

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

INTRODUÇÃO

O presente estudo técnico preliminar tem como objetivo fundamentar a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, o serviço de Assessoria Imobiliária, com a empresa **LINS PINHA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS** (CNPJ: 58.877.020/0001-25), em conformidade com os dispositivos da Lei nº 14.133/2021.

A justificativa fundamenta-se na complexibilidade e questões técnicas relacionadas a registros imobiliários, negociações com terceiros, regularização de possíveis pendências documentais e adequação às normas legais vigentes.

1. Objetivo

Estudos Preliminares visando sua contratação direta para o Conselho Regional de Biologia 8ª Região. Conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas no presente Estudo Técnico Preliminar - ETP.

2. Descrição da Necessidade

Dada a complexidade da situação e o insucesso de medidas internas e suporte jurídico genérico na solução do problema, torna-se essencial a contratação de uma **assessoria imobiliária especializada**. Esse tipo de serviço exige profissionais com experiência comprovada em direito imobiliário e regularização fundiária, capacitados a atuar em cenários de alta complexidade envolvendo registros imobiliários e interações com órgãos competentes.

A singularidade e a especificidade do serviço demandam uma abordagem técnica qualificada, inviabilizando a competição entre fornecedores, uma vez que poucas empresas ou profissionais detêm a expertise necessária para tratar do caso com a eficiência esperada.

Conselho Regional de Biologia - 8ª Região (BA, AL, SE,)

3. Singularidade e Notória Especialização do Serviço

A natureza singular do serviço se caracteriza pelos seguintes fatores:

1. **Complexidade jurídica e documental:** Envolve análise de matrículas, contratos, regularização de pendências e possíveis ajustes de registro.
2. **Expertise técnica em direito imobiliário:** Requer domínio da legislação imobiliária e fundiária, assim como experiência prática em negociações com cartórios e outros órgãos competentes.
3. **Impacto estratégico:** A solução do caso é essencial para a segurança jurídica do Conselho e para a proteção de seu patrimônio.

A notória especialização será comprovada pela empresa ou profissional escolhido, que deverá apresentar um portfólio com casos similares resolvidos e comprovação de qualificação técnica.

4. Escolha do Fornecedor

A escolha da assessoria imobiliária será pautada nos seguintes critérios:

1. **Reputação no mercado:** Análise de histórico de atuação em casos semelhantes.
2. **Capacidade técnica:** Comprovação de experiência em direito imobiliário e regularização fundiária.
3. **Qualidade e especificidade:** Avaliação da capacidade do fornecedor em propor soluções eficientes para a emissão da escritura definitiva.

5. Área Requisitante

Área requisitante	Responsável
Diretoria	Clênio Melo

Conselho Regional de Biologia - 8ª Região (BA, AL, SE,)

6. Descrição dos Requisitos da Contratação

- a) LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021- Lei de Licitações e Contratos Administrativos.
- b) IN 65 - 07_07_2021 - Pesquisa de Preços - Dispõe sobre o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens e contratação de serviços em geral, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional;
- c) Decreto nº 3.722, de 09/01/2001, que regulamenta o art. 34 da Lei no 8.666, de 21 de junho de 1993, e dispõe sobre o Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF;
- d) Decreto nº 8.538, de 06/10/2015, que regulamenta o tratamento favorecido, diferenciado e simplificado para as microempresas, empresas de pequeno porte, agricultores familiares, produtores rurais pessoa física, microempreendedores individuais e sociedades cooperativas de consumo nas contratações públicas de bens, serviços e obras, no âmbito da Administração Pública Federal;
- e) Lei 8.078, de 11/09/1990, que dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências (Código de Defesa do Consumidor);
- f) Instrução Normativa nº 05 de 26 de maio de 2017, dispõe sobre as regras e diretrizes do procedimento de contratação de serviços sob o regime de execução indireta no âmbito da Administração Pública;

7. Justificativa da Contratação Direta

A contratação direta por inexigibilidade de licitação encontra fundamento no **artigo 74, inciso III, “c” da Lei nº 14.133/2021**, que prevê a possibilidade de contratação direta quando for inviável a competição em razão da natureza singular do serviço técnico a ser prestado por profissionais ou empresas de notória especialização. Este caso justifica-se pelos seguintes fundamentos:

1. **Contextualização do Problema:** O Conselho Regional de Biologia – 8ª Região enfrenta há 10 anos dificuldades para a regularização e emissão da escritura definitiva de salas adquiridas para a execução de suas atividades. Essa situação prolongada de indefinição

Conselho Regional de Biologia - 8ª Região (BA, AL, SE,)

jurídica compromete a segurança patrimonial do Conselho, podendo impactar negativamente a administração pública ao dificultar o pleno uso e eventual alienação do imóvel, além de representar risco de questionamentos por parte de órgãos de controle.

O processo de emissão da escritura definitiva apresenta entraves complexos, incluindo questões técnicas relacionadas a registros imobiliários, negociações com terceiros, regularização de possíveis pendências documentais e adequação às normas legais vigentes.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): R\$ 6.540,00 (seis mil quinhentos e quarenta reais).

DISPONIBILIDADE DE DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA			
UNIDADE	PROJETO / ATIVIDADE	ELEMENTO DE DESPESA	ELEMENTO DE RECEITA
Conselho Regional de Biologia – 8ª Região (BA, AL, SE)	6.313.02.01.002 – Serviços de Assessoria e Consultoria	3.3.90.35.00 Serviços de Consultoria - Pessoa Jurídica	1210.00.00 - Contribuições Sociais (profissionais)

9. Contratações Correlatas/Independentes

Da análise do expediente, não se verifica necessidade de contratações correlatas

10. Impactos Ambientais

Em análise preliminar não se vislumbram impactos ambientais a serem observados.

11. Viabilidade da Contratação

A contratação direta de uma assessoria imobiliária especializada por inexigibilidade de licitação é medida imprescindível para a resolução do impasse jurídico que afeta há mais de uma década o

Conselho Regional de Biologia - 8ª Região (BA, AL, SE,)

patrimônio do Conselho Regional de Biologia – 8ª Região. Essa medida está em conformidade com o artigo 74 da Lei nº 14.133/2021 e é a única alternativa viável para garantir eficiência, segurança e celeridade no processo de regularização.

Salvador/BA, 17 de janeiro de 2025

Clênio Melo
Vice-Presidente
CRBio08 / Sede