

Estudo Técnico Preliminar 31/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 148.00000373/2024-55

2. Descrição da necessidade

2.1 Item 01 — 876 PERÍCIA, LAUDO AVALIAÇÃO—Serviço Técnico Especializado de Natureza Predominantemente Intelectual com profissional legalmente habilitado — engenheiro.

2.2. objeto do presente processo é a contratação de serviço de Avaliação Imobiliária para fins locativos destinado a avaliar os andares 9º e 10º do imóvel localizado na R. Júlio Gonzalez, 132, Barra Funda, São Paulo - SP, 01156-060, onde se encontra atualmente o edifício da Vip Office - Unidade Barra Funda, conforme imagem abaixo:



2.3. Nota-se que atualmente o IMESC ocupa o imóvel complexo Barra Funda, 824, o qual foi destinado para o Fundo Imobiliário e adquirido pela Construtora Cury que pretende iniciar a demolição do imóvel em abril de 2025. Portanto, é urgente que o IMESC desocupe o imóvel até esta data.

2.4. Considerando que as opções de imóveis oferecidos para o IMESC não atenderam as necessidades do órgão e a proximidade de encerramento do prazo previsto, a alta administração buscou outros imóveis a título de locação, sendo que o imóvel descrito acima foi o que mais estava dentro das necessidades que o Instituto precisa.

2.5. Nesse sentido o referido imóvel fica próximo de duas linhas de trem da CPTM, próximo da estação de metrô Barra Funda, aproximadamente 40 linhas de ônibus, o que facilita o acesso dos periciandos, bem como, fica próximo do fórum Criminal, Central e Fazenda Pública e da Secretaria da Justiça e Cidadania.

2.6. A nova lei de licitações no artigo 51 descreve que a locação de imóvel deve ser precedida de avaliação prévia do bem. Diante do exposto, tendo em vista que o IMESC não possui servidor apto a realizar essa avaliação, faz-se necessária a presente contratação.

2.7. Assim, tratando-se o Laudo de Avaliação, de condição para efetivação das tratativas para locação de um imóvel, por parte da Administração, atentando para o fato de que o IMESC não irá elaborar o laudo e, amparado no que prevê a nova lei de licitações, considero justificada a contratação de profissional habilitado para fazê-lo.

2.8. Por tratar-se de uma contratação de tramitação complexa, com a necessidade de aprovação de vários órgãos e instâncias na Administração, se faz necessária a contratação de profissional mais urgente possível, sob pena de exaurimento do prazo com as complicações advindas.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Núcleo de Suprimentos e Patrimonio	Thiago Canuto da Silva

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 Analisando a possibilidade legal para contratar terceiro, a necessidade do serviço, a contratação poderá ser feita por Dispensa de Licitação, prevista no Artigo 75, II da Lei Federal 14133/2021, contratação envolvendo valor inferior a R\$ 59.906,02, é a modalidade que melhor se adequa ao presente caso, amparado no Menor Preço obtido vez que sua realização e divulgação via Sistema Compras.gov.br garante transparência e publicidade à contratação, inclusive com divulgação junto ao PNCP, tal como exige a Lei 14133/2021.

4.2 Trata-se de serviço, cuja determinação legal prevê sua execução por profissional técnico especializado - engenheiro -, na falta desse profissional nos quadros da Administração, o mesmo diploma prevê a possibilidade de contratar terceiro.

4.3 O critério de Menor preço, será apurado com pesquisa de preço no compras.gov.br e orçamento local, visa garantir economia ao erário, a contratação deste serviço é única, o valor de negociação obtido está dentro dos parâmetros pesquisados, além de economia processual e procedimental. Some-se aí a proximidade do final de ano com tratativas administrativas para encerrar a execução financeira do Estado que exige que se faça somente contratações urgentes com a maior celeridade possível.

4.4 Os requisitos fundamentais da pretendida contratação devem seguir os parâmetros de eficiência e eficácia na entrega do serviço

4.5 Natureza do serviço: Serviço Técnico Especializado de Natureza Predominantemente Intelectual, nos termos da Lei 14.133/2021, elaboração de Laudo Avaliativo para fins imobiliários, conforme solicitação da Contratante.

