

INST.FED.DE EDUC., CIENC. E TEC. CATARINENSE

## Estudo Técnico Preliminar 132/2026

### 1. Informações Básicas

Número do processo:

### 2. Descrição da necessidade

A necessidade da Administração é a prestação de serviço de avaliação comercial de um terreno urbano lindeiro ao prédio da Reitoria do Instituto Federal Catarinense, localizado na cidade de Blumenau. O objetivo desta avaliação é obter documentação técnica que aumente a margem de confiança sobre os valores reais de mercado, garantindo segurança e adequação para um cenário de negociação voltado à eventual aquisição deste imóvel. O atendimento a essa necessidade é fundamental para embasar o planejamento da instituição, que visa expandir seu espaço físico, alocar servidores e permitir a futura desocupação de um imóvel atualmente locado pela administração pública, gerando economia a longo prazo.

### 3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Pró-Reitoria de Governança, Engenharia e Tecnologia da Informação (PROGETI)	Mario Lucio Roloff

### 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

O serviço de avaliação de imóvel deverá ser realizado por profissionais ou especialistas devidamente credenciados e habilitados no CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis) e/ou no COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) ou engenheiros/arquitetos (com CAU/CREA) para emissão de laudo técnico conforme fundamentação preconizada pela NBR 14653.

### 5. Levantamento de Mercado

A fim de atender a necessidade e os requisitos apontados, realizou-se o levantamento de possíveis soluções, analisando-se as seguintes alternativas:

- **Alternativa 1:** Utilizar pessoal do quadro efetivo da instituição (ex: engenheiros ou arquitetos) para realizar o serviço de avaliação. Apesar de viável tecnicamente, esta opção foi descartada por não haver pessoal disponível, tendo em vista que os servidores qualificados para a função estão atuando em outras atividades igualmente urgentes e relevantes para a instituição.

- **Alternativa 2:** Contratação de serviço externo regulamentado para a prestação do serviço de avaliação comercial do imóvel.

Conclusão: Diante da inviabilidade da Alternativa 1, opta-se pela adoção da Alternativa 2 como solução adequada.

## 6. Descrição da solução como um todo

**Objeto da contratação:** Contratação de prestação de serviços de avaliação de terreno urbano lindeiro ao prédio da Reitoria do Instituto Federal Catarinense, na cidade de Blumenau;

### Requisitos:

**Vistoria e Características:** Visitar e verificar as características topográficas (plano, declive, aclave), tipo de solo, formato do lote (frente, meio de quadra, esquina) e infraestrutura da região (água, luz, pavimentação); Não são exigidos estudos técnicos neste objeto como sondagem e/ou similares;

**Zoneamento e Potencial Construtivo:** Verificar no plano diretor municipal o Coeficiente de Aproveitamento (quanto pode construir), taxa de ocupação, recuos obrigatórios e restrições de uso;

**Método Comparativo (Homogeneização):** Selecionar terrenos semelhantes na região e aplicar fatores de correção (frente, localização, tamanho) para ajustar o valor de amostras ao terreno avaliado;

**Documentação:** Escritura e registro em cartório devem estar regulares, sem gravames, para evitar depreciação do valor;

**Profissional Qualificado:** Corretores de imóveis (com CRECI) ou engenheiros/arquitetos (com CAU /CREA) para emissão de laudo técnico conforme fundamentação preconizada pela NBR 14653.

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A contratação pleiteada é de 01 (um) processo de avaliação de terreno, não fracionável

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

**Valor (R\$):** 3.000,00

Estima-se um custo para a prestação do serviço, em torno de R\$ 3.000,00 (três mil reais)

## 9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

A solução é única e não parcelável

Não se aplica o parcelamento no caso, pois se trata de contratação de prestação de serviço específico de avaliação de terreno (imóvel) urbano, lindeiro ao prédio da Reitoria do IFC, o que por si só considera variáveis de mercado que podem influir em avaliação comercial maior ou menor em virtude do período.

## 10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Declaro que a solução não possui contratações correlatas/interdependentes

## 11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação visa, paralelamente a outras avaliações possíveis, obter documentação que aumentem a margem de confiança nos valores possíveis para um cenário de negociação e, com isso, aumentar a segurança e adequação dos meios utilizados.

## 12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Existe a possibilidade de eventual aquisição de imóvel (terreno urbano), lindeiro ao prédio da Reitoria do IFC, o qual possibilitaria a expansão do espaço físico existente (atendendo aos requisitos do plano diretor do município), para alocação dos servidores e, principalmente, permitiria a desocupação de imóvel locado pela administração pública, gerando economia com o encerramento do contrato de locação existente e otimização dos contratos de serviços terceirizados que hoje atendem às duas unidades. Ao longo do tempo, tal economia aprimora a utilização dos recursos orçamentários e visam gerar aumento e alcance das ações da Reitoria, inclusive pela melhoria no atendimento à comunidade interna e externa do Instituto Federal Catarinense – Reitoria.

Portanto, o resultado pretendido é embasar a possibilidade de eventual aquisição de imóvel (terreno urbano) lindeiro ao prédio da Reitoria do IFC. Esta aquisição trará os seguintes benefícios:

- Possibilitar a expansão do espaço físico existente, atendendo aos requisitos do plano diretor do município;
- Permitir a alocação dos servidores e a desocupação de imóvel locado pela administração pública;
- Gerar economia a longo prazo com o encerramento do contrato de locação existente;
- Otimizar os contratos de serviços terceirizados que hoje atendem a duas unidades;
- Melhoria no atendimento à comunidade interna e externa do Instituto Federal Catarinense – Reitoria.

## 13. Providências a serem Adotadas

Declaro que não existe nenhuma providência a ser realizada;

## 14. Possíveis Impactos Ambientais

Por se tratar de contratação de um processo de avaliação técnica de espaço físico urbano, **não há impacto ambiental vinculado à ação**. Tampouco, haverá necessidade, durante o processo avaliativo, de interferência com áreas que requeiram proteção contra degradação.

Por conseguinte, **não incidem medidas ambientais a serem adotadas na presente contratação.**

## **15. Declaração de Viabilidade**

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

### **15.1. Justificativa da Viabilidade**

Com base nos elementos do presente estudo.

## **16. Responsáveis**

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

**MARIO LUCIO ROLOFF**

Requisitante