

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP**  
**(Simplificado)**

**PROCESSO DE CONTRATAÇÃO DE SERVIÇO DE AVALIAÇÃO OFICIAL DE IMÓVEIS**

**I – INTRODUÇÃO**

1.1. Área Requisitante: Secretaria de Administração, Planejamento e Gestão Patrimonial do Município de Silvânia-GO, em atendimento às demandas do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Silvânia (SILVANIAPREV).

1.2. Fundamento Legal: Lei Federal nº 14.133/2021 (Lei de Licitações), Lei Municipal nº 2.314/2025, Lei Municipal nº 2.147/2024, e Lei Federal nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos).

1.3. Este Estudo Técnico Preliminar (ETP), na modalidade simplificada conforme § 2º do Art. 18 da Lei nº 14.133/2021, constitui a primeira etapa do planejamento para a contratação de serviço técnico essencial à regular alienação de bens imóveis do patrimônio municipal. Seu objetivo é subsidiar a correta e legal elaboração do Termo de Referência e do futuro procedimento licitatório.

1.4. Justifica-se a forma simplificada deste ETP em razão da natureza técnica específica e padronizada do objeto (avaliação imobiliária), da inexistência de soluções alternativas à contratação de profissional habilitado para tal fim e da obrigatoriedade legal expressa que impõe a realização da avaliação como condição *sine qua non* para a doação.

1.5. O objeto do presente ETP é a contratação de empresa ou profissional legalmente habilitado para a execução de avaliação oficial e elaboração de laudo de avaliação de três (03) bens imóveis de propriedade do Município de Silvânia-GO, cuja doação ao SILVANIAPREV foi autorizada pelas Leis Municipais nº 2.147/2024 e nº 2.314/2025.

**II - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**

2.1. A contratação é imperiosa e obrigatória para o cumprimento de determinações legais. O Art. 2º da Lei Municipal 2.314/2025 determina expressamente que “o Poder Executivo deverá realizar a avaliação prévia e Oficial dos imóveis... antes da realização das doações”.

2.2. Esta determinação local está em plena sintonia com a Lei Federal 14.133/2021, cujo Art. 80 exige avaliação prévia para alienação de bens imóveis, a ser realizada por servidor, comissão ou na sua falta, por perito oficial ou instituição especializada.



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES  
PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE SILVÂNIA  
SILVÂNIA PREV**

**Silvânia**

GOVERNO DO MUNICÍPIO

2.3. A ausência do laudo de avaliação oficial acarretará as seguintes impossibilidades e irregularidades:

\* Impedimento do Registro da Doação: O Oficial do Registro de Imóveis, com base no Art. 128 da Lei 6.015/73, recusará o registro do ato se o valor declarado não for comprovado por laudo técnico idôneo, paralisando todo o processo.

\* Insegurança Jurídica e Contábil: A doação sem valor tecnicamente apurado fere os princípios constitucionais da administração pública, em especial o da economicidade e o da publicidade, além de gerar inconsistência no controle patrimonial do município e do instituto.

\* Dificuldade na Apuração do ITCMD: Conforme o Art. 4º, §2º da Lei Municipal 2.147/2024, o “valor atribuído ao bem para doação deverá ser apurado pela Secretaria de Estado da Economia... conforme lançamento de ITCMD”. Sem um laudo, o fisco estadual não terá parâmetro seguro para o lançamento do tributo, podendo gerar autuações e disputas.

2.4. A Administração Municipal não dispõe de servidores ou comissão interna permanente com especialização em avaliação de imóveis, o que, nos termos do Art. 80, §1º da Lei 14.133/2021, plenamente justifica a contratação de serviço externo especializado.

### III - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Habilitação Técnica Obrigatória: O prestador deverá comprovar capacitação técnica através de profissional legalmente habilitado (Engenheiro ou Arquiteto) com registro ativo no CREA-GO, conforme as diretrizes da Portaria MTP nº 1.467/2022.

3.2. Metodologia e Conteúdo do Laudo: Os laudos devem ser elaborados com estrita observância às normas técnicas nacionais (ABNT), empregando, no mínimo, as três abordagens clássicas de avaliação (Custo, Mercado e Renda) quando aplicáveis, e conter memória de cálculo detalhada, descrição completa do imóvel, fotografias e conclusão de valor.

3.3. Prazo de Execução: Considerando os prazos estabelecidos na Lei 2.147/2024 (180 dias para lavratura da escritura), recomenda-se que o serviço de avaliação e entrega dos laudos seja concluído em prazo máximo de 30 (trinta) dias a partir da assinatura do contrato.

