aplicáveis, especialmente a série ABNT NBR 14.653.

Análise econômica: a contratação pontual permite que o TJCE remunere somente o serviço efetivamente necessário, sem assumir custos relacionados à manutenção de equipe ou à contratação de atividades complementares não essenciais à demanda.

Análise operacional: a solução possibilita a definição objetiva do escopo, do produto a ser entregue, do prazo de execução, dos critérios de aceitação e das responsabilidades da contratada. Também permite a concentração da avaliação dos galpões 01/02 e 20/21 em um único laudo.

6.3.2. Contratação pontual de profissional autônomo habilitado

A solução consiste na contratação direta de profissional de Engenharia ou Arquitetura que possua habilitação legal e atribuições compatíveis com a execução da avaliação.

Análise técnica: o profissional autônomo pode executar o objeto, desde que comprove registro regular no conselho profissional competente, atribuição para avaliação de imóveis, experiência em serviços semelhantes e capacidade para emitir ART ou RRT.

Análise econômica: em razão de possuir estrutura administrativa potencialmente menor, essa solução poderá apresentar preço competitivo. Essa circunstância, todavia, deverá ser verificada no procedimento de seleção, não sendo possível presumir previamente que o profissional autônomo apresentará preço inferior ao de uma empresa especializada.

Análise operacional: a solução é compatível com o objeto, considerando seu caráter pontual e o reduzido volume de entregas. Deve-se assegurar, contudo, que o profissional possua disponibilidade, recursos técnicos e capacidade operacional para cumprir o prazo e promover eventuais correções ou complementações do laudo.

Conclusão parcial: não foi identificada razão técnica suficiente para limitar a participação exclusivamente a pessoas jurídicas. Assim, poderão participar empresas ou profissionais especializados, desde que atendam integralmente aos requisitos técnicos, jurídicos e operacionais definidos no Termo de Referência.

6.3.3. Contratação de consultoria ou solução ampliada de gestão imobiliária

Essa alternativa compreende a contratação de serviços continuados ou de maior abrangência, podendo incluir, além da elaboração de laudos, atividades de inventário imobiliário, regularização documental, gestão de contratos, acompanhamento de valores locatícios, atualização de cadastros e avaliações periódicas.

Análise técnica: embora possa abranger a necessidade, a solução possui escopo superior ao resultado atualmente pretendido, que se limita à obtenção de avaliação mercadológica para subsidiar a análise do Contrato nº 49/2021.

Análise econômica: a inclusão de atividades adicionais tende a aumentar o custo da contratação, sem que exista, nesta demanda específica, demonstração de necessidade para todos os serviços que normalmente compõem uma consultoria imobiliária mais abrangente.

Análise operacional: a contratação apresenta maior complexidade de planejamento, seleção, gestão e fiscalização, mostrando-se desproporcional diante da necessidade atual de um único laudo.

Conclusão parcial: a solução não se mostra adequada à presente demanda, pois agregaria atividades e custos que não são indispensáveis ao resultado pretendido.

6.3.4. Adesão a Ata de Registro de Preços de outro órgão

A alternativa consiste na utilização de ata vigente gerenciada por outro órgão ou entidade pública, desde que contemple serviço compatível com a necessidade do TJCE.

Análise técnica: a viabilidade depende da correspondência entre o objeto registrado e as características dos imóveis a serem avaliados, incluindo método de avaliação, abrangência do laudo, necessidade de vistoria, indicação dos valores locatícios e emissão de responsabilidade técnica.

Análise econômica: a eventual adesão dependeria da demonstração de que os preços registrados permanecem compatíveis e vantajosos em relação aos praticados no mercado.

Análise operacional: embora possa reduzir determinadas etapas administrativas, a solução depende da existência de ata vigente e compatível, da anuência do órgão gerenciador, da concordância do fornecedor e do atendimento aos demais requisitos legais e regulamentares.

Conclusão parcial: a solução não se mostra proporcional para o atendimento da demanda atual, estimada em um único laudo. Poderá, contudo, ser objeto de planejamento específico para exercícios futuros, caso o histórico institucional demonstre recorrência e volume suficientes.

6.3.5. Realização de Registro de Preços próprio

A solução consiste na realização de procedimento próprio para registrar preços de futuras avaliações imobiliárias, permitindo contratações conforme o surgimento das necessidades institucionais.

