



## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

### **1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO**

1.1. A Prefeitura Municipal identificou a necessidade de credenciar 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, afim de da maior segurança e transparência aos processos de alienação/aquisição de bens imóveis.

1.2. O laudo técnico de avaliação imobiliária, quando elaborado conforme as diretrizes da ABNT NBR 14.653, identifica o valor de mercado do imóvel e serve como subsídio para negociação e formalização da aquisição pela Administração Pública.

1.3. O município possui profissional atuando no setor de engenharia com atribuição para realizar este tipo de serviço. A questão é que, além da avaliação realizada pelo próprio município, haja laudos ou pareceres de avaliações externas, emitidos por profissionais que atuam diretamente no mercado sem vínculo com a Administração, afim de da maior segurança e transparência aos processos de alienação/aquisição de bens imóveis.

1.4. Desta forma, o Credenciamento apresenta-se como a forma mais adequada de atender o objeto em questão, por conceder tratamento isonômico a todos os pretensos credenciados.

1.5. JUSTIFICATIVA DA VIGÊNCIA DE 02 (DOIS) ANOS DO TERMO DE CREDENCIAMENTO: A definição do prazo de 02 (dois) anos para a vigência do termo de credenciamento justifica-se pela necessidade de assegurar **continuidade e estabilidade** na prestação dos serviços de avaliação imobiliária, considerando que tais demandas ocorrem de forma **recorrente e imprevisível**, especialmente em processos de desapropriação, regularização fundiária, aquisição, alienação ou permuta de imóveis pelo Município. O período de 02 (dois) anos garante maior eficiência administrativa, atração de empresas especializadas, adequada gestão orçamentária e contratual, entre outros.

### **2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL**

O Município de Ponte Serrada encontra-se em transição para a nova Lei de Licitações e considerando que o município possui menos de 20.000 (vinte mil)



habitantes, encontra-se na exceção do art. 176 da Lei n. 14.133/2021.

### **3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

Para a execução adequada do serviço, a empresa contratada deverá ser legalmente constituída e atuar no ramo de avaliação imobiliária, estando regularmente credenciada junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI) ou nos Conselhos Regionais de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina (CREA-SC) ou de Arquitetura e Urbanismo (CAU – SC), o que deverá ser demonstrado mediante apresentação de documentação válida no momento da proposta.

A contratada deverá possuir, em seu quadro técnico, profissional(is) com experiência comprovada na elaboração de laudos técnicos de avaliação mercadológica. Também será exigida a apresentação de atestados de capacidade técnica emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, que comprovem a realização de serviços semelhantes ao objeto desta contratação.

O serviço deverá resultar na elaboração de um laudo técnico de avaliação do terreno, conforme os critérios estabelecidos na norma ABNT NBR 14.653, contendo, obrigatoriamente: a descrição detalhada do imóvel, fundamentação do valor de mercado apurado, metodologia empregada, pesquisa de mercado com imóveis similares, registro fotográfico atualizado, e croquis ou planta de localização quando necessário. O documento deverá estar assinado pelo profissional responsável, com indicação de seu registro no órgão competente.

O laudo deverá ser entregue em formato digital (PDF) e, se solicitado pela Administração, também em formato impresso. O prazo máximo para entrega do serviço será de 07 (sete) dias úteis, contados a partir da assinatura do contrato ou da emissão da ordem de serviço.

O pagamento será realizado em até 30 (trinta) dias corridos após a entrega definitiva do laudo, mediante apresentação de nota fiscal e atesto do setor competente da Prefeitura Municipal.

### **4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES**



## MUNICÍPIO DE PONTE SERRADA ESTADO DE SANTA CATARINA

Rua Madre Maria Theodora, 264 – Centro – CEP 89.683-000 Telefone: 3435-6008

A Administração Pública, ao promover o presente credenciamento de empresas especializadas em avaliação de imóveis, necessita estabelecer uma estimativa de quantidades a serem demandadas durante a vigência do contrato.

Tal estimativa não configura obrigação de consumo integral, mas serve como parâmetro para dimensionamento da contratação e para assegurar a previsibilidade administrativa, conforme determina a legislação de regência.

