

OBJETO: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA(S) ESPECIALIZADA(S) PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DA SAEV AMBIENTAL, AUTARQUIA DE SANEAMENTO DO MUNICÍPIO DE VOTUPORANGA/SP.

LOCAL: Município de Votuporanga/SP.

AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DA SAEV AMBIENTAL

PROPRIETÁRIO: Superintendência de Água, Esgotos e Meio Ambiente de Votuporanga – SAEV AMBIENTAL.

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

SUMÁRIO

1. DADOS DO PROCESSO	3
2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO.....	3
3. ÁREA REQUISITANTE	3
4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO	11
5. LEVANTAMENTO DE MERCADO	5
6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO	12
7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS	13
8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO	13
9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO	16
10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES	16
11. DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL (PCA).....	17
12. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS	17
13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE A ASSINATURA DO CONTRATO	18
14. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS DANOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS	19
15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA	19

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

O presente documento visa analisar a viabilidade da futura aquisição/contratação, bem como, compilar as demandas e os elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência/Projeto Básico, de forma a melhor atender as necessidades da Superintendência de Água, Esgotos e Meio Ambiente de Votuporanga – SAEV Ambiental, conforme a Lei nº 14.133/2021.

1. DADOS DO PROCESSO

Órgão Responsável pela Contratação: Superintendência de Água, Esgotos e Meio Ambiente de Votuporanga – SAEV Ambiental	
Unidade Administrativa Requisitante: Departamento Administrativo e Departamento de Engenharia	
Objeto:	Contratação de empresa especializada para a prestação de serviços técnicos de avaliação patrimonial de bens móveis e imóveis integrantes do patrimônio da SAEV Ambiental, Autarquia de saneamento do município de Votuporanga/SP.
GRUPO 01	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES, VISANDO À AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DA SAEV AMBIENTAL, MEDIANTE APLICAÇÃO DE METODOLOGIAS ADEQUADAS À NATUREZA DOS ATIVOS, EM CONFORMIDADE COM AS NORMAS TÉCNICAS VIGENTES, ESPECIALMENTE A SÉRIE NBR 14.653 - AVALIAÇÃO DE BENS E SUAS PARTES – DA ABNT, COM VISTAS À ATUALIZAÇÃO CADASTRAL, REGULARIZAÇÃO DOCUMENTAL E AO SUPORTE ÀS ATIVIDADES DE PLANEJAMENTO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO.
GRUPO 02	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA EM SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS PARA A REALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DA SAEV AMBIENTAL, MEDIANTE APLICAÇÃO DE METODOLOGIAS E TÉCNICAS RECOMENDADAS PELAS NORMAS TÉCNICAS ABNT 14.653 - AVALIAÇÃO DE BENS E SUAS PARTES, "IBAPE" - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E "ASA" - AMERICAN SOCIETY OF APPRAISERS E PRONUNCIAMENTOS TÉCNICOS CPC 27 - ATIVO IMOBILIZADO.

2. ÁREA REQUISITANTE

ÁREA REQUISITANTE	RESPONSÁVEL TÉCNICO
Departamento de Engenharia	Dayara Magossi Martins
Departamento Administrativo	Sandra Mara Barrueco

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Superintendência de Água, Esgoto e Meio Ambiente de Votuporanga – SAEV Ambiental é a entidade responsável pela operação, manutenção e eficiência do sistema público de saneamento, no que tange o abastecimento de água, esgotamento sanitário e meio ambiente.

A contratação de serviços especializados para a execução de reavaliação patrimonial dos bens móveis e imóveis da SAEV Ambiental justifica-se pela necessidade de promover a conferência física e documental dos ativos, assegurando a correta identificação, mensuração, classificação e registro patrimonial, em conformidade com as exigências legais e normativas aplicáveis, notadamente a Lei nº

14.133/2021, as Normas Brasileiras de Contabilidade Aplicadas ao Setor Público (NBCASP), e demais normas pertinentes.

A medida visa garantir a fidedignidade das informações contábeis e patrimoniais, bem como aprimorar os mecanismos de controle, rastreabilidade e gestão dos bens públicos sob responsabilidade da Autarquia.

Adicionalmente, a reavaliação patrimonial contribuirá para o aperfeiçoamento da base de dados patrimonial, subsidiando a tomada de decisões estratégicas, tais como planejamento de investimentos, definição de prioridades de manutenção, alienação de ativos e adequações operacionais.

Destaca-se, ainda, que a atualização das informações patrimoniais é fundamental para o atendimento às exigências de transparência e governança pública, bem como para a adequada evidenciação contábil dos ativos, conforme preconizado pelas normas aplicáveis.

Dessa forma, a presente contratação mostra-se indispensável para assegurar a confiabilidade das informações patrimoniais, apoiar o planejamento institucional de médio e longo prazo e fortalecer os princípios da eficiência, economicidade e transparência na administração pública.

3.1.Contextualização e Justificativa da Necessidade da Contratação

A presente contratação encontra fundamento nas exigências legais e normativas aplicáveis à gestão patrimonial no setor público, notadamente a Lei nº 14.133/2021, as Normas Brasileiras de Contabilidade Aplicadas ao Setor Público (NBCASP) e a série NBR 14.653 – Avaliação de Bens, da ABNT, podendo ainda ser observadas, de forma complementar, diretrizes do IBAPE e os pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, especialmente o CPC 27 – Ativo Imobilizado.

A contratação permitirá a emissão de **laudos técnicos de avaliação por profissionais legalmente habilitados**, com a aplicação de metodologias compatíveis com a natureza dos bens, incluindo, quando cabível, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (com eventual tratamento por inferência estatística) e o Método do Custo (ou Evolutivo), fundamentais para subsidiar processos que envolvam aquisição, alienação, cessão, controle e gestão de bens públicos.

Os serviços contemplarão, entre outras atividades:

- avaliação física, quantitativa e qualitativa dos bens móveis;
- registro fotográfico e identificação dos ativos;
- determinação do valor de mercado e/ou valor de reposição depreciado;
- identificação e mensuração da depreciação, amortização e/ou exaustão;
- estimativa e revisão da vida útil dos bens.

Tais ações são essenciais para a **consolidação de uma base patrimonial confiável, atualizada e integrada aos sistemas informatizados da Administração**, contribuindo para a melhoria dos controles internos e da gestão patrimonial.

