SUPERINTENDENCIA REG.DEP.POLICIA FEDERAL - SP

Estudo Técnico Preliminar 11/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 08500.005984/2024-71

2. Descrição da necessidade

A Superintendência Regional da Polícia Federal em São Paulo (SR/PF/SP) possui sob sua gestão mais de 60 imóveis, entre próprios, cedidos e alugados, utilizados para o desenvolvimento das atividades institucionais da Polícia Federal.

Nos registros contábeis e patrimoniais da unidade constam apontamentos referentes à ausência ou desatualização da avaliação de determinados imóveis, situação que perdura há mais de 10 anos. Essa condição evidencia a necessidade de atualização das informações patrimoniais, de modo a assegurar a adequada mensuração dos ativos imobiliários e a conformidade dos registros contábeis com as práticas de gestão patrimonial adotadas na Administração Pública.

Atualmente, a SR/PF/SP, por meio do GTED/SELOG/SR/PF/SP, realiza a avaliação dos imóveis próprios e cedidos mediante a elaboração de Relatórios de Valor de Referência (RVR). Contudo, no caso dos imóveis alugados, a avaliação requer a elaboração de laudo técnico de avaliação imobiliária, documento mais detalhado que demanda maior tempo para sua elaboração.

Considerando que a SR/PF/SP possui 9 imóveis alugados, além de um conjunto superior a 60 imóveis sob sua gestão, a elaboração desses laudos compromete a capacidade operacional da unidade responsável. Dessa forma, mostra-se necessária a contratação de serviço especializado para a elaboração de laudos de avaliação imobiliária relativos aos imóveis alugados, com vistas a viabilizar a atualização das informações patrimoniais, atender aos apontamentos contábeis existentes e conferir maior celeridade e segurança técnica ao processo de avaliação.

A contratação pretendida contribuirá para a regularização das pendências identificadas, bem como para o aprimoramento da gestão patrimonial e da confiabilidade das informações contábeis relativas aos imóveis utilizados pela SR/PF/SP.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
GTED/SELOG/SR/PF/SP	Paulo Albuquerque Matos

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A contratação deverá contemplar a prestação de serviços técnicos especializados para a elaboração de laudos de avaliação imobiliária relativos aos imóveis alugados sob gestão da Superintendência Regional de Polícia Federal em São Paulo (SR/PF/SP).

Os laudos deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado das áreas de engenharia ou arquitetura, devidamente registrado no respectivo conselho profissional, com apresentação da correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

As avaliações deverão observar as normas técnicas aplicáveis à avaliação de bens imóveis, em especial a ABNT NBR 14653 e suas partes aplicáveis, bem como demais normas técnicas pertinentes.

Os serviços deverão contemplar, no mínimo, a realização de vistoria técnica dos imóveis, levantamento e tratamento de dados de mercado, aplicação de metodologia de avaliação compatível com as características do bem e elaboração do respectivo laudo técnico devidamente fundamentado.

O laudo técnico deverá conter, no mínimo:

- identificação e caracterização do imóvel avaliado;

- descrição da metodologia de avaliação adotada;
- levantamento e tratamento dos dados de mercado utilizados;
- memória de cálculo e fundamentação técnica dos valores apurados;
- registros fotográficos da vistoria realizada;
- indicação do valor de mercado para locação do imóvel;
- indicação do valor de mercado para compra e venda do imóvel;
- decomposição do valor de mercado do imóvel, com distinção entre o valor do terreno e o valor das benfeitorias.

Os laudos deverão ser apresentados em formato digital, contendo todas as informações técnicas necessárias para subsidiar a Administração na atualização das informações patrimoniais e contábeis relativas aos imóveis avaliados.

5. Levantamento de Mercado

Foi realizada pesquisa de mercado mediante a obtenção de três orçamentos junto a empresas especializadas no setor de avaliação de imóveis, resultando na elaboração do Mapa Comparativo de Preços – Anexo I.

6. Descrição da solução como um todo

A solução consiste na contratação de empresa especializada para a prestação de serviços técnicos de avaliação imobiliária, com a finalidade de elaborar laudos de avaliação relativos aos imóveis alugados sob gestão da SR/PF/SP.

A execução do serviço compreenderá a realização de vistorias técnicas nos imóveis, levantamento de informações e dados de mercado, análise das características físicas e locacionais dos bens e aplicação de metodologias reconhecidas de avaliação imobiliária, de modo a determinar os valores de mercado dos imóveis avaliados.

Os laudos deverão apresentar, de forma fundamentada, o valor de mercado para locação dos imóveis, bem como o valor de mercado para compra e venda, incluindo a distinção entre o valor do terreno e o valor das benfeitorias existentes.

