



## **IPMO - Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Ourinhos**

### **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP**

(Para a aquisição de bens e contratação de serviços e obras)

*Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e Decreto Municipal nº 7.731/2023*

#### **INTRODUÇÃO**

O presente documento caracteriza uma etapa fundamental da fase de planejamento e apresenta os estudos necessários para a contratação da solução destinada a atender a necessidade abaixo especificada.

Dessa forma, o Estudo Técnico Preliminar (ETP) constitui a fase inicial do planejamento da contratação, elaborado com fundamento na Lei Federal nº 14.133/2021, no Decreto Municipal nº 7.731/2023 e demais normativos aplicáveis. Seu objetivo é definir as condições mais adequadas e vantajosas para o atendimento da demanda, assegurando a excelência no suporte prestado aos aposentados, pensionistas e servidores vinculados a este Instituto de Previdência.

#### **1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

O Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Ourinhos - IPMO possui atualmente em seu patrimônio imobilizado 60 (sessenta) lotes localizados no Jardim Santos Dumont, 01 (um) lote situado no Conjunto Habitacional Ourinhos "D", 1 (um) Terreno constituído dos lotes 06 (seis), 07 (sete) e 08 (oito), localizado na Vila São José, bem como 39 (trinta e nove) boxes e 01 (uma) loja localizados no Mercado Municipal. Tais bens foram transferidos pela Prefeitura Municipal de Ourinhos ao Instituto por meio de dação em pagamento, a título de Amortização do Déficit Técnico Atuarial do Regime Próprio de Previdência Social.

Considerando a necessidade de dar destinação adequada a esses bens patrimoniais e a possibilidade de sua alienação por meio de leilão público, faz-se necessária a contratação de profissional ou empresa especializada para a realização de avaliação imobiliária, com a finalidade de apurar o valor de mercado dos imóveis.

A avaliação é etapa indispensável para subsidiar a definição do valor de mercado, garantindo segurança jurídica, transparência e observância aos princípios da administração pública.

Diante desse cenário, o presente Estudo Técnico Preliminar analisará as possíveis soluções para atendimento da necessidade institucional, considerando aspectos técnicos, operacionais e econômicos, de modo a subsidiar a escolha da alternativa mais viável para a Administração.

#### **2 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

A contratada deverá executar os serviços de avaliação mercadológica com as especificações, diretrizes e condições estabelecidas neste Estudo Técnico Preliminar e nos demais documentos que compõem o processo da contratação.

Para a adequada execução do objeto, a contratação deverá observar os seguintes requisitos:



## **IPMO - Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Ourinhos**

### **2.1 - Qualificação técnica**

O serviço deverá ser executado por empresa ou profissional especializado na área de engenharia, arquitetura ou corretagem de imóveis, devidamente habilitado e com registro no respectivo conselho profissional, como o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou o Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI).

### **2.2 - Metodologia de avaliação**

As avaliações deverão ser elaboradas em conformidade com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, especialmente a ABNT NBR 14.653, ou outra que venha a substituí-la. A definição do método aplicável a cada tipo de imóvel será estabelecida no Termo de Referência, devendo o avaliador observar rigorosamente.

### **2.3 - Elaboração de laudo técnico**

2.3.1 - Para cada tipo de imóvel deverá ser elaborado 1 (um) laudo de avaliação, contendo, no mínimo, os elementos necessários à sua adequada identificação, caracterização e determinação de valor.

2.3.2 - Os serviços de avaliação deverão observar rigorosamente as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, especialmente a NBR 14.653 – Avaliação de Bens, devendo os trabalhos ser apresentados sob uma das seguintes modalidades:

2.3.2.1 - Laudo Técnico de Avaliação: quando elaborado por profissional habilitado das áreas de Engenharia ou Arquitetura, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);

2.3.3.2 - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM): quando elaborado por Corretor de Imóveis, acompanhado do Selo de Certificação do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI).

2.3.3 - Os laudos de avaliação deverão conter, no mínimo:

2.3.3.1 - Identificação e caracterização do imóvel;

2.3.3.2 - Levantamento fotográfico;

2.3.3.3 - Análise da localização e infraestrutura urbana;

2.3.3.4 - Metodologia utilizada na avaliação, conforme T.R.;

2.3.3.5 - Memória de cálculo;

2.3.3.6 - Indicação do valor de mercado estimado;

2.3.3.7 - Os laudos deverão ser entregues em formato digital e impresso, devidamente assinados pelo responsável técnico.

