



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

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 necessita de serviços especializados de avaliação mercadológica de imóveis de propriedade municipal, de forma recorrente e sob demanda, para subsidiar processos administrativos de alienação, concessão, permuta, regularização fundiária, planejamento urbano, desmembramento, rememoração e outras ações de gestão patrimonial.

A demanda por esses serviços não pode ser definida com exatidão prévia em relação a quantidades, tipos e características dos imóveis a serem avaliados, variando conforme as necessidades administrativas que surgem no decorrer do exercício financeiro. Essa característica justifica a adoção do Sistema de Registro de Preços (SRP), nos termos do art. 82, inciso I, da Lei 14.133/2021, que autoriza sua utilização "quando, pelas características do bem ou serviço, houver necessidade de contratações frequentes."

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

O Município não dispõe de servidores concursados com a capacitação técnica específica nem disponibilidade para atendimento tempestivo e permanente à demanda existente, justificando a contratação de empresa especializada.

3. Requisitos da contratação

Com base na análise da necessidade, os requisitos mínimos para a contratação são:

- a) **Habilitação profissional:** O licitante deverá comprovar possuir profissional legalmente habilitado para elaboração de laudos de avaliação imobiliária, com registro ativo no CREA, CAU ou CRECI/CNAI, conforme legislação aplicável à metodologia utilizada.
- b) **Normas técnicas:** Os laudos técnicos deverão ser elaborados em conformidade com as normas da ABNT, especialmente a NBR 14.653 e correlatas, contendo metodologia reconhecida, embasamento em dados atualizados de mercado, descrição detalhada das características dos imóveis, procedimentos de vistoria in loco e análise comparativa de valores.
- c) **Natureza do serviço:** O serviço é de natureza não continuada (contratado por escopo), sendo cada laudo uma entrega autônoma e finalística. Cada laudo deverá ser entregue no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da emissão da respectiva Ordem de Serviço.
- d) **Local de prestação:** Os imóveis situam-se no Município de Bandeirante/SC, devendo a contratada realizar visitas técnicas e levantamentos presenciais obrigatórios em cada imóvel indicado.
- e) **Formato de entrega:** Os laudos deverão ser entregues em formato digital (PDF) e em via física impressa, garantindo rastreabilidade, autenticidade e guarda adequada nos arquivos públicos do município.
- f) **Sustentabilidade:** Deverão ser observadas práticas de sustentabilidade quando aplicáveis, como a adoção de meios digitais e minimização do uso de recursos impressos.



g) Subcontratação: Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

h) Garantia contratual: Não haverá exigência da garantia de execução prevista nos arts. 96 e seguintes da Lei 14.133/2021, considerando a natureza e o valor do objeto.

4. Levantamento de mercado

O levantamento de mercado realizado evidenciou a existência de diversas empresas especializadas na elaboração de laudos de avaliação imobiliária, devidamente habilitadas e com profissionais registrados junto ao respectivo conselho de classe, conforme exigido pelas normas técnicas da ABNT, especialmente a NBR 14.653. A pesquisa na plataforma PNCP demonstrou a formação de um mercado competitivo capaz de ofertar o serviço com qualidade técnica e experiência comprovada, sendo possível obter propostas atualizadas e adequadas às necessidades do Município de Bandeirante/SC. Entre as opções avaliadas, incluem-se atos de contratação direta de profissionais autônomos, utilização de equipes internas e a contratação de empresas especializadas via licitação ou dispensa, conforme a urgência e o volume da demanda.

A alternativa de realizar as avaliações com equipe interna foi descartada, uma vez que o Município não dispõe de servidores concursados com a capacitação técnica específica nem disponibilidade para atendimento tempestivo e permanente à demanda existente. Por outro lado, a contratação de profissional autônomo individual limita a amplitude, a celeridade e a rastreabilidade necessárias ao processo. Diante disso, a opção tecnicamente mais viável recai sobre a contratação de empresa especializada ou profissional legalmente habilitado.

