

CX.DE FINANCIAMENTO IMOBIL. DA AERONÁUTICA

Estudo Técnico Preliminar 23/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 67011.000610/2026-01

2. Descrição da necessidade

2.1. O presente credenciamento decorre da necessidade de demandar empresas especializadas na elaboração de Laudo de Avaliação de Imóveis residenciais urbanos, nas Regiões Sul, Sudeste, Centro-Oeste, Nordeste e Norte do País, a fim de compor os processos de financiamento imobiliário da Caixa de Financiamento Imobiliário da Aeronáutica (CFIAe), conforme definido no Edital de Credenciamento e seus Anexos, em caráter temporário, sempre que houver necessidade previamente manifestada pela CFIAe.

2.2. A emissão de Laudo de Avaliação de Imóveis constitui etapa essencial na análise técnica dos imóveis apresentados no financiamento imobiliário da CFIAe, uma vez que permite verificar, de forma objetiva e padronizada, as condições físicas, construtivas, funcionais, mercadológicas e de conservação do bem imóvel, conferindo segurança técnica, administrativa e patrimonial ao processo de tomada de decisão da Administração.

2.3. A necessidade administrativa do credenciamento, por regiões do país, justifica-se pela demanda contínua de avaliações e vistorias de imóveis residenciais em diferentes localidades do país, o que exige a disponibilidade de empresas tecnicamente qualificadas e aptas a prestar os serviços, observados os critérios, prazos e padrões de qualidade estabelecidos pela Administração.

2.4. Outrossim, o credenciamento mostra-se necessário para a formação de um cadastro de empresas em condições de atender, de forma descentralizada e tempestiva, às demandas regionais de vistoria e de avaliação imobiliária, assegurando eficiência operacional, capilaridade no atendimento, padronização dos serviços e adequado suporte técnico à instrução dos processos de financiamento imobiliário da CFIAe.

2.5. O objeto pretendido enquadra-se como serviço comum, nos termos inciso XIII do art. 6º da Lei nº 14.133/2021, por possuir padrões de desempenho e de qualidade passíveis de definição objetiva no edital, mediante especificações usuais de mercado.

2.6. As atividades de vistoria e avaliação imobiliária podem ser padronizadas quanto ao escopo, metodologia, conteúdo mínimo de laudos, prazos de execução, requisitos de habilitação técnica e responsabilidade profissional, permitindo a aferição objetiva da qualidade dos serviços prestados, sem exigir solução singular ou metodologia predominantemente intelectual.

2.7. Nesses termos, a adoção do credenciamento mostra-se juridicamente adequada, por se tratar de procedimento auxiliar previsto no art. 79 da Lei nº 14.133/2021, regulamentado, no âmbito federal, pelo Decreto nº 11.878/2024, aplicável à contratação de bens e serviços.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Divisão de Comercialização (DCOM).	Wagner Calmon Monteiro

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. Credenciamento de empresas especializadas na elaboração de Laudo de Avaliação de Imóveis residenciais urbanos, nas Regiões Sul, Sudeste, Centro-Oeste, Nordeste e Norte do País, a fim de compor os processos de financiamento imobiliário da Caixa de Financiamento Imobiliário da Aeronáutica (CFIAe), conforme definido no Edital de Credenciamento e seus Anexos, em caráter temporário, sempre que houver necessidade previamente manifestada pela CFIAe.

4.2. Identificação das necessidades de negócio

4.2.1. Registro da pessoa jurídica e do responsável técnico no Conselho de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), em situação regular.

4.2.2. Apresentação de comprovante de formação superior em Engenharia ou Arquitetura, de certificado de Curso de Avaliação de Imóveis Urbanos, com carga horária mínima de 20 horas, com conteúdo programático que habilite o profissional a utilizar o método adotado no Laudo de Avaliação de Imóveis.

4.2.3. Comprovante de atuação nas atividades de vistoria e avaliação imobiliária, por meio de acervo técnico do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

4.2.4. Realização de vistoria técnica in loco, avaliando condições estruturais, habitabilidade, área averbada e conformidade documental.

