



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1- INFORMAÇÕES GERAIS

SERVIDOR (OU EQUIPE) RESPONSÁVEL PELO PLANEJAMENTO DOS ESTUDOS PRELIMINARES:

NOME	Matheus Fagundes Siqueira
CARGO/FUNÇÃO	Secretário de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade
CPF	094.975.229-08
TELEFONE/E-MAIL	licitacao.planejamentogcr@gmail.com

2 – OBJETO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Objeto: CREDENCIAMENTO DE PESSOAS FÍSICAS OU JURÍDICAS ESPECIALIZADA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS, EM ESTRITA OBSERVÂNCIA À NORMA DA ABNT NBR 14.653, COM REGISTRO REGULAR NO RESPECTIVO CONSELHO DE CLASSE (CREA, CAU OU CRECI), PARA ATENDER ÀS DEMANDAS DO MUNICÍPIO DE GOVERNADOR CELSO RAMOS/SC.

Fundamentação/Justificativa: A presente contratação justifica-se pela necessidade de suprir a insuficiência de profissionais especializados no quadro permanente do Município para a elaboração de laudos de avaliação, bem como para dar estrito cumprimento as exigências legais.

3 - DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO

Previsão: Tendo em vista que o Município ainda não elaborou o Plano de Contratações Anual (facultativa a elaboração), cabe ressaltar que há a previsão desta contratação no plano plurianual

4 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Requisitos:

A contratada deverá:

4.1. Estar regularmente inscrita no respectivo conselho de classe (CREA, CAU OU CRECI), o que deverá ser demonstrado mediante apresentação de documentação válida.

4.2. No caso de corretores de imóveis, além da inscrição no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), deverão estar inscritos regularmente no



CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários), o que deverá ser demonstrado mediante apresentação de documentação válida.

4.3. O município poderá exigir a ART/RRT (Engenharia/Arquitetura) para casos de maior complexidade técnica, aceitando o selo do CNAI/CRECI para avaliações mercadológicas padrão.

4.4. A contratada deverá possuir, em seu quadro técnico, profissional(is) com experiência comprovada na elaboração de laudos técnicos de avaliação mercadológica. Nesse sentido, 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 e comprovação do vínculo do profissional com a empresa contratada, quando for o caso.

4.5. 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, acompanhado da respectiva ART, RRT ou Selo CNAI.

4.6. O laudo deverá ser entregue em formato digital (PDF) e, se solicitado pela Administração, também em formato impresso.

4.7. 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.

4.8. A contratação dos serviços ocorrerá de acordo com a demanda do município, não havendo quantitativo mínimo ou obrigação de contratar.

4.9. A critério de distribuição da demanda será por sistema de rodízio, seguindo a ordem de credenciamento. Isto é, a primeira convocada a se credenciar será convocada primeiro, e assim sucessivamente de maneira rotativa e alternada entre a credenciadas.

5 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Estimativa: 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 Demandas e Planejamento de obras e projetos.



6 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Levantamento de Mercado: O levantamento de mercado foi realizado mediante a análise de contratações públicas similares de outros municípios catarinenses. Dessa forma, chegamos à conclusão de que para municípios pequenos e geograficamente isolados, o maior desafio na contratação de avaliação de imóveis é o custo de deslocamento, que muitas vezes torna o serviço desinteressante para profissionais de grandes centros. Para evitar licitações desertas, a estratégia mais eficiente é o Credenciamento (Inexigibilidade), utilizando uma tabela de preços justa, considerando o isolamento geográfico, fundamentado na Lei nº 14.133/2021. Dessa forma, os credenciados serão convocados conforme a demanda surgir, respeitando o critério estabelecido no edital.

7 - ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Estimativa do valor da contratação:

O preço estimado para a referida contratação é:

O preço estimado é o resultado aferido através da Pesquisa de Preços que seguirá em anexo.

8 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Descrição da Solução: A solução adotada consiste no credenciamento de profissionais e/ou empresas especializadas em avaliação imobiliária, priorizando-se a disponibilidade e a pluralidade da rede de prestadores. Diferente de um certame convencional, a Administração busca formar um cadastro de profissionais habilitados para atender às demandas conforme a necessidade, mediante a aceitação de preços previamente fixados pela administração pública. A execução dos serviços observará um sistema de rodízio, garantindo a impessoalidade e a pronta resposta administrativa em avaliações para fins de compra, venda, permuta, desapropriação, locação, etc.

9 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Justificativa: Em regra, conforme disposições estabelecidas na alínea b, inciso V, do art. 40 da Lei n.º 14.133/21, o planejamento deverá atender, entre outros, ao princípio do parcelamento, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso, com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade sem perda da



economia de escala. Considerando a natureza do serviço a ser contratado, admite-se o credenciamento de várias empresas especializadas. A distribuição dos serviços entre as contratadas será realizada de forma equitativa, de modo a preservar o princípio da igualdade e da transparência de atuação. Essa distribuição dos serviços, seguirá a ordem de fila de acordo com o protocolo do credenciado e assim por diante.

10 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Resultados pretendidos: Criar um banco de profissionais qualificados para garantir que o município nunca fique sem atendimento ou dependente de um único prestador de serviço. Garantir que os laudos sejam emitidos por especialistas (engenheiros, arquitetos e corretores), assegurando avaliações precisas e dentro das normas técnicas. Evitar prejuízos aos cofres públicos causados por avaliações incorretas, garantindo valores de mercado justos e fundamentados.

11 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Providências prévias: Não há.

12 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Fundamentação: Não há.

13 – IMPACTOS AMBIENTAIS

Descrição: Não há impactos ambientais diretos.

14 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Parecer: Diante do estudo realizado, conclui-se que a contratação via credenciamento é a solução mais adequada, pois garante agilidade no atendimento das demandas e diversidade de profissionais. A medida é viável, razoável e alinhada ao princípio da eficiência administrativa.

15 – APROVAÇÃO E DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

Aprovo este Estudo Técnico Preliminar e atesto sua conformidade às disposições legais.

NOME: Matheus Fagundes Siqueira



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR CELSO RAMOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MOBILIDADE

CPF: 094.975.229-08

CARGO: Secretário de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade

16 – DATA DA CONCLUSÃO DESTE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Datado em abril de 2026.