



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém identificou a necessidade de contratação de empresa ou profissional especializado em avaliação de bens imóveis, devidamente habilitado perante o CREA ou CAU, para elaboração de Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica do imóvel urbano situado na Rua João Mariano Ferreira, nº 245, Vila São Paulo, Itanhaém/SP, com a finalidade de determinar o valor de mercado para fins de locação do referido bem.

O imóvel em questão está localizado ao lado da sede institucional desta Casa de Leis (Rua João Mariano Ferreira, nº 229, Vila São Paulo, Itanhaém/SP), sendo cogitado para viabilizar a ampliação físico-funcional das unidades administrativas e legislativas, em razão da atual limitação de espaço para acomodação adequada de servidores, setores técnicos e atendimento ao público.

A elaboração prévia de laudo técnico de avaliação é pressuposto indispensável à formalização de eventual contrato de locação por dispensa de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que exige a comprovação da compatibilidade do valor locatício pretendido com o preço de mercado, mediante avaliação prévia realizada por profissional habilitado, em conformidade com as normas técnicas da ABNT NBR 14653 (Avaliação de Bens).

Dessa forma, a presente contratação não tem por objeto a locação do imóvel em si, mas sim a prestação de serviço técnico especializado de avaliação mercadológica, cujo produto (o laudo) subsidiará tecnicamente a Administração na tomada de decisão quanto à conveniência, oportunidade e regularidade jurídica de eventual locação futura.

2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Em atenção ao art. 12, inciso VII, e ao art. 18, § 1º, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/2021, informa-se que a presente contratação decorre de necessidade administrativa superveniente, relacionada à avaliação de viabilidade de ampliação das instalações físicas da Câmara Municipal, motivo pelo qual não constava, com esta



especificação, do Plano de Contratações Anual (PCA) vigente à época de sua elaboração.

Não obstante, o setor competente deverá providenciar a inclusão ou o ajuste da presente demanda no Plano de Contratações Anual do exercício corrente, ou justificar formalmente sua não inclusão, conforme faculta o art. 12, § 1º, do Decreto Municipal/Resolução aplicável e o art. 18, § 1º, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021, dada sua natureza pontual, de baixo valor e sem caráter continuado.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- a) Habilitação técnica: o serviço deverá ser prestado por pessoa física ou jurídica regularmente inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) com comprovada capacitação técnica em avaliação de imóveis urbanos;
- b) Metodologia: o laudo deverá ser elaborado em estrita observância às normas técnicas ABNT NBR 14653-1 (Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais) e ABNT NBR 14653-2 (Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos), com indicação expressa do método avaliatório empregado (preferencialmente o método comparativo direto de dados de mercado), do grau de fundamentação e do grau de precisão alcançados, nos termos da referida norma;
- c) Responsabilidade técnica: recolhimento da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) junto ao CAU, ou documento equivalente perante o CRECI, conforme o caso, sendo tal documento parte integrante do laudo a ser entregue;
- d) Vistoria: realização de vistoria técnica in loco no imóvel avaliando, com registro fotográfico, e, sempre que pertinente, pesquisa de dados de mercado relativos a imóveis de características análogas na região;
- e) Prazo e forma de entrega: entrega do laudo técnico completo em via física (mínimo de 2 vias) e em meio digital (arquivo PDF), no prazo estabelecido no Termo de Referência, contendo memorial descritivo do imóvel, metodologia aplicada, tratamento dos dados coletados e conclusão fundamentada quanto ao valor locatício mensal de mercado;



- f) Ausência de impedimentos: o contratado não poderá possuir qualquer vínculo com o proprietário do imóvel avaliando ou com servidores desta Casa de Leis que caracterize conflito de interesses, nos termos do art. 14 da Lei nº 14.133/2021;
- g) Sigilo e imparcialidade: o profissional/empresa deverá guardar sigilo sobre as informações a que tiver acesso e atuar com independência técnica e imparcialidade na elaboração do laudo.