4.2.5. Emissão de Laudo de Avaliação de Imóveis seguindo a NBR-14.653-2.

4.2.6. Adoção do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), podendo adotar métodos evolutivo/involutivo mediante justificativa.

4.2.7. Registro fotográfico, memórias de cálculo detalhadas, ART/RRT e assinaturas digitais certificadas. Entrega dos Laudos de Avaliação de Imóveis.

4.2.8. Os Laudos de Avaliação de Imóveis deverão ser entregues em formato digital (PDF), garantindo a integridade e a padronização dos documentos. Todas as assinaturas deverão ser validadas por meio de certificação digital, em conformidade com os padrões do IPC-Brasil ou Portal Gov.br, assegurando a autenticidade e validade jurídica dos documentos. O prazo máximo para a entrega do Laudo finalizado será de 10 (dez) dias úteis, a partir da emissão da ordem de execução do serviço, permitindo a execução célere e o cumprimento das demandas da CFIAe de forma eficiente. Subcontratação.

4.2.9. A subcontratação parcial dos serviços será permitida para execução da vistoria do imóvel, devendo o contratado manter supervisão integral sobre todas as atividades subcontratadas, garantindo a conformidade com os requisitos técnicos, prazos e padrões de qualidade estabelecidos. É vedada a subcontratação da parcela principal do serviço, que compreende a emissão do Laudo de Avaliação de Imóveis, assegurando que a responsabilidade técnica e a execução central permaneçam sob total controle do contratado credenciado.

4.3. Identificação das necessidades tecnológicas

4.3.1. Equipamentos eletrônicos com possibilidade de acesso a arquivos para manuseio de planilhas eletrônicas. Caso necessária a utilização de metodologia avaliatória diversa da sugerida no edital e anexos, dispor de licença de software necessária à elaboração dos cálculos e documentos.

4.3.2. Registro em software de assinatura eletrônica de documentos, com certificação válida por órgão regulamentador.

4.3.3. Endereço de correio eletrônico ativo para encaminhamento do documento assinado eletronicamente.

4.4. Pagamento de valores adicionais

4.4.1. Deslocamento

4.4.1.1. Em relação aos custos de deslocamento nos casos em que o local de avaliação for diferente da sede da empresa contratada, esta poderá delegar a vistoria para um profissional, desde que atendendo aos critérios deste credenciamento, preferencialmente no mesmo município do imóvel avaliado, ou na cidade vizinha mais próxima, caso não existam profissionais no mesmo município, devendo os custos de deslocamento serem aplicados em relação ao profissional demandado, atendendo aos critérios no Anexo B do Termo de Referência.

4.5. Justificativa para restrição do credenciamento para pessoas físicas

4.5.1. O presente credenciamento decorre da necessidade de demandar empresas especializadas na elaboração de Laudo de Avaliação de Imóveis residenciais urbanos, nas Regiões Sul, Sudeste, Centro-Oeste, Nordeste e Norte do País, a fim de compor os processos de financiamento imobiliário da Caixa de Financiamento Imobiliário da Aeronáutica (CFIAe), conforme definido no Edital de Credenciamento e seus Anexos, em caráter temporário, sempre que houver necessidade previamente manifestada pela CFIAe.

4.5.2. Considerando a natureza do objeto e a necessidade de atendimento descentralizado, em diferentes regiões do território nacional, entende-se tecnicamente adequada a limitação do credenciamento somente a pessoas jurídicas, facultando a participação de pessoas físicas à realização da vistoria do imóvel, somente.

4.5.3. O atendimento descentralizado nas regiões do país exigirá uma capacidade operacional mínima para atendimento contínuo, tempestivo e simultâneo, mesmo em localidades distintas em uma mesma região do país. Em face disso, a estrutura e organização empresariais, com disponibilidade de meios técnicos e administrativos, e capacidade de gestão, permitirão a emissão regular de documentos fiscais, controle de prazos, responsabilidade contratual e eventuais substituições de profissionais, quando necessário.