A contratação de empresa especializada demonstra, ainda, melhor custo-benefício para a administração pública, reduzindo riscos de avaliações imprecisas ou ineficientes que poderiam causar prejuízos financeiros e questionamentos jurídicos. Assim, justifica-se tecnicamente e economicamente a escolha dessa modalidade, sobretudo diante da urgência reconhecida. A definição da forma de contratação observará os critérios da Lei nº 14.133/2021, considerando o valor estimado da contratação, a natureza do objeto e a vantagem para a Administração Pública. Tal medida garantirá laudos de avaliação confiáveis, assegurando segurança jurídica e respaldo adequado para as futuras decisões administrativas relativas aos imóveis públicos, em consonância com os princípios da eficiência, legalidade e transparência.

5. Descrição da Solução como um todo

A solução proposta consiste no Registro de Preços para eventual contratação de empresa especializada para prestação de serviços de avaliação mercadológica de imóveis de propriedade do Município de Bandeirante/SC, compreendendo:

- Realização de vistoria presencial e minuciosa dos imóveis indicados pelo Município;
- Levantamento fotográfico e cadastral detalhado;
- Pesquisa mercadológica ampla, com análise comparativa baseada em dados de mercado recentes;
- Elaboração de Laudos de Avaliação Mercadológica em conformidade com as normas técnicas da ABNT (NBR 14.653 e correlatas);
- Entrega dos laudos em formato digital e físico.

As avaliações serão demandadas por meio de Ordens de Serviço emitidas pelo Setor de Engenharia ao longo da vigência da Ata de Registro de Preços. Cada Ordem de Serviço indicará os imóveis a serem avaliados, suas características e o prazo de entrega dos respectivos laudos.

Não há exigência de manutenção ou assistência técnica continuada, uma vez que cada laudo constitui entrega única e finalística.

6. Estimativa de Quantitativo e do 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

Metodologia de estimativa de preço:

A estimativa de preços foi elaborada mediante pesquisa de mercado, observando os parâmetros estabelecidos no art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Para composição do preço de referência, foram utilizadas contratações similares realizadas por outros entes públicos, obtidas por meio de consulta ao Painel de Preços do Tribunal de Contas do Estado de Santa Catarina (TCE/SC), contemplando objetos compatíveis com a presente contratação.

Foram identificadas três contratações recentes para serviços de avaliação mercadológica de imóveis, cujos valores unitários foram considerados para formação do preço de referência. Em observância aos princípios da economicidade, razoabilidade e vantajosidade para a Administração Pública, adotou-se como valor unitário estimado a média das cotações válidas obtidas, resultando no montante de R\$ 730,71 (setecentos e trinta reais e setenta e um centavos).

Dessa forma, considerando a estimativa de consumo de até 30 (trinta) laudos durante a vigência da Ata de Registro de Preços, o valor total estimado da contratação corresponde a R\$ 21.921,40 (vinte e um mil novecentos e vinte e um reais e quarenta centavos), constituindo referência máxima para fins de aceitabilidade das propostas.

A pesquisa de preços, o mapa comparativo e os documentos que embasaram a formação do valor estimado encontram-se anexos aos autos do processo, integrando a fase preparatória da contratação e servindo de fundamento para a definição do orçamento estimado.

Nota: O valor unitário de referência adotado foi de R\$ 730,71, correspondente à média das cotações válidas obtidas. A estimativa total de R\$ 21.921,40 refere-se ao consumo máximo projetado de 30 (trinta) laudos durante o período de 12 (doze) meses, não vinculando a Administração à contratação integral do quantitativo estimado, em conformidade com as regras aplicáveis ao Sistema de Registro de Preços.

Justificativa do quantitativo de 30 unidades: A projeção de 30 laudos em 12 meses baseia-se na análise das demandas previsíveis do Município para o próximo exercício, considerando processos de alienação, concessão, regularização fundiária, desmembramento/remembramento e demais necessidades de gestão patrimonial.

7. Parcelamento do objeto

A contratação será realizada em item único (serviço de avaliação mercadológica por unidade/laudo), sem parcelamento do objeto da licitação, porém com execução fracionada mediante Ordens de Serviço, o que é inerente ao Sistema de Registro de Preços.

A unidade de medida adotada (laudo individual de avaliação) já constitui a menor fração razoável do objeto, sendo economicamente inviável e tecnicamente inadequado subdividir cada laudo em etapas menores.