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

A presente contratação compreende a elaboração de 01 (um) Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica, referente a um único imóvel urbano, situado na Rua João Mariano Ferreira, nº 245, Vila São Paulo, Itanhaém/SP.

Trata-se de serviço técnico singular, de natureza não continuada, cuja demanda se esgota com a entrega e aceite do produto (laudo), não havendo previsão de renovação ou repetição do objeto, salvo eventual necessidade futura de atualização do valor avaliado, caso o processo de locação se prolongue além do prazo de validade técnica do laudo (usualmente 6 meses, conforme praxe técnica em avaliações mercadológicas).

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Serão consultadas, referências de honorários usualmente praticados por meio da tabela referencial do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP), bem como contratações similares realizadas por outros órgãos públicos municipais, disponíveis em portais de transparência e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), tudo em conformidade com o art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021 e com o art. 27 da Resolução da Câmara Municipal de Itanhaém nº 511/2024.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Os valores estimados serão estipulados levando em consideração os preços praticados no mercado, consoante as regras estabelecidas no art. 23 da Lei Federal Nº 14.133/2021, assim como as previsões contidas no art. 27 da Resolução da Câmara Municipal de Itanhaém Nº 511/2024, que regulamenta as normas e



procedimentos atinentes à pesquisa, através do Departamento de Contratações, Gestão de Suprimentos e Patrimônio.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A solução consiste na contratação de pessoa física ou jurídica especializada em avaliação de imóveis, habilitada perante o CREA, CAU ou CRECI, para a prestação de serviço técnico singular de natureza intelectual, consistente na elaboração de Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica do imóvel situado na Rua João Mariano Ferreira, nº 245, Vila São Paulo, Itanhaém/SP.

O laudo deverá ser elaborado em conformidade com a ABNT NBR 14653 (partes 1 e 2), contemplando, no mínimo: identificação do imóvel e da finalidade da avaliação; caracterização da região, do terreno e das edificações; metodologia avaliatória adotada; pesquisa e tratamento dos dados de mercado; indicação do grau de fundamentação e de precisão; e conclusão fundamentada quanto ao valor locatício mensal de mercado do imóvel, expresso em reais.

Foram consideradas alternativas de solução, tais como

- I) a designação de servidor efetivo do quadro próprio para realizar a avaliação; e
- II) a solicitação de avaliação a Prefeitura ou órgão público conveniado (ex.: Caixa Econômica Federal, INSS ou Corpo de Bombeiros).

Ambas as alternativas foram descartadas: a primeira, por inexistir no quadro de pessoal da Câmara servidor com habilitação técnica específica e independência funcional para realizar avaliações imobiliárias com fé pública técnica exigida pela norma; a segunda, por implicar prazos incompatíveis com a necessidade da Administração e por não se tratar de atribuição obrigatória de tais entidades.

Concluiu-se, assim, pela contratação de serviço técnico especializado no mercado como solução mais adequada, célere e juridicamente segura.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

O objeto da presente contratação é uno e indivisível, consistindo na elaboração de um único Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica referente a um único imóvel, razão



pela qual não se aplica o parcelamento previsto no art. 40, inciso V, alínea 'b', e no art. 47 da Lei Federal nº 14.133/2021.

O fracionamento do objeto não traria qualquer vantagem técnica, operacional ou econômica à Administração, uma vez que se trata de serviço técnico singular, prestado de forma integral por um único profissional ou empresa responsável, sendo tecnicamente inviável a divisão da avaliação de um mesmo imóvel entre fornecedores distintos.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS OU FINANCEIROS DISPONÍVEIS

A contratação do laudo técnico de avaliação mercadológica proporcionará à Administração segurança técnica e jurídica na eventual celebração de contrato de locação, evitando a pactuação de valor locatício superior ao praticado no mercado, o que representa economicidade direta aos cofres públicos.