Análise técnica: o modelo poderá ser adequado caso seja constatada demanda recorrente por laudos de avaliação de imóveis com características suficientemente padronizáveis.

Análise econômica: o Registro de Preços poderá gerar ganhos administrativos e econômicos quando houver expectativa concreta de diversas contratações durante a vigência da ata. Para a necessidade atual, restrita a um único laudo, esses potenciais ganhos não estão demonstrados.

Análise operacional: a estruturação de uma ata própria exigiria planejamento de quantitativos futuros, definição das diferentes categorias de imóveis e serviços, realização do procedimento de seleção, gerenciamento da ata e acompanhamento das futuras contratações.

Conclusão parcial: a solução não se mostra proporcional para o atendimento da demanda atual, estimada em um único laudo. Poderá, contudo, ser objeto de planejamento específico para exercícios futuros, caso o histórico institucional demonstre recorrência e volume suficientes.

6.4. Análise comparativa das soluções

A comparação das alternativas identificadas apresenta o seguinte resultado:

- **contratação pontual de empresa especializada:** tecnicamente adequada, economicamente proporcional e operacionalmente viável;

- **contratação pontual de profissional autônomo habilitado:** tecnicamente adequada, potencialmente competitiva e operacionalmente viável, desde que atendidos os requisitos de habilitação e capacidade;

- **consultoria ou gestão imobiliária ampliada:** tecnicamente possível, porém com escopo e complexidade superiores à necessidade atual;

- **adesão a Ata de Registro de Preços:** potencialmente adequado para demandas recorrentes, mas desproporcional para a necessidade atual de apenas um laudo.

- **Registro de Preços próprio:** potencialmente adequado para demandas recorrentes, mas desproporcional para a necessidade atual de apenas um laudo.

6.5. Conclusão do levantamento de mercado

6.5.1. A análise comparativa demonstra que a solução de contratação pontual, por resultado e mediante preço global, de empresa ou profissional especializado é a que apresenta, preliminarmente, melhor adequação às características da demanda.

6.5.2. A solução permite a obtenção de um único laudo consolidado, com apresentação dos valores relativos aos galpões 01/02 e 20/21, elaborado por responsável técnico habilitado e acompanhado da correspondente ART ou RRT.

6.5.3. A contratação por preço global mostra-se adequada porque o produto esperado está previamente delimitado, sendo possível estabelecer objetivamente o escopo, os imóveis abrangidos, as etapas mínimas do serviço e o resultado final a ser entregue.

6.5.4. Não se mostra necessária a contratação de solução continuada ou de consultoria ampliada, visto que a demanda atual é pontual e está limitada à emissão de um laudo destinado a subsidiar a análise da eventual renovação do Contrato nº 49/2021.

6.5.5. A conclusão definitiva quanto à solução escolhida e à respectiva forma de contratação será apresentada no Item 8 deste ETP, considerando conjuntamente o levantamento de mercado, o quantitativo estimado, a pesquisa de preços e os demais aspectos técnicos, econômicos e jurídicos pertinentes.

7. ESTIMATIVA DE VALOR

7.1. Considerando as diversas formas para atender a necessidade descrita neste documento, foram considerados os respectivos valores aproximados para o fornecimento, abaixo listados, que indicam como razoável a estimativa em torno de **R$ 5.016,67** (cinco mil e dezesseis reais e sessenta e sete centavos), valor que se apresenta como razoável para a contratação pretendida, podendo ser ajustado durante a elaboração do Termo de Referência.

7.2. Quanto a metodologia para estimativa de preço, reforça-se que foi utilizada a **média**, tendo em vista os comparativos globais da **mediana (R$ 5.250,00)** e da **média (R$ 5.016,67)**.

7.3. Cumpre informar que todas as informações detalhadas sobre a composição dessa estimativa, incluindo os preços obtidos, cálculos, parâmetros adotados, metodologia utilizada para a obtenção do preço de referência e o mapa comparativo de preços, estão devidamente expostos no relatório de preços e demais documentos anexados nos autos do presente processo, assegurando que os procedimentos técnicos seguiram os critérios estabelecidos no Manual de Pesquisa de Preços do TJCE.

