



MUNICÍPIO DE CEREJEIRAS
PREFEITURA MUNICIPAL
RUA FLORIANÓPOLIS, Nº 503 - BAIRRO MARANATA, CEP 76.997-000

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

ETP Nº 001/2026/SEMAP

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Número gerado pelo Sistema Pública: 221/2026

2. DESIGNAÇÃO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO:

O Estudo Técnico Preliminar – ETP será elaborado conjuntamente por servidores da área técnica e requisitante.

A equipe será composta por:

- **DOUGLAS GOMES PEREIRA – MAT.: 39438**

3. DIRETRIZES QUE NORTEARÃO ESTE ETP:

Normativas que fundamentam este ETP: IN SEGES 40/2020, Lei Federal nº 14.133/2021, Lei Federal nº 12.527/2011.

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

Há necessidade de contratação de empresa especializada para a execução de serviços técnicos profissionais de avaliação imobiliária, destinados à elaboração de laudos técnicos de avaliação de imóveis urbanos, a fim de embasar futuras operações patrimoniais do Município, tais como aquisição, permuta, alienação, venda ou leilão de bens imóveis.

4.1. Justificativa da Necessidade:

A contratação de empresa especializada para a execução de serviços técnicos profissionais referentes a elaboração de laudos de avaliação imobiliária se faz necessária, considerando a demanda para avaliação correta e precisa (com fornecimento de Mapa de Situação e Memorial Descritivo), de diversos imóveis de natureza urbana, visando futuras alienações (aquisição, permutas ou vendas/leilões).

A realização destes laudos é imprescindível para embasar de forma técnica, precisa e legal os processos de aquisição e/ou permutas de imóveis, garantindo a correta valoração patrimonial e respeitando os princípios da administração pública, tais como legalidade, eficiência, economicidade e transparência.





MUNICÍPIO DE CEREJEIRAS

PREFEITURA MUNICIPAL

RUA FLORIANÓPOLIS, Nº 503 - BAIRRO MARANATA, CEP 76.997-000

A complexidade dos serviços requer:

- Análises técnicas especializadas;
- Vistorias in loco;
- Elaboração de peças técnicas como plantas, mapas de situação e memoriais

descritivos;

- Aplicação de normas técnicas de avaliação de bens (como a ABNT NBR 14.653).

Adicionalmente, a elaboração dos laudos deverá ser realizada por empresa regularmente habilitada e registrada nos respectivos conselhos profissionais (CRECI/CREA/CAU), assegurando a qualidade e a credibilidade técnica necessárias. Diante do exposto, justifica-se a contratação de empresa especializada para atender às demandas de avaliação, por meio de estimativa prévia de custos, visando a obtenção de laudos técnicos de avaliação que atendam às normas vigentes, às necessidades do município e aos princípios da legalidade, eficiência e transparência na administração pública, garantindo suporte técnico adequado e segurança jurídica para as futuras operações patrimoniais.

4.2. Interesse Público:

O interesse público na contratação de empresa especializada para a elaboração de laudos técnicos de avaliação imobiliária reside na proteção do patrimônio público, na correta gestão dos bens municipais e na garantia de decisões administrativas técnicas, legais e transparentes relacionadas às operações imobiliárias do Município.

A realização de avaliações imobiliárias precisas e fundamentadas assegura que os imóveis públicos sejam adquiridos, permutados leiloados ou alienados por valores compatíveis com o mercado, evitando prejuízos ao erário, superfaturamentos ou subavaliações, o que atende diretamente aos princípios da economicidade, eficiência e moralidade administrativa.

Além disso, os laudos técnicos elaborados de acordo com as normas da ABNT NBR 14.653 e por profissionais legalmente habilitados conferem segurança jurídica aos processos administrativos, reduzindo riscos de questionamentos, impugnações, nulidades ou responsabilizações futuras dos gestores públicos.

O interesse público também se manifesta na transparência e na legitimidade dos





MUNICÍPIO DE CEREJEIRAS

PREFEITURA MUNICIPAL

RUA FLORIANÓPOLIS, Nº 503 - BAIRRO MARANATA, CEP 76.997-000

atos administrativos, uma vez que avaliações técnicas padronizadas e documentadas permitem o controle interno e externo, bem como a fiscalização pelos órgãos de controle e pela sociedade.

Por fim, a contratação atende ao interesse coletivo ao promover uma gestão patrimonial responsável e planejada, garantindo que as decisões sobre bens imóveis do Município sejam tomadas com base em critérios técnicos objetivos, assegurando a valorização do patrimônio público, o uso racional dos recursos públicos e o atendimento efetivo às finalidades públicas.

