



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO

Secretária de Administração e Finanças

INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda que consta no Documento de Oficialização da Demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação, elaborado com base no artigo 6º, inciso xx, combinado com o § 1º e 2º, da lei 14.133/21, Decreto Municipal nº 7.055, de 28 de março de 2023, art. 15.

1- DESCRIÇÃO DO OBJETO E DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERADO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade identificar e analisar a melhor solução para atendimento da demanda constante no Documento de Oficialização da Demanda, demonstrando sua viabilidade técnica e econômica, nos termos do artigo 6º, inciso XX, §§ 1º e 2º, da Lei nº 14.133/2021, bem como do Decreto Municipal nº 7.055, de 28 de março de 2023.

1.1 Objeto

Contratação de empresa ou profissional especializado para prestação de **serviços de avaliação mercadológica de imóveis urbanos e rurais**, destinados à apuração do valor venal de mercado para fins de incidência do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

1.2 Justificativa da Necessidade

Considerando:

- O Decreto Municipal nº 7.127, de 20 de setembro de 2023, que instituiu sistemática para apuração dos valores reais praticados no município para fins de cobrança do ITBI;
- A necessidade de profissional tecnicamente habilitado e experiente, apto a avaliar as múltiplas variáveis que interferem na formação do valor de mercado dos imóveis;
- Que o ITBI constitui importante fonte de receita municipal, sendo imprescindível que sua base de cálculo reflita o valor real de mercado, evitando prejuízos ao erário ou evasão fiscal;

2- PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL OU JUSTIFICATIVA DA AUSÊNCIA DE PREVISÃO

2.1 A presente contratação está prevista no orçamento do Plano de Contratação Anual (PCA), exercício de 2026 que consta para consulta no Portal da Transparência no site www.eparaguacu.sp.gov.br, no link <http://sistemas2.eparaguacu.sp.gov.br:8079/transparencia/>, conforme segue as numerações do item; Nº 8733

3- REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA A CONTRATAÇÃO

3.1 Requisitos de Habilitação Técnica

O contratado deverá:

- Estar regularmente registrado e habilitado junto ao CREA-SP (Engenharia Civil), CAU-SP (Arquitetura e Urbanismo) ou CRECI-SP (Corretor de Imóveis), conforme atribuição profissional;
- Comprovar capacidade técnica compatível com o objeto da contratação.

3.2 Especificações do Serviço

A avaliação mercadológica deverá:

- Ser realizada mediante vistoria técnica presencial no imóvel;
- Observar as normas da ABNT NBR 14.653-1 (Avaliação de Bens);
- Conter, no mínimo:
 - Identificação do imóvel;
 - Memorial descritivo do terreno;
 - Memorial descritivo das características internas e externas da edificação (quando houver);
 - Caracterização da região;
 - Metodologia adotada;
 - Data da avaliação;
 - Coordenadas geográficas;
 - No mínimo duas fotografias (uma interna e uma externa);
 - Croqui de localização;
 - Conclusão fundamentada com indicação do valor apurado.

3.3 Condições de Execução

- A execução ocorrerá mediante solicitação da comissão designada pelo Decreto nº 7.127/2023;
- O prazo para entrega do laudo será de até 7 (sete) dias úteis, contados da solicitação;
- Em caso de recurso administrativo, o contratado deverá apresentar relatório de contrarrazões, sem custo adicional, no mesmo prazo.

4- ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES, ACOMPANHADAS DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE

As quantidades de bens necessários e valores estimados encontra-se abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID. MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Serviços de Avaliação Imobiliárias	SV	350	R\$ 340,00	R\$ 119.000,00

O quantitativo do item foram estimados com base no processo no Pregão Eletrônico nº 074/2025 ajustados para 2026

5– LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foram analisadas as seguintes alternativas:

a) Capacitação de servidor efetivo

Embora possível, tal alternativa não se mostra adequada, considerando:

- A complexidade técnica das avaliações;
- A necessidade de experiência prática consolidada;
- A exigência de imparcialidade e especialização contínua.

b) Contratação de empresa ou profissional especializado

Mostra-se a solução mais adequada, pois:

- Garante expertise técnica;
- Confere maior segurança jurídica;
- Minimiza riscos de subavaliação ou superavaliação;
- Contribui para evitar evasão fiscal;
- Atende aos princípios da eficiência e economicidade.

Dessa forma, a alternativa “b” é a que melhor atende ao interesse público.

6- ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado da contratação é de R\$ 119.000,00 (Cento e Dezenove Mil Reais).

Em anexo, mapa comparativo de valores, constando preços unitários e fonte de pesquisa de preços de mercado.

7- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na contratação de empresa ou profissional especializado para realização de laudos técnicos de avaliação mercadológica, mediante demanda, garantindo:

- Conformidade com normas técnicas;
- Segurança jurídica na base de cálculo do ITBI;
- Padronização metodológica;
- Redução de riscos fiscais e administrativos.

8- JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Não se recomenda o parcelamento da contratação, por se tratar de serviço de natureza homogênea e técnica, cuja execução integrada:

- Garante padronização metodológica;
- Facilita a gestão contratual;
- Reduz custos administrativos;
- Permite ganho de escala.

A adoção do critério de menor preço global por laudo preserva a competitividade e atende às orientações dos órgãos de controle.

9- RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação, pretende-se:

- Assegurar apuração fidedigna do valor de mercado dos imóveis;
- Garantir correta arrecadação do ITBI;
- Reduzir riscos de questionamentos administrativos e judiciais;
- Evitar evasão fiscal;
- Promover maior eficiência na gestão tributária municipal.

10- PROVIDENCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE Á CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Não se faz necessária a adoção de providências prévias à celebração do contrato para sua implantação, visto tratar-se de mera prestação de serviço.

11- CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não foram detectadas necessidades de contratações correlatas e/ou interdependentes, uma vez que se trata de um serviço específico.

12- IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

Não foram detectadas impactos ambientais, uma vez que se trata de um serviço de avaliação.

13- CONCLUSÃO DA VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Após análise técnica e econômica, conclui-se pela **viabilidade e necessidade da contratação de empresa ou profissional especializado para prestação de serviços de avaliação mercadológica de imóveis urbanos e rurais**, a fim de atender às demandas da Administração Municipal quanto à correta apuração do ITBI, garantindo segurança jurídica, eficiência e proteção ao erário.

Membros da CMA:
Mylena Belli
Priscila de Sousa Brilhante
João Serafim dos Santos



Documento assinado eletronicamente por **Mylena Belli, Engenheiro Civil**, em 24/02/2026, às 14:42, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023 e Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



Documento assinado eletronicamente por **Priscila de Souza Brilhante, Assessor de Departamento**, em 24/02/2026, às 14:45, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023 e Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



Documento assinado eletronicamente por **João Serafim dos Santos, Agente Fiscal de Rendas Municipais**, em 24/02/2026, às 14:51, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023 e Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0139830** e o código CRC **E17C64CC**.