



CONSELHO FEDERAL DE PSICOLOGIA
DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA (DFD)

Processo nº 576600007.000048/2025-95

1. OBJETO

Descrição do objeto:

Contratação de empresa especializada para realização de vistoria in-loco e elaboração de laudo de avaliação do imóvel situado à SAF Sul, Quadra 2, lote 2, bloco B, sala 106, Ed. Via Office - Zona Cívico Administrativa - Bairro Asa Sul, Brasília/DF, CEP 70070-600, a fim de se verificar o valor de compra e venda do imóvel almejado por esta autarquia.

Selecionar o tipo de objeto:

- (X) Serviço não continuado
- () Serviço continuado SEM dedicação exclusiva de mão de obra
- () Serviço continuado COM dedicação exclusiva de mão de obra
- () Material de consumo
- () Material permanente / equipamento

2. FORMA DE CONTRATAÇÃO SUGERIDA

- () Pregão Eletrônico - Lei n.º 14.133/2021
- (x) Dispensa Eletrônica - Lei n.º 14.133/2021
- () Adesão à Ata de Registro de Preços de outro Órgão
- () Convênio

3. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO DA SOLUÇÃO, CONSIDERANDO O PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO E O PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

3.1. Tendo em vista o considerável aumento no quadro de funcionários do CFP e com o objetivo de alocar adequadamente os colaboradores que retornaram ao trabalho presencial, foi aprovado pela APAF de dezembro de 2024 a compra da sala 106, localizada ao lado da sede do CFP.

3.2. Portanto, conforme subitem 5.1.15 da cláusula Quinta do Contrato nº 69/2023, o CFP tem o direito de preferência na compra do imóvel, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação.

Notificar ao **LOCATÁRIO**, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação, podendo ser prorrogado por igual período.

3.3. Considerando o comunicado de venda do imóvel por parte do locador e o interesse do CFP na sua aquisição, com o objetivo de resolver definitivamente os problemas de espaço físico, esta Administração manifestou ao locador o interesse na compra do imóvel.

3.4. Diante da oportunidade apresentada, a aquisição desse espaço contíguo ao CFP representa uma solução definitiva para os problemas de espaço enfrentados por esta Administração, substituindo a solução provisória (locação de espaço físico) pela solução definitiva (aquisição de espaço físico). Além disso, a compra do imóvel permitirá:

3.5. O valor inicial ofertado para aquisição do imóvel foi de R\$ 5.200.000,00 (cinco milhões e duzentos mil reais) para a sala vazia, ou R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais) para a sala, incluindo móveis, utensílios, itens de decoração, eletrodomésticos e equipamentos eletrônicos.

3.6. Após a aprovação por unanimidade para aquisição da referida sala, conforme encaminhamento da pág 10 do Doc. SEI 1969051, o Setor de Suporte Físico encaminhou ofício ao Sr. Caio solicitando que este encaminhasse proposta de preço para a formalização do procedimento licitatório, contudo, este encaminhou proposta com valores divergentes do que foi ofertado inicialmente, veja documento 2016062.

3.7. Diante dessa nova proposta, faz-se necessário a contratação de um profissional devidamente habilitado e com vasta experiência no ramo imobiliário para aferir o real valor do imóvel almejado por esta autarquia, evitando o sobrepreço na compra do imóvel.

4. DIMENSIONAMENTO DO SERVIÇO A SER CONTRATADO.

4.1. Para atender a demanda o profissional deverá realizar:

4.1.1. Vistoria completa do imóvel in loco;

4.1.2. Ampla pesquisa de mercado de imóveis semelhantes;

4.1.3. Tratamento estatístico dos dados pesquisados;

4.1.4. Definição do valor de compra e venda do imóvel;

4.1.5. Elaboração de laudo de avaliação, conforme as Normas NBR nº 12.721/2006, NBR 14.653-1/2001, 14.653-2/2011 e Norma NBR nº 12.721/2006.

4.1.6. A entrega do laudo em formato digital com assinatura eletrônica (certificado digital) e impresso devidamente assinada pelo autor do laudo;

4.1.7. O laudo será acompanhado da devida ART do CREA/DF.

4.2. A análise técnica deverá ser realizada por profissional devidamente habilitado com registro ativo no CREA para identificar o valor do imóvel ora indicado.

4.3. As informações de mercado a serem obtidas nas pesquisas deverão ser atuais e recentemente coletadas de ofertas expostas no mercado.

4.4. Além das Normas NBR citadas no subitem 4.1.5 deste instrumento, o profissional deverá atender as exigências das Resoluções do CONFEA nº 218, de 26/06/1973 e nº 345, de 27/07/1990, além do disposto na Portaria Conjunta STN/SPU nº 703/2014.

Item	Descrição do serviço	Qtd	Unid
1	Vistoria in loco de imóvel	1	Unid
2	Elaboração de Estudo Mercadológico	1	Unid
3	Tratamento estatístico dos dados pesquisados	1	Unid
4	Elaboração de laudo de avaliação	1	Unid
5	Definição do valor de compra e venda do imóvel	1	Unid

5. PREVISÃO DE DATA EM QUE DEVE SER ASSINADO O INSTRUMENTO CONTRATUAL

5.1. Antes de 1 abril de 2025.

6. VALOR ESTIMADO PARA CONTRATAÇÃO

6.1. Valor estimado da contratação é de R\$ 1.700,00 (um mil e setecentos reais)

7. PREVISÃO DE DATA EM QUE DEVE SER ENTREGUE O SERVIÇO.

7.1. A vistoria do imóvel deverá ocorrer em até 10 (dez) dias corridos após a assinatura do Contrato.

7.2. A entrega do Laudo de avaliação deverá ser entregue em até 20 (vinte) dias corridos após a data da vistoria do imóvel.

8. INDICAÇÃO DOS MEMBROS DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

8.1. Os servidores/colaboradores abaixo relacionados são os indicados por este Setor para compor a Equipe de Planejamento da contratação em voga, e estes serão os responsáveis pela execução de todas as etapas de Planejamento da Contratação:

- a) Antônio José Rodrigues Neto;
- b) Antônio Carlos Everton Muniz.

8.2. Considerando o princípio da eficiência dos atos administrativos, os servidores acima registram, neste expediente, a ciência de suas indicações.

9. INDICAÇÃO DA(O) GESTORA(OR) E FISCAL DO CONTRATO

9.1. Na mesma seara, para fins de acompanhamento da futura execução do objeto, segue abaixo a indicação dos servidores/colaboradores, e suas respectivas atribuições:

- a) Gestor do contrato: Antônio José Rodrigues Neto.
- b) Fiscal do contrato: Antônio Carlos Everton Muniz.

9.2. A formalização da designação do Gestor e Fiscal, será oportunamente formalizada por meio de portaria.



Documento assinado eletronicamente por **Antônio Carlos Everton Muniz, Supervisor**, em 14/03/2025, às 09:09, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 12, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.cfp.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **2051975** e o código CRC **474F0A64**.