O quantitativo projetado foi definido com base:

- no **histórico de avaliações realizadas em exercícios anteriores**, considerando desapropriações, regularizações fundiárias, permutas, doações, processos judiciais e demais demandas administrativas que exigem laudos técnicos de avaliação;
- na **previsão de novos empreendimentos e obras públicas** planejadas no período, que poderão demandar avaliação de áreas urbanas e rurais; como por exemplo a aquisição de uma nova área para implantação de novo distrito industrial;
- na **média anual de solicitações registradas pelos setores de patrimônio e planejamento** do Município, devidamente atualizada para contemplar eventual aumento da demanda;
- na necessidade de garantir a **ampla concorrência e rotatividade entre as empresas credenciadas**, evitando concentração de contratações.

Dessa forma, a estimativa de quantidades apresentada no edital tem caráter meramente **previsional e orientativo**, não gerando obrigação de contratação integral por parte da Administração, mas permitindo uma melhor organização do processo de credenciamento e a adequada previsão orçamentária para a execução do objeto.

Os quantitativos estimados para a contratação pretendida segue na tabela abaixo:

Item	Descrição	Qnd	Valor unt	Valor total
01	Avaliação de imóvel urbano com área de até 1000 m <sup>2</sup>	6	R\$ 912,22	R\$ 5.473,32
02	Avaliação de imóvel urbano com área de até 2000 m <sup>2</sup>	6	R\$ 1.346,66	R\$ 8.079,96
03	Avaliação de imóvel urbano com área de até 3000 m <sup>2</sup>	6	R\$ 1.366,66	R\$ 8.199,96
04	Avaliação de imóvel urbano com área de até 4000 m <sup>2</sup>	6	R\$ 1.397,77	R\$ 8.386,62
05	Avaliação de imóvel urbano com área de até 5000 m <sup>2</sup>	6	R\$ 1.600,00	R\$ 9.600,00



**MUNICÍPIO DE PONTE SERRADA**  
**ESTADO DE SANTA CATARINA**

Rua Madre Maria Theodora, 264 – Centro – CEP 89.683-000 Telefone: 3435-6008

06	Avaliação de imóvel urbano com área de até 6000 m <sup>2</sup>	6	R\$ 1.627,77	R\$ 9.766,62
07	Avaliação de imóvel urbano maior de 7000 m <sup>2</sup>	6	R\$ 2.548,89	R\$ 15.293,34
08	Avaliação de imóvel rural com área de até 3000 m <sup>2</sup>	6	R\$ 1.814,11	R\$ 10.884,66
09	Avaliação de imóvel rural com área de até 10.000 m <sup>2</sup> com benfeitorias	6	R\$ 2.416,66	R\$ 14.499,96
10	Avaliação de imóvel rural com área acima de 10.000 m <sup>2</sup> com ou sem benfeitoria	6	R\$ 6.096,67	R\$ 36.580,02

## 5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado consiste na análise das alternativas possíveis, bem como na justificativa técnica e econômica da escolha da solução a ser contratada, conforme previsto no inciso V do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021.

Com o objetivo de garantir a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração e assegurar a compatibilidade entre a necessidade institucional e a viabilidade de execução, foi realizada pesquisa de mercado junto a contratações registradas no Portal Nacional de Compras Públicas – PNCP (Pesquisa no anexo I).

O presente processo tem por objeto o credenciamento de empresa especializada na prestação de serviços técnicos de avaliação imobiliária, visando à elaboração de laudo técnico de avaliação de imóvel de interesse da Administração Pública Municipal, destinado à concessões, alienações, aquisições entre outros.

A contratação se faz necessária para assegurar que a eventual concessão, alienação ou aquisição do bem imóvel seja realizada com base em valor justo e compatível com os preços praticados no mercado, em conformidade com o que dispõe a legislação vigente, incluindo os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência (art. 5º da Lei nº 14.133/2021). Além disso, o laudo técnico é requisito essencial para subsidiar a instrução do processo de aquisição e garantir a adequada destinação do recurso público.

