

Estudo Técnico Preliminar

Serviços técnicos especializados para avaliação pericial de imóveis vinculados à instituição, proporcionando subsídios técnicos necessários para decisões de renovação e reajuste contratual relativas à gestão imobiliária.

1. Descrição da necessidade

A necessidade que originou esta demanda decorre da imprescindibilidade de avaliações técnicas especializadas para subsidiar decisões estratégicas relativas à gestão dos imóveis vinculados à instituição. Tais avaliações são essenciais para garantir uma análise técnica e objetiva sobre o valor, condições e características dos bens imóveis locados, permitindo que a instituição mantenha corretamente o controle, a adequação e o uso eficiente de seus recursos imobiliários, sempre em consonância com o interesse público.

Relacionamento da necessidade ao interesse público

A demanda está diretamente relacionada à promoção da eficiência administrativa, à transparência e à economicidade no uso dos imóveis institucionais. O atendimento desta necessidade é fundamental para:

- Oferecer suporte técnico às tomadas de decisão para celebração, renovação ou encerramento de contratos de uso dos imóveis;
- Evitar prejuízos financeiros decorrentes de avaliações imprecisas ou desatualizadas;
- Mitigar riscos legais e patrimoniais;
- Assegurar que o patrimônio público seja gerido com responsabilidade, racionalidade e criteriosa avaliação do interesse público envolvido;
- Prover documentação técnica adequada para auditorias, prestações de contas e exigências legais.

Descrição detalhada das necessidades identificadas

Item Necessário	Descrição da Necessidade
Serviços técnicos de perícia para avaliação dos imóveis locados	Necessidade de realização de avaliações técnicas imparciais que forneçam laudos periciais sobre condições, valores e aspectos relevantes dos imóveis sob administração institucional.

Demandas geradas a partir das necessidades

- Geração de subsídios técnicos qualificados para as decisões relativas à administração e gestão dos imóveis institucionais.
- Fornecimento de laudos periciais que orientem processos administrativos, regularizações e adequações necessárias, observando sempre os princípios da legalidade, eficiência e interesse público.

2. Requisitos da contratação

A correta identificação dos requisitos necessários para o atendimento da demanda referente à realização de avaliações técnicas especializadas de imóveis institucionais é fundamental para garantir que as decisões relacionadas à gestão imobiliária estejam devidamente fundamentadas, assegurando eficiência, transparência, mitigação de riscos e bom uso do patrimônio público, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021 e demais normativos correlatos. Segue abaixo a descrição detalhada dos requisitos essenciais, a observância às normas aplicáveis e o destaque das práticas de sustentabilidade pertinentes.

Requisitos essenciais para atendimento da necessidade

- **Qualificação Técnica da Equipe:** Equipe composta por profissionais legalmente habilitados, com comprovada experiência em avaliações de imóveis, devidamente registrados em seus respectivos conselhos

profissionais (CREA, CAU ou equivalente).

- **Especialização em Avaliação Imobiliária:** Conhecimento específico em técnicas de avaliação de bens imóveis, incluindo critérios de valor de mercado, condições físicas, localização, uso, estado de conservação e potencial de utilização do imóvel.
- **Imparcialidade e Isenção:** Garantia de que as avaliações serão realizadas de maneira imparcial, transparente e independente, sem conflitos de interesse, atendendo ao interesse público, à legislação e aos princípios da administração pública.
- **Elaboração de Laudos Periciais Completos:** Os laudos devem ser elaborados de acordo com as normas técnicas vigentes, conter fundamentação clara, metodologia utilizada, registros fotográficos, referências documentais, planilhas de cálculo e conclusão objetiva sobre o valor, condições e aspectos relevantes do imóvel avaliado.
- **Atendimento a Prazos e Formalidades Administrativas:** Cumprimento dos prazos estipulados pelas demandas institucionais, apresentação dos laudos em formato compatível com os processos administrativos internos e possibilidade de esclarecimentos técnicos, quando solicitado.
- **Sigilo e Responsabilidade:** Sigilo quanto aos dados e informações obtidas durante as avaliações, bem como responsabilidade técnica pelos laudos emitidos perante o órgão demandante e órgãos de controle.
- **Conformidade Legal:** Observância à legislação aplicável, incluindo os princípios da Lei nº 14.133/2021, especialmente legalidade, eficiência, transparência, isonomia e economicidade.

