



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURRAIS NOVOS/RN
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Abílio Chacon, 346 – Bairro JK - CNPJ 12.981.841/0001-06 - Fones (84)9.8784-5686
E-mail: gestaosemsacn2@gmail.com

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para o credenciamento de corretores de imóveis, que atenderão à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a administração pública.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação de corretores de imóveis é essencial para a realização de avaliações técnicas dos imóveis locados pelo município de Currais Novos/RN. Esse serviço tem como objetivo garantir a adequação dos valores de referência dos imóveis, assegurando que os seus serviços sejam firmados com base em parâmetros justos e compatíveis com o mercado imobiliário.

Diante da crescente demanda por avaliações técnicas de imóveis, a Prefeitura de Currais Novos/RN entende como necessária a formalização de processo de credenciamento de profissionais que estão devidamente registradas junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) e em conformidade com as exigências legais e técnicas aplicáveis. Este credenciamento tem por objetivo selecionar corretores aptos a serem credenciados por demanda, de forma a assegurar a transparência e eficiência na prestação do serviço.

O credenciamento permite maior agilidade nos atendimentos, respeita os princípios da publicidade e da ampla concorrência, e assegura à administração, vários prestadores qualificados, otimizando os processos administrativos e garantindo que os imóveis locados atendam aos critérios técnicos e de custo-benefício exigidos pela legislação. Deste modo, justifica-se a abertura do presente chamamento público para credenciamento de profissionais corretores de imóveis, visando atender com qualidade e regularidade às necessidades da

Loaise



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURRAIS NOVOS/RN
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Abílio Chacon, 346 – Bairro JK - CNPJ 12.981.841/0001-06 - Fones (84)9.8784-5686
E-mail: gestaosemsacn2@gmail.com

gestão municipal, especialmente no que se refere à avaliação de imóveis a serem utilizados para a prestação de serviços públicos essenciais.

2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA AQUISIÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O plano anual de contratação está em elaboração para o exercício 2025, e este credenciamento será realizado com base na experiência de outras demandas já previstas anualmente.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA AQUISIÇÃO

Para garantir a eficiência, transparência, legalidade e sustentabilidade nos serviços de intermediação e corretagem imobiliária, especialmente na compra, venda, permuta, locação ou avaliação de imóveis de interesse da administração pública, torna-se necessário estabelecer critérios técnicos e administrativos, assegurando o pleno atendimento às normas legais e à proteção do patrimônio público.

Os serviços deverão ser realizados por profissionais devidamente inscritos no CRECI de sua respectiva jurisdição. Toda atuação deverá estar de acordo com a Lei nº 6.530/1978, que regula a profissão de corretor de imóveis, bem como as normas do Código de Ética Profissional e demais regulamentações aplicáveis.

As solicitações de intermediação, avaliação ou consultoria imobiliária deverão ser atendidas no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas após o recebimento da ordem de serviço por parte dos corretores contratados. Em caso de descumprimento dos prazos estabelecidos, os corretores serão notificados e estarão sujeitos às penalidades previstas na Lei Federal nº 14.133/2021.

A ordem de seleção observará o critério objetivo do número de protocolo de recebimento das solicitações de credenciamento, priorizando-se aquelas com menor numeração, em respeito ao princípio da isonomia e à ordem cronológica de apresentação.

João
②



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURRAIS NOVOS/RN
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Abílio Chacon, 346 – Bairro JK - CNPJ 12.981.841/0001-06 - Fones (84)9.8784-5686
E-mail: gestaosemsacn2@gmail.com

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

4.1. A estimativa apresentada a seguir está alinhada com a necessidade da prestação do serviço, garantindo sua adequação aos requisitos estabelecidos. A unidade SV (Serviços) refere-se a um serviço de avaliação de imóveis, voltado especificamente para a corretagem de imóveis da cidade de Currais Novos/RN.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT.
01	0078084 - Serviço de Avaliação de Imóveis.	Serviço	01

4.2. A unidade SV refere-se à avaliação de um imóvel

4.3. Serão contratados inicialmente 02 (dois) profissionais corretores de imóveis que irão atuar de forma simultânea, garantindo maior abrangência e eficiência dos serviços. O acionamento desses profissionais ocorrerá por meio de sistema de revezamento, de modo a assegurar equilíbrio na distribuição das demandas e transparência no processo de execução contratual.

4.3. Foi estimado a quantidade de 30 (trinta) avaliações de imóveis, conforme o planejamento da Secretaria Municipal de Saúde. Esse quantitativo poderá ser ajustado ao longo do tempo, de acordo com a necessidade e a evolução da demanda identificada no município.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para atender à necessidade de avaliações técnicas de imóveis locados pelo Município de Currais Novos/RN, foram analisadas as possíveis formas de contratação disponíveis na legislação vigente, especialmente a Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos), considerando a natureza do serviço, a demanda recorrente e a necessidade de agilidade e flexibilidade na prestação dos serviços.

