

## PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS VIZINHOS - PR

**Estudo Técnico Preliminar 194/2025****1. Informações Básicas**

Número do processo: 1920/2025

**2. Descrição da necessidade**

Considerando a necessidade da Administração Pública em realizar avaliações técnicas de imóveis urbanos e/ou rurais para fins diversos, justifica-se a contratação de empresa ou profissional especializado, devidamente habilitado e registrado no respectivo conselho de classe (CRECI/CREA/CAU), bem como de estar inscrito junto ao CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários), o CNAI é obrigatório somente para Corretor de Imóveis, para a prestação de serviços de avaliação imobiliária.

A avaliação de imóveis requer conhecimento técnico específico, além da observância das normas da **Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT**, em especial a **NBR 14.653**, que trata da Avaliação de Bens. Tal serviço exige a produção de laudos técnicos e pareceres fundamentados, que devem garantir precisão, transparência, imparcialidade e segurança jurídica aos atos da Administração.

Diante da ausência de corpo técnico próprio de profissionais qualificados no quadro de servidores, torna-se imprescindível a contratação por meio de procedimento licitatório, observando os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

**3. Área requisitante**

| Área Requisitante       | Responsável            |
|-------------------------|------------------------|
| Departamento de Compras | Matheus Nogueira Ponte |

**4. Descrição dos Requisitos da Contratação**

- A proponente deverá apresentar comprovação de que possui habilitação para realização da Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, fornecida pelo respectivo Órgão de Classe (CRECI/CAU/CREA), bem como de estar inscrita junto ao CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários) o CNAI é obrigatório somente para Corretor de Imóveis;
- O representante legal da proponente deve manter atualizado seu cadastro junto ao Departamento de Compras.
- Deverá manter durante a execução do Contrato proveniente deste Edital, todas as condições de habilitação exigidas no Credenciamento.
- Apresentar e atualizar certidões ou qualquer outro documento sempre que solicitado pelo Município de Dois Vizinhos – PR.

O credenciamento configurará uma relação contratual de prestação de serviços.

A quantidade de procedimentos realizados durante o período contratual será dividida pelo número de credenciados devidamente habilitados, conforme ordem de credenciamento e observado o saldo do Chamamento quando do credenciamento.

A distribuição dos serviços às empresas contratadas observará a ordem precedente, demandando um serviço de cada vez por credenciado.

Para cada serviço contratado será necessário, no mínimo, a emissão de 3 (três) avaliações e a distribuição das mesmas será realizada obedecendo a ordem do credenciamento.

O Credenciado para os serviços fica proibido de ceder ou transferir para terceiros a execução do objeto.

**DO PRAZO DE ENTREGA:** As avaliações deverão ser entregues no prazo máximo de 3 (três) dias úteis, contados da data de solicitação. Deverão ser confeccionadas de acordo com a NBR 14653 ou a que vier a substituí-la.

#### INSTALAÇÃO DE ESCRITÓRIO

☐ SIM

☒ NÃO

### 5. Levantamento de Mercado

Uma das possíveis soluções é a criação de uma equipe técnica interna, porém, o alto custo para a manutenção dos servidores será mais custosa para o Município, porque o volume de trabalho é esporádico, gerando assim uma ociosidade dos servidores, sendo que cada avaliação precisa de no mínimo 3 avaliadores diferentes, essa opção seria vantajosa se a demanda fosse mais constante e volumosa.

A melhor forma visualizada é o credenciamento de avaliadores, onde serão cadastrados previamente e colocados em uma ordem, um rodízio, que a cada avaliação serão chamados consecutivamente, sendo o processo transparente e idôneo, gerando assim uma agilidade e variedade de prestadores.

O serviço a ser contratado se enquadra no Simples Nacional.

Escolha técnica se dá através do Art. 79. O credenciamento poderá ser usado nas seguintes hipóteses de contratação:

I - Paralela e não excludente: caso em que é viável e vantajosa para a Administração a realização de contratações simultâneas em condições padronizadas; e Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: IV - objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento.

### 6. Descrição da solução como um todo

O credenciamento de avaliadores de imóveis constitui uma solução eficiente, flexível e economicamente vantajosa para atender às demandas de avaliações técnicas de bens imóveis no âmbito da administração pública. Essa modalidade de contratação tem como objetivo formar um banco

de profissionais habilitados, previamente selecionadas, que poderão ser convocados conforme a necessidade da administração.