Adicionalmente, a existência de laudo técnico elaborado por profissional habilitado, em conformidade com a ABNT NBR 14653, confere lastro documental robusto ao processo de dispensa de licitação previsto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, reduzindo o risco de questionamentos por parte dos órgãos de controle interno e externo (Tribunal de Contas do Estado de São Paulo), e prevenindo eventuais apontamentos de sobrepreço, superfaturamento ou irregularidade na contratação de locação.

Por fim, evita-se o dispêndio de recursos humanos internos em atividade para a qual a Administração não dispõe de corpo técnico habilitado, otimizando o aproveitamento do quadro de pessoal em suas atribuições regulares.



10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

- a) Formalização do processo administrativo de contratação direta, com a devida instrução técnica (ETP, Termo de Referência, matriz de riscos e demais peças exigidas pela Lei nº 14.133/2021);
- b) Realização de pesquisa formal de preços, nos termos do art. 23 da Lei nº 14.133/2021 e da Resolução da Câmara Municipal de Itanhaém nº 511/2024;
- c) Verificação da regularidade fiscal, trabalhista e da habilitação técnico-profissional do fornecedor a ser contratado, mediante consulta aos cadastros e certidões pertinentes, inclusive Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP);
- d) Reserva/indicação da dotação orçamentária específica para fazer face à despesa;
- e) Agendamento prévio de acesso ao imóvel para a realização da vistoria técnica pelo profissional/empresa contratada.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Identifica-se como contratação correlata e dependente do resultado do presente objeto o eventual e futuro processo de contratação direta para locação do imóvel avaliado, a ser processado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, cuja instrução dependerá diretamente da conclusão e do resultado do Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica ora contratado.

Não há outras contratações correlatas ou interdependentes identificadas no âmbito deste Estudo Técnico Preliminar.

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Por se tratar de contratação de serviço técnico de natureza intelectual (elaboração de laudo de avaliação), sem execução de obras, instalação de equipamentos ou uso de insumos poluentes, não são identificados impactos ambientais decorrentes da presente contratação.



Não obstante, recomenda-se que a entrega dos documentos e relatórios técnicos seja preferencialmente realizada em meio digital, de modo a reduzir o consumo de papel e demais insumos, em linha com as boas práticas de sustentabilidade na Administração Pública (art. 5º da Lei nº 14.133/2021).

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA

Diante do exposto, conclui-se pela viabilidade técnica, jurídica e econômica da contratação de empresa ou profissional especializado para elaboração de Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica do imóvel situado na Rua João Mariano Ferreira, nº 245, Vila São Paulo, Itanhaém/SP, por se tratar de solução adequada, proporcional e suficiente para subsidiar tecnicamente eventual processo de locação do referido imóvel, em atendimento à necessidade identificada pela Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém.

Recomenda-se o prosseguimento do processo de contratação por dispensa de licitação em razão do valor, nos termos do art. 75, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, mediante a elaboração do respectivo Termo de Referência e demais documentos exigidos pela legislação de regência.

Itanhaém, data da assinatura eletrônica

LUCIANO DIAS PRATES TAVARES
DIRETOR GERAL

Fone/Fax (13) 3421-4450

Rua João Mariano Ferreira, 229 – Vila São Paulo – CEP 11740-000 – Itanhaém - SP



CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM
ESTADO DE SÃO PAULO



MANIFESTO DE ASSINATURAS DIGITAIS

O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de Itanhaém. Para verificar as assinaturas, clique no link: <https://www.itanhaem.sp.leg.br/Siscam/Documentos/Validate?chave=8705-VHD4-PDT5-03UP>, ou vá até o site <https://www.itanhaem.sp.leg.br/Siscam/Documentos/Validate> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

Código para verificação: 8705-VHD4-PDT5-03UP

LUCIANO DIAS PRATES TAVARES

Servidor

Assinado por Luciano Dias Prates Tavares
em 14/08/2026, às 18:16:19

Fone/Fax (13) 3421-4450

Rua João Mariano Ferreira, 229 – Vila São Paulo – CEP 11740-000 – Itanhaém - SP