

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP	
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DA 11ª REGIÃO – CRECI-SC	
ÁREA REQUISITANTE: CRECI EDUCAÇÃO	
NOME DO RESPONSÁVEL: FÁBIO STEFANES DA SILVA	
E-MAIL: fabio@creci-sc.gov.br	TELEFONE: (48) 3203-9226

1. OBJETO

1.1. O objeto deste Estudo Técnico Preliminar é a contratação do palestrante Cezar A. Haik Filho, por meio de sua empresa especializada, para a realização e/ou participação em Eventos de Capacitação (workshops, palestras, seminários, etc.) destinados aos Corretores de Imóveis inscritos no CRECI/SC, conforme condições, quantidades, valores e exigências estabelecidas na contratação.

Item	Descrição/especificação do objeto	Qtd.	Valor unitário	Valor total
1	Realizar/Participar de eventos de capacitação, conforme condições apresentadas na contratação.	06	R\$ 25.000,00	R\$ 150.000,00
			Valor total:	R\$ 150.000,00

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1. Conforme fundamenta o art. 37, XXI da Constituição Federal, Lei nº 14.133/2021 e demais regulamentações normativas incidentes, as contratações para realizações de obras, serviços, compras e alienações deverão ser precedidos de processo licitatório.

2.2. Conforme preconiza o art. 7º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, compete ao Conselho Federal e aos Conselhos Regionais representar, em juízo ou fora dele, os legítimos interesses da categoria profissional, respeitadas as respectivas áreas de competência.

2.3. Esse dispositivo legal confere aos Conselhos a responsabilidade institucional de proteger e promover os direitos e prerrogativas da profissão, assegurando que os corretores estejam devidamente representados nas mais diversas esferas sociais, econômicas e jurídicas, bem como assegurando a segurança jurídica nas transações imobiliárias à sociedade.

2.4. Nesse contexto, a capacitação contínua dos corretores de imóveis torna-se uma ferramenta estratégica e necessária para a efetivação dessa representação. Profissionais bem-preparados, atualizados e alinhados com as boas práticas do mercado fortalecem a imagem da categoria, elevam o padrão de atendimento ao público e consolidam a credibilidade institucional dos Conselhos. Ao investir em formação e desenvolvimento, os Conselhos cumprem sua missão legal de representar os interesses da classe com legitimidade e eficiência, promovendo uma categoria mais unida, qualificada e capaz de

enfrentar os desafios do setor imobiliário com excelência.

2.5. Consoante é sabido que o CRECI-SC, estabelece como objetivo e metas apoiar, incentivar e executar políticas de valorização e a capacitação continuada profissional dos Corretores de Imóveis.

2.6. Neste sentido, o Conselho atendendo às demandas dos Corretores de Imóveis, realizou mais de 200 (duzentos) eventos de capacitação para os credenciados.

2.7. Dentre essa quantidade expressiva de eventos de capacitação, realizados no ano de 2025, o CRECI-SC fez inúmeros eventos específicos, com repercussão e palestrantes de abrangência nacional e internacional, que foram case de sucesso, realizados em diversas cidades do Estado, como por exemplo: Joinville, Blumenau, Chapecó e Balneário Camboriú, Florianópolis, entre outras. A principal evidência do êxito dos eventos é o fato de que, ainda durante sua realização, já foram registradas demandas por novas capacitações.

2.8. Não é demais lembrar que a presente gestão projetou a continuidade de diversas atividades, eventos de capacitação, palestras, workshops e outros eventos, em uma iniciativa dedicada aos profissionais do mercado imobiliário, com o objetivo de capacitar, reconhecer e valorizar o trabalho dos profissionais desse ramo.

2.9. A valorização e a capacitação profissional dos Corretores de Imóveis são considerados pilares deste Conselho, sendo fortalecidos através do desenvolvimento de programas de educação continuada, apoiando a realização de eventos, congressos, workshops, palestras e outros cursos com temas voltados à atuação do profissional, a aplicação da legislação profissional, à técnica e a modernização do exercício da profissão, de forma a capacitar os Corretores de Imóveis inscritos juntos ao CRECI/SC para o eficiente desempenho de suas atividades.