5. ÁREA REQUISITANTE

Secretaria Municipal de Administração e Planejamento (SEMAP)

6. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1 Qualificação Técnica:

a) Capacidade técnica-operacional, por meio de atestados de capacidade técnica emitidos por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprovem experiência anterior em serviços semelhantes.

b) Registro no respectivo conselho profissional, como: CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis), CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) para avaliações técnicas de imóveis, bens patrimoniais, terrenos, máquinas etc. e CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), se o responsável técnico for arquiteto.

6.2. Qualificação do Responsável Técnico:

a) Apresentar currículo do profissional responsável pela elaboração do laudo.

b) Registro e regularidade no conselho de classe competente.

6.3. Requisitos do Objeto:

a) Análises técnicas especializadas;

b) Vistorias in loco;

c) Elaboração de peças técnicas como plantas, mapas de situação e memoriais descritivos;

d) Aplicação de normas técnicas de avaliação de bens (como a ABNT NBR 14.653).





MUNICÍPIO DE CEREJEIRAS

PREFEITURA MUNICIPAL

RUA FLORIANÓPOLIS, Nº 503 - BAIRRO MARANATA, CEP 76.997-000

6.4. Estabelecer prazos claros para a entrega do laudo.

6.5. Critérios de Qualificação Para Fins de Habilitação no Certame:

6.5.1. Atestado de Capacidade Técnica, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando que fornece ou já forneceu quaisquer produtos/serviços;

6.5.2. Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;

6.5.3. Certidão Negativa de Tributos Estaduais;

6.5.4. Certidão Negativa de Tributos Municipais, do domicílio ou sede da licitante, expedida pelo órgão competente;

6.5.5. Certificado de Regularidade do FGTS (CRF);

6.5.6. Certidão negativa de falência ou concordata expedida pelo Distribuidor do Foro ou Cartório da sede da licitante;

6.5.7. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943. (NR);

6.5.8. Declaração de inexistência de fato superveniente impeditivo de habilitação.

6.5.9. Declaração de enquadramento em regime de Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte (na hipótese de o licitante ser uma ME ou EPP)

6.5.10. Declaração de Inidoneidade.

6.5.11. Certidão de Regularidade no Conselho Competente CRECI/CREA/CAU.

6.6. Esta contratação tem caráter continuado?

Sim.

6.7. Qual deverá ser a duração inicial do contrato?

O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados da sua assinatura, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021, podendo ser prorrogado por igual período até o limite de 05 anos conforme artigo 106 da Lei nº 14.133/2021.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO





MUNICÍPIO DE CEREJEIRAS

PREFEITURA MUNICIPAL

RUA FLORIANÓPOLIS, Nº 503 - BAIRRO MARANATA, CEP 76.997-000

As diferentes alternativas de soluções de mercado para atender a demanda são as seguintes:

1. Contratação de empresa especializada em serviço técnico profissional em avaliação de imóveis urbanos:

Consiste na contratação de pessoa jurídica especializada em avaliações imobiliárias urbanas, com profissionais habilitados e registro regular no CRECI/CREA/CAU. Essa alternativa assegura padronização dos laudos, aplicação correta das normas técnicas, especialmente a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens (Parte Imóveis Urbanos), além de maior capacidade técnica e operacional para atendimento de múltiplos lotes, garantindo qualidade, confiabilidade e segurança jurídica.

2. Execução por equipe técnica própria da Administração:

Consiste na utilização de servidores públicos com formação técnica compatível e atribuições legais para a elaboração de laudos de avaliação de imóveis urbanos. Contudo, essa opção pode ser inviabilizada pela inexistência de quadro técnico especializado, pela sobrecarga de atividades dos servidores, pela ausência de estrutura adequada ou pela necessidade de atendimento simultâneo de diversas demandas administrativas.

Diante das alternativas disponíveis no mercado, a contratação de serviço técnico profissional especializado para elaboração de laudos de avaliação de lotes urbanos mostra-se a solução mais adequada ao interesse público, por garantir atendimento às normas técnicas vigentes, padronização dos procedimentos, eficiência na execução, economicidade e segurança jurídica às futuras decisões administrativas envolvendo o patrimônio público.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1. A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada em serviço técnico profissional, para a elaboração de laudos de avaliação de lotes urbanos, a ser executado por empresa legalmente habilitada, com profissionais qualificados e devidamente registrados no CRECI/CREA/CAU, observando rigorosamente a legislação vigente e as normas técnicas aplicáveis, em especial a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens (Imóveis Urbanos).

O serviço compreenderá a realização de vistorias técnicas in loco, análise das características físicas, legais, urbanísticas e mercadológicas dos lotes urbanos, bem como a





MUNICÍPIO DE CEREJEIRAS

PREFEITURA MUNICIPAL

RUA FLORIANÓPOLIS, Nº 503 - BAIRRO MARANATA, CEP 76.997-000

coleta e o tratamento de dados de mercado relevantes para a correta determinação do valor dos imóveis. Deverão ser considerados aspectos como localização, infraestrutura urbana, zoneamento, uso e ocupação do solo, acessibilidade, padrões construtivos do entorno e demais fatores que influenciem a formação do valor imobiliário.