3.2.Diagnóstico técnico da situação atual

Atualmente, há limitações estruturais e operacionais que impedem a execução interna adequada dessas atividades. O Departamento de Engenharia já possui elevada demanda, que inclui concepção e elaboração de projetos executivos, fiscalização e gestão de obras e contratos administrativos, apoio a projetos e atividades administrativas, planejamento e gestão de demandas de forma geral, inviabilizando a execução de avaliações patrimoniais em larga escala. Por outro lado, o setor de almoxarifado e patrimônio não dispõe de equipe suficiente para realizar, simultaneamente, a avaliação qualificada dos bens, o controle e organização do estoque, a distribuição e o recebimento de materiais, a gestão de solicitações e compras, bem como o controle de registro e movimentação patrimonial.

Diante desse cenário, a contratação se apresenta como a alternativa mais eficiente e econômica, garantindo a aplicação de metodologias técnicas padronizadas e reduzindo riscos de inconsistências e retrabalho.

A reavaliação patrimonial dos bens móveis e imóveis da Autarquia, aliada ao levantamento físico cadastral das edificações e estruturas, contribuirá para o aperfeiçoamento da base de dados patrimonial e para o suporte à tomada de decisões estratégicas, tais como planejamento de investimentos, definição de prioridades de manutenção, alienação de ativos e adequações operacionais.

Assim, a contratação mostra-se indispensável para assegurar a confiabilidade das informações patrimoniais, apoiar o planejamento institucional de médio e longo prazo, atender às exigências legais e fortalecer os princípios da eficiência, economicidade e transparência na Administração Pública.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado foi realizado com o objetivo de identificar soluções disponíveis, práticas adotadas e estimar os valores referenciais para a contratação dos serviços de reavaliação patrimonial de bens móveis e imóveis, observando os princípios da economicidade, eficiência e vantajosidade para a Administração Pública.

Para os serviços relacionados à reavaliação de bens imóveis foram solicitados e analisados orçamentos junto a empresas especializadas do setor, com comprovada atuação em engenharia de avaliações e levantamentos técnicos. As propostas obtidas contemplaram a execução integrada dos serviços, permitindo aferir a compatibilidade dos preços praticados no mercado com o escopo pretendido, bem como identificar metodologias usuais, composição de custos e prazos médios de execução.

No que se refere aos serviços de reavaliação patrimonial de bens móveis, considerando a especificidade da atividade e a menor disponibilidade de parâmetros diretos comparáveis, o levantamento de mercado foi realizado por meio de abordagem combinada. Inicialmente, procedeu-se à consulta direta junto a empresa especializada na prestação de serviços dessa natureza, visando compreender a estrutura de custos, metodologia aplicada e valores praticados. Complementarmente, foi realizada pesquisa de preços em bases públicas de contratações governamentais, com destaque para as plataformas BLL Compras e Compras.gov, a partir da análise de contratações similares realizadas por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

A análise das informações coletadas possibilitou a formação de um referencial de preços consistente, baseado em múltiplas fontes, mitigando riscos de distorções e assegurando maior confiabilidade à estimativa de custos da contratação. Foram considerados, ainda, fatores como porte e complexidade dos serviços, abrangência do objeto, volume de bens a serem avaliados, necessidade de deslocamentos, nível de detalhamento técnico exigido e prazos de execução.

Verificou-se, a partir do levantamento realizado, a existência de empresas aptas a executar o objeto pretendido, tanto no que se refere aos serviços relacionados aos bens imóveis quanto aos bens móveis, evidenciando a viabilidade da contratação sob o aspecto competitivo e a inexistência de restrição relevante ao mercado.

Dessa forma, conclui-se que o levantamento de mercado realizado é suficiente para subsidiar a estimativa de custos da contratação, bem como para demonstrar a viabilidade técnica e econômica da solução proposta, atendendo às diretrizes da legislação vigente e às boas práticas de planejamento das contratações públicas.

A seguir, são apresentadas as alternativas analisadas, com a respectiva avaliação de suas vantagens e desvantagens, considerando as condições de mercado e a estrutura operacional da Autarquia

4.1. GRUPO 01

4.1.1. ESTUDO DE SOLUÇÕES PARA AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Solução 01	Contratação de empresa especializada por meio de licitação
Descrição	Contratação de empresa especializada, por meio de processo licitatório, para execução da reavaliação patrimonial e atualização cadastral dos bens imóveis da SAEV Ambiental. A empresa contratada será responsável pela realização de vistorias presenciais, identificação física dos bens, avaliação conforme normas técnicas (como a NBR 14.653), atualização de dados cadastrais e emissão de laudos técnicos.
Vantagens	Disponibilização imediata de equipe técnica especializada, com experiência comprovada em avaliações e cadastros imobiliários; Capilaridade: possibilidade de atendimento simultâneo a diferentes unidades, sem sobrecarga da equipe interna da SAEV Ambiental; Garantia de conformidade com as normas contábeis, de auditoria e de gestão patrimonial;

	Redução de riscos de inconsistências ou retrabalhos, devido ao uso de metodologia padronizada; Possibilidade de entrega de relatórios técnicos, laudos de avaliação e bases cadastrais georreferenciadas compatíveis com sistemas de gestão da Administração; Flexibilidade para dimensionar a equipe de acordo com o volume de imóveis e prazos estabelecidos; Maior segurança jurídica: a contratação via licitação garante isonomia entre potenciais fornecedores, transparência no processo e aderência integral à Lei nº 14.133/2021; Transferência de riscos: obriga a contratada a assumir a responsabilidade por falhas técnicas, refazendo serviços eventualmente rejeitados pela fiscalização, sem custos adicionais; Atualização tecnológica: empresas especializadas tendem a empregar softwares de geoprocessamento, drones e ferramentas BIM, que elevam a precisão dos resultados e reduzem tempo de execução.
Desvantagens	Dependência de terceiros para conhecimento técnico: parte do know-how fica fora da equipe interna, reduzindo o aprendizado institucional; Necessidade de gestão contratual rigorosa: exige acompanhamento próximo do fiscal e do gestor do contrato para evitar atrasos, falhas ou entregas fora do padrão; Dependência de prazos e disponibilidade da empresa contratada; Custos recorrentes sempre que houver necessidade de nova atualização ou reavaliação patrimonial.