8. SOLUÇÃO ESCOLHIDA

8.1. Após a análise das formas de atendimento identificadas no Item 3, das soluções disponíveis no mercado examinadas no Item 6, do quantitativo definido no Item 5, da estimativa de valor constante do Item 7 e dos demais elementos técnicos e operacionais deste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a solução mais adequada consiste na contratação pontual, por preço global, de empresa ou profissional especializado para elaboração de 1 (um) Laudo de Avaliação de Imóveis, abrangendo os galpões 01/02 e 20/21, situados no Parque Empresarial BR 116.

8.2. A solução deverá compreender, no mínimo:

I. análise da documentação disponibilizada pelo TJCE;

II. vistoria presencial dos imóveis;

III. identificação e caracterização dos galpões avaliados;

IV. coleta de dados e elementos comparativos de mercado;

V. tratamento técnico dos dados coletados;

VI. realização dos cálculos pertinentes;

VII. elaboração do Laudo de Avaliação de Imóveis pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, observadas as normas técnicas aplicáveis;

VIII. indicação do valor de locação por metro quadrado e do valor mensal de locação dos galpões 01/02 e 20/21;

IX. indicação do valor mensal global de locação dos imóveis abrangidos pelo Contrato nº 49/2021;

X. entrega do laudo em formato digital; e

XI. emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica.

8.3. A contratação externa mostra-se tecnicamente adequada porque permitirá a execução do serviço por profissional legalmente habilitado, com experiência em avaliações imobiliárias e capacidade para elaborar o laudo conforme a legislação profissional e as normas técnicas aplicáveis, especialmente a série ABNT NBR 14.653.

8.4. A solução apresenta viabilidade operacional porque existem prestadores especializados no mercado e porque o escopo, as etapas de execução, o prazo, o produto esperado e os critérios de aceitação podem ser definidos objetivamente. A contratação pontual também possibilita o estabelecimento de prazo compatível com a instrução do processo relativo à eventual renovação do Contrato nº 49/2021, cuja vigência se encerrará em 26 de novembro de 2026.

8.5. Sob o aspecto econômico, a solução mostra-se proporcional à dimensão da necessidade, pois permite que o TJCE remunere somente a elaboração do documento técnico necessário, sem assumir custos relacionados à manutenção de equipe especializada, à contratação de serviços continuados ou à execução de atividades de consultoria e gestão imobiliária que não integram o escopo da demanda.

8.6. A contratação poderá admitir a participação de pessoa jurídica ou de profissional autônomo, desde que o participante comprove habilitação jurídica e técnica compatível, experiência na execução de serviços semelhantes, registro regular perante o conselho profissional competente e capacidade para emitir ART ou RRT, observadas as demais exigências estabelecidas no Termo de Referência.

8.7. A elaboração de um único laudo mostra-se suficiente porque os galpões 01/02 e 20/21 estão abrangidos pelo mesmo Contrato nº 49/2021 e serão analisados no âmbito de um único processo de eventual renovação. O laudo consolidado deverá, contudo, apresentar os resultados de forma individualizada para cada conjunto de galpões, além do valor mensal global correspondente aos imóveis avaliados.

8.8. A solução escolhida é classificada como **serviço comum de engenharia**, por envolver atividade técnica de avaliação imobiliária sujeita à legislação profissional e à responsabilidade de profissional habilitado perante o CREA ou o CAU, com emissão de ART ou RRT.

8.9. O enquadramento como serviço comum decorre da possibilidade de definição objetiva dos padrões de desempenho e qualidade no Termo de Referência, mediante especificações usuais de mercado, incluindo o método de avaliação, as etapas mínimas do trabalho, o conteúdo obrigatório do laudo, a forma de apresentação dos resultados, o prazo de execução e os critérios de recebimento e aceitação.

8.10. A natureza comum do serviço não afasta seu caráter técnico nem a necessidade de qualificação profissional. A classificação indica que os resultados e padrões mínimos esperados podem ser descritos objetivamente, permitindo a comparação das propostas mediante critério de julgamento compatível com o objeto, sem necessidade de avaliação predominantemente intelectual das soluções apresentadas.

8.11. Considerando a natureza do objeto, o quantitativo estimado e o valor apurado na pesquisa de preços, a forma de contratação deverá ser definida e fundamentada com base na Lei nº 14.133/2021 e nos normativos internos do TJCE, observado o limite legal vigente na data da autorização da contratação.