4.5.4. Outro aspecto diz respeito ao controle da imagem e da reputação da CFIAe. Nesse contexto, salienta-se que o serviço de avaliação de imóveis envolverá a elaboração de documentos técnicos padronizados que subsidiarão os processos de financiamento imobiliário. Dessa forma, itens como controle de qualidade, rastreabilidade, responsabilidade técnica e regularidade fiscal serão desejáveis em todo o processo e isso envolve uma avaliação criteriosa que normalmente leva em consideração o histórico e as avaliações da atuação no mercado, mais facilmente mapeadas em pessoas jurídicas.

4.5.5. Sobre a natureza do objeto, é mister salientar que os imóveis oriundos de financiamentos infrutíferos resultam na sua adjudicação e incorporação à CFIAe. Nesse contexto, salienta-se que as menores discrepâncias em relação ao valor inicial dos imóveis ocorrerão se a alienação deles ocorrer observando-se rigorosamente os critérios da NBR 14653, o que é facilitado no tratamento com pessoas jurídicas, mais facilmente orientadas para os mecanismos de padronização e controle.

4.5.6. Por fim, ao priorizar o credenciamento de pessoas jurídicas para a emissão de Laudos de Avaliação de Imóveis, busca-se resguardar a integridade, a ética e a imparcialidade do processo de contratação, especialmente diante do risco de eventual conflito de interesses. Nesse sentido, a escolha da credenciada deverá observar critérios objetivos, como a distribuição igualitária da demanda, de modo a evitar favorecimentos ou interferências indevidas. Assim, ao se admitir a possibilidade de escolha de pessoa física, é necessário considerar que eventual vínculo com o proprietário, com o comprador ou com a CFIAe poderá comprometer a isenção da avaliação, uma vez que qualquer relação pessoal, profissional ou econômica entre o avaliador e as partes envolvidas pode afetar a imparcialidade do laudo e, consequentemente, prejudicar a regularidade, a confiabilidade e a segurança de todo o processo subsequente.

4.5.7. Assim exposto, ressalta-se que a restrição à participação de pessoas físicas no credenciamento não possui caráter discriminatório, mas decorre da própria natureza do objeto, da sua abrangência regional, da necessidade de continuidade da prestação dos serviços e da busca pela eficiência, economicidade e segurança jurídica da contratação. O objetivo é assegurar que os serviços sejam executados por entidades com estrutura mínima capaz de atender às demandas da Administração de forma regular, padronizada e compatível com os prazos e responsabilidades exigidos.

4.5.8. Dessa forma, justifica-se a previsão editalícia da participação exclusiva de pessoas jurídicas especializadas, em razão da necessidade de capacidade operacional, administrativa, técnica e fiscal compatível com o objeto do credenciamento e com a forma regionalizada de execução dos serviços.

4.6. Demais requisitos

4.6.1. Regularidade junto aos conselhos profissionais, regionais ou nacionais, por meio da apresentação de visto e/ou registro definitivo da pessoa jurídica e de seus responsáveis técnicos.

4.6.2. Disponibilidade para participação em reuniões, apresentações e/ou eventos de nivelamento, presenciais ou online, durante a vigência do Credenciamento, não havendo previsão.

5. Levantamento de Mercado

5.1. No levantamento de preços para a elaboração de Laudos de Avaliação de Imóveis residenciais urbanos foi adotada a metodologia prevista na Instrução Normativa SEGES/ME nº 65, de 7 de julho de 2021, mediante a utilização do parâmetro no Inciso II do Artigo 5º da IN citada. “Contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, inclusive mediante sistema de registro de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente”.

5.2. O parâmetro foi selecionado por refletir fielmente os valores praticados em contratos efetivos de engenharia e de credenciamento em órgãos públicos, dentre elas a Caixa de Construções de Casas para o Pessoal da Marinha (CCCPM), a POUPEX e a Caixa Econômica Federal.

5.3. Com base nos dados coletados, identificou-se a faixa de preços compatível com os valores praticados pela Administração Pública, servindo de referência para a definição dos valores deste credenciamento.

5.4. Dessa forma, concluiu-se que os preços estimados neste credenciamento estão compatíveis com a média praticada em contratações públicas semelhantes, atendendo aos princípios da vantajosidade, da economicidade e da eficiência administrativa, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. A solução proposta consiste no credenciamento de empresas especializadas para a prestação de serviços de elaboração de Laudos de Avaliação de Imóveis residenciais urbanos, abrangendo as Regiões Sul, Sudeste, Centro-Oeste, Nordeste e Norte do País, a fim de atender às demandas da Caixa de Financiamento Imobiliário da Aeronáutica- CFIAe, no âmbito dos processos de financiamento imobiliário.

