



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação de uma empresa especializada para a avaliação imobiliária de bens imóveis é essencial por diversas razões, especialmente quando se trata de operações como locação, venda ou aquisição de imóveis pelo município. Aqui estão alguns pontos que justificam essa necessidade no contexto do Município de Bandeirante:

A avaliação imobiliária realizada por uma empresa especializada garante imparcialidade e isenção no processo. Profissionais qualificados, como engenheiros e avaliadores imobiliários certificados, têm o conhecimento técnico necessário para realizar uma avaliação justa e precisa, sem influências externas ou conflitos de interesse.

A empresa contratada realizará uma análise detalhada do imóvel, considerando fatores como localização, características, estado de conservação, mercado local e outros elementos que impactam diretamente no valor. Isso assegura que a compra, venda ou locação do imóvel seja realizada por valores adequados, evitando prejuízos para o município e assegurando que os valores praticados estejam dentro dos padrões de mercado.

A contratação de uma empresa especializada também é importante para garantir que as avaliações estejam de acordo com as normas técnicas e legais vigentes, como as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e as exigências do Código Tributário Nacional. Essa conformidade legal evita possíveis questionamentos futuros por parte de órgãos de fiscalização, tribunais ou até mesmo do Ministério Público.

A avaliação imobiliária serve como um suporte para a tomada de decisões administrativas. O município de Bandeirante, ao realizar a aquisição, venda ou locação de bens imóveis, precisa de dados confiáveis e técnicos para planejar de forma eficaz suas políticas públicas, investimentos e infraestrutura. Caso o município não conte com uma avaliação imparcial e precisa, há o risco de envolvimento em disputas jurídicas com proprietários de imóveis ou outras partes envolvidas nas transações. A falta de uma avaliação adequada pode levar a questionamentos sobre os preços praticados, gerando litígios e atrasos nas negociações.

Quando o município adquire ou vende imóveis, a avaliação precisa garantir que os recursos públicos sejam utilizados de forma eficiente. Uma avaliação imobiliária bem feita assegura que o município pague um preço justo, seja na aquisição de um terreno, imóvel para edificação ou em qualquer outro tipo de negociação.

O município de Bandeirante pode estar lidando com uma variedade de tipos de bens imóveis, como terrenos, loteamentos, prédios, apartamentos, galpões, salas comerciais, entre outros. Cada tipo de bem exige uma metodologia específica de avaliação, o que torna a contratação de uma empresa especializada ainda mais relevante, pois ela possui experiência para lidar com as diferentes particularidades de cada imóvel.

A avaliação feita por uma empresa externa e especializada assegura maior transparência nas transações realizadas, promovendo a confiança da sociedade nas decisões do município. Isso é crucial para manter a legitimidade dos processos administrativos e garantir que as negociações sejam conduzidas de forma ética e transparente.

Portanto, a contratação de uma empresa especializada para avaliação imobiliária é uma prática fundamental para garantir que as transações de bens imóveis sejam realizadas de forma eficiente, transparente, legal e justa para o município de Bandeirante.

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O representante do mercado imobiliário interessado em credenciar-se no certame, deve respeitar todos os critérios estabelecidos no edital, incluindo os documentos de habilitação e preços de referência estipulados pelo ente público, além do informado neste Termo de Referência

3. SETOR LICITANTE



Município de Bandeirante

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para levantamento de mercado, o parâmetro utilizado foi a consulta de processos de municípios vizinhos, conforme incisos do § 1º do art. 23 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

CRENCIAMENTO DE EMPRESA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS, A FIM DE ATENDER AS NECESSIDADES DAS SECRETARIAS E ENTIDADES DO MUNICÍPIO DE BANDEIRANTE/SC.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES (OBRIGATÓRIO)

ITEM	QTDE	UND.	ESPECIFICAÇÃO	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	40	UN	PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA.	R\$ 622,76	R\$ 24.910,40
VALOR TOTAL DO CRENCIAMENTO					R\$ 24.910,40

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (OBRIGATÓRIO)

O valor total máximo a ser contratado será de **R\$ 24.910,40 (vinte e quatro mil novecentos e dez reais e quarenta centavos)**.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (OBRIGATÓRIO)

Não se aplica, pois, a contratação é parcelada.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Não há necessidade de contratações correlatas.

10. PREVISÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO

A contratação não está prevista no Plano Anual de Contratação do Município de Bandeirante.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

Garantir laudos técnicos precisos e confiáveis para processos administrativos e tributários;
Assegurar conformidade com as normas vigentes de avaliação imobiliária;
Evitar litígios e contestações de valores de imóveis e impostos municipais

12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS A CONTRATAÇÃO

Não existe providências a serem adotadas previamente a contratação.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Não existem impactos ambientais relacionados diretamente a esta contratação.



14. CONCLUSÃO

Declaramos, considerando todo o exposto neste Estudo Preliminar, **que a contratação é viável**, sendo encaminhada para a Central de Compras, Contratos e Licitações para os devidos encaminhamentos.

Bandeirante/SC, 12 de Março de 2025.

JUSSEMIR PERDESSETI

Secretário Municipal de Administração e Fazenda