## 6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado para o credenciamento do serviço é de no máximo R\$ 126.764,46 (Cento e vinte e seis mil setecentos e sessenta e quatro reais com quarenta e seis centavos).



A estimativa considera os preços praticados no mercado regional por serviços similares e abrange a elaboração de laudo técnico completo, com visitas ao imóvel, coleta de dados, análise documental, registros fotográficos e emissão de parecer técnico conforme normativas vigentes.

A estimativa foi elaborada com base em **Consultas a contratações públicas recentes**, disponíveis no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e em portais de transparência de municípios da região.

Diante do exposto, a estimativa apresenta-se compatível com os valores de mercado, sendo suficiente para atender ao objeto proposto.

## **7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

A solução proposta consiste no credenciamento de empresa especializada na prestação de serviços de avaliação técnica e mercadológica de imóveis, com o objetivo de subsidiar a Prefeitura Municipal de Ponte Serrada em caso de locação, concessão, alienação ou aquisição de bens imóveis.

A contratação busca atender, de forma adequada, eficiente e tecnicamente embasada, às exigências legais e operacionais para a realização da compra de imóveis pelo Poder Público, garantindo que a negociação ocorra com base em critérios objetivos, laudo profissional e segurança jurídica.

A empresa contratada deverá ser devidamente credenciada ao CRECI, CREA SC ou CAU SC e possuir profissionais habilitados para a emissão de laudo de avaliação imobiliária, conforme os parâmetros definidos pela ABNT NBR 14.653, contendo levantamento de mercado, descrição técnica do imóvel, valor de mercado estimado, justificativas da metodologia adotada, e demais elementos que garantam a confiabilidade do resultado.

A contratação visa garantir que a Administração tenha respaldo técnico e financeiro para a tomada de decisão, evitando sobre preço, assegurando a vantajosidade da negociação, e permitindo a devida instrução do processo de concessão, alienação e aquisição de bens imóveis. A solução apresenta viabilidade técnica, compatibilidade com os custos de mercado e está em plena conformidade com os princípios da legalidade, economicidade, eficiência e transparência que regem a Administração Pública.



## **8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO**

A contratação foi estruturada de forma a possibilitar a consulta e análise de empresas distintas, todas especializadas em avaliação imobiliária e devidamente credenciadas ao CRECI, CREA SC ou CAU SC, com o objetivo de garantir comparação técnica das propostas apresentadas.

O parcelamento da pesquisa de mercado e análise comparativa entre empresas distintas justifica-se pela natureza da contratação, que exige critérios técnicos objetivos para a determinação do valor de mercado de imóvel de interesse da Administração.

O objeto foi estruturado em 10 itens distintos, correspondentes a diferentes faixas de metragem de imóveis a serem avaliados, de modo a refletir a diversidade de demandas do Município. O parcelamento tem por finalidade:

- permitir maior **clareza e objetividade na precificação**, já que o custo do serviço varia conforme a metragem do imóvel avaliado;
- possibilitar **ampla participação de empresas**, garantindo competitividade e evitando a concentração de preços em um único item global;
- assegurar maior **aderência dos valores contratados à realidade de mercado**, considerando que empresas podem adotar diferentes metodologias e custos conforme o porte do imóvel;
- oferecer maior **flexibilidade na gestão da contratação**, uma vez que a Administração poderá demandar avaliações específicas conforme a necessidade, respeitando a faixa de metragem correspondente.

Dessa forma, o parcelamento do objeto mostra-se adequado, atendendo aos princípios da economicidade, competitividade e eficiência administrativa, além de proporcionar maior transparência e previsibilidade nos custos da contratação.

## **9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

Com a execução do credenciamento pretendido, espera-se obter uma avaliação técnica e mercadológica precisa, objetiva e fundamentada dos imóveis de interesse da Administração, garantindo segurança jurídica, transparência no processo de concessão, alienação, aquisição e aderência às normas técnicas aplicáveis, especialmente à ABNT NBR 14.653.

O resultado esperado é a elaboração de laudo técnico de avaliação imobiliária que



contenha todos os elementos essenciais para a correta definição do valor de mercado do imóvel, como descrição detalhada da área, levantamento de dados comparativos, justificativas metodológicas, registros fotográficos e demais informações que subsidiem a decisão da Administração Pública quanto à viabilidade da aquisição.