Solução 02	Elaboração da avaliação dos imóveis com mão de obra própria da autarquia
Descrição	Realização da avaliação dos imóveis integrantes do patrimônio da SAEV Ambiental por meio de equipe técnica própria da autarquia, composta por servidores efetivos ou designados. O processo seria conduzido internamente, englobando levantamentos de campo, elaboração de projetos as-built, atualização cadastral e reavaliação patrimonial dos bens imóveis. A metodologia adotada seguiria os parâmetros normativos aplicáveis (como a NBR 14.653), podendo ser utilizados métodos como a inferência estatística e/ou o método evolutivo, conforme a necessidade de cada caso
Vantagens	Autonomia institucional: a execução com equipe própria assegura maior controle direto sobre os trabalhos, reduzindo a dependência de fornecedores externos; Valorização e capacitação interna: possibilita o fortalecimento do corpo técnico da SAEV Ambiental, promovendo aprendizado contínuo e maior domínio das metodologias normativas (como a NBR 14.653); Redução de custos contratuais: evita a necessidade de pagamento a terceiros, aproveitando os recursos humanos já disponíveis na estrutura da Autarquia; Conhecimento acumulado: os servidores conhecem melhor as peculiaridades dos bens patrimoniais, o que pode conferir maior precisão e confiabilidade ao processo.
Desvantagens	Demanda por qualificação específica: pode ser necessário investir em capacitação complementar em metodologias de avaliação patrimonial e elaboração de projetos as built; Sobrecarga de atividades: considerando as funções já desempenhadas pela equipe (fiscalização de obras, gestão de contratos e rotinas administrativas), a execução interna pode demandar mais tempo para conclusão;

	Limitação de escala: em razão da estrutura atual, a equipe pode encontrar dificuldades em atender simultaneamente a todos os imóveis e prazos, especialmente em levantamentos extensivos; Risco de comprometimento de outras atividades: a dedicação dos servidores a essa demanda pode reduzir a disponibilidade para suas atribuições rotineiras e estratégicas.
--	--

4.1.2. JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ADOTADA

A Solução 01 – Contratação de empresa especializada por meio de licitação mostra-se a mais adequada para atender à necessidade de reavaliação patrimonial e atualização cadastral dos bens imóveis da SAEV Ambiental. Trata-se de uma abordagem robusta, que garante a execução integral dos serviços com apoio de equipe técnica especializada, experiência comprovada em avaliações e cadastros imobiliários e utilização de metodologias reconhecidas pela NBR 14.653. Além de assegurar conformidade técnica e legal, a contratação externa possibilita maior agilidade, padronização dos processos e mitigação de riscos de inconsistências ou retrabalhos.

A Solução 02 – Execução direta por mão de obra própria da Autarquia, embora valorize os servidores e aproveite recursos internos, esbarra em limitações operacionais, como a necessidade de qualificação específica, a sobrecarga de atividades já desempenhadas e a dificuldade em atender a todos os imóveis no prazo demandado. Assim, o papel do corpo técnico da SAEV será de suporte e fornecimento de dados e informações necessárias, sem assumir a execução direta das atividades técnicas.

Conclui-se, portanto, que a Solução 01 é a mais vantajosa e recomendada, pois alia segurança jurídica, economicidade processual, atualização tecnológica e garantia de qualidade técnica, atendendo plenamente aos objetivos estratégicos e de gestão patrimonial da SAEV Ambiental.

4.1.3. CONTRATAÇÕES SIMILARES

Este tópico aborda contratações similares realizadas por outros órgãos públicos, porém, as mesmas não foram utilizadas como base para referência de valor, tendo em vista suas datas de publicação.

A seguir, são apresentadas contratações similares realizadas por outros órgãos públicos referente ao grupo 01:

Órgão	COMUSA - SERVICOS DE ÁGUA E ESGOTO DE NOVO HAMBURGO				
ID da Contratação	09509569000151-1-000087/2025				
Objeto	O objeto deste procedimento auxiliar é o CREDENCIAMENTO DE PESSOAS JURÍDICAS, INCLUSIVE EMPRESÁRIO INDIVIDUAL, DEVIDAMENTE REGISTRADAS NO CREA OU CAU PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ARQUITETURA OU ENGENHARIA PARA SERVIÇO TÉCNICO-PROFISSIONAL DE EMISSÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO PARA IMÓVEIS DE INTERESSE DA COMUSA E PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICA PARA AUXILIAR EM PROCESSOS JUDICIAIS, PARA A COMUSA - SERVIÇOS DE ÁGUA E ESGOTO DE NOVO HAMBURGO, conforme as quantidades, especificações e condições descritas no ANEXO I - Termo de Referência do Edital.				
ITEM	Descrição	UND	QTD	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	UND	33	R\$ 1.450,00	R\$ 47.850,00
02	LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	UND	4	R\$ 1.700,00	R\$ 6.800,00
03	LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	UND	3	R\$ 2.100,00	R\$ 6.300,00

04	LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	UND	2	R\$ 3.400,00	R\$ 6.800,00
05	LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	UND	1	R\$ 6.300,00	R\$ 6.300,00

Órgão	MUNICIPIO DE PRIMAVERA DO LESTE				
ID da Contratação	01974088000105-1-000079/2025				
Objeto	CREDENCIAMENTO PARA EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COM ELABORAÇÃO DE LAUDO IMOBILIÁRIO EM CONFORMIDADE COM A NBR-14 653-2 DA ABNT (NORMA BRASILEIRA PARA AVALIAÇÃO DE BENS – IMÓVEIS URBANOS)				
ITEM	Descrição	UND	QTD	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	AVALIACAO DE IMOVEIS	UND	100	R\$ 1.214,07	R\$ 121.407,00

Órgão	MUNICIPIO DE QUATRO PONTES				
ID da Contratação	95719381000170-1-000093/2025				
Objeto	O presente credenciamento trata do objeto: "Credenciamento de empresa ou corretor de imóveis para elaboração de avaliação imobiliária urbana e rural, para confecção de laudo/parecer técnico de avaliação mercadológica, sendo incluídos os seguintes serviços: vistoria in loco do imóvel para verificar suas características; coleta de dados de mercado; análise de documentos; e entrega de laudo impresso e digital. com profissionais devidamente registrados no conselho de classe nos termos da lei n. 14.133/2021. O credenciamento será do tipo paralelo e não excludente, obedecendo às condições e exigências deste edital.				
ITEM	Descrição	UND	QTD	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Avaliação de Imóvel rural com área superior a 10.000 m²:	UND	10	R\$ 1.800,00	R\$ 18.000,00
02	Avaliação de Imóvel rural com área de até 10.000 m²		10	R\$ 1.533,33	R\$ 15.333,30
03	Avaliação de Imóvel urbano (com ou sem benfeitorias) com área igual ou superior a 5.000 m²		10	R\$ 1.416,67	R\$ 14.166,70
04	Avaliação de Imóvel urbano (com ou sem benfeitorias) com área de até 5.000 m²		20	R\$ 1.200,00	R\$ 24.000,00

