



Governo do Estado de São Paulo
Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo
Setor de Serviços Auxiliares

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Nº do Processo: 255.00000290/2024-67

Interessado: Gerência Administrativa

Assunto: Serviço de estudo, avaliação, projeto - Imóveis

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP – SSA/GA Nº 03/2024

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Processo SEI nº 255.00000290/2024-67

Categoria do objeto: prestação de serviços de engenharia

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE (art. 18, § 1º, I, da Lei n. 14.133/2021)

2.1. Elaboração e execução de "Laudo de Avaliação e Perícia Técnica de um imóvel comercial" de propriedade desta Fundação, localizado na Avenida Maria Coelho de Aguiar, 215 – CENESP Centro Comercial de São Paulo - SP - CEP: 05804-900, constituído do 7º andar no Bloco F e 28 unidades + 40 unidades autônomas de garagem localizadas no Bloco J, para obtenção de valor atual de mercado para fins de LOCAÇÃO.

2.2. Atualmente o imóvel se encontra desocupado, gerando custos de condomínio e demais encargos para manutenção do mesmo. Empresa já estabelecida no CENESP demonstrou interesse na ocupação do 7º andar e nas unidades autônomas de garagem motivando a necessidade de estabelecer valor locatício de mercado atual para apresentação de proposta a esta demanda.

2.3. Nesse sentido, justifica-se a contratação de empresa especializada para prestação de serviço técnico profissional de elaboração de laudo de avaliação do imóvel, considerando ainda:

- (a) o impacto financeiro de um contrato locatício em questão;
- (b) a decorrência de 40 (quarenta) meses desde a última avaliação do valor para fins de locação do imóvel - datado de novembro/2020, conforme consta no processo Fapesp 20/2012-M;
- (c) maior segurança administrativa e jurídica para formalização da negociação, especialmente com foco no equilíbrio contratual e atendimento do interesse público;

3. ÁREA REQUISITANTE

Área Requisitante	Responsável
Gerência Administrativa	Marcos Roberto Ribeiro

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 18, § 1º, III, da Lei n. 14.133/2021)

4.1. Para que o serviço seja contratado e devidamente prestado, conforme interesse institucional, os seguintes requisitos devem ser atendidos:

- 4.1.1.** Identificação do contratante;
- 4.1.2.** Finalidade/objetivo do laudo;
- 4.1.3.** Avaliação do imóvel contendo diagnóstico e resultado da avaliação;
- 4.1.4.** Metodologia empregada para avaliação;
- 4.1.5.** Localização gráfica e caracterização do imóvel;
- 4.1.6.** Informação dos subsídios utilizados na avaliação, como por exemplo: data da vistoria, documentação utilizada (Certidão de Cartório, Escrituras, por exemplo), utilização da Norma Técnica NBR ABNT 14653-2, pesquisas de mercado, tabelas referenciais, outros documentos necessários;
- 4.1.7.** Descrição completa do imóvel, contendo medidas perimétricas, de superfície (área), localização e confrontações, descrição individualizada dos acessórios e benfeitorias, se houver,

contextualização do imóvel na vizinhança e infraestrutura disponível, aproveitando econômico do imóvel;

4.1.8. Conter croqui/mapa de localização;

4.1.9. Relatório fotográfico, contendo fotografia, colorida, dos cômodos do imóvel, bem como das fachadas;

4.1.10. Valoração documentada com pesquisa de mercado e fontes de aferição do valor de locação do imóvel;

4.1.11. Qualificação e assinatura dos profissionais responsáveis pela avaliação;

4.1.12. Os laudos deverão obedecer às diretrizes e critérios estabelecidos pela legislação brasileira vigente e aplicável ao objeto, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, bem como demais dispositivos do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e do conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU;

4.1.13. A elaboração dos laudos deverá ser feita por profissionais com formação em Engenharia Civil e com registro profissional junto ao sistema CONFEA-CREA e/ou por profissionais com formação em Arquitetura e Urbanismo, com registro profissional junto ao CAU, e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, dos serviços executados;

4.1.14. A Contratada, além de elaborar os laudos, deverá prestar esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários, concernente ao objeto desta contratação.