O laudo servirá de base para instrução do processo de compra, indenizações e outros, assegurando que a negociação se dê em condições justas, com respaldo técnico e compatibilidade com os preços praticados no mercado, evitando prejuízos ao erário. Além disso, busca-se garantir que o processo de aquisição de novas áreas ocorra dentro dos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e planejamento, assegurando que o investimento público seja realizado de forma responsável e estratégica.

## **10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS**

Para a efetivação do credenciamento, o Município de Ponte Serrada adotará as seguintes providências:

- elaboração e publicação do edital de credenciamento, assegurando ampla publicidade;
- recebimento da documentação de habilitação e análise pela Comissão de Licitação/Setor competente;
- formalização dos contratos ou termos de adesão com as empresas credenciadas;
- definição de fluxo interno para solicitação dos serviços de avaliação pelos setores demandantes;
- acompanhamento e fiscalização da execução, por meio de servidor ou comissão designada, garantindo a conformidade dos laudos emitidos com as normas técnicas aplicáveis;
- registro e controle das ordens de serviço emitidas, bem como dos pagamentos realizados, de modo a assegurar transparência e rastreabilidade;
- reavaliação periódica da demanda e da efetividade do credenciamento, com vistas a eventuais ajustes necessários.

## **11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Não se faz necessário proceder a outras contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda, visto que a contratação do serviço licitado atende toda necessidade existente.



## **12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**

A contratação em questão, que tem por objeto a prestação de serviço técnico de avaliação imobiliária, não gera impactos ambientais, uma vez que se trata de atividade estritamente documental, técnica e avaliativa, sem qualquer intervenção física na área, movimentação de solo ou modificação do meio ambiente.

## **13. DA DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA**

- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ).
- b) Certidão Conjunta negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União;
- c) Certidão Negativa de Débito com a Fazenda do Estado (Tributos Estaduais) onde for sediada a empresa.
- d) Certidão Negativa de Débito com a Fazenda do Município onde for sediada a empresa.
- e) Certificado de Regularidade do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço) CRF, emitido pela Caixa Econômica Federal;
- f) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas CNDT;

## **14. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

Para custear as despesas decorrentes desta dispensa de licitação, serão usadas as seguintes dotações orçamentárias: Recurso da Secretaria de Administração.

## **15. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

A contratação do serviço de avaliação técnica e mercadológica de imóvel mostra-se plenamente viável sob os aspectos técnico, jurídico, orçamentário e administrativo.

Do ponto de vista técnico, a demanda é clara, objetiva e fundamentada, com escopo bem definido e exequível por empresas especializadas, credenciadas junto ao CRECI, conforme as normas da ABNT NBR 14.653.

Juridicamente, a contratação é amparada pela Lei nº 14.133/2021, sendo possível sua realização por dispensa de licitação, mediante justificativa de preço e comprovação da vantajosidade, conforme estabelecido na legislação.



**MUNICÍPIO DE PONTE SERRADA**  
**ESTADO DE SANTA CATARINA**

Rua Madre Maria Theodora, 264 – Centro – CEP 89.683-000 Telefone: 3435-6008

Em relação à disponibilidade orçamentária, os valores estimados foram obtidos por meio de pesquisa de mercado com empresas do setor, e há previsão de recursos no orçamento municipal para atendimento da demanda.

Administrativamente, a contratação é estratégica, por representar etapa necessária para a eventual aquisição de área destinada à implantação de novo distrito industrial, alinhando-se às metas de desenvolvimento econômico do Município.

Dessa forma, a contratação é considerada viável, oportuna e vantajosa para a Administração Pública.

Ponte Serrada – SC, 18 de agosto de 2025.