8. Contratações correlatas e/ou Interdependentes

Não se identificam contratações correlatas ou interdependentes. A elaboração dos laudos de avaliação mercadológica é autônoma e não depende de fornecimentos, serviços preparatórios, complementares ou correlatos conduzidos pela municipalidade.

9. Plano de Contratações Anual (PCA)

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.

10. Demonstrativos dos resultados pretendidos

Com a formalização de Ata de Registro de Preços para prestação de serviços de avaliação mercadológica de imóveis, o Município de Bandeirante/SC pretende alcançar os seguintes resultados:



- Obtenção de laudos técnicos atualizados e compatíveis com as normas reguladoras de forma célere e sob demanda;
- Prevenção de perdas financeiras decorrentes de avaliações inadequadas ou intempestivas;
- Subsídio técnico para processos de licitação, concessão, alienação e regularização fundiária;
- Melhoria da transparência e segurança jurídica nos processos administrativos;
- Economicidade pela contratação com base em preços registrados obtidos em competição pública;
- Otimização da alocação dos servidores públicos;
- Celeridade no atendimento das demandas de gestão patrimonial.

11. Providências prévias a serem adotadas

Como providências prévias:

- O Município deverá consolidar o acervo documental dos imóveis (matrículas, mapas, memoriais descritivos) a serem disponibilizados à contratada por ocasião de cada Ordem de Serviço;
- Designação formal do fiscal do contrato e do gestor da Ata de Registro de Preços;
- Verificação da disponibilidade orçamentária para emissão das Ordens de Serviço ao longo da vigência da Ata.

12. Possíveis impactos ambientais

A contratação pretendida destina-se à prestação de serviços de natureza estritamente intelectual e técnica, sem previsão de qualquer intervenção física, manejo de solo, supressão de vegetação ou alteração das condições ambientais. Conclui-se pela inexistência de impactos ambientais relevantes decorrentes desta contratação.

13. Ausência de Análise de Riscos

Risco Identificado	Probabilidade	Impacto	Mitigação
Ausência ou insuficiência de documentação dos imóveis (matrículas, plantas) para subsidiar a avaliação	Média	Alto	Consolidação prévia do acervo documental pelo Setor de Patrimônio antes da emissão de cada Ordem de Serviço
Atraso na entrega dos laudos pela contratada	Média	Médio	Previsão de multa moratória (item 10.2 do TR) e prazo de 30 dias corridos por laudo
Laudos em desconformidade com as normas da ABNT	Baixa	Alto	Recebimento provisório com verificação técnica e possibilidade de devolução para correção
Inexistência de propostas válidas na licitação por desinteresse do mercado	Baixa	Alto	Ampla divulgação do certame e pesquisa prévia de mercado
Variação significativa de preços de mercado durante a vigência da Ata	Baixa	Médio	Previsão de reajuste em caso de prorrogação da Ata

13. Justificativa para a Adoção do Sistema de Registro de Preços

A adoção do Sistema de Registro de Preços fundamenta-se no **art. 82, inciso I, da Lei 14.133/2021**, tendo em vista que:

- Pela natureza do objeto, **não é possível definir previamente o quantitativo exato** a ser demandado pela Administração;
- As demandas por avaliações imobiliárias são **frequentes** ao longo do exercício;
- O SRP permite a contratação **sob demanda**, evitando desperdício de recursos e garantindo celeridade no atendimento das necessidades do Município;



- O registro de preços **não obriga** a Administração à contratação da totalidade estimada, conferindo flexibilidade à gestão.

14. Conclusão

Diante da análise realizada neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a solução mais adequada para atendimento da necessidade do Município de Bandeirante/SC é a realização de **Pregão Eletrônico para Registro de Preços**, visando à eventual contratação de empresa especializada para prestação de serviços de avaliação mercadológica de imóveis municipais, com quantidade estimada de **30 laudos para o período de 12 meses**, ao preço unitário estimado de **R\$ 730,71**, totalizando **R\$ 21.921,40**.

A modalidade Pregão Eletrônico é compatível com a natureza comum do serviço, e o SRP atende à necessidade de contratação sob demanda com quantitativo incerto. Manifesta-se, portanto, pelo prosseguimento do processo licitatório.

Bandeirante/SC, 01 de junho de 2026.

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