Órgão	MUNICIPIO DE FRANCA				
ID da Contratação	47970769000104-1-000154/2025				
Objeto	CREDENCIAMENTO DE PESSOAS JURÍDICAS PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS, COM EMISSÃO DE LAUDO OU PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, EM ATENDIMENTO A DEMANDA NO MUNICÍPIO DE FRANCA/SP				
ITEM	Descrição	UND	QTD	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	CREDENCIAMENTO DE PESSOAS JURÍDICAS PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS, COM EMISSÃO DE LAUDO OU PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, EM ATENDIMENTO A DEMANDA NO MUNICÍPIO DE FRANCA	UND	12	R\$ 180.250,00	R\$ 2.163.000,00

Órgão	MUNICIPIO DE ASSIS				
ID da Contratação	46179941000135-1-000048/2026				
Objeto	Credenciamento de empresas especializadas em laudos técnicos de avaliação de imóveis urbanos e rurais.				
ITEM	Descrição	UND	QTD	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	SERVIÇO TÉCNICO DE PERÍCIA/AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO GRAU I	UND	500	R\$ 1.690,48	R\$ 845.240,00
02	SERVIÇO TÉCNICO DE PERÍCIA/AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO GRAU II		500	R\$ 2.228,36	R\$ 1.114.180,00
03	SERVIÇO TÉCNICO DE PERÍCIA/AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL GRAU I - ATÉ 20 HA		500	R\$ 2.228,36	R\$ 1.114.180,00
04	SERVIÇO TÉCNICO DE PERÍCIA/AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL GRAU II - ACIMA DE 20 HA		500	R\$ 2.458,88	R\$ 1.229.440,00

Órgão	MUNICIPIO DE PONTE SERRADA				
ID da Contratação	82777236000101-1-000170/2025				

Objeto	CREDENCIAMENTO DE PESSOA JURÍDICA ESPECIALIZADA E REGISTRADA JUNTO AO CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS (CRECI), CREA SC OU CAU SC, PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS, COM EMISSÃO DE LAUDO OU PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, EM ATENDIMENTO A DEMANDA DO MUNICÍPIO DE PONTE SERRADA/SC.				
ITEM	Descrição	UND	QTD	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Avaliação de imóvel urbano com área de até 1000 m²	UND	6	R\$ 912,22	R\$ 5.473,32
02	Avaliação de imóvel urbano com área de até 2000 m²		6	R\$ 1.346,66	R\$ 8.079,96
03	Avaliação de imóvel urbano com área de até 3000 m²		6	R\$ 1.366,66	R\$ 8.199,96
04	Avaliação de imóvel urbano com área de até 4000 m²		6	R\$ 1.397,77	R\$ 8.386,62
05	Avaliação de imóvel urbano com área de até 5000 m²		6	R\$ 1.600,00	R\$ 9.600,00

A seguir, são apresentadas contratações similares realizadas por outros órgãos públicos referente ao grupo 02:

Órgão	MUNICIPIO DE LAVRAS				
ID da Contratação	18244376000107-1-000052/2026				
Objeto	Contratação de empresa especializada para execução de levantamento patrimonial completo dos bens móveis e imóveis da Administração Pública Municipal, compreendendo identificação física in loco, conciliação contábil, atualização cadastral, fornecimento e fixação de plaquetas patrimoniais com QR Code, emissão de termos de responsabilidade, registro fotográfico e elaboração de relatórios técnicos e contábeis, nas dependências das Unidades Administrativas da Prefeitura de Lavras				
ITEM	Descrição	UND	QTD	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	LOTE 01 - PLAQUETAS DE IDENTIFICAÇÃO PATRIMONIAL: FABRICADAS EM ALUMÍNIO ANODIZADO, COM QR CODE DE ALTA RESOLUÇÃO COM DADOS ESPECÍFICOS DO MUNICÍPIO. AS PLAQUETAS TÊM UMA ESPESSURA DE 0,30 MM, FORMATO RETANGULAR COM BORDAS ARREDONDADAS, E MEDEM 4,5X 1,5 MM. PRODUZIDAS COM MATERIAL ALTAMENTE RESISTENTE A PRODUTOS QUÍMICOS, LIMPADORES MULTIUSO, DETERGENTES E ALVEJANTES, BEM COMO À ABRASÃO. AIMPRESSÃO É REALIZADA DIGITALMENTE, COLORIDA E COM BRASÃO	UND	80000	R\$ 0,96	R\$ 76.800,00

	INSTITUCIONAL. PARA UMA PROTEÇÃO ADICIONAL, AS PLAQUETAS DEVEM SER REVESTIDAS COM VERNIZ AUTOMOTIVO NO ACABAMENTO. A FIXAÇÃO DEVE SER POR FITA ADESIVA DUPLA FACE 3M DE ALTA QUALIDADE, QUE CUBRA TODO O VERSO DA PLAQUETA, ASSEGURANDO UMA ADERÊNCIA FIRME E DURADOURA.				
02	LOTE 01 - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE LEVANTAMENTO PATRIMONIAL FÍSICO E INDIVIDUALIZADO/INVENTÁRIO DE BENS PÚBLICOS PERMANENTES, COMPREENDENDO TODOS OS BENS MÓVEIS (MOBILIÁRIO, VEÍCULOS, MÁQUINAS, IMPLEMENTOS, FERRAMENTAS, DENTRE OUTROS) E IMÓVEIS, COM AVALIAÇÃO DE ACORDO COM O VALOR DE MERCADO/VALOR VENAL		1	R\$ 89.957,53	R\$ 89.957,53

5. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. O serviço deverá ser prestado por empresa especializada, com fornecimento de mão de obra, equipamentos e insumos necessários à plena execução do objeto, devidamente registrada nos órgãos competentes, em conformidade com a legislação vigente e com as normas técnicas aplicáveis.

5.2. Abaixo, detalham-se os principais requisitos **que podem** ser solicitados:

5.3. Qualificação técnica da empresa e dos profissionais

5.3.1. Referente ao GRUPO 01

A contratação deverá ser realizada com empresa especializada, devidamente registrada no CREA ou no CAU, com experiência compatível com o objeto.

5.3.2. Referente ao GRUPO 02

Para fins de habilitação, a empresa interessada deverá comprovar capacidade técnica para a execução dos serviços de reavaliação patrimonial de bens móveis, nos termos do art. 67 da Lei nº 14.133/2021, mediante a apresentação de documentação que demonstre aptidão para o desempenho de atividade compatível com o objeto desta contratação.