2.10. Diante da política de valorização e capacitação profissional adotada pela atual gestão, aliada à excelente repercussão dos eventos realizados ao longo do ano de 2025 e à crescente demanda por novas ações formativas, o Conselho decidiu oportunizar aos seus inscritos a participação em eventos com o palestrante Cezar A. Haik Filho.

2.11. César Haik é empresário, corretor de imóveis e conselheiro estratégico com notória especialização no mercado imobiliário nacional. Com uma trajetória marcada pela excelência em vendas e gestão de equipes, acumulando mais de R\$ 3 bilhões em transações intermediadas, César possui uma visão prática, atualizada e transformadora sobre o setor.

2.12. Atuou como diretor de vendas da Cyrela, onde liderou a área responsável pelo maior número de vendas da história da companhia em seus 60 anos de existência. Sua atuação foi determinante para o crescimento e consolidação de projetos de grande porte e impacto no mercado.

2.13. Além disso, César também foi responsável pela estruturação inicial da rede Kempinski no Brasil — rede hoteleira de alto padrão —, demonstrando sua capacidade de atuação estratégica em empreendimentos de luxo e complexos.

2.14. Atualmente, é fundador e CEO da ATrinca Real Estate, um ecossistema voltado transformação do mercado imobiliário, que lidera ao lado de nomes de peso como Flávio Augusto, Caio Carneiro e Joel Jota. Também atua como conselheiro de empresas do setor, contribuindo com sua expertise em planejamento, performance e inovação.

2.15. Sua experiência e influência se alinham perfeitamente com os objetivos de valorização, capacitação e aprimoramento técnico dos corretores de imóveis de Santa Catarina.

2.16. Ademais, o CRECI desempenha um papel essencial na capacitação continuada dos corretores, promovendo a profissionalização, a ética e o desenvolvimento constante de competências necessárias para o sucesso e credibilidade no mercado imobiliário.

2.17. A necessidade da contratação de palestrantes renomados se justifica pelo êxito das edições anteriores e pela relevância dos temas a serem abordados, que incluem o cenário econômico atual, liderança estratégica, inteligência relacional e inovação. Estas temáticas são cruciais para fomentar o protagonismo dos Corretores de Imóveis de Santa Catarina, além de estarem alinhadas com as diretrizes institucionais de fortalecimento da inteligência produtiva do mercado imobiliário.

2.18. Diante de todos esses argumentos acima, bem como da documentação que acompanha o presente, fica evidente, portanto, a singularidade dos serviços ofertados pelo palestrante, que se dá pela sua notória trajetória, bem assim, por consequência, da própria contratação.

2.19. Assim sendo, considerando a singularidade e notória especialização do palestrante, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de Santa Catarina entende que o trabalho e experiência do Sr. Cezar Haik é essencial e reconhecidamente adequado à plena satisfação do objeto do contrato, que, no caso, é realizar/participar de Eventos de Capacitação (Workshop, palestra, seminário, etc.) para valorização, qualificação e capacitação profissional dos Corretores do CRECI-SC.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Respeitadas as demais condições legais, somente poderão participar deste processo licitatório pessoas jurídicas cujo ramo de atividade seja compatível com o objeto da licitação e que apresentem todos os documentos de habilitação exigidos.

3.2. O contratado deverá atender às exigências de habilitação jurídica e de regularidade fiscal, social e trabalhista, conforme disciplinado pela Lei 14.133/2021.

3.3. A empresa contratada deverá disponibilizar de todos os materiais intelectuais e de recursos humanos necessários para a realização do objeto em tela, daqueles que não forem de responsabilidade contratual do CRECI/SC (p.ex., dispêndios com os assessores, secretários e acompanhantes do palestrante, capital intelectual necessário para realizar palestra, entre outros).

