



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada. O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Fundamentação: descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público (inciso I do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e art. 9º, inciso I, da IN 58/2022).

A contratação do serviço de avaliação se mostra necessária à determinação do valor justo de mercado para subsidiar a locação dos imóveis.

2 - PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Fundamentação: demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração (inciso II do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21), bem como com os instrumentos de planejamento do órgão ou entidade (Art. 9º, inciso IX da IN 58/2022).

A contratação tem previsão no orçamento 2025, item prestação de serviços de manutenção e conservação de bens imóveis, devendo ser verificada pela unidade responsável (COFIN).

3 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: descrição dos requisitos da contratação necessários e suficientes à escolha da solução (inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021), bem como a previsão de critérios e práticas de sustentabilidade, observadas as leis ou regulamentações específicas, inclusive com a observância dos padrões mínimos de qualidade e desempenho (Art. 9º, inciso II da IN 58/2022).

3.1. Requisitos do contratado

Empresa ou profissional devidamente habilitado no ramo de engenharia ou arquitetura, com inscrição regular no conselho de classe correspondente (CREA), nos termos do art. 2º, IN nº 67/2022 da SPU.

Habilitação jurídica, qualificação técnica e regularidade fiscal, social e trabalhista, previstas no Termo de Referência correspondente.

3.2. Requisitos do laudos de avaliação

Os laudos de avaliação deverão ser elaborados em conformidade com as normas ABNT NBR 14.653 e Instrução Normativa SPU nº 01/2014, contendo, no mínimo, os seguintes itens:

- Identificação da pessoa física ou jurídica que tenha solicitado o trabalho;
- Objetivo;
- Finalidade;
- Identificação e caracterização do bem avaliando (com descrição do estado do imóvel e número e especificação de cômodos);
- Área construída;
- Área do terreno;

- Valor venal da área contruída;
- Valor venal da área do terreno;
- **Valor para locação (de todo o imóvel e da área a ser ocupada pelo TRE - separadamente, se for o caso)**
- Vida útil remanescente do imóvel;
- Pessoa física ou jurídica executora dos Laudos com o nº do CREA ou CAU;
- Indicação do (s) método (s) utilizado (s), com justificativa da escolha;
- Diagnóstico de Mercado;
- Resultado da avaliação e sua data de referência, confirmando-o na equação apresentada;
- Anotação de Responsabilidade Técnica – ART (recolhida) e RRT;
- Ressalvas e pressupostos;
- Pesquisa de Mercado;
- Tratamento de dados;
- Estimativas;
- Equação de regressão;
- Análise de sensibilidade;
- Testes de aderência;
- Tabela de enquadramento do Grau de fundamentação;
- Tabela de enquadramento do Grau de precisão.

Ainda com relação aos laudos, o contratado, quando do envio eletrônico daqueles, deverá fornecer mídia com os arquivos gerados com o *software* de inferência estatística SisRen ou SisDea para facilitação da análise.

3.3 Da sustentabilidade

Os laudos serão emitidos por meio exclusivamente virtual (*e-mail* e mídia de arquivo), de modo a dispensar o uso de papel e, assim, minimizar os impactos ambientais do serviço.

3.4 Da subcontratação

Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

3.5 Da garantia da contratação

Não haverá exigência de garantia contratual da execução

4 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Fundamentação: estimativa das quantidades a serem contratadas, acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, considerando a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala (inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 9º, inciso V da IN 58/2022).

4 (quatro) laudos de avaliação

4.1. Descrição do item

<u>4.1.1 Imóveis que se pretende locar</u>	1. Imóvel situado na Rua Saldanha da Gama, nº 344, Farol, Maceió - AL, de propriedade do Sr. Armando Lobo Salles 2. Imóvel situado na Rua Saldanha da Gama, nº 356, Farol, Maceio - AL, de propriedade do Sr. Eugênio Rocha Cavalcante Jucá 3. Imóvel situado na Rua Saldanha da Gama, nº 372, Farol, Maceió - AL de propriedade das Sras. Diva e Diana Cabús 4. Imóvel situado na Rua Saldanha da Gama, nº 376, Farol, de propriedade das Sras. Diva e Diana Cabús
---	--