A comprovação da capacidade técnica dar-se-á por meio da apresentação de 02 (dois) Atestados de Capacidade Técnica, emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, devidamente assinados por autoridade competente, que comprovem a execução satisfatória de serviços de

avaliação, reavaliação, mensuração ou atualização patrimonial de bens móveis, compatíveis em características, complexidade, metodologia e volume com o objeto deste Estudo Técnico Preliminar.

Os atestados apresentados deverão demonstrar que os serviços foram executados em conformidade com as Normas Brasileiras de Contabilidade Aplicadas ao Setor Público – NBC TSP, com o Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público – MCASP, bem como com as normas técnicas da ABNT aplicáveis à avaliação de bens, em especial a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens e suas Partes, no que couber aos bens móveis, além de demais disposições legais e normativas pertinentes, como "IBAPE" - Instituto Brasileiro De Avaliações E Perícias De Engenharia E "ASA" - American Society of Appraisers e Pronunciamentos Técnicos CPC 27 - Ativo Imobilizado.

Quando aplicável, a empresa deverá comprovar que os serviços foram executados por profissionais legalmente habilitados, mediante a apresentação de documento, devidamente registrado no conselho profissional competente, bem como a indicação formal do responsável técnico que responderá pela execução contratual.

A ausência, insuficiência ou irregularidade da documentação para comprovação da capacidade técnica ensejará a inabilitação da empresa, nos termos da legislação vigente, do Termo de Referência e do instrumento convocatório.

5.4. Visita técnica

Poderá ser prevista visita técnica facultativa, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

5.5. Capacidade operacional e financeira

Deverão ser exigidas comprovações de capacidade técnica e econômico-financeira adequadas à complexidade dos serviços, conforme detalhamento a ser estabelecido no Termo de Referência.

5.7. Garantias contratuais

Poderá ser exigida garantia contratual, conforme avaliação de riscos da contratação.

5.8. Subcontratação

5.8.1. É admitida a subcontratação do GRUPO 01.

5.8.1.1. Somente poderá ser subcontratado o **limite máximo de 50% do valor total do contrato**, podendo ser esta subcontratação das parcelas de maior relevância ou valor significativo, desde que seja apresentada comprovação de aptidão igual à exigida quanto a Qualificação Técnica. Quando os serviços necessitarem de equipamentos específicos ou pessoas personalíssimas, estes poderão ser subcontratados mediante prévia autorização da contratante.

5.8.1.2. O termo de referência deve pormenorizar sobre a subcontratação.

5.8.2. Não será admitida a subcontratação do GRUPO 02.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para a execução dos serviços de reavaliação patrimonial e atualização cadastral dos bens móveis e imóveis da SAEV Ambiental, contemplando a emissão de laudos técnicos de avaliação.

A execução dos serviços compreenderá a realização de vistorias técnicas in loco, levantamento físico e documental dos bens, incluindo registro fotográfico, coleta de dados de mercado e aplicação de metodologias de avaliação em conformidade com a série NBR 14.653 da ABNT e demais normas técnicas pertinentes.

No âmbito da avaliação de bens imóveis, serão adotados métodos consagrados pela norma técnica, tais como o método comparativo de dados de mercado e o método evolutivo, conforme aplicabilidade a cada caso, de modo a refletir adequadamente as características físicas, localização, padrão construtivo e condições de mercado dos bens avaliados.

Os produtos deverão ser disponibilizados em formato digital compatível com os sistemas de gestão patrimonial da Autarquia, assegurando a rastreabilidade e a integridade das informações.

No que se refere aos bens móveis, a avaliação deverá observar as diretrizes da série NBR 14.653 da ABNT, bem como boas práticas reconhecidas, como as do IBAPE, além da conformidade com o CPC 27, garantindo aderência às normas contábeis aplicáveis.

Os laudos técnicos deverão conter, no mínimo, a identificação e caracterização dos bens avaliados, a metodologia adotada, a fundamentação dos valores, as fontes de pesquisa utilizadas e os registros técnicos necessários à sua validação.

A contratada deverá responsabilizar-se pela consistência técnica dos produtos entregues, prestando esclarecimentos e promovendo eventuais ajustes que se fizerem necessários, sem ônus adicional para a Administração.

Dessa forma, a solução contempla, de maneira integrada, todas as etapas necessárias à adequada atualização e valorização do patrimônio da SAEV Ambiental, desde o levantamento de campo até a consolidação das informações técnicas.

O prazo estimado para execução dos serviços é de até 180 (cento e oitenta) dias corridos, para o grupo 01, e 90 (noventa) dias corridos para o GRUPO 02, contados a partir da emissão da ordem de serviço.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

Para a contratação dos serviços de avaliação de imóveis integrantes do patrimônio da SAEV Ambiental foram considerados os seguintes serviços:

Item	UND	Qtd.	Descrição
GRUPO 01			
01	UND	28	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES, VISANDO À AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DA SAEV AMBIENTAL, MEDIANTE APLICAÇÃO DE METODOLOGIAS ADEQUADAS À NATUREZA DOS ATIVOS, EM CONFORMIDADE COM AS NORMAS TÉCNICAS VIGENTES, ESPECIALMENTE A SÉRIE NBR 14.653 - AVALIAÇÃO DE BENS E SUAS PARTES – DA ABNT, COM VISTAS À ATUALIZAÇÃO CADASTRAL, À REGULARIZAÇÃO DOCUMENTAL E AO SUPORTE ÀS ATIVIDADES DE PLANEJAMENTO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO.
GRUPO 02			
02	SV	01	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA EM SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS PARA A REALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DA SAEV AMBIENTAL, MEDIANTE APLICAÇÃO DE METODOLOGIAS E TÉCNICAS RECOMENDADAS PELAS NORMAS TÉCNICAS ABNT 14.653 - AVALIAÇÃO DE BENS E SUAS PARTES, "IBAPE" - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E "ASA" - AMERICAN SOCIETY OF APPRAISERS E PRONUNCIAMENTOS TÉCNICOS CPC 27 - ATIVO IMOBILIZADO.

A relação detalhada dos bens será apresentada em Anexo do Termo de Referência.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A pesquisa de preços para fins da determinação do valor estimado foi elaborada conforme as diretrizes estabelecidas pela Lei de Licitações e Contratos Administrativos nº 14.133/2021, Art.23, § 1º e 2º.

. GRUPO 01 - Valor estimado com base em orçamentos obtidos junto a empresas especializadas do setor, com experiência comprovada em engenharia de avaliações.

. GRUPO 02 - Valor estimado com base na pesquisa de preços em plataformas como da Bolsa de Licitações e Leilões do Brasil (BLL Compras) e Compras.gov, além da pesquisa direta com fornecedores, conforme "Anexos".