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

4.1. A solução ora apresentada abrange a contratação de empresa especializada para a realização de (06) seis eventos de capacitação (workshop, palestra, seminário etc.) voltados aos Corretores de Imóveis, ministrado pelo palestrante Cezar Haik. Foi ofertada temática principal, com excelentes aderências ao perfil e às necessidades do público-alvo do CRECI-SC, sendo ela: Vendas Imobiliárias de Alta Performance; Estratégias práticas para prospectar, gerar desejo e converter clientes em um mercado cada vez mais competitivo. Liderança que Transforma Times; como formar equipes engajadas, disciplinadas e orientadas a resultado, construindo uma cultura de alta performance; Gestão Emocional no Mercado Imobiliário: Técnicas para manter o foco, lidar com pressões diárias e usar a inteligência emocional como

vantagem competitiva.

4.2. A palestra terá uma carga horária de aproximadamente 120 minutos (cento e vinte minutos) para a exposição da matéria.

4.3. A palestra será realizada em formato presencial, com data a definir do corrente ano, em horário a ser definido em comum acordo entre as partes, levando em consideração a disponibilidade e conveniência de todos os envolvidos.

4.4. Eventualmente, por interesse/necessidade do CRECI/SC e/ou mediante a devida justificativa técnica, os eventos poderão ter suas datas e horários alterados, situação que será administrada internamente pelo Conselho e tratada diretamente com o Sr. Cezar A. Haik Filho, ou pessoa por ela designada.

5. LEVANTAMENTO DO MERCADO

5.1. O levantamento do mercado da presente contratação em tela foi realizado pela área requisitante, com apoio da Coordenadoria de Licitação e Compras, tomando como base, como já salientado no item 2, a notória especialização do palestrante.

5.2. Após avaliar o mercado, a disponibilidade de profissionais capacitados que se enquadram no perfil da contratação, bem como a singularidade, capacidade, conhecimento e experiência amplamente reconhecida do palestrante Cezar Haik, entendeu o CRECI-SC ser a solução mais eficiente e adequada às finalidades pretendidas.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

6.1. As estimativas das quantidades para a contratação, quando necessário, serão acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;

6.2. Esses quantitativos encontram-se devidamente discriminados na tabela do item 1, tendo se concluído essa quantia devido ao planejamento da gestão do CRECI/SC.

7. ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. O valor da contratação em tela resta demonstrado na tabela de item 1, acompanhado do preço unitário correspondente e dos documentos que lhe dão suporte;

7.2. Considerando que a contratação em questão se enquadra como hipótese de contratação direta, na qualidade de serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual com profissional de notória especialização, prevista no inciso III do art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021, os preços decorreram de negociação direta com o palestrante, que tomou por base os valores por ela praticados ao próprio CRECI-SC no ano de 2024, bem assim em outros eventos de mesma natureza, conforme comprovam as Notas Fiscais anexas.

7.3. Assim, o valor estimado da contratação está compatível com os valores praticados no mercado de palestras. Dessa forma, os preços apresentados estão em conformidade com os valores praticados em contratações semelhantes, de natureza equivalente, conforme demonstram as propostas e notas fiscais anexas. O palestrante Sr. Cezar A. Haik Filho, em regra, atua com valores iniciais que variam entre R\$ 40.000,00 e R\$ 35.000,00 por palestra.

No entanto, para o CRECI-SC, o valor foi ajustado para R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por evento. Considerando a realização de 06 (seis) evento de capacitação, o valor total estimado da contratação é de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), o que se mostra compatível com os parâmetros de mercado para palestras de igual relevância e abrangência.

7.4. Não obstante, a contratação em comento engloba os eventos de capacitação a serem ministrados pelo palestrante, bem como os demais serviços necessários à sua realização que não estejam previstos neste Estudo Técnico Preliminar.

7.5. Em outras palavras, os custos não previstos neste ETP ficarão por responsabilidade da empresa contratada, os quais incluem, eventual despesa com acompanhante do palestrante, organização e logística, suporte técnico, coordenação e atendimento ao público que não estejam sob responsabilidade do CRECI-SC.