A solução abrange a elaboração de laudos técnicos completos e fundamentados, contendo metodologia claramente definida, memória de cálculo, critérios adotados, enquadramento normativo, conclusões técnicas e valor final de avaliação, além da produção das peças técnicas complementares necessárias, tais como mapa de situação e memorial descritivo, quando aplicável.

Os laudos deverão ser apresentados de forma clara, objetiva e padronizada, permitindo sua utilização como instrumento técnico para subsidiar processos administrativos de aquisição, permuta, alienação, venda ou leilão de lotes urbanos, bem como para atender a eventuais demandas de controle interno e externo.

A contratação permitirá à Administração Pública dispor de suporte técnico qualificado, assegurando a correta valoração do patrimônio imobiliário urbano, a segurança jurídica dos atos administrativos, a transparência dos procedimentos e a observância dos princípios da legalidade, eficiência, economicidade, impessoalidade e moralidade.

Dessa forma, a solução como um todo atende plenamente à necessidade institucional, garantindo que as decisões relativas à gestão e à destinação de lotes urbanos sejam tomadas com base em critérios técnicos confiáveis, em conformidade com as normas vigentes e em benefício do interesse público.

9. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

9.1. O quantitativo e itens pré-definidos foram levantados com base nos imóveis a serem avaliados.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. Demonstre a estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários (Relatório do Banco de Preço), das memórias de cálculo.

(Tabela com especificações e valores – Anexo I deste ETP)





MUNICÍPIO DE CEREJEIRAS

PREFEITURA MUNICIPAL

RUA FLORIANÓPOLIS, Nº 503 - BAIRRO MARANATA, CEP 76.997-000

11. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A solução proposta não comporta parcelamento, uma vez que a contratação se refere à execução de serviço técnico profissional específico para elaboração de laudo de avaliação de lotes urbanos, configurando objeto único, indivisível e tecnicamente integrado, a ser executado de forma contínua e coerente por um único contratado.

Considerando que há apenas um lote na contratação, o parcelamento não se mostra técnica nem economicamente vantajoso, pois poderia comprometer a padronização metodológica, a uniformidade dos critérios de avaliação e a consistência técnica dos laudos, além de dificultar a gestão e a fiscalização contratual.

Ademais, a elaboração do laudo de avaliação exige a aplicação de metodologia única, observância integral das normas técnicas (especialmente a ABNT NBR 14.653), análise integrada dos dados coletados em vistoria, pesquisa de mercado e tratamento das informações, atividades que não podem ser fracionadas sem prejuízo da qualidade técnica e da confiabilidade do resultado final.

O parcelamento do objeto também poderia acarretar aumento de custos administrativos, duplicidade de procedimentos, maior risco de divergências técnicas e atrasos na conclusão do serviço, contrariando os princípios da eficiência e economicidade.

Dessa forma, justifica-se o não parcelamento da solução, mantendo-se a contratação em lote único, assegurando maior controle, qualidade técnica, segurança jurídica e melhor relação custo-benefício para a Administração Pública, em consonância com o interesse público.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Há necessidade de contratações/aquisições correlatas?

Não, será independente.

13. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

13.1. A presente aquisição não tem previsão no Plano Anual de Contratação – PAC, bem como, tem previsão no PPA, LOA e LDO.





MUNICÍPIO DE CEREJEIRAS
PREFEITURA MUNICIPAL
RUA FLORIANÓPOLIS, Nº 503 - BAIRRO MARANATA, CEP 76.997-000

13.2. Se a contratação não estiver prevista no PAC, foi previamente aprovada pela autoridade competente?

A presente contratação de empresa especializada para a elaboração de laudos de avaliação imobiliária justifica-se diante da necessidade superveniente de viabilizar aquisições, permutas leilão de imóveis, destinados à gestão estratégica deles por parte da administração.

Importante destacar que esta necessidade não foi prevista no Plano Anual de Contratações inicialmente elaborado, visto que as demandas surgiram posteriormente, em decorrência de estudos.

Diante da especificidade dos serviços, que envolvem inspeções técnicas, análises de mercado, elaboração de mapas de situação e memoriais descritivos, além da observância às normas técnicas aplicáveis (como a ABNT NBR 14.653), torna-se imprescindível a contratação de empresa qualificada, devidamente registrada junto aos órgãos de classe competentes.

Assim, para que seja possível dar prosseguimento a boa gestão dos mesmos, faz-se necessária e urgente a contratação de empresa especializada para a elaboração dos respectivos laudos de avaliação.