Item	Valor	Descrição
GRUPO 01		
01	R\$ 185.826,00	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES, VISANDO À AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DA SAEV AMBIENTAL, MEDIANTE APLICAÇÃO DE METODOLOGIAS ADEQUADAS À NATUREZA DOS ATIVOS, EM CONFORMIDADE COM AS NORMAS TÉCNICAS VIGENTES, ESPECIALMENTE A SÉRIE NBR 14.653 - AVALIAÇÃO DE BENS E SUAS PARTES – DA ABNT, COM VISTAS À ATUALIZAÇÃO CADASTRAL, À REGULARIZAÇÃO DOCUMENTAL E AO SUPORTE ÀS ATIVIDADES DE PLANEJAMENTO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO.
GRUPO 02		
03	R\$ 39.740,19	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA EM SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS PARA A REALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DA SAEV AMBIENTAL, MEDIANTE APLICAÇÃO DE METODOLOGIAS E TÉCNICAS RECOMENDADAS PELAS NORMAS TÉCNICAS ABNT 14.653 - AVALIAÇÃO DE BENS E SUAS PARTES, "IBAPE" - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E "ASA" - AMERICAN SOCIETY OF APPRAISERS E PRONUNCIAMENTOS TÉCNICOS CPC 27 - ATIVO IMOBILIZADO.

8.1.DETALHAMENTO DA PESQUISA DE PREÇOS PARA A ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO PARA O GRUPO 01

8.1.1. A estimativa do valor da contratação para o Grupo 01 foi fundamentada em pesquisa de mercado realizada junto a empresas especializadas na prestação de serviços de avaliação de bens imóveis. A seleção dos fornecedores considerou a atuação no segmento, a experiência em serviços similares e a capacidade técnica compatível com o objeto.

8.1.2. A prospecção ocorreu por meio de levantamento de mercado e contatos diretos, sendo consideradas, para fins de composição da estimativa, as propostas encaminhadas pelas empresas que atenderam à solicitação dentro do prazo estabelecido. Registra-se que também foram consultadas as empresas Provale Engenharia de Avaliações, Setape Engenharia de Avaliações e Innovate, as quais, embora contatadas, não apresentaram proposta.

8.1.3. Os orçamentos obtidos permitiram a análise comparativa dos preços praticados, assegurando a definição de valor estimado compatível com a realidade do mercado e com o nível de complexidade dos serviços, em observância aos princípios da economicidade e da vantajosidade para a Administração Pública.

8.1.4. Com base no levantamento de mercado, a composição do valor da contratação seguirá conforme apresentam as tabelas a seguir:

Orçamento	Fonte	Valor
01	Caye & Miranda Engenharia Civil (julho/2026)	R\$ 249.972,00
02	Setape (junho/2026)	R\$ 254.500,00

03	Perfectum Engenharia de Avaliações (julho/2026)	R\$ 76.510,00
04	BHS Engenharia	R\$ 162.322,00

Média dos valores obtidos: (R\$ 249.972,00 + R\$ 254.500,00 + R\$ 76.510,00 + R\$ 162.322,00) = R\$ 185.826,00 (cento e oitenta e cinco mil oitocentos e vinte e seis reais)

8.2.DETALHAMENTO DA PESQUISA DE PREÇOS PARA A ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO PARA O GRUPO 02

Para estudar o valor de mercado do serviço relacionado ao Grupo 02, utilizou-se pesquisa direta com empresa especializada e pesquisa de preços em plataformas públicas como BLLCOMPRAS e Compras.gov., que constam no Anexo I deste documento. As referências de valor obtidas são apresentadas na tabela a seguir:

Orçamento	Fonte	Valor
01	BLLCOMPRAS (Julho/2026)	R\$ 44.838,80
02	Compras.gov (Julho/2026)	R\$ 37.381,76
03	Innovate Consultoria (Julho/2026)	R\$ 37.000,00

A estimativa do valor final médio de contratação referente a avaliação de bens móveis foi composta por média aritmética simples entre os valores de referência constantes na tabela apresentada no levantamento de mercado contido no item 3 deste documento.

Dessa mesma forma, a consolidação dos valores unitários de referência, no que diz respeito às pesquisas de preços em plataformas públicas, também se baseou em média aritmética simples entre os valores obtidos nas pesquisas. Os cálculos são detalhados a seguir:

Orçamento 1: BLLCOMPRAS

Valores obtidos na pesquisa: V1 = R\$ 62.332,00; V2 = R\$ 40.206,52; V3 = R\$ 42.316,66; V4 = R\$ 34.500,00

Média dos valores obtidos: $(V1 + V2 + V3 + V4)/4 = R\$ 44.838,80$

Orçamento 2: Compras.gov

Valores obtidos na pesquisa: V1 = R\$ 41.000,00; V2 = R\$ 39.999,00; V3 = R\$ 31.146,30.

Média dos valores obtidos: $(V1 + V2 + V3)/3 = R\$ 37.381,76$

Orçamento 3: Cotação com fornecedor – Innovate Consultoria

Valor obtido: R\$ 37.000,00.

A pesquisa direta com fornecedor foi realizada mediante solicitação de cotação por e-mail a 3 (três) fornecedores, contendo as especificações e quantitativos do objeto. Foram contatadas empresas com atuação pertinente ao objeto, visando a idoneidade, atuação regular, preços compatíveis com a realidade de mercado e capacidade técnica presumida necessária para execução do objeto.

Embora as solicitações formalmente encaminhadas e o prazo razoável aguardado para manifestação, apenas a empresa Innovate Consultoria apresentou proposta formal apta a compor a estimativa de preços. Ressalta-se que as demais empresas consultadas não apresentaram resposta e/ou não prosseguiram com a cotação, conforme demonstra o Anexo II deste documento

Assim, considerando que proposta apresentada demonstra adequação ao objeto, com plano de trabalho compatível e valor em consonância com os preços praticados no mercado, conforme verificado por meio de contratações similares realizadas por órgãos públicos, disponíveis em plataformas citadas anteriormente, conclui-se que o orçamento apresentado, que compõe o levantamento de preços neste documento, observou o disposto no art. 23 da Lei de Licitações nº 14.133/2021, §1º, inciso IV.