8. ANÁLISE DE RISCOS

8.1. Esta contratação é norteadada pelo Plano de Gestão de Riscos da Operacionalização da Nova Lei de Licitações (PGRONLL), que segmenta os riscos de uma contratação em 05 (cinco) grandes dimensões, assim definidas:

- a) **Regulamentação:** riscos inerentes à elaboração e publicação dos atos infralegais necessários a conferir plena eficácia à Nova Lei;
- b) **Sistemas:** riscos de desenvolvimento e suporte dos sistemas de tecnologia da informação e comunicação necessários a dar suporte às contratações públicas, à luz da Lei nº 14.133/21;
- c) **Pessoas:** riscos relacionados à gestão por competências dos indivíduos que atuam no processo de contratação, no contexto intra- e inter-organizacional, bem como do mercado;
- d) **Estrutura:** riscos da divisão de autoridade e responsabilidade subjacentes ao processo de contratação pública, em face das alterações promovidas pela Nova Lei de Licitações; e,
- e) **Processos:** riscos referentes à antecipação da instrução processual (fase interna) em conformidade com a nova legislação.

8.2. No tocante à forma como esses riscos se manifestam no andamento das contratações deste Conselho e às ações que devem ser tomadas para mitigá-los, concluiu-se, após análise dos processos internos, que:

8.2.1. Os riscos relativos à regulamentação são, de forma geral, mitigados pela capacitação constante na matéria da Lei por parte dos colaboradores do setor de licitações, além do contínuo apoio da assessoria jurídica do órgão.

8.2.2. Os riscos de sistema são atenuados pela completa integração do Conselho aos sistemas do governo federal, incluindo Portal de Compras e o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

8.2.3. Os riscos referentes a pessoas descritos abaixo são os mais recorrentes nas fases de planejamento e execução contratual:

- a) Ausência de fornecedores aptos a prestar o serviço licitado, sobretudo

nos processos nas modalidades de dispensa e inexigibilidade;

- b) Falta de profissionais ou materiais de qualidade e/ou incapacidade de efetiva prestação dos serviços em sua plenitude, principalmente nos certames realizados de forma eletrônica;
- c) Sobrevalorização, por parte dos fornecedores, na coleta de orçamentos para a definição de estimativa de preços.

8.2.4. Os riscos relativos à estrutura são de maneira geral escassos, em razão dos pregoeiros e a equipe de apoio do Conselho serem servidores pertencentes ao quadro permanente da entidade.

8.2.5. Os riscos processuais são mitigados pela elaboração do Plano de Contratações Anuais e pela utilização de minutas documentais para os editais, termos de referência e instrumentos contratuais.

8.3. Demais riscos inerentes às contratações do Conselho que não os supracitados serão tratados em Matriz de Riscos própria, nos casos em que a equipe de planejamento da licitação entender como necessário.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

9.1. O evento tem caráter técnico e/ou intelectual, pelo que decorre da aplicação de determinado conhecimento teórico, envolvendo metodologia rigorosa ou procedimento formal para sua consumação, mediante uso de habilidade ou capacitação peculiar.

9.2. Contudo, em virtude das agendas e datas acima esclarecidas, a realização dos eventos ocorrerá de forma parcelada, mediante a expedição da competente Ordem de Compra/Serviço, sendo seu faturamento de acordo com cada ordem de compra expedida.

9.3. Inclusive, os pagamentos a serem realizados, serão de até 10 (dez) dias após a realização de cada evento e respectivo envio da nota fiscal a este Conselho. Em meses em que ocorreram dois eventos ou mais, o pagamento deverá ser realizado no prazo de 10 dias após o último evento.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

10.1. O CRECI-SC deverá planejar e organizar a gestão dos locais para realização dos eventos de capacitação, bem como a respectiva infraestrutura necessária. Este ponto poderá ser solucionado através de estruturas próprias, contratadas, em parceria com outras instituições ou outro.

10.2. Além disso, o CRECI-SC NÃO irá viabilizar o deslocamento, seja aéreo ou terrestre, do palestrante. Bem como hospedagem e alimentação.