### **2.4 - Visita técnica aos imóveis**

A contratada deverá realizar vistoria presencial nos imóveis objeto da avaliação, a fim de coletar as informações necessárias para elaboração dos laudos.

### **2.5 - Prazo de execução**



## **IPMO - Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Ourinhos**

Os serviços deverão ser executados e concluídos no prazo máximo de 60 (Sessenta) dias, **improrrogável**, contados a partir da assinatura do contrato ou instrumento equivalente.

### **2.6 - Entrega de documentos de regularidade**

A contratada deverá apresentar todas as certidões de regularidade fiscal, social e trabalhista, bem como os demais documentos de habilitação jurídica, qualificação técnica e econômico-financeira e atestado de capacidade técnica, conforme exigências estabelecidas no Termo de Referência.

### **2.7 - Responsabilidade técnica**

O contratado será responsável pela veracidade das informações e pela fundamentação técnica apresentada nos laudos de avaliação.

### **2.8 - Subcontratação**

2.8.1 - Não será admitida a subcontratação, cessão ou transferência, total ou parcial, do objeto contratual, tendo em vista que os serviços de avaliação imobiliária possuem natureza técnica especializada, exigindo a atuação direta do profissional ou empresa contratada, devidamente habilitada e responsável pela elaboração dos laudos.

2.8.2 - A vedação à subcontratação visa garantir a responsabilidade técnica, a qualidade e a confiabilidade das avaliações, bem como assegurar que os serviços sejam executados por profissional que atenda integralmente às exigências de qualificação técnica e às normas aplicáveis, especialmente a ABNT NBR 14.653.

2.8.3 - Além disso, a restrição busca evitar a intermediação de serviços por terceiros não avaliados no processo de contratação, preservando a transparência, a segurança jurídica e a adequada responsabilização pela execução dos laudos técnicos.

## **3 - LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR**

### **Análise das Alternativas Consideradas**

Em atendimento ao art. 18 da Lei nº 14.133/2021, foram analisadas alternativas disponíveis para suprimento da demanda.

### **Alternativa 1 – Disponibilização de Engenheiros ou Arquitetos da Administração Direta (Prefeitura).**

O Instituto, observando o princípio da busca pela solução mais vantajosa para a Administração Pública, bem como priorizando o aproveitamento de recursos públicos já disponíveis, realizou tratativas junto à Prefeitura Municipal de Ourinhos com o objetivo de verificar a possibilidade de apoio técnico por meio da disponibilização de Engenheiros ou Arquitetos para a realização da atualização das avaliações dos imóveis pertencentes ao Instituto.



## **IPMO - Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Ourinhos**

Entretanto, verificou-se a inviabilidade de atendimento dessa demanda por meio de cooperação institucional, tendo em vista que os profissionais da área se encontram com elevada carga de trabalho em suas atribuições regulares. Assim, eventual remanejamento para execução dessa atividade específica poderia comprometer o desempenho de suas atividades finalísticas no âmbito da Administração Pública Municipal.

Dessa forma, restou inviabilizada a realização das avaliações por meio de recursos humanos da própria Administração, tornando necessária a adoção de solução alternativa, a fim de atender à demanda do Instituto com a devida eficiência e segurança técnica.

### **Alternativa 2 – Formação de comissão de servidores do órgão**

Outra alternativa analisada consistiu na possibilidade de formação de comissão composta por servidores do Instituto, com a finalidade de elaborar relatório de avaliação para atualização dos valores dos imóveis pertencentes ao órgão, uma vez, já fora realizado avaliação imobiliário nos anos de 2014 e 2023.

Todavia, após análise da estrutura administrativa disponível, verificou-se que o Instituto não dispõe, em seu quadro de pessoal, de servidores com qualificação técnica específica nas áreas de engenharia, arquitetura ou avaliação imobiliária, aptos a elaborar laudos técnicos com a fundamentação exigida para esse tipo de procedimento.

Ademais, a avaliação imobiliária demanda conhecimento técnico especializado, observância às normas técnicas aplicáveis (NBRs), bem como a elaboração de laudos técnicos devidamente fundamentados. Ressalte-se, ainda, que se trata de um conjunto significativo de bens, envolvendo valores expressivos, o que reforça a necessidade de rigor técnico, precisão e confiabilidade nos resultados apresentados.