Cálculo do valor estimado de contratação:

Valores de referência obtidos: V1 = R\$ 44.838,80; V2 = R\$ 37.381,76 e V3 = 37.000,00

Média dos valores obtidos: $(V1 + V2 + V3)/3 = R\$ 39.740,19$

Portanto, o valor final estimado da contratação corresponde a **R\$ 39.740,19 (trinta e nove mil setecentos e quarenta reais e dezenove centavos)**, referente ao Grupo 02.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A presente contratação foi estruturada com parcelamento do objeto em grupos distintos, considerando a natureza dos serviços, a especialização técnica envolvida e a busca pela ampliação da competitividade no certame.

O objeto foi dividido em:

GRUPO 01 – Avaliação de bens imóveis

GRUPO 02 – Avaliação de bens móveis.

O parcelamento mostra-se tecnicamente recomendável, uma vez que os serviços apresentam características distintas quanto à metodologia, qualificação profissional exigida e procedimentos de execução. A avaliação de bens imóveis demanda conhecimentos específicos de engenharia e/ou arquitetura, com aplicação das diretrizes da série NBR 14.653 da ABNT, além da realização de levantamentos físicos e cadastrais. Por sua vez, a avaliação de bens móveis envolve técnicas próprias, com foco em análise de mercado, depreciação, estado de conservação e vida útil dos ativos.

Dessa forma, o parcelamento em grupos permite:

Ampliar a competitividade, possibilitando a participação de empresas especializadas em apenas um dos segmentos;

Evitar restrição indevida ao caráter competitivo, ao não exigir que uma única empresa detenha expertise simultânea em áreas distintas;

Obter propostas mais vantajosas, considerando a especialização dos licitantes;

Reduzir riscos técnicos, ao permitir que cada parcela seja executada por empresa com experiência específica.

Ressalta-se que, embora haja divisão em grupos, os serviços mantêm independência técnica e operacional, não havendo prejuízo à sua execução conjunta ou separada, tampouco comprometimento da padronização dos resultados, uma vez que as diretrizes gerais serão estabelecidas pela Administração.

Adicionalmente, o parcelamento não compromete a economicidade nem a eficiência da contratação, sendo plenamente viável do ponto de vista de gestão contratual.

Diante do exposto, conclui-se que o parcelamento do objeto é a solução mais adequada, por atender aos princípios da competitividade, economicidade e eficiência, previstos na Lei nº 14.133/2021.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Para a adequada execução do objeto, verifica-se que a presente contratação possui **caráter autônomo**, não estando condicionada, de forma direta, à celebração prévia de outras contratações específicas.

Todavia, a solução apresenta **relação indireta com instrumentos e sistemas internos de gestão patrimonial**, os quais poderão utilizar as informações geradas a partir dos serviços contratados, tais como laudos de avaliação, base cadastral atualizada e plantas técnicas das edificações (“as built”).

Adicionalmente, os resultados desta contratação poderão subsidiar outras demandas da Administração, como processos de regularização documental, revisões contratuais, planejamento de manutenção, estudos técnicos e tomada de decisões estratégicas relacionadas à gestão do patrimônio público.

Ressalta-se que eventuais contratações futuras que venham a utilizar os produtos gerados por este objeto não configuram dependência para sua execução, mas sim **desdobramentos naturais da atualização das informações patrimoniais**.

Dessa forma, conclui-se que não há contratações interdependentes imprescindíveis à viabilização desta contratação, sendo esta plenamente executável de forma independente, sem prejuízo de sua integração com outras ações e sistemas da Autarquia.

11. DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL (PCA)

Os itens objeto desse estudo foram incluídos no plano de contratação anual conforme apresentado abaixo:

ITEM	UND	QUANT.	DESCRIÇÃO	ID NO PCA
01	SV	1,00	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES, VISANDO À AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DA SAEV AMBIENTAL, MEDIANTE APLICAÇÃO DE METODOLOGIAS ADEQUADAS À NATUREZA DOS ATIVOS, EM CONFORMIDADE COM AS NORMAS TÉCNICAS VIGENTES, ESPECIALMENTE A SÉRIE NBR 14.653 - AVALIAÇÃO DE BENS E SUAS PARTES – DA ABNT, COM VISTAS À ATUALIZAÇÃO CADASTRAL, À REGULARIZAÇÃO DOCUMENTAL E AO SUPORTE ÀS ATIVIDADES DE PLANEJAMENTO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO.	2285
02	SV	1,00	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA EM SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS PARA A REALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DA SAEV AMBIENTAL, MEDIANTE APLICAÇÃO DE METODOLOGIAS E TÉCNICAS RECOMENDADAS PELAS NORMAS TÉCNICAS ABNT 14.653 - AVALIAÇÃO DE BENS E SUAS PARTES, "IBAPE" - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E "ASA" - AMERICAN SOCIETY OF APPRAISERS E PRONUNCIAMENTOS TÉCNICOS CPC 27 - ATIVO IMOBILIZADO.	2284

12. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação proposta tem como objetivo promover a atualização, padronização e confiabilidade das informações patrimoniais da SAEV Ambiental, por meio da reavaliação dos bens móveis e imóveis e da atualização cadastral correspondente.

Como resultados esperados, destacam-se:

GRUPO 01

Atualização dos valores patrimoniais dos bens imóveis e móveis, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, especialmente a série NBR 14.653 da ABNT, garantindo aderência aos valores de mercado e às boas práticas de avaliação;

Adequação às normas contábeis vigentes, em especial ao CPC 27, proporcionando maior transparência, fidedignidade e rastreabilidade das informações contábeis da Autarquia;

Aprimoramento da gestão patrimonial, com disponibilização de informações técnicas confiáveis para subsidiar processos decisórios, planejamento de investimentos, manutenção e regularização documental;

Redução de inconsistências e riscos de divergências patrimoniais, minimizando a ocorrência de retrabalhos, apontamentos de órgãos de controle e fragilidades nos registros existentes;

Melhoria da governança e da transparência, por meio da organização e sistematização das informações patrimoniais, em conformidade com os princípios da administração pública;

Suporte a demandas futuras da Administração, como auditorias, revisões contratuais, alienações, incorporações, seguros patrimoniais e demais processos que dependam de informações atualizadas e confiáveis;

Dessa forma, espera-se que a solução contribua de maneira significativa para o fortalecimento dos controles internos, a eficiência administrativa e a adequada gestão do patrimônio público sob responsabilidade da SAEV Ambiental.

GRUPO 02

Confiabilidade das Informações Patrimoniais: A reavaliação proporcionará dados atualizados e precisos sobre o valor e as condições dos bens móveis e imóveis, garantindo maior fidedignidade às informações contábeis e patrimoniais.