5 . LEVANTAMENTO DE MERCADO (art. 18, § 1º, V, da Lei n. 14.133/2021)

5.1. O levantamento de mercado foi realizado por pesquisa direta com, no mínimo, 4 (quatro) fornecedores, mediante solicitação formal de cotação por meio de e-mail (0024526240), (0024526240), (0024528312) e (0024528856).

5.1.2. Na última contratação de serviços de Elaboração e execução de "Laudo de Avaliação e Perícia Técnica de um imóvel comercial, para fins de venda e compra de 7 (sete) imóveis, foi realizada pesquisa com as empresas de engenharia indicadas pela Curadoria de Fundações, resultando na contratação da empresa Golden Serviços de Engenharia S/S, no valor de R\$ 14.800,00

5.1.3. Para fins e avaliação para locação não há necessidade de indicação pela Curadoria de Fundações, do Ministério Público do Estado de São Paulo.

5.2. Quanto à não utilização de composição de custos unitários do item correspondente nos sistemas oficiais de governo ou de contratações similares feitas pela Administração Pública, justifica-se pela especificidade do imóvel em questão, suas características e localização, não tendo sido encontrado contratações similares que possibilitassem o uso de seus valores como referência.

5.3. Assim, foram enviados e-mails para 4 (quatro) empresas, dos quais obteve-se 4 (quatro) orçamentos (0024525977), (0024526771), (0024528554) e (0024530120). A partir do menor valor apresentado nos orçamentos, desconsiderando os discrepantes, estimamos para esta contratação R\$ 4.800,00.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (art. 18, § 1º, VII, da Lei n. 14.133/2021)

6.1. Com vistas a atender à necessidade institucional detalhada no item 2 deste ETP, define-se a solução como:

6.1.1. Contratação de empresa especializada para avaliação e elaboração de laudo técnico para obtenção de valor atual de mercado para fins de locação de imóvel de propriedade da Fapesp denominado 7º andar no Bloco F do CENESP e 28 unidades + 40 unidades autônomas de garagem localizadas no Bloco J, localizado na Avenida Maria Coelho de Aguiar, 215 – CENESP Centro Comercial de São Paulo - SP - CEP: 05804-900.

6.2. O serviço deverá ser prestado nos termos definidos no TR, com entrega única, em laudo também único, devendo conter todas as informações solicitadas sobre os imóveis localizados na Avenida Maria Coelho de Aguiar, 215 – CENESP Centro Comercial de São Paulo - SP - CEP: 05804-900, com as seguintes informações:

7º andar no Bloco F e 28 unidades de garagem localizadas no Bloco J
Dados da Construção

Área construída: 2.844.05 m²

Área Comum: 1.002.17 m²

Total: 3.846.22 m²

40 unidades autônomas de garagem localizadas no Bloco J

Dados das Vagas Autônomas Cobertas

Área privativa de 12.50 m²

Área comum de 16.45 m²Total de 28.95 m²

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS (art. 18, § 1º, IV, da Lei n. 14.133/2021)

7.1. ITEM ÚNICO

Item	Descrição	Unidade	Quantidade
Único	Fornecimento de laudo de avaliação imobiliária para obtenção de valor de locação do imóvel denominado 7º andar no Bloco F do CENESP e 28 unidades + 40 unidades autônomas de garagem localizadas no Bloco J	Serviço	01

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (art. 18, § 1º, VI, da Lei n. 14.133/2021)

8.1. O valor estimado para esta contratação foi estabelecido a partir dos valores apresentados nos orçamentos. No total, foram enviados e-mails para 4 (quatro) empresas, conforme tabela a seguir:

Item	Descrição	Pesquisa de preços com empresas	Unidade de medida	Quant. total	Média apurada
	Fornecimento de laudo de avaliação imobiliária para obtenção de valor de locação do imóvel denominado	R\$ 4.800,00 [1]	Serviço	1	R\$ 9.762,67
		R\$ [2]			

