



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 12ª REGIÃO

ESTIMATIVAS PRELIMINARES DOS PREÇOS

PROAD: 4986/2021

1. Estimativas preliminares dos preços

Conforme consta nos estudos preliminares, seguindo as determinações da Portaria PRESI 58/2018, foram pesquisadas contratações de fornecimento de laudos de avaliações de imóveis no site Banco de Preços e contratações realizadas por outros tribunais.

A consulta no Banco de Preços foi realizada em 23/06/2021 e foram coletados 2 preços, conforme as considerações que seguem:

- **FONTE 1:** Pregão Eletrônico 002/2021 – TRE – PB – Item 3 – Grupo 1 - Prestação de serviços técnicos especializados de elaboração de laudos de avaliação de imóveis - de 301km a 600km de João Pessoa/PB.

Foi selecionado o item 3 em função da distância considerada, semelhante às que ocorrerão nos agrupamentos de unidades para esta licitação em planejamento, ao TRT 12ª Região.

- **FONTE 2:** Pregão Eletrônico 011/2021 - Prefeitura Municipal de Joinville - Item 1 - Laudo de Avaliação na Modalidade Completo (conforme Anexo V do Edital - Memorial Descritivo).

Foi selecionado este item, por ser o mais adequado, uma vez que o item 2 é referente à avaliação na modalidade restrito e os laudos de avaliação que este TRT planeja contratar é na modalidade completo.

A consulta às contratações dos demais regionais contemplou 4 TRTs:

- **FONTE 3 (A e B):** Pregão Eletrônico 22/2019 – TRT 3ª Região (MG), com os imóveis agrupados em 7 lotes. Cada lote considerava 4 tipos de lotes: laudos completos e laudos simplificados de uso restrito (que não é o nosso caso, estamos solicitando laudos restritos), imóveis com áreas até 2.000 m² e imóveis com mais de 2.000 m² de área. Também destacaram valor de deslocamento separadamente. Como no nosso caso consideramos o valor do deslocamento como incluído no valor do laudo, utilizamos o maior valor adjudicado, que foi o do lote 7. Cabe ressaltar que a empresa adjudicada para este lote apresentou o mesmo valor para todos os 4 tipos de laudos. Os valores consultados foram os estimados (A) e o contratado (B).





TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 12ª REGIÃO

- **FONTE 4 (A e B):** Pregão Eletrônico 38/2019 – TRT 4ª Região (RS), com os imóveis agrupados em 4 lotes, por microrregiões geográficas. Cada lote considerava as unidades individualmente, porém o valor do laudo era o mesmo para todas do mesmo lote. Não foram considerados valores referentes aos deslocamentos, estando estes incluídos nos serviços contratados, conforme letra “b” do item 1.4 do edital. Os valores consultados foram os estimados (A) e o contratado (B).

- **FONTE 5:** Pregão Eletrônico 21/2021 – TRT 10ª Região (DF e TO), com os imóveis agrupados em 2 grupos: um para as unidades do DF e outro para as do TO. O prazo da contratação é de 24 meses, por demanda, prorrogável, considerando a necessidade de reavaliação, tendo em vista a validade anual dos laudos (art. 30 da IN 5/2018 da SCGPU do ME). O valor do deslocamento não foi destacado, estando contido no valor contratado, conforme item 19.1.3 do edital. Os valores consultados foram os estimados, visto que a licitação ainda não foi concluída.

- **FONTE 6:** Pregão Eletrônico 52/2017 – TRT 18ª Região (GO), com um único item, considerando a mesma descrição para todos os imóveis. O valor do deslocamento considera a quilometragem rodada e o valor pago nos demais contratos da instituição. A estimativa do valor foi feita pelo TRT 18 a partir da elaboração de planilha orçamentária referente ao serviço.

- **FONTE 7:** E ainda, o SPO elaborou planilha orçamentária, a exemplo do TRT 18ª Região, adaptando às particularidades das nossas unidades.

Todas as pesquisas realizadas em banco de preços, outras contratações e planilha do SPO foram incluídas na planilha estimativa de preços modelo do TRT 12ª Região.

No total, foram considerados 10 valores obtidos para comporem no cálculo da planilha estimativa de preços, conforme modelo disponibilizado no site da SECAD. Cabe ressaltar que muitos outros valores contratados foram encontrados, porém, buscou-se uma maior semelhança possível com as características da contratação em questão, assim como dos imóveis a serem avaliados. A elaboração de uma planilha pelo SPO buscou melhor detalhar os custos envolvidos na contratação, porém não foi utilizado como única fonte de preços, devido ao grande número de contratações existentes, que melhor refletem as variações do mercado com relação a este serviço.





TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 12ª REGIÃO

A seguir, a planilha estimativa de preços, conforme modelo disponibilizado no site da SECAD:

OBJETO				Quantidade
Laudo de Avaliação de Imóveis				39
Fontes de Consulta	Valores obtidos	Cálculo 1 (Subconjunto formado desprezando os valores superiores e inferiores a um desvio padrão da média dos valores obtidos)	Cálculo 2 (Subconjunto formado caso o CV do Cálculo 1 for maior que 25%)	Cálculo 3 (Subconjunto formado caso o CV do Cálculo 2 for maior que 25%)
Valor estimado licitação TRT 10ª Região 2020 - Grupo 1 (laudo completo - área 1.200m²) (FONTE 5)	777,70	777,70	777,70	<i>Não aplicável</i>
Valor estimado licitação TRT 10ª Região 2020 - Grupo 2 (laudo completo - área 3.210,60m²) (FONTE 5)	889,03	889,03	889,03	<i>Não aplicável</i>
Valor Termo de Adjudicação TRT 3ª Região - Pregão Eletrônico 22/2019 - Lote 7 (mesmo valor para todos) (FONTE 3 A)	952,78	952,78	952,78	<i>Não aplicável</i>
Valor Termo de Referência TRT 3ª Região - Pregão Eletrônico 22/2019 - Lote 7 (laudo completo - área menor que 2.000 m²) (FONTE 3 B)	2.100,00	Desconsiderado	<i>Desconsiderado</i>	<i>Não aplicável</i>
Valor Termo de Referência - TRT 4ª Região 2019 - Lote 1 (mesmo valor para áreas variáveis, entre 467,00 e 3.635,00 m²) (FONTE 4 A)	1.357,00	1.357,00	1.357,00	<i>Não aplicável</i>
Valor Proposta vencedora - TRT 4ª Região 2019 - Lote 1 (mesmo valor para áreas variáveis, entre 467,00 e 3.635,00 m²) (FONTE 4 B)	289,01	Desconsiderado	<i>Desconsiderado</i>	<i>Não aplicável</i>
Contratação - Pregão Eletrônico 002/2021 - TRE - PB - Item 3 - Grupo 1 - Prestação de serviços técnicos especializados de elaboração de laudos de avaliação de imóveis - de 301km a 600km de João Pessoa/PB. (FONTE 1)	947,00	947,00	947,00	<i>Não aplicável</i>
Contratação - Pregão Eletrônico 011/2021 - Prefeitura Municipal de Joinville - Item 1 - Laudo de Avaliação na Modalidade Completo (conforme Anexo V do Edital - Memorial Descritivo). (FONTE 2)	745,00	745,00	745,00	<i>Não aplicável</i>
Contratação - Pregão Eletrônico 052/2017 - TRT 18ª Região (BA). (18 hs por laudo) (FONTE 6)	2.321,69	Desconsiderado	<i>Desconsiderado</i>	<i>Não aplicável</i>
Planilha elaborada pelo SPO em junho/2021 (10 horas por laudo) (FONTE 7)	1.618,11	1.618,11	<i>Desconsiderado</i>	<i>Não aplicável</i>
Média Aritmética dos valores obtidos (M)	R\$ 1.199,73	R\$ 1.040,95	R\$ 944,75	
Desvio Padrão dos valores obtidos (DP)	R\$ 641,59	R\$ 323,93	R\$ 219,51	
Coefficiente de Variação dos Valores Obtidos	53,48%	31,12%	23,24%	
Limite Superior (LS): Média (M) + Desvio-padrão (DP)	R\$ 1.841,32	R\$ 1.364,87	R\$ 1.164,26	
Limite Inferior (LI): Média (M) - Desvio-padrão (DP)	R\$ 558,14	R\$ 717,02	R\$ 725,24	
Q = quantidade de valores obtidos	10			





TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 12ª REGIÃO

ESTIMATIVA VALOR AJUSTADO (Preço Unitário)	Valor Estimado	Valor Estimado	Valor Estimado	Valor Estimado
	<i>Não aplicável</i>	<i>Não aplicável</i>	R\$ 944,75	<i>Não aplicável</i>
TOTAL ESTIMADO	<i>Não aplicável</i>	<i>Não aplicável</i>	R\$ 36.845,32	<i>Não aplicável</i>

Assim, segue a estimativa dos preços para a contratação dos laudos dos imóveis do TRT 12ª Região:

Item	Descrição	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
1	Laudos de avaliações dos imóveis do TRT 12ª Região, conforme especificações, em especial às normativas NBR 14653 e IN 05/2018 da SCGPU/ME, Grau de Fundamentação mínimo igual a II, com as respectivas ART/RRT.	39	R\$ 944,75	R\$ 36.845,32

Equipe de Planejamento da Contratação

Integrante demandante:

Nome: Kristina Natália Cancelier

Matrícula: 3077

Lotação: SPO

Cargo: Analista Judiciário – Especialidade Arquitetura

Nome da Função: Diretora do SPO

E-mail: kristina.cancelier@trt12.jus.br

Ramal 4155

Integrante técnico:

Nome: João Carlos Godoy Ilha

Matrícula: 2597

Lotação: SPO

Cargo: Analista Judiciário – Especialidade Engenharia

Nome da Função: Assistente-Chefe do Setor de Execução de Obras

E-mail: joao.ilha@trt12.jus.br

Ramal 4197

Integrante administrativo:

Nome: Edson de Amorim

Matrícula: 2238

Lotação: SELCO





TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 12ª REGIÃO

Cargo: Técnico Judiciário

Nome da Função: Assistente-Chefe do Setor de Compra Direta

E-mail: edson.amorim@trt12.jus.br

Ramal: 4008

Data: 28/06/2021.