Sendo assim, a formação de comissão de servidores mostrou-se inviável para atender de forma adequada à necessidade apresentada, especialmente no que se refere à segurança técnica, confiabilidade dos valores apurados e atendimento às exigências legais para eventual procedimento de alienação dos bens.

### **Alternativa 3 – Contratação de empresa ou profissional especializado (Solução Recomendada).**

A terceira solução analisada consiste na contratação de empresa ou profissional especializado na prestação de serviços de avaliação imobiliária, devidamente habilitado e com registro no conselho profissional competente, para a elaboração de laudos técnicos de avaliação dos imóveis pertencentes ao Instituto.

Essa solução permite a realização das avaliações com base em critérios técnicos reconhecidos, observando as normas aplicáveis à avaliação de bens imóveis, bem como a utilização de metodologias adequadas para a determinação do valor de mercado.

Além disso, a contratação de profissional ou empresa especializada proporciona maior segurança técnica e jurídica, uma vez que os laudos serão elaborados por profissionais habilitados, contendo fundamentação técnica, metodologia empregada, memória de cálculo e



## **IPMO - Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Ourinhos**

demais elementos necessários para subsidiar a definição do valor real, e futuro processo de alienação dos bens, especialmente na modalidade leilão.

Dessa forma, essa alternativa mostra-se a mais adequada para atender à necessidade do Instituto, garantindo confiabilidade na apuração dos valores, observância aos princípios da administração pública e atendimento às exigências legais aplicáveis à gestão e alienação de bens públicos.

### **4 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

Diante da análise das alternativas avaliadas, verifica-se que a contratação de empresa especializada ou profissional habilitado constitui a solução mais adequada para atender de forma imediata, contínua e eficiente à necessidade de avaliação dos bens imóveis pertencentes ao Instituto. As alternativas baseadas na colaboração de profissionais da Prefeitura Municipal ou na formação de comissão composta por servidores do próprio Instituto mostraram-se inviáveis no horizonte temporal requerido, em razão da inexistência de servidores disponíveis no momento por parte da Prefeitura e da ausência, no quadro de pessoal do Instituto, de profissionais com conhecimento técnico específico para a realização desse tipo de avaliação.

A solução consiste na contratação de empresa ou profissional especializado na área de Engenharia, Arquitetura ou Corretagem de Imóveis, devidamente habilitado e com registro no respectivo conselho profissional, como o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou o Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), para a realização de avaliação técnica dos imóveis pertencentes ao Instituto.

O serviço deverá contemplar a vistoria presencial dos imóveis, o levantamento de suas características físicas, construtivas e de localização, a análise do mercado imobiliário da região e a elaboração de Laudo de Avaliação Imobiliária contendo a determinação do valor de mercado dos bens avaliados.

Os laudos deverão ser elaborados em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, especialmente aquelas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), observando-se a ABNT NBR 14653, bem como demais metodologias reconhecidas para avaliação de bens imóveis.

O produto final deverá ser apresentado em relatório técnico circunstanciado, contendo, no mínimo: identificação do imóvel, descrição detalhada de suas características, registros fotográficos, metodologia utilizada, pesquisa de mercado, memória de cálculo e conclusão com a indicação do valor de mercado estimado.

A contratação visa assegurar que a avaliação dos imóveis seja realizada com rigor técnico, imparcialidade e respaldo profissional, garantindo maior confiabilidade às informações patrimoniais do Instituto e subsidiando adequadamente os registros contábeis, administrativos e eventuais processos decisórios relacionados aos bens imóveis.

A contratação será formalizada por meio de procedimento de Dispensa de Licitação Eletrônica, nos termos da Lei nº 14.133 de 2021, com definição clara de critérios técnicos,



## **IPMO - Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Ourinhos**

operacionais e administrativos, bem como cláusulas contratuais que assegurem o cumprimento integral das obrigações assumidas, o respeito à legislação vigente e a efetiva fiscalização por parte da Administração.

### **5 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES DA CONTRATAÇÃO**

A estimativa da presente contratação corresponde à contratação de 01 (um) profissional ou empresa especializada em avaliação imobiliária, devidamente habilitada e registrada no respectivo conselho profissional competente, para a prestação de serviços de avaliação mercadológica dos imóveis pertencentes ao patrimônio do Instituto.