14. RESULTADOS PRETENDIDOS

14.1. Quais resultados pretende-se alcançar com esta contratação, em termos de efetividade e de desenvolvimento?

ITEM	DOS RESULTADOS PRETENDIDOS
01	Obtenção de laudos técnicos precisos, fundamentados e validados por profissional habilitado, que atenda às normas da ABNT e aos parâmetros legais.
02	Determinação do valor real de mercado do bem avaliado (imóvel, terreno, veículo, máquina etc.), com base em critérios técnicos e atualizados.
03	Garantir a transparência, isenção e legalidade no processo de avaliação, evitando superfaturamentos ou subavaliações que prejudiquem o erário.
04	Atendimento às exigências dos órgãos de controle, como Tribunal de Contas, Ministério Público ou Controladoria, com documentação técnica robusta.
05	Subsidiar a tomada de decisões administrativas ou jurídicas, como:





MUNICÍPIO DE CEREJEIRAS
PREFEITURA MUNICIPAL
RUA FLORIANÓPOLIS, Nº 503 - BAIRRO MARANATA, CEP 76.997-000

	<ul style="list-style-type: none">• Alienações ou aquisições de bens públicos;• Reavaliações patrimoniais;• Processos judiciais (ex: desapropriação);• Justificativas de preços em licitações ou contratos;• Regularização contábil de bens;
--	--

15. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

15.1. Não há necessidade de transição de conhecimento.

16. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

16.1. Quais os possíveis impactos ambientais decorrentes da contratação?

A elaboração de laudo de avaliação em si é uma atividade intelectual e documental, ou seja, normalmente não gera impactos ambientais diretos, pois não envolve intervenção física no meio ambiente.

No entanto, possíveis impactos ambientais podem decorrer do objeto avaliado — principalmente quando o laudo se refere a áreas urbanas em expansão, ou bens com uso potencial ambientalmente sensível. Alguns desses impactos pode ser o desmatamento indireto, alteração de ecossistemas locais, contaminação e impermeabilização do solo, aumento da poluição sonora, entre outros.

16.2. Há a possibilidade de inclusão de critérios de sustentabilidade na contratação?

A empresa contratada deverá observar possíveis aspectos ambientais relacionados ao objeto avaliado, como passivos ambientais, áreas de preservação permanente, uso irregular do solo e restrições legais de uso. O laudo deverá conter informações sobre eventuais condicionantes ambientais e, se aplicável, recomendações quanto à necessidade de licenciamento ambiental ou consulta a órgãos competentes. A contratada deverá consultar bases oficiais (como CAR e zoneamentos) para subsidiar suas análises. Caso identifique riscos ambientais, deverá incluí-los no laudo com orientação técnica adequada.





MUNICÍPIO DE CEREJEIRAS
PREFEITURA MUNICIPAL
RUA FLORIANÓPOLIS, Nº 503 - BAIRRO MARANATA, CEP 76.997-000

17. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Esta equipe de planejamento declara **VIÁVEL** esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar.

CEREJEIRAS/RO, 16 DE JANEIRO DE 2026.

DOUGLAS GOMES PEREIRA
AGENTE ADMINISTRATIVO, MAT.: 39438
RESP. PELA ELABORAÇÃO







Município de Cerejeiras

04.914.925/0001-07
Rua Florianópolis
www.cerejeiras.ro.gov.br

FICHA CADASTRAL DO DOCUMENTO ELETRÔNICO

Tipo do Documento	Identificação/Número	Data
Estudo Técnico Preliminar- ETP	001/2026/SEMAP	16/01/2026

ID:	803130	Processo	Documento
CRC:	EF28E1C1		
Processo:	1-221/2026		
Usuário:	Douglas Gomes Pereira		
Criação:	16/01/2026 11:11:50	Finalização:	16/01/2026 11:12:58

MD5:	4CE2BF8612353FF93F764FBE3ECDA9C5
SHA256:	91942A1F52EF2CB9C165F3DC6075FD1579C75205E54446CD3D4905666CBA7AE5

Súmula/Objeto:
SEMAP


INTERESSADOS

Secretaria Municipal de Administração e Planejamento	CEREJEIRAS	RO	16/01/2026 11:11:50
--	------------	----	---------------------

ASSUNTOS

CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS TECNICOS AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	16/01/2026 11:11:50
--	---------------------

ASSINATURAS ELETRÔNICAS

 SIMPLES ASSINATURA ELETRÔNICA	Douglas Gomes Pereira	Ag. Gestão Pub./Agente Adm.	16/01/2026 11:13:10
---	-----------------------	-----------------------------	---------------------

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 284/2021.

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QRCode acima ou ainda através do site transparencia.cerejeiras.ro.gov.br informando o ID 803130 e o CRC EF28E1C1.