João



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURRAIS NOVOS/RN
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Abílio Chacon, 346 – Bairro JK - CNPJ 12.981.841/0001-06 - Fones (84)9.8784-5686
E-mail: gestaosemsacn2@gmail.com

5.1 Opções de contratação avaliadas

Foram consideradas as seguintes modalidades de contratação administrativa:

a) Licitação (Concorrência ou Pregão) - Trata-se de procedimento competitivo tradicional, no qual os interessados disputam entre si para oferecer a proposta mais vantajosa à administração. No entanto, essa modalidade não se mostra ideal para o presente caso, pois:

- Pressupõe disputa, o que restringiria a contratação a um número limitado de vencedores, o que é contraproducente diante da necessidade de múltiplos prestadores aptos e disponíveis conforme a demanda.
- Rigidez do procedimento licitatório, com prazos dilatados e formalidades que podem comprometer a agilidade necessária para a prestação do serviço.
- A natureza intermitente e sob demanda da necessidade não se ajusta bem à contratação única ou global.

b) Inexigibilidade de Licitação (Art. 74, III da Lei 14.133/2021)
Poderia ser considerada em casos de contratação de profissionais com notória especialização, quando for inviável a competição. No entanto, não se aplica ao caso, pois:

- Há diversos profissionais aptos no mercado, o que afasta a condição de inviabilidade de competição.
- O serviço de corretagem e avaliação de imóveis não exige singularidade, e sim cumprimento de requisitos legais e técnicos, como registro no CRECI.

c) Chamada Pública por Credenciamento (Art. 79 da Lei 14.133/2021)
O credenciamento consiste em procedimento administrativo para habilitar todos os interessados que cumpram os requisitos previamente definidos em edital, sem disputa entre eles. Essa modalidade se mostra a mais adequada, considerando que:

- Permite contratação de múltiplos prestadores, garantindo cobertura ampla e contínua da demanda.
- Confere flexibilidade à administração, que pode acionar os credenciados conforme necessidade e ordem cronológica de protocolo, conforme previamente estabelecido.
- Possibilita a adesão de novos interessados a qualquer tempo, ampliando a concorrência e garantindo a continuidade da prestação de serviços.

João
⑩



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURRAIS NOVOS/RN
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Abílio Chacon, 346 – Bairro JK - CNPJ 12.981.841/0001-06 - Fones (84)9.8784-5686
E-mail: gestaosemsacn2@gmail.com

- É transparente e isonômico, desde que observados critérios objetivos de seleção e rotatividade na designação dos serviços.

Além disso, o credenciamento é especialmente recomendado quando a Administração necessita de serviços padronizados, com demanda variável, possibilidade de múltiplos prestadores simultaneamente e agilidade na execução, como é o caso de serviços de avaliação de imóveis para fins de locação pública.

5.2 Conclusão do levantamento de mercado

A análise do mercado imobiliário local indica a existência de diversos profissionais legalmente habilitados, com registro ativo no CRECI/RN, aptos a prestar os serviços de avaliação técnica de imóveis.

Considerando a pluralidade de fornecedores, a necessidade de atendimento descentralizado e sob demanda, e a eficiência administrativa, conclui-se que a modalidade de credenciamento por chamada pública é a forma mais vantajosa para a contratação deste serviço, conforme previsto no art. 79 da Lei nº 14.133/2021 e disciplinado pelo Decreto Municipal nº 5.371/2024.

Tal modelo permitirá à Prefeitura de Currais Novos/RN ampla concorrência, agilidade na execução do serviço, garantia de regularidade e qualidade técnica nas avaliações dos imóveis públicos, além de promover efetiva economicidade e segurança jurídica na gestão patrimonial do Município.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Para a realização da pesquisa de preços referente ao serviço de avaliação de imóveis, foram considerados os valores de referência discriminados com base no Contrato Administrativo nº 122/2025 (anexado ao processo), firmado com profissional corretor de imóveis. A tabela abaixo descreve o valor unitário previsto por serviço.