Único	7º andar no Bloco	8.450,70 ^[1]			
	F do CENESP e 28				
	unidades + 40	R\$			
	unidades	10.800,00 ^[3]			
	autônomas de				
	garagem				
	localizadas no	R\$			
	Bloco J	15.000,00 ^[4]			

8.2. A partir disso, tendo em vista que a modalidade de contratação direta prioriza o menor valor obtido, estimamos para esta contratação o valor total de R\$ 4.800,00.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO (art. 18, § 1º, VIII, da Lei n. 14.133/2021)

9.1. Em relação ao parcelamento da pretendida solução, com base no que prevê a Lei nº 14.133/21, e tendo em vista que o objeto em questão se trata da contratação de um único serviço, a ser executado a partir da avaliação de um único imóvel, e com entrega única, compreende-se que se configura como sistema único e integrado, e por isso, não se vislumbra a possibilidade de parcelamento desta contratação.

10.CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (art. 18, § 1º, XI, da Lei n. 14.133/2021)

10.1. Decorrerá desta contratação o contrato de locação dos imóveis acima citados.

11.ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO (art. 18, § 1º, II, da Lei n. 14.133/2021)

11.1. A Fapesp está em fase de elaboração do plano de contratações anual no ano de 2024, considerando a Portaria PR nº 160/2024 e a transição entre os procedimentos previstos na Lei 8.666 de 21 de junho de 1993 e da Lei nº14.133 de 01 de abril de 2021.

12.BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

(resultados pretendidos) (art. 18, § 1º, IX, da Lei n. 14.133/2021)

12.1. A fim de subsidiar o Processo nº XXXXXX, a contratação de laudo de avaliação de imóveis, para obtenção do valor locatício pretende:

12.1.1. Obter Laudo atualizado de avaliação do imóvel (aluguel); e

12.1.2. Subsidiar as negociações futuras com interessados na locação do imóvel.

13.PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS (art. 18, § 1º, X, da Lei n. 14.133/2021)

13.1. Não se vislumbra necessidades de tomada de providências de adequações para a solução ser contratada e o serviço prestado.

14.POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS (art. 18, § 1º, XII, da Lei n. 14.133/2021)

14.1. Não se identifica impactos ambientais gerados com o fornecimento de laudos de avaliação de imóveis, objeto dessa contratação, uma vez que o laudo se trata de um serviço em que o resultado pode ser fornecido em formato digital, sem emprego de materiais.

15.DECLARAÇÃO E JUSTIFICATIVA DA VIABILIDADE (art. 18, § 1º, XIII, da Lei n. 14.133/2021)

Eu, Marcos Roberto Ribeiro, considerando as informações fornecidas por meio deste Estudo Técnico Preliminar entendo que a contratação é viável.

16.RESPONSÁVEIS

CPF	Nome	E-mail	Emprego	Ações
075.192.808.96	Manuel Antonio Valente	manuel@fapesp.br	Assessor Gerencial	Elaboração ETP
246.744.538-01	Marcos Roberto Ribeiro	mribeiro@fapesp.br	Gerente Adjunto GA	Viabilidade

São Paulo, data da assinatura digital.

Manuel Antonio Valente
Assessor Gerencial

Marcos Roberto Ribeiro
Gerente Administrativo Adjunto

Histórico de elaboração e revisões (se houver)

1. Data	2. Versão	3. Descrição	4. Autor
05.04.2024	1.0	Finalização da primeira versão	Manuel Antonio Valente
08.04.2024	2.0	Revisão do documento	Manuel Antonio Valente

- [1] GOLDEN SERVICOS DE ENGENHARIA S/S
- [2] RMC CONSULTORIA E PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA.
- [3] JFS ENGENHARIA CIVIL
- [4] CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS



Documento assinado eletronicamente por **Manuel Antonio Valente, Assessor Gerencial**, em 09/04/2024, às 14:44, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Marcos Roberto Ribeiro, Gerente Adjunto**, em 09/04/2024, às 14:51, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0024521558** e o código CRC **A03CCCE4**.