8.12. Dessa forma, a contratação pontual de empresa ou profissional especializado apresenta-se como a solução tecnicamente adequada, economicamente proporcional e operacionalmente viável para fornecer informação atualizada e confiável sobre o valor mercadológico de locação dos galpões 01/02 e 20/21, subsidiando a tomada de decisão administrativa quanto à eventual renovação do Contrato nº 49/2021.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

9.1. A solução consiste na contratação de empresa especializada para realização de avaliação técnica do imóvel e emissão do respectivo Laudo de Avaliação de Imóvel, contendo os elementos e informações necessários à definição do valor de mercado da locação.

9.2. O serviços compreenderão a vistoria do imóvel, levantamento e análise de dados de mercado, aplicação de metodologia técnica adequada e elaboração do laudo, em conformidade com as normas técnicas e a legislação aplicável.

9.3. A execução deverá ser realizada por profissional devidamente habilitado, com a correspondente responsabilidade técnica, contemplando todas as atividades necessárias à entrega do laudo.

9.4. A solução permitirá subsidiar a justificativa do preço e a análise quanto à eventual renovação do Contrato nº 49/2021, em observância à legislação aplicável.

10. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

10.1. A presente demanda está alinhada ao Plano Estratégico 2021-2026 do Poder Judiciário do Estado do Ceará, especificamente à perspectiva "Recursos, Aprendizado e Crescimento", prevista no art. 2º, inciso IV, alínea "c", da Resolução que institui o referido Plano.

10.2. A contratação contribui diretamente para os seguintes objetivos estratégicos:

I – Prover estrutura física segura, acessível, sustentável e flexível, previsto no art. 2º, inciso IV, alínea "c", item 1, na medida em que a análise dos valores de locação de imóveis com base em parâmetros de mercado subsidia a adequada gestão dos espaços físicos utilizados pelo Poder Judiciário;

II – Fortalecer a gestão e a sustentabilidade orçamentária e financeira, previsto no art. 2º, inciso IV, alínea "c", item 2, ao proporcionar parâmetros técnicos e de mercado para a análise dos valores de locação, contribuindo para a economicidade, racionalidade e adequada aplicação dos recursos públicos.

10.3. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2026, especificamente nos Códigos da Contratação **RDP-SEADI-2026-574**.

11. JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO OU NÃO

11.1. Após a análise da natureza, das características e da abrangência do objeto, concluiu-se que não se mostra técnica, econômica ou operacionalmente adequado o parcelamento da contratação.

11.2. A necessidade está limitada à elaboração de 1 (um) Laudo de Avaliação de Imóveis, abrangendo os galpões 01/02 e 20/21, situados no Parque Empresarial BR 116 e vinculados ao Contrato nº 49/2021, cuja eventual renovação será analisada em um único processo administrativo.

11.3. O serviço apresenta natureza integrada e compreende, no mínimo:

I. análise da documentação disponibilizada pelo TJCE;

II. vistoria presencial dos imóveis;

III. identificação e caracterização dos galpões;

IV. coleta e tratamento técnico de dados de mercado;

V. aplicação do método de avaliação definido no Termo de Referência;

VI. realização dos cálculos;

VII. indicação dos valores de locação mensal e por metro quadrado;

VIII. elaboração de um laudo consolidado; e

IX. emissão da correspondente ART ou RRT.

11.4. As etapas que compõem o objeto são tecnicamente interdependentes e devem observar metodologia uniforme. Sua execução sob a responsabilidade de um único prestador e de um responsável técnico favorece a padronização dos procedimentos, a coerência dos critérios utilizados, a comparabilidade dos resultados e a identificação da responsabilidade técnica pelo produto entregue.

11.5. A divisão do objeto entre prestadores distintos poderia resultar na adoção de diferentes critérios, amostras de mercado, datas de referência, tratamentos estatísticos e premissas de avaliação. Essa fragmentação aumentaria o risco de resultados incompatíveis e dificultaria a consolidação das informações necessárias à análise da eventual renovação do Contrato nº 49/2021.

11.6. O parcelamento também poderia ocasionar a repetição de atividades comuns, como análise documental, deslocamento, vistoria, pesquisa de mercado, emissão de responsabilidade técnica e estruturação do documento final, sem demonstração de benefício econômico para a Administração.

11.7. Considerando o reduzido quantitativo, correspondente a um único laudo, o parcelamento também aumentaria desproporcionalmente os custos administrativos relacionados à seleção, à formalização, à gestão, à fiscalização e ao recebimento dos serviços.