João de



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURRAIS NOVOS/RN
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Abílio Chacon, 346 – Bairro JK - CNPJ 12.981.841/0001-06 - Fones (84)9.8784-5686

E-mail: gestaosemsacn2@gmail.com

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANT	VALOR UNITÁRIO
01	0078084 - Serviço de Avaliação de Imóveis.	Serviço	01	R\$ 1.518,00

6.1. A unidade serviço refere-se à avaliação de 01 (um) imóvel.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A contratação de profissionais responsáveis pela corretagem de imóveis é uma medida estratégica para atender às demandas da Prefeitura de Currais Novos. Eles serão responsáveis por emitir pareceres técnicos, assegurando a correta precificação dos imóveis locados pelo município e garantindo que os valores praticados estejam em conformidade com o mercado imobiliário.

A atuação de corretores de imóveis é fundamental para assegurar maior transparência, segurança jurídica e precisão nos processos de locação realizados pelo poder público. Suas expertises técnicas contribuem diretamente para a eficiência da gestão patrimonial e financeira da administração. Além disso, a experiência profissional na avaliação imobiliária possibilita análises criteriosas das condições estruturais dos imóveis, assegurando que os espaços destinados à instalação de serviços públicos especialmente na área da saúde atendam aos padrões mínimos exigidos de qualidade, funcionalidade e adequação ao uso previsto.

Sendo assim, a contratação supracitada ocorrerá por meio de processo de credenciamento, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021 e o Decreto Municipal Nº 5.371, de 13 de março de 2024, com validade de 12 (doze) meses a partir da data de publicação do Edital, podendo haver prorrogação da vigência de acordo com as necessidades da administração.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Os serviços supracitados serão realizados parceladamente, conforme a disponibilidade financeira, de acordo com as ordens de serviço a serem encaminhadas pelas secretarias ligadas a este município.

hoase
(8)



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURRAIS NOVOS/RN
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Abílio Chacon, 346 – Bairro JK - CNPJ 12.981.841/0001-06 - Fones (84)9.8784-5686
E-mail: gestaosemsacn2@gmail.com

**9. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO E
NECESSIDADE DE CONTRATAÇÕES CORRELATAS**

Não se aplica a este credenciamento.

10. IMPACTOS AMBIENTAIS

A análise realizada concluiu que a contratação de no máximo dois profissionais corretores de imóveis, não ocasiona impactos ambientais diretos no desempenho das suas atividades.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS E CONCLUSÃO

Após considerar a essencialidade da demanda, a natureza do serviço, a existência suficiente de fornecedores aptos a fornecer os serviços nas condições preconizadas neste documento, o alinhamento da demanda ao planejamento estratégico da Secretaria Municipal de Saúde, bem como os benefícios a serem alcançados, verifica-se que existe viabilidade técnica para a contratação.

12. ANÁLISE DE RISCOS

Na análise de riscos relacionados à prestação de serviços para no máximo dois corretores de imóveis, identificam-se diversos fatores que podem impactar negativamente a eficiência e a regularidade dos processos administrativos. Entre os principais riscos, destaca-se a possibilidade desses profissionais não fornecerem o serviço conforme estipulado contratualmente, o que pode resultar em atrasos na formalização de contratos de locação, comprometendo a continuidade e a regularidade das atividades desenvolvidas nos imóveis públicos.

Além disso, a ausência ou inadequação da prestação dos serviços podem gerar inconsistências na avaliação de imóveis, dificultando a verificação de sua conformidade com os padrões estruturais, legais e financeiros exigidos. Essa falha pode levar à contratação de espaços

João
de



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURRAIS NOVOS/RN
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Abílio Chacon, 346 – Bairro JK - CNPJ 12.981.841/0001-06 - Fones (84)9.8784-5686
E-mail: gestaosemsacn2@gmail.com

inadequados ou a valores desalinhados com o mercado, ocasionando prejuízos à administração pública.

Para mitigar esses riscos, a administração deve adotar medidas preventivas e corretivas, como a formalização de advertências aos corretores prestadores do serviço em casos de descumprimento contratual, a aplicação de penalidades previstas no contrato e, se necessário, a rescisão dos vínculos. Além disso, é fundamental estabelecer mecanismos de monitoramento contínuo do desempenho dos profissionais, por meio de relatórios periódicos, auditorias e acompanhamento dos prazos e qualidade dos serviços prestados.

A implementação de cláusulas contratuais rigorosas, incluindo penalidades proporcionais às falhas identificadas, também contribui para minimizar impactos negativos. Dessa forma, garante-se maior segurança, previsibilidade e eficiência na gestão patrimonial, assegurando que os imóveis destinados ao serviço público sejam adequadamente avaliados, contratados e gerenciados.

Currais Novos-RN, 29 de setembro de 2025.

LAÍSE CRISTINA LIMA PEREIRA

CPF nº 066.030.794-45

Agente Administrativo SEMSA

LAYO MACEDO GOMES

CPF nº 083.988.844-95

Enfermeiro – COREN 458.704