10.3. As eventuais despesas com diárias e/ou passagens, aéreas ou terrestres, limitar-se-ão exclusivamente ao palestrante.

11. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E PLANEJAMENTO

11.1. As despesas decorrentes desta contratação encontram-se devidamente programadas no Plano Anual de Contratações, disponível no site oficial do CRECI/SC, no seguinte sequencial:

Projeto n.º 3.003 – Promoção à educação continuada.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

12.1. Para a execução deste contrato, o CRECI/SC deverá tomar as seguintes providências:

12.1.1. Deverá planejar e organizar a gestão dos locais para realização dos eventos de capacitação, bem como a respectiva infraestrutura necessária.

12.1.2. Definir, em conjunto com o palestrante, o formato de apresentação a ser utilizado no evento de capacitação, podendo ser em PowerPoint (PPT) ou outro modelo compatível, conforme a necessidade técnica e o alinhamento prévio entre as partes.

12.1.3. Inserção de cláusula contratual que permita ambas as partes, CRECI-SC e palestrante/Contratado, a atualização e uso dos direitos de seu nome, imagem, áudio e eventuais dados biográficos para promoção e divulgação do evento e uso posterior pelo Conselho e pelo Contratado.

13. RESULTADOS PRETENDIDOS

13.1. A realização desta contratação destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, da seleção da proposta mais vantajosa para administração, da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo, e demais princípios discriminados no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, com a pretensão da perfeita execução das atividades relacionadas e ao bom funcionamento institucional deste Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de Santa Catarina;

13.2. Desta forma, almeja aferir os seguintes efeitos:

13.2.1. Aperfeiçoamento profissional dos Corretores de Imóveis inscritos no CRECI/SC;

13.2.2. Aprimoramento técnico e estratégico dos profissionais participantes;

13.2.3. Disseminação de boas práticas e metodologias de alta performance em vendas e liderança;

13.2.4. Estímulo à inovação e à adoção de modelos de negócios mais eficientes no setor imobiliário local;

13.2.5. Fortalecimento da imagem institucional do Conselho e valorização da categoria.

14. MITIGAÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

14.1. Recomenda-se que a contratação em tela seja norteadada pelo Guia de Contratações Sustentáveis da Advocacia-Geral da União (AGU), principalmente no que enseje a gestão de resíduos sólidos, coleta seletiva, controle de vetores e pragas urbanas, utilização de aparelhos elétricos, e regras para aquisição de alimentos e produtos de limpeza.

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA AQUISIÇÃO

15.1. Considerando que tudo que consta neste documento de Estudos Técnicos Preliminares, e demais documentos que complementam este processo licitatório, será

utilizado como base fundamental e obrigatória para o cumprimento da fase preparatória em formalização de processo de licitação.

15.2. Considerando ainda os dispositivos da Lei 14.133/2021, a Nova Lei de Licitação e Contratos, que identifica em seu art. 74, III, f que é inexigível a licitação nos casos de **contratação de serviços técnicos especializados referentes a treinamento e aperfeiçoamento de pessoal**; e,

15.3. Conforme análise das alternativas que atendam às necessidades elencadas pelas áreas requisitantes, e demais aspectos normativos, conclui-se pela **VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**, e RECOMENDA-SE o prosseguimento da licitação, que deverá ocorrer por meio de **INEXIGIBILIDADE**, com fulcro na Lei nº 14.133/2021.

Florianópolis, *data da assinatura eletrônica.*

SIGNATÁRIO



Fabio Stefanos Da Silva
Data 29/01/2026 14:55
#d5cea612fd2b11f0800e42010a2b601f

FÁBIO STEFANES DA SILVA
Coordenador da Coordenadoria
de Administrativo/Financeiro e. e.

SIGNATÁRIO



Betina Ines Backes
Data 29/01/2026 13:20
#d5c4f541fd2b11f0800e42010a2b601f

BETINA INES BACKES
Assessora – CRECI/ EDUCAÇÃO