Entre as principais vantagens do credenciamento estão a celeridade na prestação dos serviços, a ampliação do leque de profissionais disponíveis e a garantia de que somente profissionais habilitados, com registro no CREA, CRECI ou CAU, serão contratados.

Adicionalmente, o modelo permite que a administração mantenha o controle de quantitativos e financeiro das avaliações, estabelecendo através de cotações no mercado os valores para os serviços. Isso contribui para a economicidade e maior segurança jurídica nas tomadas de decisão.

## **7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas**

Estima-se que haverá necessidade de 210 avaliações para Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para fins de locação de imóveis e 1.200 para Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para fins de alienação ou permuta de imóveis, baseando-se nos últimos quantitativos de avaliações geradas para cada um dos itens e levando em conta um possível leilão de lotes do Município, onde terão um quantitativo mais elevado no Item 2 do DFD.

## **8. Estimativa do Valor da Contratação**

**Valor (R\$):** 563.532,30

Baseando-se no valor pago atualmente para os avaliadores, temos como parâmetro o valor unitário para o item 1 do DFD de R\$ 372,63 e para o item 2 de R\$ 404,40. Multiplicando pela quantidade desejada no Item 4 deste ETP, tem-se o valor estimado da contratação de R\$ 563.532,30.

## **9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução**

Pretende-se realizar a contratação de pessoa jurídica e ou pessoa física para prestação do serviço, que deverá contemplar tudo que se necessita para a avaliação de um imóvel. Neste caso o item não terá seu fornecimento parcelado em cotas, tendo em vista a natureza da licitação, que será a contratação de todos os interessados independente do enquadramento jurídico.

## **10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes**

Não se faz necessária a realização de contratações correlatas, para a viabilidade e contratação desta demanda e não se verificou a necessidade de contratações interdependentes.

## **11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento**

- I. ID PCA no PNCP: 76205640000108-0-000001/2025;
- II. Data de publicação no PNCP: 17/06/2024;
- III. Id do item no PCA: 1829 e 1830;
- IV. Classe/Grupo: Serviços imobiliários comissionados ou por contrato;
- V. Identificador da Futura Contratação: 987541-318/2025;

## 12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação de empresa especializada para a realização de avaliações imobiliárias visa garantir à Administração Municipal **subsídios técnicos confiáveis, imparciais e fundamentados** para a correta valoração de bens imóveis nos processos administrativos e patrimoniais em que haja necessidade de apuração do valor de mercado, do valor locativo, do valor para fins de desapropriação, regularização, aquisição, permuta, entre outros.

A contratação visa também atender a exigências legais e normativas que determinam a realização de avaliações prévias e fundamentadas nos processos envolvendo bens imóveis, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021 e NBR 14.653 e demais dispositivos aplicáveis à gestão pública. Trata-se, portanto, de uma medida que reúne aspectos técnicos, legais, econômicos e administrativos, sendo essencial para assegurar a legalidade, a eficiência e a responsabilidade na condução dos atos patrimoniais da Administração Pública.

## 13. Providências a serem Adotadas

Não há necessidade de providências específicas. O gestor, fiscal(is) e suplente(s) designados para o contrato são servidores experientes e não terão dificuldade na fase de execução contratual.

| Relação de Gestor e Fiscais     |                           |
|---------------------------------|---------------------------|
| Gestor:                         | Dione Luiz da Silva       |
| Fiscal Administrativo:          | Bianca Cristina Schreiber |
| Fiscal de Recebimento/Execução: | Sidnei Omar Roveda        |
| Fiscal Técnico:                 |                           |
| Suplentes:                      | Caetano Besson Fernandes  |

## 14. Possíveis Impactos Ambientais

Preocupada com os possíveis impactos ambientais provenientes da execução do objeto deste certame, a Administração Municipal exige que contratada comprometa-se a contribuir para a promoção do desenvolvimento nacional sustentável no cumprimento de diretrizes e critérios de sustentabilidade ambiental, de acordo com o art. 225 da Constituição Federal/88, através de declaração firmada pela empresa proponente.

## 15. Declaração de Viabilidade

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

### 15.1. Justificativa da Viabilidade

Diante das informações supra, concluímos pela viabilidade e necessidade da contratação, através de credenciamento, de empresa jurídica para avaliações que a Administração necessita.

## 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](#).

**DIONE LUIZ DA SILVA**

Autoridade competente

**BIANCA CRISTINA SCHREIBER**

Fiscal Adm.

**SIDNEI OMAR ROVEDA**

Fiscal de Recebimento/Execução