Os serviços compreenderão a elaboração de laudos de avaliação dos seguintes bens imóveis, todos localizados no Município de Ourinhos/SP:

- 60 (sessenta) lotes situados no Jardim Santos Dumont;
- 01 (um) lote localizado no Conjunto Habitacional Ourinhos “D”;
- 39 (trinta e nove) boxes e 01 (uma) loja situados no Mercado Municipal;
- 01 (um) terreno constituído pelos lotes nº 06 (seis), 07 (sete) e 08 (oito),

localizado na Vila São José.

### **6 - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

Em consulta preliminar ao mercado, verificou-se a existência de profissionais e empresas habilitados para a prestação dos serviços de avaliação imobiliária pretendidos.

Considerando a quantidade de imóveis a serem avaliados e a concentração geográfica de grande parte dos bens em uma mesma localidade, identificou-se potencial ganho de escala na execução dos serviços, com possível redução dos custos operacionais e de deslocamento.

O valor estimado da contratação será definido por meio de pesquisa formal de preços, observados os parâmetros previstos no art. 23 da Lei nº 14.133/2021 e no Decreto 7.730 de 02 de junho de 2023, de modo a assegurar a compatibilidade dos valores contratados com os praticados no mercado.

### **7 - JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO**

Em regra, nos termos da alínea “b”, inciso V, do art. 40 da Lei nº 14.133/21, o planejamento deve observar o princípio do parcelamento, quando técnica e economicamente viável. Contudo, no caso em análise, o parcelamento mostra-se inviável e desvantajoso.

A contratação será realizada de forma global, abrangendo a avaliação de todos os imóveis em um único processo, o que proporciona ganhos de escala, maior competitividade e potencial obtenção de propostas mais vantajosas.

Além disso, a medida assegura maior celeridade na execução, tendo em vista a necessidade de obtenção dos laudos em prazo reduzido para viabilizar a alienação dos bens, bem como garante a padronização metodológica dos trabalhos, conforme a ABNT NBR 14.653.



## **IPMO - Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Ourinhos**

Dessa forma, sob os aspectos técnico, operacional e econômico, a contratação sem parcelamento revela-se mais eficiente, garantindo uniformidade, agilidade e melhor atendimento ao interesse público.

### **8 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

No presente caso, não há contratações correlatas ou interdependentes indispensáveis para a execução do objeto, uma vez que os serviços de avaliação imobiliária podem ser realizados de forma autônoma por profissional ou empresa especializada.

Salienta-se, contudo, que os laudos de avaliação a serem elaborados subsidiarão futuros procedimentos administrativos, especialmente processo relacionado à alienação desses bens imóveis pertencentes ao Instituto, por meio de leilão, servindo como referência para definição do valor de mercado dos bens.

### **9 - DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL**

A presente contratação encontra-se devidamente prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Ourinhos, estando alinhada ao planejamento estratégico e às necessidades operacionais do órgão.

Destaca-se que a contratação possui adequação orçamentária e financeira, com previsão de recursos na Lei Orçamentária Anual (LOA) vigente, bem como compatibilidade com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), atendendo às exigências legais e aos princípios da Administração Pública.

Dessa forma, a contratação está em conformidade com o planejamento institucional, assegurando a viabilidade administrativa, orçamentária e financeira para sua efetiva execução.

### **10 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

A presente contratação tem por finalidade a obtenção de laudos técnicos de avaliação imobiliária atualizados, elaborados por profissionais ou empresas habilitadas, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, especialmente a ABNT NBR 14.653, de modo a refletir, com precisão, o valor de mercado dos imóveis pertencentes ao Instituto.

Como resultados, pretende-se:

- a) assegurar maior confiabilidade técnica e respaldo jurídico na mensuração do patrimônio imobiliário;
- b) subsidiar a tomada de decisões administrativas com base em critérios objetivos e padronizados; e
- c) viabilizar a definição de valores atualizados compatíveis com o mercado para alienação dos bens, especialmente por meio de leilão, garantindo transparência, competitividade e maximização do retorno financeiro; e
- d) contribuir para o equilíbrio financeiro e atuarial do regime, promovendo a melhoria da saúde financeira do órgão e a adequada destinação dos ativos imobilizados.