Os serviços deverão observar as normas técnicas aplicáveis à avaliação de bens imóveis, em especial a ABNT NBR 14653, e resultar na entrega de laudos técnicos que subsidiem a Administração na atualização das informações patrimoniais e contábeis relativas aos imóveis sob gestão da SR/PF/SP.

A relação e a descrição dos imóveis objeto da avaliação constam no Anexo II deste Estudo Técnico Preliminar.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Contratação de serviço para elaboração de 9 (nove) Laudos de Avaliação.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R$): 53.000,00

Conforme o Mapa Comparativo de Preços – Anexo I, a estimativa de valor global da contratação é de aproximadamente R$ 53.000,00 (cinquenta e três mil reais).

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

A solução não será objeto de parcelamento, considerando que a contratação de uma única empresa para a execução dos serviços tende a proporcionar ganhos de economia de escala, uma vez que o conjunto de avaliações poderá ser realizado de forma integrada, com melhor aproveitamento de recursos logísticos e operacionais.

Além disso, a concentração do objeto em um único contrato contribui para a simplificação da gestão e da fiscalização contratual pela Administração, reduzindo a necessidade de acompanhamento de múltiplos instrumentos contratuais e otimizando a utilização de recursos humanos envolvidos nas atividades de gestão e fiscalização.

A adoção de contrato único também favorece a organização das vistorias e o acesso aos imóveis, permitindo maior eficiência na execução dos serviços.

Dessa forma, entende-se que o não parcelamento da solução apresenta-se como alternativa mais vantajosa para a Administração, promovendo maior eficiência administrativa, racionalização de recursos e adequada gestão contratual.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não há.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

O Programa de Desenvolvimento de Pessoas – PRODEP, instituído pela Portaria DIREN-ANP/PF nº 18.789, de 26 de setembro de 2025, estabelece como objetivo estratégico transformar a Polícia Federal em uma instituição orientada pela estratégia e governança, sendo a Administração e Logística reconhecida como área estratégica para o alcance desse propósito.

O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2026.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação permitirá a elaboração de laudos técnicos de avaliação imobiliária relativos aos imóveis alugados sob gestão da SR/PF/SP, contribuindo para a atualização das informações patrimoniais e para a regularização de apontamentos contábeis existentes há mais de 10 anos.

A medida também proporcionará maior celeridade na obtenção das avaliações necessárias, considerando o quantitativo de imóveis sob gestão da unidade, bem como assegurará maior robustez técnica aos valores apurados, em conformidade com as metodologias aplicáveis à avaliação imobiliária.

Como resultado, espera-se o aprimoramento da gestão patrimonial e maior confiabilidade dos registros contábeis relacionados aos imóveis utilizados pela Polícia Federal na SR/PF/SP.

13. Providências a serem Adotadas

Elaborar o Termo de Referência e demais documentos necessários à instrução do processo de contratação;

Levantar e disponibilizar as informações e documentos existentes relativos aos imóveis que serão objeto de avaliação;

Viabilizar o acesso da contratada aos imóveis para realização das vistorias técnicas necessárias;

Designar fiscal ou equipe responsável pelo acompanhamento e fiscalização da execução contratual;

Analisar e validar os laudos técnicos apresentados pela contratada.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A contratação apresenta baixo potencial de impacto ambiental, uma vez que os serviços consistem principalmente em vistorias técnicas e elaboração de relatórios.

Os impactos ambientais associados restringem-se, em geral, ao deslocamento dos profissionais para realização das vistorias e ao eventual consumo de papel e energia elétrica na elaboração dos documentos.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

A contratação mostra-se viável sob os aspectos técnico e administrativo, considerando a necessidade de elaboração de laudos de avaliação imobiliária para os imóveis alugados sob gestão da SR/PF/SP, com vistas à atualização das informações patrimoniais e à regularização de apontamentos contábeis existentes.

A pesquisa de mercado realizada, com a obtenção de orçamentos junto a empresas especializadas no setor de avaliação de imóveis, demonstrou a existência de fornecedores aptos a executar o objeto pretendido, bem como a compatibilidade dos valores estimados com os preços praticados no mercado.

Adicionalmente, a contratação encontra-se prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) da unidade, evidenciando seu alinhamento com o planejamento institucional.

Dessa forma, conclui-se que a contratação pretendida é tecnicamente adequada, economicamente razoável e administrativamente viável, atendendo à necessidade identificada e estando em conformidade com o planejamento da Administração.

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.

PAULO HENRIQUE VISCONDE SANTOS

Escrivão de Polícia Federal

Assinou eletronicamente em 16/03/2026 às 10:11:25.