Normativos aplicáveis à natureza dos serviços

Normativo	Aspecto Disciplinado
Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos)	Regramento geral para contratação pública, critérios de eficiência, transparência, controle e atendimento ao interesse público.
Normas ABNT NBR 14653 e complementares	Diretrizes para avaliação de bens, especialmente bens imóveis urbanos e rurais.
Normas dos Conselhos Profissionais (CREA, CAU, IBAPE)	Regulamentação da atuação técnica e responsabilidade dos profissionais habilitados para avaliações e perícias.
Demais normativos setoriais e orientações de órgãos de controle	Parâmetros para forma e conteúdo dos laudos, boas práticas administrativas e auditoria.

Práticas de sustentabilidade (ambiental, social e econômica)

- **Dimensão ambiental:**
 - Priorização de meios eletrônicos para tramitação, compartilhamento e arquivamento dos laudos periciais, reduzindo o uso de papel e outros insumos físicos.
 - Orientação para considerar aspectos de sustentabilidade ambiental nas avaliações, como eficiência energética, utilização de materiais sustentáveis e estado de preservação ambiental do imóvel.
- **Dimensão social:**
 - Promoção da participação de profissionais de diferentes origens e a inclusão de critérios de acessibilidade nos imóveis avaliados.
 - Condições de trabalho dignas aos profissionais envolvidos na execução das avaliações, em conformidade com a legislação vigente.
- **Dimensão econômica:**
 - Garantia de laudos técnicos que orientem decisões pautadas na economicidade, otimizando o uso dos recursos públicos e evitando prejuízos decorrentes de avaliações inadequadas.
 - Racionalização de custos administrativos e operacionais mediante processos padronizados e práticas inovadoras.

Resumo dos requisitos essenciais

Requisito	Justificativa
Qualificação técnica da equipe	Assegura precisão e legitimidade à avaliação técnica realizada.
Imparcialidade técnica	Garante avaliações protegidas de conflitos de interesse, alinhadas ao interesse público.
Obediência à legislação e normas técnicas	Confere validade jurídica e técnica aos laudos emitidos.

Requisito	Justificativa
Laudos completos e fundamentados	Viabiliza a análise administrativa e auditoria dos processos.
Adoção de práticas sustentáveis	Promove responsabilidade ambiental, social e econômica.

A delimitação rigorosa dos requisitos evita restrições injustificadas, favorecendo a competição e a seleção de soluções técnicas qualificadas, com foco no interesse público e na melhor gestão dos recursos institucionais.

3. Estimativa das quantidades

Produto	Quantidade	Unidade	Valor Unitário	Valor Total
serviços técnicos de perícia para avaliação dos imóveis locados	1,00	Unidade	R\$ 2.561,15	R\$ 2.561,15

4. Levantamento de mercado

1 - Contratação de empresa especializada via Dispensa Eletrônica.

Essa alternativa prevê a realização de uma Dispensa Eletrônica, para selecionar empresa especializada em avaliações técnicas e perícia de imóveis. São definidos critérios técnicos estritos para habilitação, como comprovação da equipe qualificada, experiência prévia, registro em conselhos profissionais (CREA/CAU) e atendimento às normas técnicas aplicáveis (ABNT NBR 14653). A contratação ocorre por demanda, com pagamentos vinculados à emissão dos laudos e entrega final dos serviços. O processo assegura ampla concorrência, transparência, redução de custos por meio da competitividade e respeito ao princípio da economicidade.

Pontos Positivos:

- Assegura ampla concorrência e participação de diversas empresas
- Favorece a transparência no processo de contratação
- Permite a redução de custos por meio da competitividade
- Adota critérios técnicos rigorosos para garantir a qualidade dos serviços
- Atende aos princípios da legalidade e economicidade

Pontos Negativos:

- Demanda tempo elevado para tramitação e conclusão do processo licitatório
- Possibilidade de recursos e impugnações que podem atrasar a contratação
- Necessidade de acompanhamento rigoroso para evitar problemas de execução contratual
- Exige dedicação de equipe interna para elaboração e gestão do edital
- Risco de desclassificação de potenciais fornecedores por exigências excessivas

2 - Contratação de profissionais autônomos credenciados mediante chamada pública.