## **IPMO - Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Ourinhos**

Busca-se, ainda, promover a atualização dos registros patrimoniais e fortalecer os mecanismos de governança, permitindo uma gestão mais eficiente dos ativos imobiliários, em consonância com os princípios da legalidade, economicidade, eficiência e interesse público.

### **11 – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS**

Para viabilizar a adequada execução da contratação, deverão ser adotadas as seguintes providências administrativas:

- a) formalização e autuação do processo administrativo, com a devida instrução por meio do Documento de Formalização de Demanda (DFD), e demais peças técnicas, garantindo a adequada caracterização da necessidade, a motivação do ato e a conformidade com o planejamento da contratação;
- b) elaboração do Termo de Referência, contendo a definição precisa do objeto, escopo dos serviços, critérios técnicos, prazos, obrigações das partes e requisitos de qualificação, de modo a assegurar a seleção de proposta mais vantajosa e a adequada execução contratual;
- c) designação formal de gestor e fiscal do contrato, responsáveis pelo acompanhamento, controle e fiscalização da execução dos serviços, com vistas a garantir o cumprimento das obrigações contratuais e a qualidade dos laudos apresentados.

Destaca-se que não há necessidade de capacitação interna, aquisição de equipamentos ou adequações estruturais, uma vez que o objeto consiste em serviço técnico especializado, a ser executado por profissional ou empresa devidamente habilitada, que detém o conhecimento técnico, os métodos e os instrumentos necessários à sua plena execução, não demandando, portanto, suporte adicional por parte da Administração.

### **12 - DESCRIÇÃO DOS IMPACTOS AMBIENTAIS**

A presente contratação, por se tratar de serviço técnico especializado de avaliação imobiliária, apresenta baixo potencial de impacto ambiental, uma vez que não envolve intervenções físicas significativas, obras ou utilização intensiva de recursos naturais.

### **13 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

Com base nas análises realizadas no presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação é viável, sob os aspectos técnico, operacional e econômico.

A solução proposta — contratação de empresa ou profissional especializado para elaboração de laudos de avaliação imobiliária — mostra-se adequada para atender à necessidade do Instituto, considerando a inexistência de equipe técnica interna qualificada para a execução do objeto.

Do ponto de vista técnico, a contratação possibilita a obtenção de laudos elaborados em conformidade com as normas aplicáveis, garantindo confiabilidade e padronização dos resultados. A correta precificação dos ativos evita tanto a subavaliação — que poderia gerar prejuízo ao erário — quanto a superavaliação — que poderia comprometer a competitividade



**IPMO - Instituto de Previdência  
dos Servidores Públicos do  
Município de Ourinhos**

do certame —, assegurando maior eficiência na conversão de bens imóveis em recursos financeiros.

Sob o aspecto operacional, permite maior celeridade na execução dos serviços, viabilizando o atendimento tempestivo das demandas administrativas, especialmente aquelas relacionadas à gestão e elaboração de processo de contratação de leiloeiro oficial para alienação dos imóveis.

No aspecto econômico, a contratação revela-se vantajosa não apenas pela adequada valoração dos bens, mas também pelos efeitos positivos decorrentes da destinação dos imóveis a terceiros, especialmente à iniciativa privada.

A alienação dos imóveis possibilita que esses ativos passem a cumprir função econômica e social mais eficiente, na medida em que os adquirentes tendem a promover sua utilização por meio da implantação de empreendimentos, execução de obras ou desenvolvimento de atividades produtivas.

Esse processo contribui para a dinamização da economia local, uma vez que a execução de novos projetos pode gerar empregos diretos e indiretos, estimular a circulação de renda e fomentar o desenvolvimento urbano e econômico da região.

Dessa forma, a alienação dos imóveis, precedida de avaliação técnica adequada, não apenas fortalece a saúde financeira do órgão, mas também promove efeitos positivos mais amplos, alinhados ao interesse público, ao desenvolvimento econômico e à função social da propriedade.

Ourinhos, 3 de junho de 2026.

---

Servidor(a) Agente de Licitação / Responsável pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar  
Sérgio Antonio Cândido  
Motorista  
Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Ourinhos

Diante das informações APROVO o presente Estudo Técnico Preliminar e AUTORIZO a dar os devidos prosseguimentos necessários às demais etapas para a formalização da contratação.

---

Rildo Santos Machado  
Diretor Presidente