6.2. A contratação ocorrerá em caráter temporário e sob demanda, sempre que houver necessidade previamente manifestada pela CFIAe. A execução do objeto terá início a partir da emissão da ordem de execução do serviço, pela CFIAe, momento em que será encaminhada à empresa credenciada a documentação e as informações necessárias à realização da avaliação, tais como IPTU, Registro Geral do Imóvel - RGI, endereço do imóvel, contatos telefônicos dos envolvidos e demais elementos julgados pertinentes.

6.3. A distribuição das demandas entre as credenciadas observará a localização do imóvel, o menor custo total para o beneficiário e a distribuição igualitária das demandas. A CFIAe manterá registro do histórico dos acionamentos, de modo a preservar a transparência, a impessoalidade e o equilíbrio de distribuição das demandas.

6.4. O acionamento da empresa credenciada será após a comprovação do pagamento pelo beneficiário. A credenciada deverá elaborar e entregar o Laudo de Avaliação de Imóveis no prazo de 10 dias úteis, contados da emissão da ordem de execução do serviço, pela CFIAe.

6.5. O Laudo de Avaliação de Imóveis deverá ser acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART/RRT e da cópia da carteira profissional do responsável técnico. Caberá à empresa verificar previamente se as informações constantes da ordem de serviço são suficientes, podendo solicitar documentação complementar quando necessário.

6.6. Os modelos de Laudos de Avaliação de Imóveis estarão disponibilizados por intermédio do link “Avaliação de Imóveis”, na aba “Financiamento Imobiliário”, nos sítios eletrônicos da CFIAe. Com vistas à qualidade e conformidade em relação aos requisitos da NBR 14.653-2, os Laudos de Avaliação de Imóveis apresentados pelas credenciadas estarão sujeitos ao processo de revisão técnica da CFIAe.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. As quantidades definidas no quadro abaixo foram definidas com base no histórico de avaliações de imóveis, no âmbito da CFIAe, nos anos anteriores.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT
1	NORTE	21784	UND	10
2	NORDESTE	21784	UND	10
3	CENTRO-OESTE	21784	UND	20
4	SUL	21784	UND	10
5	SUDESTE	21784	UND	50

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 88.180,90

8.1. O custo estimado total da contratação, que é o máximo aceitável, é de R\$ 88.180,90 (oitenta e oito mil cento e oitenta reais e noventa centavos).

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Justifica-se o parcelamento da contratação por regiões, tendo em vista que os serviços de avaliação de imóveis serão demandados em diferentes localidades do território nacional e poderão ser executados de forma independente por empresas credenciadas com atuação local ou regional.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para que o objetivo dessa contratação seja atingido.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. A missão da CFIAe, deduzida da sua lei de criação (Lei 6.715/79) e consignada em seu Regimento Interno, prevê o seguinte: “Proporcionar a seus beneficiários o acesso à moradia nas condições legalmente estabelecidas.”

11.2. Assim, a contratação de serviços especializados de vistoria e de avaliação imobiliária de imóveis residenciais urbanos está diretamente relacionada aos processos-fim da CFIAe, notadamente aqueles afetos às operações de financiamento imobiliário, na medida em que viabiliza a análise técnica dos imóveis apresentados como garantia.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

- 12.1. A contratação tem por finalidade assegurar a disponibilização de serviços técnicos de vistoria e de avaliação imobiliária, de forma padronizada, eficiente e compatível com as exigências normativas aplicáveis, ampliando a segurança técnica na análise dos imóveis apresentados, reduzindo os riscos operacionais e garantindo maior confiabilidade aos Laudos de Avaliação de Imóveis emitidos nos financiamentos imobiliários.
- 12.2. Dentre os principais benefícios esperados, destacam-se a maior qualidade e uniformidade das avaliações imobiliárias, a ampliação da capacidade de atendimento em diferentes localidades, a celeridade na prestação dos serviços e o fortalecimento da compliance sobre os documentos apresentados.
- 12.3. Espera-se, por fim, que a contratação contribua para a transparência, segurança jurídica e apoio à tomada de decisão da Administração, garantindo que os imóveis atendam às condições mínimas exigidas para fins de financiamento imobiliário.

