

SUPERINTENDENCIA REG.DEP.POLICIA FEDERAL- PE

Estudo Técnico Preliminar 36/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 08400.000593/2025-70

2. Descrição da necessidade

Trata-se da necessidade de avaliar os imóveis da União utilizados pela SR/PF/PE, garantindo a regularização patrimonial e a correta gestão dos ativos imobiliários por meio do NUMAT/SELOG/SR/PF/PE.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
GTED/SELOG/SR/PF/PE	NIVALDO JOSÉ DE LIMA FILHO

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Trata-se de serviços especializados para avaliação de imóveis da União, incluindo inspeção in loco, elaboração de laudos técnicos, aplicação de metodologias de avaliação conforme normativas vigentes e emissão de relatórios conclusivos.

A contratação será realizada com base na Lei nº 14.133/2021, que regula as contratações públicas e estabelece a possibilidade de dispensa de licitação para a contratação de serviços técnicos especializados de instituições financeiras públicas.

A presente contratação está em conformidade com o artigo 75, inciso II da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, nos seguintes termos:

“Art. 75. É dispensável a licitação:

I - para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), no caso de outros serviços e compras”

O Laudo de Avaliação Imobiliária deve atender as Normas da ABNT, em especial as NBR 12.721/99 e NBR n.ºs 14.653-1/2001, 14.653-2/2011, 14.653-3/2001 e 14.653-4/2001, e ser realizado por um dos qualificados abaixo:

I - pela Caixa Econômica Federal - CAIXA, mediante contrato específico ou determinação em lei;

II - por particulares habilitados, mediante celebração de contratos e convênios, observados no que couber a legislação de licitação pública;

III - por profissional devidamente habilitado com registro ativo no CREA ou no CAU; e

IV - pela unidade militar interessada, nos casos de imóveis da União cedidos sob regime de arrendamento pelas Forças Armadas, cabendo à SPU homologá-las.

A avaliação deverá seguir a legislação aplicada aos imóveis da União conforme orientação da Secretaria de Patrimônio da União (SPU), incluindo:

Decreto-Lei nº 9.760/1946 – Dispõe sobre os bens imóveis da União e sua administração.

Lei nº 14.011/2020 – Estabelece normas para a gestão e alienação de bens imóveis da União.

Normas da ABNT NBR 14653 – Parte 1 e Parte 2, referentes à avaliação de bens e imóveis urbanos.

Portarias e Diretrizes da SPU aplicáveis à avaliação de bens patrimoniais da União.

5. Levantamento de Mercado

A atividade de avaliação de imóveis, notadamente os pertencentes à União, demanda experiência comprovada, domínio de normas técnicas específicas — como a Norma Brasileira ABNT NBR 14.653 (Avaliação de Bens) e demais normativos aplicáveis — e o emprego de metodologias reconhecidas pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU) e pela Caixa Econômica Federal (CAIXA), com rigor técnico e transparência nos resultados.

O levantamento realizado junto ao mercado evidenciou que há diversas empresas e profissionais habilitados para a execução dos serviços, principalmente aqueles que já atuam junto à CAIXA, SPU e outros órgãos públicos. As propostas analisadas revelam variação nos custos, em função de fatores como:

Complexidade dos imóveis avaliados (terrenos, prédios públicos, áreas rurais ou áreas de marinha);

Dimensão e localização dos imóveis;

Quantidade de imóveis a serem avaliados;

Prazos estabelecidos para a execução;

Deslocamento e abrangência geográfica.

Além disso, observou-se que as empresas usualmente incluem nos seus custos a execução de pesquisas de mercado atualizadas, análises documentais, vistorias presenciais, elaboração de laudos técnicos e emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), conforme modelos e exigências da SPU e da CAIXA.

Dessa forma, o mercado apresenta-se apto a atender a demanda, com oferta suficiente de prestadores especializados e preços compatíveis com a complexidade e a abrangência do objeto pretendido.

6. Descrição da solução como um todo

A solução proposta consiste na contratação de empresa ou profissional especializado para a prestação de serviços de avaliação de imóveis pertencentes à União, abrangendo todas as etapas necessárias à perfeita execução do objeto, de acordo com as metodologias adotadas pela CAIXA e pela SPU.

Os serviços compreenderão, obrigatoriamente:

Exame de registros imobiliários, registros administrativos e demais documentos necessários para a identificação e caracterização jurídica e física dos imóveis.

Realização de visitas técnicas aos imóveis, com levantamento fotográfico e coleta de informações sobre as características construtivas, estado de conservação, entorno, acessibilidade e infraestrutura disponível. Estas visitas serão **facultativas**.

Levantamento de dados mercadológicos junto a fontes fidedignas e atualizadas, como corretores de imóveis, registros públicos, bases de dados oficiais e plataformas especializadas.

Aplicação de métodos consagrados de avaliação, conforme especificado nas normas da ABNT NBR 14.653 e conforme as diretrizes da SPU e da CAIXA, utilizando os critérios de avaliação por comparação direta de dados de mercado, capitalização da renda, custo de reprodução ou outros, conforme o caso.

Redação dos documentos técnicos de avaliação, contendo todos os elementos exigidos, como: identificação do imóvel, metodologia aplicada, fundamentação de valores, mapas, fotos, tabelas de comparativos e conclusões.

Entrega formal dos laudos e pareceres, devidamente assinados pelos responsáveis técnicos com registro no respectivo conselho profissional (CREA /CAU), e disponibilização de suporte técnico para eventuais esclarecimentos junto à Administração.