5 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

Fundamentação: levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar (inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021), podendo, entre outras opções (Art.9º, inciso III da IN 58/2022):

a) serem consideradas contratações similares feitas por outros órgãos e entidades públicas, bem como por organizações privadas, no contexto nacional ou internacional, com o objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da Administração;

b) ser realizada audiência e/ou consulta pública, preferencialmente na forma eletrônica, para coleta de contribuições;

c) em caso de possibilidade de compra, locação de bens ou do acesso a bens, serem avaliados os custos e os benefícios de cada opção para escolha da alternativa mais vantajosa, prospectando-se arranjos inovadores em sede de economia circular; e

d) serem consideradas outras opções logísticas menos onerosas à Administração, tais como chamamentos públicos de doação e permutas.

A ser realizada pela SEIC.

6 - ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação (inciso VI do § 1º da Lei 14.133/21 e art. 9º, inciso VI da IN 58/2022).

A ser realizada pela SEIC.

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Fundamentação: descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso (inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 9º, inciso IV da IN 58/2022).

A empresa ou profissional contratada/o deverá executar o serviço em estrita conformidade com as disposições do Termo de Referência correspondente e a Lei 14.133/2021.

Selecionada a empresa ou profissional habilitado, será emitida nota de empenho pelo TRE/AL.

Após o recebimento da nota de empenho, o contratado terá o prazo de 15 (quize) dias para entrega dos laudos.

Caso não seja possível a entrega do objeto na data assinalada, o contratado deverá comunicar as razões respectivas com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência para que qualquer pleito de prorrogação de prazo seja analisado, ressalvadas situações de caso fortuito e força maior.

Os laudos deverão ser encaminhados pela contratada ao endereço eletrônico sapev@tre-al.jus.br

A SAPEV realizará a atestação da regularidade do objeto entregue, mediante termo de recebimento provisório e encaminhará à AGC para conferência.

As obrigações das partes e sanções administrativas serão previstas no Termo de Referência respectivo.

8 - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Fundamentação: justificativas para o parcelamento ou não da solução (inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 9º, inciso VII da IN 58/2022).

O parcelamento da solução parece-nos inviável.

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Fundamentação: demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis (inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e Art. 9º, inciso X da IN 58/2022).

9.1. Estabelecer o valor de mercado dos imóveis que este TRE/AL pretende locar;

9.2. Subsidiar, com base nos valores de mercado, as negociações dos contratos de locação;

9.3. Aperfeiçoar as contratações de locação de imóveis em médio e longo prazo.

10 - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Fundamentação: providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato (inciso X do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21), inclusive com a observância de adaptações no ambiente do órgão ou da entidade, devendo-se atentar para a necessidade de obtenção de licenças, outorgas ou autorizações, bem como para a

capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual (art. 9º, inciso XI da IN 58/2022).

- 10.1. Definição dos servidores que farão parte da equipe de fiscalização e gestão contratual;
- 10.2. Levantamento de mercado a ser realizado pela unidade competente.

11 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Fundamentação: contratações correlatas e/ou interdependentes (inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 9º, inciso VIII da IN 58/2020).

Não há necessidade de outras contratações correlatas a esta.

12 - IMPACTOS AMBIENTAIS

Fundamentação: descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável (inciso XII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e Art. 9º, inciso XII da IN 58/2022).

Os possíveis impactos ambientais da contratação em tela deverão ser mitigados com a efetivação das medidas prevista no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da CGU/AGU, adotado por este TRE/AL.

13 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina (inciso XIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e Art. 9º, inciso XIII da IN 58/2022).

Recomenda-se o levantamento de mercado, bem como da estimativa de preço para melhor subsidiar a contratação.



Documento assinado eletronicamente por **PAULA CRISTINA COSTA CORREIA, Analista Judiciário**, em 18/11/2025, às 14:04, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.tre-al.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **1834149** e o código CRC **394E4A39**.

0008229-68.2025.6.02.8000

1834149v6