A instituição realiza um chamamento público para credenciar peritos avaliadores independentes, conforme critérios técnicos estabelecidos no edital, exigindo habilitação profissional e experiência comprovada na área. Os serviços são demandados conforme as necessidades, mediante rodízio ou seleção dos credenciados. Essa solução oferece flexibilidade e pode reduzir custos administrativos, permite acesso a especialistas diversificados e facilita a adequação rápida de equipes, além de simplificar ajustes quando há variação no volume de demandas. Os laudos são emitidos em nome do profissional responsável, sob sua responsabilidade técnica, conforme previsto em normas dos conselhos profissionais.

Pontos Positivos:

- Maior flexibilidade na contratação conforme demanda
- Redução de custos administrativos em relação ao regime de vínculo empregatício
- Acesso a especialistas com conhecimentos diversificados
- Facilidade para rápida adequação das equipes quando há variação de demanda
- Simplicidade na substituição ou ajuste de profissionais credenciados

Pontos Negativos:

- Possível dificuldade no controle de qualidade e padronização dos laudos
- Risco de indisponibilidade de profissionais em momentos de alta demanda
- Dependência da responsabilidade técnica individual dos peritos
- Desafios na integração e comunicação entre profissionais autônomos
- Necessidade de acompanhamento rigoroso do cumprimento dos requisitos do edital

3 - Utilização de equipes técnicas internas da instituição, mediante capacitação e treinamento especializado.

Consiste em criar ou fortalecer um núcleo interno de servidores da instituição, investindo em capacitação, certificação e treinamento contínuo sobre normas técnicas, avaliação imobiliária e elaboração de laudos periciais. Os servidores deverão possuir formação adequada e registro profissional. Essa medida pode garantir maior controle institucional, padronização dos métodos aplicados, economicidade a longo prazo e agilidade na emissão dos laudos. No entanto, pode exigir tempo e investimentos iniciais relevantes, além de apresentar limitações caso a demanda seja alta ou envolva imóveis com características muito específicas.

Pontos Positivos:

- Maior controle institucional sobre os processos
- Padronização dos métodos aplicados
- Economicidade a longo prazo
- Agilidade na emissão dos laudos
- Desenvolvimento e valorização dos servidores

Pontos Negativos:

- Exige investimentos iniciais elevados em capacitação
- Demanda tempo para formação e treinamentos
- Limitações diante de alta demanda
- Dificuldade em lidar com imóveis de características muito específicas
- Risco de desatualização técnica dos servidores

Alternativa Escolhida

Contratação de empresa especializada via Dispensa Eletrônica.

Justificativa

A contratação de empresa especializada via Dispensa Eletrônica é a alternativa que melhor atende aos requisitos de eficiência, transparência e economicidade, conforme a Lei nº 14.133/2021 e os normativos técnicos aplicáveis. Permite ampla concorrência, favorece a seleção de equipes qualificadas, garante rigor na observância das normas técnicas e reduz riscos de conflitos de interesse. Além disso, possibilita maior controle sobre qualidade, prazos e sigilo das informações, promovendo segurança institucional e respaldo técnico para as decisões administrativas relacionadas aos imóveis institucionais.

5. Estimativa do preço da contratação

O valor total estimado para essa contratação é de: R\$ 2.561,15

6. Descrição da solução como um todo

A solução escolhida para atender à demanda de avaliações técnicas especializadas em imóveis institucionais é a **Contratação de empresa especializada via Dispensa Eletrônica**. Esta alternativa foi selecionada após análise criteriosa das necessidades institucionais, dos requisitos legais e técnicos, das práticas de mercado e das características essenciais à boa gestão do patrimônio público. A seguir, detalha-se como esta solução se revela a mais adequada diante das necessidades identificadas.

Descrição da Solução Escolhida

A alternativa consiste na seleção, por meio de **Dispensa Eletrônica**, de uma empresa com comprovada experiência e qualificação técnica para realizar serviços de perícia e avaliação de imóveis. O processo é regido por critérios técnicos estritos, incluindo a exigência de equipe devidamente habilitada, registro em órgãos de classe (CREA, CAU) e atendimento rigoroso às normas técnicas (ABNT NBR 14653 e complementares). A contratação

ocorrerá sob demanda, com pagamentos atrelados à emissão dos laudos periciais completos e à entrega final dos serviços.