A contratação permitirá a Administração Pública dispor de avaliações fidedignas e fundamentadas, essenciais para a tomada de decisões.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A demanda necessária será definida com base no levantamento dos imóveis utilizados pela SR/PF/PE, contemplando a avaliação dos imóveis descritos abaixo:

SEDE DA SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DA POLICIA EM PERNAMBUCO (RIP : 25.31.00525.500-0). Endereço: Avenida Cais do Apolo, 321, Bairro do Recife, Recife/PE, CEP 50030-230;

CENTRO DE TREINAMENTO -PF/PE (RIP : 2531.00902.500-9). Rodovia BR 101 SUL, s/nº km 69,8 Área 04 do Engenho Curado, Curado, Recife /PE, CEP 50790-640E;

CENTRO DE TREINAMENTO 2 -PF/PE (RIP : 2531.01146.500-2). Rodovia BR 101 SUL, s/nº km 69,8 Área 05 do Engenho Curado UL DNIT, Curado, Recife/PE, CEP 50790-640

ANEXO SEDE DA SUPERINTENDÊNCIA (RIP : 2531.01048.500-0). RUA DO BRUM, 145 - Antigo anexo do Tribunal Regional Federal da 5ª Região, Recife/PE, CEP 50030-260;

Delegacia de Polícia Federal em Caruaru (locação) (RIP : 2381.00059.500-0). Avenida DOUTOR PEDRO JORDÃO, 532 MAURÍCIO DE NASSAU, Caruaru/PE, CEP 55012-640;

Terreno que abrigará a nova sede da Delegacia de Polícia Federal em Caruaru - DPF/CRU/PE, localizada na Avenida Projetada 01, Bairro Universitário, no Loteamento Institucional, no Município de Caruaru/PE;

Terreno em Petrolina (RIP : 2521.00142.500-0). Avenida MONSENHOR ANGELO SAMPAIO ,s/n Lote 53 - área. CENTRO, Petrolina/PE, CEP 56302-290;

Delegacia de Polícia Federal em Salgueiro (RIP: 2543.00048.500-0). Rua CARLOS SOARES DE BRITO ,206 Lote 1-A, Salgueiro/PE, CEP: 56000-000;

Posto Avançado da Polícia Federal em Fernando de Noronha (PAFN). Rua Joaquim Ferreira, s/n, Porto, Fernando de Noronha - Pernambuco, CEP 53990000.

Não haverá exigência da garantia da contratação dos art. 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, pelos seguintes motivos:

A atividade de avaliação de imóveis é de natureza técnica, pontual e de curta duração, geralmente executada por profissionais ou empresas especializadas com experiência comprovada, reduzindo significativamente o risco de descumprimento contratual.

O objeto do contrato não envolve fornecimento de materiais, mão de obra continuada ou execução de obras, o que minimiza potenciais danos patrimoniais à Administração em caso de falhas na execução.

Em eventual inadimplemento, é possível realizar nova contratação com celeridade e baixo impacto operacional, dada a ampla oferta de profissionais e empresas aptos a prestar o serviço.

A exigência de garantia representaria um custo adicional ao contratado, que provavelmente seria repassado ao valor final da proposta, elevando o custo total da contratação para a Administração sem benefício proporcional em termos de mitigação de riscos.

O contrato contará com cláusulas de penalidades e mecanismos de fiscalização que, somados à responsabilidade civil do contratado, já conferem proteção adequada ao interesse público.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 23.842,55

O preço de referência a ser contratado é de **R\$ 23.842,55 (vinte e três mil oitocentos e quarenta e dois reais e cinquenta e cinco centavos)**.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Trata-se de uma contratação unitária, abrangendo todo o escopo de avaliação dos imóveis da União sob gestão da SR/PF/PE, garantindo a uniformidade dos serviços prestados e a otimização de custos.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

O contrato poderá estar interligado a outras contratações relacionadas à gestão patrimonial e manutenção dos imóveis da União (contrato de aluguel e contrato de manutenção predial), devendo ser coordenado com as áreas responsáveis.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A pretendida contratação vai ao encontro das diretrizes traçadas no Plano Estratégico da Polícia Federal, contribuindo para que se atinjam os seguintes Objetivos Institucionais e Ações Estratégicas:

Otimizar o emprego dos bens e recursos materiais.

A futura contratação consta em conformidade ao PAC/PGC do exercício de 2025, que possui o número 00394494000136-0-000017/2025 da UASG 200398.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Benefícios a serem alcançados com a contratação:

Garantia de avaliações técnicas precisas e atualizadas dos imóveis da União.

Subsidição da tomada de decisão para alienação, aquisição ou regularização de imóveis.

13. Providências a serem Adotadas

Levantamento dos imóveis utilizados pela SR/PF/PE.

Definição de critérios atuais para avaliação patrimonial conforme normativas.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Os impactos ambientais são considerados baixos, uma vez que a avaliação imobiliária não envolve intervenções físicas diretas nos imóveis.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

O presente planejamento foi elaborado em harmonia com a Instrução Normativa nº 5/2017 – MPOG, bem como em conformidade com os requisitos técnicos necessários ao cumprimento das necessidades e objeto da aquisição. O planejamento está em conformidade com os requisitos administrativos necessários ao cumprimento do objeto. No mais, atende adequadamente às demandas, os benefícios pretendidos são adequados, os custos previstos são compatíveis e caracterizam a economicidade e os riscos envolvidos são administráveis. Sendo assim, diante dos fatos apurados neste estudo preliminar, declaramos ser viável a contratação do objeto deste Estudo Preliminar.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

NIVALDO JOSE DE LIMA FILHO

Responsável pela contratação direta



Assinou eletronicamente em 16/10/2025 às 11:36:00.

JOSE VITOR DA SILVA MACEDO

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 16/10/2025 às 09:16:28.