Apoio ao Planejamento e à Tomada de Decisão: Com informações atualizadas, a Autarquia terá subsídios técnicos para planejar investimentos, alienações, manutenções e demais ações estratégicas relacionadas ao patrimônio imobiliário, bem como fornecendo informações precisas para alienação, baixa ou reaproveitamento dos bens que compõem o mobiliário.

Melhoria na Gestão Patrimonial: com a identificação do estado de conservação, vida útil remanescente e eventual necessidade de manutenção ou substituição dos bens móveis.

Redução de Riscos e Inconsistências: A atualização cadastral mitigará riscos de registros incorretos, omissões ou divergências, evitando problemas em auditorias e garantindo maior segurança administrativa e contábil.

Integração com Sistemas de Gestão: Os dados revisados e atualizados serão compatíveis com sistemas informatizados de controle patrimonial, favorecendo a integração e o aprimoramento da gestão pública.

Capacitação e Melhoria Contínua da Equipe: O processo de contratação possibilitará o aperfeiçoamento dos servidores que atuam na área patrimonial, seja por meio do contato com metodologias atualizadas, seja pela utilização de ferramentas modernas de gestão.

Em resumo, a solução proposta não apenas atenderá às necessidades imediatas de atualização e reavaliação do patrimônio mobiliário e imobiliário, como também proporcionará ganhos permanentes em confiabilidade, eficiência administrativa e transparência na gestão pública, além de assegurar uniformidade e comparabilidade das informações ao longo do tempo, por meio da padronização dos procedimentos de avaliação.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE A ASSINATURA DO CONTRATO

Para a adequada execução da solução proposta, a SAEV Ambiental deverá adotar, previamente à contratação, as seguintes providências:

Levantamento e consolidação das informações existentes: organização da base de dados patrimonial disponível, incluindo cadastros de bens móveis e imóveis, registros contábeis, documentos técnicos, plantas, matrículas e demais informações relevantes, de modo a subsidiar a execução dos serviços;

Definição do escopo detalhado dos bens a serem avaliados: identificação, quantificação e categorização dos bens que comporão cada grupo da contratação, garantindo clareza quanto à abrangência dos serviços;

Disponibilização de acesso aos locais: planejamento interno para viabilizar o acesso da futura contratada às unidades e instalações, incluindo articulação com responsáveis pelos imóveis e setores envolvidos;

Designação de equipe de acompanhamento: indicação de servidor(es) responsável(is) pela fiscalização e gestão contratual, com atribuições de acompanhamento, validação e interlocução com a contratada;

Elaboração do Termo de Referência: detalhamento das condições de execução, requisitos técnicos, critérios de medição e pagamento, prazos, responsabilidades e demais elementos necessários à instrução do processo licitatório;

Pesquisa de preços e estimativa de custos: realização de levantamento de mercado para definição do valor estimado da contratação, observando parâmetros referenciais e contratações similares;

Avaliação de riscos da contratação: identificação de riscos técnicos, operacionais e contratuais, com definição de medidas mitigadoras a serem incorporadas ao Termo de Referência;

Verificação de disponibilidade orçamentária: confirmação da existência de dotação orçamentária suficiente para suportar a contratação;

Planejamento do cronograma da contratação: definição das etapas do processo licitatório e da execução contratual, considerando prazos compatíveis com a complexidade do objeto.

14. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS DANOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

A presente contratação possui **baixo potencial de impacto ambiental**, tendo em vista que se trata predominantemente da prestação de serviços técnicos de natureza intelectual, sem envolvimento direto com atividades de construção, intervenção física significativa ou geração expressiva de resíduos.

Ainda assim, durante a execução dos serviços, poderão ocorrer impactos ambientais pontuais, especialmente relacionados a:

- deslocamento de equipes para realização de vistorias in loco, com emissão de gases poluentes;
- eventual utilização de materiais de apoio e insumos administrativos;
- geração de resíduos de pequena monta, decorrentes das atividades operacionais.

Como medidas mitigadoras, deverão ser adotadas boas práticas, tais como:

- priorização do uso de **meios digitais** para registro, armazenamento e entrega de documentos, reduzindo o consumo de papel;
- planejamento logístico das vistorias, visando à otimização de deslocamentos e redução de emissões;
- utilização racional de recursos materiais e energéticos;
- destinação ambientalmente adequada de eventuais resíduos gerados.

Ressalta-se que a contratada deverá observar a legislação ambiental vigente e adotar práticas sustentáveis compatíveis com a natureza dos serviços prestados.

Dessa forma, conclui-se que os impactos ambientais associados à contratação são **mínimos, controláveis e passíveis de mitigação**, não representando impedimento à sua realização.

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

Diante das análises realizadas ao longo do presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação de empresa especializada para a execução dos serviços de reavaliação patrimonial e atualização cadastral dos bens móveis e imóveis da SAEV Ambiental mostra-se **adequada, necessária e plenamente viável**, sob os aspectos técnico, operacional e econômico.

A solução proposta atende de forma eficiente à necessidade de atualização e confiabilidade das informações patrimoniais, possibilitando a adequada mensuração dos ativos, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, especialmente a série NBR 14.653 da ABNT, bem como com as normas contábeis vigentes, a exemplo do CPC 27.

Verificou-se, ainda, que a alternativa adotada — contratação de empresa especializada — apresenta melhor relação entre custo e benefício quando comparada à execução por equipe própria, considerando a complexidade dos serviços, a necessidade de especialização técnica, a escala de execução e os prazos envolvidos.

O modelo proposto, com parcelamento do objeto em grupos, mostra-se adequado para ampliar a competitividade, garantir a participação de empresas especializadas e assegurar maior eficiência na execução dos serviços, sem prejuízo da qualidade e da padronização dos resultados.

Adicionalmente, foram identificadas e consideradas as providências necessárias à implementação da contratação, bem como os potenciais riscos e impactos envolvidos, os quais se mostram administráveis e compatíveis com a natureza do objeto.

Dessa forma, conclui-se que a contratação pretendida está devidamente fundamentada, alinhada aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público, previstos na Lei nº 14.133/2021, sendo recomendada a sua continuidade com a elaboração do Termo de Referência e o regular prosseguimento do processo licitatório.

ENCERRAMENTO

Encerra-se aqui o presente Estudo Técnico Preliminar, contendo em seu corpo 20 (vinte) páginas numeradas ao seu final.

Votuporanga - SP, 21 de julho de 2026.

Mariana de Mendonça Galvão
Técnico em Saneamento XXI

Rafael Peres Alves
Especialista em Saneamento VII

Sandra Mara Barrueco
Chefe do Departamento de Administração

Osvaldo Carvalho da Silva
Superintendente