11.8. Dessa forma, a contratação em item único mostra-se mais adequada para assegurar a unidade técnica do trabalho, a consistência metodológica, a responsabilidade integral do prestador, a eficiência da gestão contratual e a obtenção de um resultado consolidado e confiável.

12. DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS PRETENDIDOS

12.1. A contratação é viável e permitirá a obtenção de Laudo de Avaliação de Imóvel atualizado, fornecendo subsídios técnicos para a justificativa do preço e para a análise quanto à eventual renovação do Contrato nº 49/2021, contribuindo para a adequada gestão patrimonial e a economicidade dos recursos públicos.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELO TJCE

13.1. Para a execução e viabilidade da solução, não será necessária a adequação dos ambientes de trabalho do órgão.

13.2. Quanto à fiscalização técnica, a solução escolhida exige qualificação específica para sua promoção, sendo necessário que a fiscalização técnica do contrato seja realizada por profissional com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

13.3. Quanto à gestão e fiscalização administrativa, a solução escolhida não exige qualificação específica para sua promoção.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

14.1. Por meio do Processo Administrativo nº 8516807-44.2025.8.06.0000, o TJCE celebrou convênio com a Universidade Federal do Ceará, cujo escopo contempla, entre outras atividades, a elaboração de laudos de avaliação de imóveis integrantes do patrimônio imobiliário do Poder Judiciário em todo o Estado do Ceará. Em razão dessa previsão, o referido instrumento apresenta correspondência material com a necessidade examinada neste Estudo Técnico Preliminar.

14.2. Embora o objeto do convênio seja tecnicamente compatível, em termos gerais, com a elaboração do laudo pretendido, sua execução está inserida em solução institucional de maior abrangência, submetida a planejamento, cronograma, critérios de priorização e capacidade operacional próprios, envolvendo o levantamento e a avaliação de um conjunto amplo de imóveis distribuídos no Estado do Ceará.

14.3. A presente demanda, por outro lado, possui caráter pontual e prazo determinado. O laudo deverá subsidiar a análise da vantajosidade econômica e a justificativa do preço na eventual renovação do Contrato nº 49/2021, relativo aos galpões 01/02 e 20/21, cuja vigência se encerra em 26 de novembro de 2026.

14.4. A avaliação deverá ser concluída com antecedência suficiente para permitir:

I. o recebimento e a análise técnica do laudo;

II. a verificação dos valores mercadológicos apurados;

III. a avaliação da vantajosidade da continuidade da locação;

IV. a negociação das condições da eventual renovação;

V. a realização das manifestações administrativas, orçamentárias e jurídicas necessárias; e

VI. a conclusão tempestiva do respectivo processo administrativo.

14.5. A programação das atividades a serem ainda serão aprovadas por comissão ainda a ser instituída, de modo que não se pode assegurar a realização da vistoria e a entrega do laudo (por meio desse convênio) referente aos galpões 01/02 e 20/21 dentro do prazo necessário à instrução da eventual renovação do Contrato nº 49/2021.

14.6. Portanto, a inviabilidade de atendimento por meio do convênio não decorre de incompatibilidade técnica entre seu objeto e a avaliação pretendida, mas da indisponibilidade operacional e temporal para assegurar a entrega do produto no prazo necessário à presente demanda.

14.7. Outra contratação correlata é a eventual renovação do Contrato nº 49/2021, objeto do Processo Administrativo nº 8516017-21.2026.8.06.0000. A relação existente decorre do fato de que o laudo de avaliação fornecerá os elementos técnicos necessários à análise do valor mercadológico da locação e da vantajosidade econômica de sua eventual continuidade.

14.8. A contratação do laudo e a renovação da locação, contudo, não se confundem. O resultado da avaliação não determina automaticamente a renovação contratual, mas constitui elemento técnico destinado a subsidiar a decisão da Administração, que deverá considerar também os demais requisitos jurídicos, econômicos e administrativos aplicáveis.

15. DESCRIÇÕES DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

15.1. Seguindo o Plano de Logística Sustentável do Poder Judiciário do Estado do Ceará – PLS-TJCE 2021-2026 – que é um normativo de planejamento que permite a institucionalização de práticas de sustentabilidade, visando, dentre outros objetivos, a racionalização de gastos e de consumo por meio da construção e análise de indicadores e metas.