**TALIA HARTCOPF FREITAS**  
**Secretária de Administração**



**MUNICÍPIO DE PONTE SERRADA**  
**ESTADO DE SANTA CATARINA**

Rua Madre Maria Theodora, 264 – Centro – CEP 89.683-000 Telefone: 3435-6008

**ANEXO I**

**PRESQUISA DE PREÇOS PNCP**

Item	Descrição	Município de Gravatal SC	Município de União do Oeste SC	Município de Princesa SC	Valor Médio
01	Avaliação de imóvel urbano com área de até 1000 m <sup>2</sup>	R\$ 916,67	R\$ 720,00	R\$ 1.100,00	R\$ 912,22
02	Avaliação de imóvel urbano com área de até 2000 m <sup>2</sup>	R\$ 1.140,00	R\$ 1.100,00	Município de Morro da Fumaça SC R\$ 1.800,00	R\$ 1.346,66
03	Avaliação de imóvel urbano com área de até 3000 m <sup>2</sup>	R\$ 1.200,00	R\$ 1.100,00	Município de Morro da Fumaça SC R\$ 1.800,00	R\$ 1.366,66
04	Avaliação de imóvel urbano com área de até 4000 m <sup>2</sup>	R\$ 1.293,33	R\$ 1.100,00	Município de Morro da Fumaça SC R\$ 1.800,00	R\$ 1.397,77
05	Avaliação de imóvel urbano com área de até 5000 m <sup>2</sup>	R\$ 1.410,00	Município de Princesa SC R\$ 1.590,00	Município de Morro da Fumaça SC R\$ 1.800,00	R\$ 1.600,00
06	Avaliação de imóvel urbano com área de até 6000 m <sup>2</sup>	R\$ 1.493,33	Município de Princesa SC R\$ 1.590,00	Município de Morro da Fumaça SC R\$ 1.800,00	R\$ 1.627,77
07	Avaliação de imóvel urbano maior de 7000 m <sup>2</sup>	R\$ 1.556,67	Município de Princesa SC R\$ 1.590,00	Município de Brunópolis SC R\$ 4.500,00	R\$ 2.548,89
08	Avaliação de imóvel rural com área de até 3000 m <sup>2</sup>	R\$ 1.233,33	Município de Jardinópolis R\$ 1.990,00	Município de Goioerê PR R\$ 2.300,00	R\$ 1.814,11
09	Avaliação de imóvel rural com área de até 10.000 m <sup>2</sup> com benfeitorias	R\$ 2.333,33	Município de Jardinópolis R\$ 2.500,00		R\$ 2.416,66
10	Avaliação de imóvel rural com área acima de 10.000 m <sup>2</sup> com ou sem benfeitoria	Município de Alto Bela Vista SC R\$ 6.900,03	Município de Águas Frias SC R\$ 7.600,00	Prefeitura Municipal de Florianópolis SC R\$ 3.790,00	R\$ 6.096,67

Após a coleta dos preços, constatou-se variação entre os valores obtidos. Considerando os princípios da razoabilidade, economicidade e vantajosidade da contratação para a Administração, optou-se pela **utilização da média aritmética simples dos preços válidos apurados** como parâmetro para o valor de referência.

Tal escolha visa evitar distorções causadas por eventuais valores discrepantes — muito altos ou muito baixos — assegurando a definição de um valor de referência



**MUNICÍPIO DE PONTE SERRADA**  
**ESTADO DE SANTA CATARINA**

Rua Madre Maria Theodora, 264 – Centro – CEP 89.683-000 Telefone: 3435-6008

**equilibrado, compatível com os praticados no mercado** e que garanta ampla competitividade no certame.

<https://pncp.gov.br/app/editais/82926569000147/2025/89>  
<https://pncp.gov.br/app/editais/78505591000146/2025/102>  
<https://pncp.gov.br/app/editais/01614374000160/2025/62>  
<https://pncp.gov.br/app/editais/01612836000100/2025/72>  
<https://pncp.gov.br/app/editais/80637457000140/2025/85>  
<https://pncp.gov.br/app/editais/80913031000172/2025/29>  
<https://pncp.gov.br/app/editais/01613853000161/2025/43>  
<https://pncp.gov.br/app/editais/95990180000102/2025/53>  
<https://pncp.gov.br/app/editais/83000323000102/2025/75>  
<https://pncp.gov.br/app/editais/78198975000163/2025/139>