Como a Solução Atende às Necessidades Identificadas

- **Subsídio Técnico Qualificado:** A contratação assegura que as avaliações dos imóveis sejam realizadas por especialistas experientes, capazes de emitir laudos periciais detalhados, considerando valor, condições físicas, localização, uso, estado de conservação e potenciais de utilização dos bens avaliados.
- **Eficiência e Transparência:** A seleção pública via dispensa eletrônica promove ampla concorrência, garantindo transparência em todas as etapas da contratação, desde a definição dos requisitos até a execução contratual, obedecendo aos princípios da legalidade e economicidade (Lei nº 14.133/2021).
- **Mitigação de Riscos Legais e Patrimoniais:** Com a observância obrigatória de normas técnicas e legais, a solução protege a instituição contra avaliações imprecisas ou desatualizadas, minimizando prejuízos financeiros e riscos a regularidade patrimonial.
- **Responsabilidade Técnica e Imparcialidade:** O controle sobre a qualificação técnica dos profissionais e o rigor nos critérios de contratação garantem imparcialidade e independência nas avaliações, protegendo o interesse público e evitando conflitos de interesse.
- **Documentação Adequada para Auditoria e Prestação de Contas:** Os laudos produzidos são completos, fundamentados e padronizados, possibilitando fácil integração em processos administrativos, auditorias internas e externas, e cumprimento de obrigações junto a órgãos de controle.
- **Sustentabilidade:** A dispensa eletrônica favorece a tramitação digital dos documentos, reduzindo o uso de papel e insumos físicos. Também permite incorporar critérios de sustentabilidade ambiental e social às avaliações, como verificação de acessibilidade e condições ambientais dos imóveis.

Vantagens Específicas Frente às Outras Alternativas

Aspectos	Contratação por Dispensa Eletrônica	Credenciamento de Profissionais Autônomos	Equipe Técnica Interna
Qualificação Técnica	Equipe multidisciplinar altamente qualificada, submetida a critérios rígidos	Variação entre profissionais; qualidade pode oscilar	Necessidade de investimento e atualização constante
Controle e Padronização	Maior controle institucional e padronização dos laudos	Desafio em manter padrão entre autônomos	Padronização possível, mas dependente da estrutura interna
Atendimento à Demanda	Capacidade de resposta rápida e em larga escala	Risco de indisponibilidade em alta demanda	Limitações em casos de volume elevado ou imóveis complexos
Transparência e Conformidade Legal	Garantida pelo processo licitatório; cumprimento das normas	Depende do controle rigoroso do credenciamento	Sujeito a auditoria, mas dependente da atualização dos servidores
Custos e Economicidade	Redução de custos pela competitividade	Economia administrativa, mas sujeito à variação de preços	Investimento inicial elevado e retorno a longo prazo

Compatibilidade com os Requisitos Essenciais

- **Qualificação técnica da equipe:** Garantida por exigências editalícias, validações em conselhos e comprovação de experiência.
- **Imparcialidade:** Empresas especializadas atestam independência e são contratualmente responsáveis pelo sigilo e ausência de conflitos de interesse.
- **Obediência à legislação e normas:** Processo licitatório e execução contratual pautados integralmente pela legislação vigente e requisitos normativos.
- **Laudos completos:** Produção de documentos detalhados, capazes de embasar decisões administrativas e atender auditorias.
- **Práticas sustentáveis:** Favorecimento de meios eletrônicos e inclusão de aspectos socioambientais nas avaliações.

Resumo Executivo

A contratação de empresa especializada via dispensa eletrônica maximiza a segurança técnica e institucional, assegura a correta gestão dos imóveis públicos e responde integralmente às necessidades originalmente identificadas. O modelo alia rigor técnico, procedimentos transparentes e eficiência administrativa, ao mesmo tempo em que potencializa a economicidade, a concorrência e o respeito ao interesse público, conforme previsto nos dispositivos legais e normativos aplicáveis.

7. Viabilidade da contratação

Sim, a contratação é viável, pois foi conduzida uma análise criteriosa dos requisitos técnicos, soluções disponíveis no mercado e estimativas de custos. A solução identificada atende plenamente às necessidades operacionais e estratégicas, garantindo alta disponibilidade dos serviços essenciais. Além disso, a previsão orçamentária confirma a compatibilidade financeira da contratação, assegurando transparência e eficiência no processo de aquisição.

8. Responsáveis

Criado por YVES LUAN GUIMARÃES SÁ - PRT19º