15.2. A contratada deverá possuir, quando exigíveis, as licenças e autorizações ambientais compatíveis com as atividades desenvolvidas na execução dos serviços, mantendo-as válidas e regulares durante a prestação dos serviços.

15.3. Os resíduos eventualmente decorrentes da execução dos serviços deverão receber destinação ambientalmente adequada, observadas a legislação vigente e as orientações estabelecidas pelo TJCE.

15.4. A contratada poderá comprovar, por outros meios de prova válidos e regulares admitidos pelo direito, o atendimento aos requisitos de sustentabilidade ambiental aplicáveis à execução dos serviços, nos termos dos Acórdãos nº 508/2013, nº 2.403/2012 e nº 1.929/2013 – TCU – Plenário.

15.5. Os resíduos eventualmente gerados na execução dos serviços deverão receber destinação ambientalmente adequada, observadas a legislação vigente e as orientações do TJCE, inclusive quanto à coleta seletiva nas unidades do Tribunal.

16. CLASSIFICAÇÃO DOS ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES

16.1. Não há necessidade de classificar estes Estudos Preliminares como sigilosos, nos termos da Lei nº 12. 527, de 2011 (Lei de Acesso à Informação).

17. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL AO OBJETO

17.1. Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que estabelece normas gerais de licitação e contratação para as Administrações Públicas

17.2. Lei Federal nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, que regula o exercício das profissões de engenheiro e demais profissões abrangidas pelo Sistema Confea/Crea;

17.3. Lei Federal nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977, que institui a Anotação de Responsabilidade Técnica na prestação de serviços de Engenharia;

17.4. Lei Federal nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010, que regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo e disciplina o Registro de Responsabilidade Técnica;

17.5. Resolução Confea nº 218, de 29 de junho de 1973, no que permanecer aplicável, e demais resoluções vigentes do Confea que disciplinem as atribuições profissionais relacionadas à avaliação de imóveis e à emissão de ART;

17.6. ABNT NBR 14.653-1, Avaliação de bens, Parte 1: Procedimentos gerais, em sua versão vigente;

17.7. ABNT NBR 14.653-2, Avaliação de bens, Parte 2: Imóveis urbanos, em sua versão vigente; e

17.8. outras normas técnicas e Leis que sejam pertinentes às características objeto a ser contratado.

18. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

18.1. Com base nas informações levantadas ao longo deste Estudo Técnico Preliminar, foi identificada solução viável de prosseguir e ser concretizada para atendimento da necessidade, na medida em que:

18.1.1. A necessidade apontada é clara e adequadamente justificada;

18.1.2. O atendimento está alinhado com os objetivos estratégicos do órgão e com os programas/atividades inerentes ao TJCE;

18.1.3. As quantidades estão coerentes com os requisitos quantitativos e qualitativos que precisam ser atendidos para resolução da necessidade identificada;

18.1.4. A análise de opções demonstra haver forma de atender ao demandado.

18.2. Os resultados pretendidos com a solução escolhida atendem aos requisitos apresentados e agregam ganhos de eficiência administrativa;

18.3. Foram realizadas estimativas expeditas de preços de mercado, a fim de que se permita avaliar, aprovar e programar o provimento dos recursos necessários ao longo de todo o período de implantação da solução e os valores estimados mostram-se razoáveis e coerentes ao que a solução abrange;

18.4. Diante do exposto, indica-se como viável e recomendado promover-se a contratação direta de

empresa especializada para execução do Laudo de Avaliação de Imóveis de galpão situado no Parque Empresarial BR 116.

Fortaleza, data da assinatura registrada no sistema

Equipe de Planejamento:

_____

Kelson Rubens De Sousa Oliveira
Técnico Judiciário

_____

Afonso Henrique Lacerda Brito de Oliveira
Analista Judiciário

Documento assinado eletronicamente por **KELSON RUBENS DE SOUSA OLIVEIRA**, **Servidor**, em 31/08/2026, às 10:16, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.

Documento assinado eletronicamente por **AFONSO HENRIQUE LACERDA BRITO DE OLIVEIRA**, **Servidor**, em 31/08/2026, às 10:58, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015 .

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei-adm.tjce.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0873997** e o código CRC **08F0A8D1**.

Referência: Processo nº 8519833-14.2026.8.06.0000 SEI nº 0873997