3.4. Documentação e Regularidade: A contratada deverá apresentar todas as certidões negativas de débitos fiscais e trabalhistas (Federal, Estadual e Municipal), além de comprovar inscrição no



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES  
PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE SILVÂNIA  
SILVÂNIA PREV**

**Silvânia**  
GOVERNO DO MUNICÍPIO

Cadastro de Fornecedores do Município, quando aplicável.

3.5. Responsabilidade Técnica Integral: A contratada será a única e exclusiva responsável técnica pelos laudos emitidos, arcando com todas as consequências legais e administrativas por eventuais vícios, erros ou omissões.

3.6. Indelegabilidade: O objeto do contrato, por sua natureza técnica especializada e de confiança, não admite subcontratação sem a prévia, expressa e motivada autorização da Administração Pública contratante.

3.7. Demais requisitos e especificações detalhadas constarão do Termo de Referência.

#### IV - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO TODO

4.1. A solução técnica e legalmente adequada consiste na contratação de empresa especializada ou profissional autônomo qualificado para a emissão de 03 (três) laudos oficiais de avaliação de imóveis urbanos, e uma avaliação para locação, conforme discriminado abaixo:

a) LAUDO 01: Imóvel localizado na Rua Francisco José da Silva, nº 270, Quadra 01, Lote 378, Bairro Baú, com área de 256,91 m<sup>2</sup> (Matrícula nº 25.400). (Lei 2.147/2024, Art. 2º, 'a').

b) LAUDO e AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO 02: Imóvel (lote) localizado na Avenida Desembargador Mário da Costa Ferreira, Lt. 223 da Qd. 29, Centro, com área de 750,77 m<sup>2</sup> (Matrícula nº 10.819). (Lei 2.314/2025, Art. 1º, I).

c) LAUDO 03: Imóvel (terreno com edificação) localizado na Rua Manoel Sanches, Lote 197, Quadra 28, Centro, com área total de 839,40 m<sup>2</sup> e área construída de 421,01 m<sup>2</sup> (Matrícula nº 15.219). (Lei 2.314/2025, Art. 1º, II).

#### V - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

5.1. A estimativa quantitativa para o futuro contrato é a seguinte:



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES  
PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE SILVÂNIA  
SILVÂNIA PREV

**Silvânia**  
GOVERNO DO MUNICÍPIO

ITEM	DESCRIÇÃO / ESPECIFICAÇÃO	UNID. DE MEDIDA	QUANT.
01	Elaboração e emissão de Laudo de Avaliação Oficial de Imóvel Urbano completo, com visita técnica, memorial descritivo, pesquisa de mercado, aplicação de metodologias e conclusão de valor.	Unidade (Laudo)	03
02	Avaliação do Valor para Locação	Unidade	01

#### VI - ESTIMATIVA DO PREÇO

6.1. A estimativa de custo será obtida mediante pesquisa de preços de mercado junto a, no mínimo, três (03) empresas ou profissionais do ramo de avaliação imobiliária com atuação na região, conforme orienta o Art. 23, §4º da Lei 14.133/2021. O valor de referência (orçamento estimativo) será consolidado a partir desta pesquisa, garantindo a economicidade e servindo de parâmetro para a licitação.

#### VII – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

7.1. Esta contratação é estratégica e interdependente com os processos de doação regulados pelas Leis Municipais 2.147/2024 e 2.314/2025. É pré-requisito obrigatório para as seguintes etapas: lavratura da escritura pública de doação, registro do ato no Cartório de Imóveis e lançamento do ITCMD. Seu atraso ou inviabilização impede a conclusão de todo o processo de transferência patrimonial.



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES  
PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE SILVÂNIA  
SILVÂNIA PREV**

**Silvânia**

GOVERNO DO MUNICÍPIO

**VIII – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

8.1. Conclui-se pela plena viabilidade técnica, legal e orçamentária da contratação. O objeto está perfeitamente delimitado, o mercado oferece fornecedores qualificados e a demanda é derivada de obrigação legal incontornável. A execução do serviço está condicionada apenas à conclusão do procedimento licitatório, que será instruído com a devida dotação orçamentária e o detalhamento do Termo de Referência.

Silvânia-GO, 9 de fevereiro de 2026.

---

**Gabriella Fernandes de Castro**  
Diretora Financeira