4.6 Será exigido que o fornecedor selecionado cumpra o prazo acordado por ocasião da contratação.

4.7 **A entrega do laudo deverá ser feita pela empresa nos seguintes e-mails: isgerolla@imesc.sp.gov.br e tcsilva@imesc.sp.gov.br, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da emissão da nota de empenho, a qual se entende como instrumento contratual ideal para o aqui versado, nos termos do Artigo 95, I da Lei Federal 14133/2021, haja vista o valor estimado da contratação e a forma sugerida de seleção de fornecedor.**

4.8 DURAÇÃO DO CONTRATO: 90 (noventa) dias contados a partir da emissão da nota de empenho.

4.9 CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

4.9.1 O pagamento será efetuado no prazo de 30 (trinta) dias, contados da apresentação da nota fiscal ou documento de cobrança equivalente, desde que tenha sido finalizada a liquidação da despesa, nos termos do art. 2º, II, do Decreto estadual nº 67.608, de 2023.

5. Levantamento de Mercado

5.1. O levantamento de mercado foi realizado nos termos do parágrafo I do Artigo 3º do Decreto 67.888/2023, sendo realizada Pesquisa de Preço por meio de funcionalidade disponibilizada no site eletrônico Compras.gov.br, disponibilizado pelo Governo Federal, o qual foi abalizado por orçamento obtido junto a empresa local, de modo que o valor obtido está condizente com praticado no mercado de engenharia.

5.2. Das pesquisas realizadas, adotou-se a mediana obtida junto à Pesquisa de Preço no compras.gov.br como a melhor forma de estabelecer o valor estimado de contratação ao caso em exame, vez que tal método matemático se mostra apto a afastar valores exorbitantes ou inexequíveis, resultando em preços aproximados com os que podem ser esperados no mercado de bens e serviços.

5.3. Trata-se de serviço de natureza técnica eminentemente intelectual cuja aplicação de honorários está estabelecido por entidade inerente ao serviço de avaliação e perícias na área de engenharia — IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias na área de Engenharia)

5.4. Não foram identificadas atas de registro de preços ou intenções de registro de preços para adesão ou manifestação de interesse na participação que atendessem à demanda iminente deste Instituto.

6. Descrição da solução como um todo

6.1A solução que atende aos interesse da Administraçãoé a Dispensa de Licitação pelo valor, enquadrada nas hipóteses do Art. 75, II da Lei Federal 14.133/2021 (para contratação que envolva valores inferioresa R\$ 59.906, 02 — cinquenta e nove mil novecentose seis reaise dois centavos), alterada pelo Decreto Federal 11.871, de 29.12.2023, que atualiza os valores previstos naquela norma.

6.2 Os requisitos fundamentais paraa contratação devem seguir os parâmetros de eficiênciae eficácia na realização do serviço pretendido.

6.3. Caberãa Empresa Contratada atender rigorosamenteo que é especificado no Termo de Referência (TR) e no Contrato a serem elaborados para o presente expediente, inclusive ao prazo acordado.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1 Será contratada a elaboração de 01 (um) Laudo de Avaliação para Fins Locativos, referente ao imóvel onde se encontra na R. Júlio Gonzalez, 132, Barra Funda, São Paulo - SP, 01156-060, onde se encontra atualmente o edifício da Vip Office.

7.2. O item planejado para contratação é:

ITEM	CATSER	DESCRIÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT. ESTIMADA	VR. UNITÁRIO R\$	VR. TOTAL R\$
01	Compras 0876 BEC 126098	Laudo de avaliação e perícia para fins locativos - imóvel - R. Júlio Gonzalez, 132	Unidade	01	4.279,50	4.279,50

7.3 Havendo divergência entreo CATSRe a DESCRIÇÃO do item na tabela acima, prevaleceo que consta do campo DESCRIÇÃO.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 4.279,50

8.1 Realizada pesquisa de preço via Sistema Compras.gov.br, conforme consta da documentação que segue anexa ao presente.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1 Optou-se por não procedero parcelamento da solução, haja vista que é o tipo de serviço uno — não permitindo fragmentação ou entrega parcelada.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1 Não se faz necessária a realização de demais contratações correlatas ou interdependentes ao objeto pretendido.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. O Decreto nº 67.689 /2023, em especial o artigo único da Disposição Transitória, previa facultatividade do Plano de Contratações Anual 2024, tendo em vista a grande dificuldade do atendimento de todas as regras impostas pela norma dentro do prazo legal.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1 Fornecer subsídios e parâmetros técnicos para que a Administração possa decidir com eficácia sobre a pertinência, e viabilidade técnica e econômica do valor da locação de imóvel em que está planejando .

13. Providências a serem Adotadas

13.1 Não serão necessárias providências específicas por parte da Administração.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1 Obedecer, no que for possível, as disposições relativas a critérios de sustentabilidade ambiental.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Trata de um requisito obrigatório da nova lei de licitações para a locação de imóvel, considerando que o IMESC não possui servidor apto para realizar este tipo de serviço, faz-se necessária a presente contratação

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](#).

THIAGO CANUTO DA SILVA

Requisitante