



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ**  
**SUPERINTENDÊNCIA DE ENGENHARIA E ARQUITETURA - SENA**  
Pça Des. Edgard Nogueira s/n - Bairro Cabral - Centro Cívico - CEP 64000-830  
Teresina - PI - www.tjpi.jus.br

Estudos Preliminares Nº 113/2022 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SECGER/SENA

## ESTUDOS PRELIMINARES

### AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS PARA O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PIAUÍ

Os presentes Estudos Preliminares tratam-se da primeira etapa do procedimento de contratação de empresa especializada na prestação de serviços de avaliação de imóvel urbano para definição do valor de mercado de imóveis, visando atender às necessidades do Poder Judiciário do Estado do Piauí.

O Estudo Preliminar encontra embasamento nos art. 18 da Lei nº 14.133/2021:

Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o [inciso VII do caput do art. 12 desta Lei](#), sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos:

§ 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do **caput** deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos (...)

#### 1. FUNDAMENTO LEGAL:

A contratação para o fornecimento dos itens presentes nestes Estudos Preliminares encontra amparo legal na Legislação Federal/Nacional: Lei nº 14.133/2021.

#### 2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- A avaliação dos imóveis objeto deste estudos Preliminares foi solicitada nos Ofícios Nº 32124/2022 - PJPI/TJPI/SECPRE (3380515) e Ofício Nº 32422/2022 - PJPI/TJPI/SECPRE (3384572);
- A contratação justifica-se pela necessidade de cálculo do valor adequado dos imóveis, vislumbrando a possível permuta/construção do Fórum Cível e Criminal da Comarca de Teresina;
- A contratação é justificada tendo em vista que trata-se de laudo específico e a Superintendência de Engenharia e Arquitetura não dispõe de quadro de profissionais para execução direta, sendo usual a execução de forma indireta mediante contratação de empresa especializada;
- A contratação possibilitará a identificação técnica do valor adequado de mercado dos imóveis avaliados, feita por especialista da área;
- O serviço objeto deste documento trata-se de **serviço de natureza comum**, no sentido de que a técnica é perfeitamente conhecida, dominada e oferecida ao mercado e visto

que os padrões de desempenho e qualidade estão objetivamente definidos neste Termo de Referência.

- O objeto a ser contratado trata-se de **serviços de natureza não continuada**, considerando que visa a obtenção de produtos específicos necessários apenas para um período pré-determinado.

### **3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO E REQUISITOS NECESSÁRIOS AO ATENDIMENTO DA NECESSIDADE**

- O objeto deste Termo de Referência é a contratação de empresa especializada na prestação de serviços de avaliação de imóvel urbano para definição do valor de mercado dos seguintes imóveis: 1) **Prédio do Fórum Cível e Criminal de Teresina**, pertencente ao Poder Judiciário do Estado do Piauí, localizado na Praça Edgar Nogueira, s/n - Centro Cívico, Bairro Cabral, Teresina, Piauí: edificação de 6 pavimentos com área total de construção de 16.068,18 m<sup>2</sup>, e área do terreno de 13.942,16 m<sup>2</sup>; 2) **Terreno pertencente a CLAUDINO S/A - LOJAS DE DEPARTAMENTOS**, localizado à Avenida Padre Humberto Pietrogrande (frente), Rua Desembargador Paulo Freitas (fundos), e confrontante lateral esquerda o Novo Palácio da Justiça do Estado do Piauí, Bairro São Raimundo, Teresina, Piauí: com área total de 50.001,38 m<sup>2</sup> e perímetro de 990,90 m.
- Os serviços a serem contratados deverão obedecer rigorosamente:
  - a) as normas e especificações constantes no Termo de Referência.
  - b) ABNT NBR 14653-1:2019, Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais.
  - c) ABNT NBR 14653-2:2011, Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos.
  - d) ABNT NBR 14653-4:2002, Avaliação de bens Parte 4: Empreendimentos.
  - e) ABNT NBR 12721:2006, Avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifícios em condomínio – Procedimento.
  - f) ABNT NBR 13772:1996, Perícias de engenharia na construção civil.
  - g) NBR 6024:1989 – Numeração Progressiva das Seções de um Documento.
  - h) NBR 10536:1988 – Estatística – Terminologia.
  - i) NBR 10538:1988 – Interpretação estatística de dados – Testes de normalidade – Procedimento.
  - j) NBR 11153:1990 – Interpretação estatística de resultados de ensaio, estimação da média e intervalo de confiança.
  - k) NBR 14037:1998 – Manual de operação, uso e manutenção das edificações.

### **4. ESTIMATIVAS DA CONTRATAÇÃO**

A contratação em tela contempla a avaliação do valor de dois imóveis, conforme Ofício N° 32124/2022 - PJPI/TJPI/SECPRE (3380515) e Ofício N° 32422/2022 - PJPI/TJPI/SECPRE (3384572).

### **5. ESTIMATIVAS DE CUSTOS**

Conforme indicado no item iv do Ofício-Circular N° 194/2021 (2433051), a elaboração da Pesquisa de Preços será realizada após indicação da legislação que irá reger o procedimento em tela.

## 6. NÃO PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

Não se aplica, por se tratar de item único.

## 7. REQUISITOS DE CAPACITAÇÃO

Não é necessário capacitação ou treinamento no escopo do projeto em epígrafe.

## 8. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Não se verificam providências a serem adotadas previamente à celebração do contrato.

## 9. CRITÉRIOS E PRÁTICAS DE SUSTENTABILIDADE

Não se aplica.

## 10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

- Identificação técnica do valor adequado de mercado dos imóveis avaliados, feita por especialista da área.

## 11. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES:

A contratação foi determinada por meio do Ofício N° 32124/2022 - PJPI/TJPI/SECPRE (3380515) e Ofício N° 32422/2022 - PJPI/TJPI/SECPRE (3384572), ademais a presente demanda encontra-se alinhada ao planejamento estratégico vigente, nos termos do item IX - APRIMORAMENTO DA GESTÃO ADMINISTRATIVA E DA GOVERNANÇA JUDICIÁRIA, o qual visa à **eficiência operacional interna**, à humanização do serviço, à desburocratização, à simplificação de processos internos, ao **fortalecimento da autonomia administrativa e financeira** do TJPI e à adoção das melhores práticas de gestão documental, gestão da informação, **gestão de projetos** e otimização de processos de trabalho com o intuito de melhorar o serviço prestado ao cidadão.

## 12. CONTRATAÇÃO CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

Não se vislumbra no presente momento contratações correlatas à presente demanda.

## 13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Considerando a necessidade da contratação já demonstrada nestes Estudos Preliminares, entendemos por sua razoabilidade e viabilidade, condicionada à disponibilidade orçamentária da Administração.



Documento assinado eletronicamente por **Samuel de Alencar Bezerra, Analista Judiciário - Engenheiro Eletricista/TJPI**, em 22/09/2022, às 09:38, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Antônio da Silva Barradas Neto, Analista Judiciário - Engenheiro Civil/TJPI**, em 22/09/2022, às 09:38, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php> informando o código verificador **3640571** e o código CRC **3E650DF0**.