13. Providências a serem Adotadas

- 13.1. Caberá à CFIAe:
- a) divulgar amplamente a oportunidade de credenciamento, garantindo transparência e acesso aos potenciais credenciados em todas as regiões do país;
 - b) receber e analisar a documentação das empresas interessadas, conferindo regularidade, capacitação técnica e habilitação legal;
 - c) cadastrar as empresas aprovadas, garantindo rastreabilidade e atualização das informações;
 - d) monitorar a execução dos serviços por meio de relatórios, Laudos de Avaliação de Imóveis entregues, cumprimento de prazos e conformidade com padrões de qualidade;
 - e) fazer cumprir as sanções cabíveis sempre que houver infração administrativa por parte do credenciado; e
 - f) manter os arquivos dos modelos de Laudos de Avaliação de Imóveis atualizados na página institucional da CFIAe, na aba “Financiamento Imobiliário”, no link “Avaliação de Imóveis”, assegurando que todos os profissionais tenham acesso às versões corretas.

14. Possíveis Impactos Ambientais

- 14.1. Não há previsão de possíveis impactos ambientais decorrentes da presente contratação. Todavia, para o fornecimento do objeto, objetivando evitar algum dano ambiental durante a atividade comercial, devem ser atendidos os seguintes requisitos: Lei nº 12.305, de 2 de agosto de 2010 (institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos), e Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, 8ª Edição, setembro de 2025.
- 14.2. Dessa forma, busca-se garantir a atuação dos possíveis credenciados em conformidade com todos os normativos que envolvem a temática, mitigando assim a possibilidade de empresas potencialmente poluidoras participarem do certame.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

- 15.1. Optou-se pela adoção do Credenciamento, em virtude da necessidade da CFIAe de contar com múltiplas empresas especializadas e previamente habilitadas para a elaboração de Laudos de Avaliação de Imóveis em diferentes regiões do País, considerando a diversidade de localidades dos imóveis objeto dos processos de financiamento imobiliário.
- 15.2. A presente contratação se enquadra nas hipóteses previstas no Art. 3º Decreto nº 11.878, de 9 de janeiro de 2024:

Hipóteses de contratação
Art. 3º O credenciamento poderá ser adotado pela administração nas seguintes hipóteses de contratação:
II - com seleção a critério de terceiros - caso em que a seleção do contratado está a cargo do beneficiário direto da prestação.

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](#).

CLAUDIO TEIXEIRA BARROS

Chefe da DPRO

WAGNER CALMON MONTEIRO

Chefe da DCOM

ALINE ALMEIDA DA SILVA

Equipe de apoio



MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO

Documento:	Estudo Técnico Preliminar
Data/Hora de Criação:	13/07/2026 12:28:13
Páginas do Documento:	6
Páginas Totais (Doc. + Ass.)	7
Hash MD5:	d243e52f3032492f90d6117783e70741
Verificação de Autenticidade:	https://autenticidade-documento.sti.fab.mil.br/assinatura

Este documento foi assinado e conferido eletronicamente com fundamento no artigo 6º, do Decreto nº 8.539 de 08/10/2015 da Presidência da República pelos assinantes abaixo:

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Cel CLAUDIO TEIXEIRA BARROS no dia 13/07/2026 às 14:25:02 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Cel WAGNER CALMON MONTEIRO no dia 13/07/2026 às 15:43:41 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Primeiro Sargento ALINE ALMEIDA DA SILVA no dia 14/07/2026 às 10:28:59 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Terceiro Sargento MIZUEL SANTANA DOS SANTOS no dia 14/07/2026 às 11:04:13 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Cel FERNANDO DA COSTA PEREIRA no dia 17/07/2026 às 11:05:14 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Maj Brig RICARDO JOSÉ FREIRE DE CAMPOS no dia 17/07/2026 às 11:38:17 no horário oficial de Brasília.

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO