



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

1. Informações Básicas

Entidade Contratante: Município de Bandeirante/SC

Setor requisitante: Setor de Engenharia

Nome do Projeto: Avaliação Mercadológica de Imóveis Urbanos

Tipo de contratação: Contratação de serviços técnicos especializados de avaliação mercadológica de imóveis, de natureza comum, nos termos do art. 6º, XIII, da Lei 14.133/2021, podendo ser executados por profissionais habilitados junto ao CREA, CAU ou CRECI/CNAI, conforme a metodologia de avaliação utilizada.

2. Descrição de necessidade

O Município de Bandeirante/SC possui um acervo patrimonial imobiliário que, ao longo do exercício, demanda avaliações mercadológicas para fins diversos, tais como: alienação, concessão de uso, permuta, desapropriação, regularização fundiária, planejamento urbano, desmembramento, remembramento, cessão e outras ações de gestão patrimonial.

A demanda por avaliações imobiliárias é recorrente e de quantitativo incerto, variando conforme as necessidades administrativas que surgem durante o exercício. Atualmente, o Município não dispõe de servidores com capacitação técnica específica e disponibilidade para atendimento tempestivo e permanente a essas demandas.

A ausência de avaliações mercadológicas atualizadas pode prejudicar a tomada de decisões fundamentadas pelo poder público, além de impactar negativamente processos administrativos que envolvam transferência, cessão ou destinação dos imóveis. Isso pode resultar em riscos para o erário, como avaliações equivocadas de patrimônio público, possíveis prejuízos financeiros e até mesmo questionamentos junto aos órgãos de controle.

Dessa forma, mostra-se necessária a formalização de Ata de Registro de Preços para contratação de empresa especializada ou profissional habilitado para prestação de serviços de avaliação mercadológica de imóveis de propriedade do Município, mediante demanda, assegurando celeridade, economicidade e segurança jurídica nas ações de gestão patrimonial.

2.1 Data prevista para conclusão do processo

Prazo estimado para conclusão da licitação: 60 (sessenta) dias a contar da publicação do edital.

Vigência da Ata de Registro de Preços: 12 (doze) meses, prorrogável por igual período, nos termos do art. 84 da Lei 14.133/2021.

2.2. Grau de prioridade da contratação

Alta. A ausência de instrumento contratual apto a viabilizar a contratação tempestiva de avaliações imobiliárias prejudica a tomada de decisões administrativas, impacta negativamente processos de alienação, concessão e regularização fundiária, e gera insegurança jurídica e riscos ao erário.

2.3. Indicação de vinculação ou dependência com o objeto de outro documento de formalização de demanda

Não há vinculação ou dependência com o objeto de outro documento de formalização de demanda, tratando-se de contratação com objeto específico e autônomo.

2.4. Plano de contratações anual

A presente contratação encontra-se prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) do Município de Bandeirante/SC, estando alinhada ao planejamento estratégico da Administração e às necessidades identificadas pelo Setor de Engenharia para o exercício correspondente.



3. Estimativa de quantidade e valor

ITEM	QUANTIDADE ESTIMADA	PREÇO UNITARIO ESTIMADO	VALOR TOTAL ESTIMADO
Serviço de avaliação mercadológica de imóvel urbano, com elaboração de Laudo de Avaliação em conformidade com as normas técnicas da ABNT (NBR 14.653 e correlatas), incluindo vistoria in loco, pesquisa mercadológica, análise comparativa e emissão de laudo técnico.	30	R\$ 730,71	R\$ 21.921,40
			R\$ 21.921,40

Observação: O quantitativo de 30 laudos é uma estimativa de consumo anual, não obrigando a Administração à contratação efetiva da totalidade. A contratação será realizada mediante demanda, conforme as necessidades do Município ao longo da vigência da Ata de Registro de Preços.

A estimativa de preço unitário foi obtida por procedimento simplificado, com base em pesquisa de mercado (cotações diretas e consulta ao PNCP), observando-se os parâmetros do art. 23 da Lei 14.133/2021.

4. Identificação da área requisitante e responsáveis

Área Requisitante: Setor de Engenharia.

Responsável pela demanda: Giovane Miguel Kuhn.

Cargo: Diretor de projetos, engenharia e fiscalização.

Bandeirante/SC, 20 de maio de 2026.

Giovane Miguel Kuhn
Diretor de Projetos, Engenharia e Fiscalização
Município de Bandeirante/SC