



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)			
1. SETOR REQUISITANTE: Secretaria Municipal de Administração, Finanças e Desenvolvimento Econômico			
Requistante: Franciele Widemann Bruch		Nº Matrícula: 4879	
		e-mail: administracao@saoludgero.sc.gov.br	
2. GRAU DE PRIORIDADE			
☒ Normal	☐ Urgente	Motivação da Urgência:	
3. MODALIDADE LICITAÇÃO/CONTRATAÇÃO DIRETA PRETENDIDA:			
☐ Pregão	☐ Leilão	☐ Dispensa	PROCEDIMENTO AUXILIAR
☐ Concorrência	☐ Diálogo Competitivo		☐ Registro de Preços
☐ Concurso	☒ Inexigibilidade		☐ Credenciamento
4. INTRODUÇÃO:			
O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento, onde apresenta os devidos estudos para a contratação de serviços que atendam à necessidade abaixo especificada, cujo objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor forma para supri-la, levando sempre em observância às normas vigentes e os princípios que regem a Administração Pública.			
5. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE (art. 18, § 1º, inciso I da Lei Federal nº 14.133, de 2021).			
A presente contratação tem como finalidade atender à necessidade da Administração Pública Municipal de São Ludgero/SC no que tange à prestação de serviços técnicos especializados de avaliação imobiliária, referente ao imóvel registrado sob a Matrícula nº 40.631 Terreno urbano situado na Área de Utilidade Pública 03, da Quadra O, do Loteamento Jardim Alvorada II, com área de 4.349,83 m2 na cidade de São Ludgero/SC. Sem benfeitorias A contratação tem por objetivo obter laudo técnico de avaliação elaborado por profissional habilitado, com vistas a subsidiar decisões administrativas relacionadas à gestão patrimonial municipal, tais como regularização, atualização de valor venal, permuta, alienação ou outros procedimentos administrativos que demandem a correta mensuração do valor de mercado do bem público. A escolha do(s) profissional(is) responsável(is) decorre de sua habilitação no Processo de Credenciamento nº 187/2025, cujo objeto consistiu na seleção e cadastramento de pessoas físicas e/ou jurídicas especializadas na prestação de serviços de avaliação de imóveis, nos termos do art. 79 da Lei Federal nº 14.133/2021, que prevê o credenciamento como instrumento adequado para contratações diretas quando houver possibilidade de cadastramento de múltiplos interessados que atendam aos critérios previamente estabelecidos pelo Termo de Inexigibilidade. O credenciamento visa garantir agilidade, economicidade e eficiência à Administração Pública, permitindo a contratação de profissionais previamente habilitados e com condições técnicas comprovadas, assegurando segurança jurídica e transparência ao processo. A necessidade da contratação justifica-se pela importância da avaliação técnica do imóvel municipal para o correto registro patrimonial e para a tomada de decisões fundamentadas, atendendo aos princípios da legalidade, eficiência e interesse público que regem a Administração.			
6. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL (art. 18, § 1º, inciso II da Lei Federal nº 14.133, de 2021)			
O município não contempla de PCA (Plano de Contratação Anual)			
7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 18, § 1º, inciso III da Lei Federal nº 14.133, de 2021).			
A contratação deverá observar os seguintes requisitos, de modo a garantir a qualidade, agilidade e conformidade dos serviços prestados: a) Qualidade e Padronização: Os serviços deverão ser executados em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, especialmente a ABNT NBR 14.653 (Avaliação de Bens), bem como demais regulamentações pertinentes à avaliação de imóveis. O laudo técnico de avaliação deverá conter, no mínimo, a metodologia empregada, a fundamentação teórica e legal, o memorial descritivo do imóvel, registros fotográficos e a conclusão devidamente fundamentada sobre o valor de mercado estimado. b) Capacidade Técnica e Profissional: As empresas ou profissionais credenciados deverão possuir, em seu quadro técnico, profissional legalmente			



habilitado junto ao CREA ou CAU, com competência para emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme a natureza do serviço prestado.

c) Agilidade e Confiabilidade:

Os serviços deverão ser realizados de forma ágil e precisa, com o compromisso de entregar os laudos técnicos dentro do prazo estabelecido na Ordem de Serviço (Máximo 15 dias úteis, observando padrões de confiabilidade e fidedignidade das informações apresentadas.

d) Conformidade Legal:

Todos os serviços deverão atender integralmente à legislação vigente, incluindo as normas profissionais e administrativas pertinentes, garantindo o cumprimento das obrigações legais, éticas e contratuais.

e) Modelo de Entrega:

Os produtos resultantes da execução dos serviços — laudos, relatórios e demais documentos técnicos — deverão ser entregues em formato digital (PDF) e/ou em meio físico, devidamente assinados pelo profissional responsável técnico, conforme especificado na contratação.

8. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO (art. 18, § 1º, inciso IV da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Item	Descrição	Unidade Medida	QUANTIDADE
1	Matrícula: 40.631 Terreno urbano situado na Área de Utilidade Pública 03, da Quadra O, do Loteamento Jardim Alvorada II, com área de 4.349,83 m2 na cidade de São Ludgero/SC. “Imóvel 7” Sem benfeitorias	UND	1

8.1.RELAÇÃO ENTRE A DEMANDA PREVISTA E A QUANTIDADE DE CADA ITEM

A demanda prevista refere-se à necessidade da Administração Pública Municipal de São Ludgero/SC de obter laudos técnicos de avaliação de imóveis pertencentes ao patrimônio municipal, com o objetivo de subsidiar decisões administrativas relativas à regularização, alienação, permuta ou atualização patrimonial.

Está prevista a contratação de até 03 (três) laudos técnicos de avaliação imobiliária por objeto, elaborados por profissional ou empresa credenciada no Processo de Credenciamento nº 187/2025, observando-se as normas técnicas vigentes.

Para efeito de estabelecimento de valor médio, os laudos emitidos serão analisados e suas avaliações consolidadas, de modo a determinar uma média meritória do valor do imóvel, garantindo maior precisão e segurança na tomada de decisão pela Administração.

Cada laudo deverá conter descrição detalhada do imóvel, metodologia de avaliação, fundamentação técnica e valor de mercado estimado, em conformidade com a ABNT NBR 14.653 e demais regulamentações aplicáveis.

9. LEVANTAMENTO DE MERCADO (art. 18, § 1º, inciso V da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Para o objeto em questão foi feita pesquisa de acordo com os parâmetros do art. 23, IV, da Lei Federal n. 14.133/2021 e do Decreto Municipal n. 06/2025, isto é, pesquisa direta com fornecedores que são empresas prestadoras de serviço do mesmo ramo da contratação deste objeto, a fim de identificar nestas contratações do melhor preço.

10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (art. 18, § 1º, inciso VII da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

A solução contempla a contratação de empresa ou profissional especializado para a prestação de serviços de avaliação imobiliária de imóveis do Município de São Ludgero/SC, devidamente credenciados no Processo nº 187/2025.

O serviço inclui a vistoria, análise técnica, aplicação de metodologia reconhecida e elaboração de laudo técnico, contendo memorial descritivo, fundamentação, registros fotográficos e valor de mercado estimado.

A execução dos serviços deve ocorrer de forma ágil, técnica e transparente, garantindo confiabilidade das



informações, conformidade legal e suporte à gestão patrimonial municipal.

11. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (art. 18, § 1º, inciso VIII da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

A contratação será unitária por laudo, considerando a especificidade técnica de cada avaliação imobiliária. O parcelamento não se mostra adequado, pois cada laudo exige análise detalhada e individual, garantindo precisão, confiabilidade e conformidade legal.

12. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (art. 18, § 1º, inciso IX da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

A avaliação de imóveis é um processo essencial que desempenha papel importante no setor imobiliário e visa fornecer informações precisas e atualizadas sobre o valor de um bem ao longo do tempo, possibilitando a tomada de decisões fundamentadas e garantindo a transparência nas transações comerciais, a avaliação de imóveis é necessária por diversas razões. Ela é crucial para determinar o valor justo de um imóvel, seja para fins de compra, venda ou locação. Um imóvel mal avaliado pode resultar em prejuízos financeiros significativos para todas as partes envolvidas, além disso, a avaliação é fundamental para fins de seguro, desapropriação, entre outros, uma avaliação precisa proporciona confiança aos envolvidos e evita disputas ou litígios desnecessários. A contratação de uma empresa especializada para fornecer serviços de emissão de laudo de avaliação e/ou parecer técnico de avaliação mercadológica para fins de aquisição de imóvel, permuta, locação traz uma série de benefícios substanciais para a contratante. Esses benefícios podem ser divididos em duas categorias principais: justificativa técnica e justificativa econômica.

Justificativa Técnica: A contratação de uma empresa especializada nesse campo oferece inúmeras vantagens técnicas, primeiramente, são profissionais altamente qualificados e experientes, que estão atualizados com as normas técnicas e legislação relevantes. Isso assegura que todas as avaliações sejam conduzidas de acordo com as diretrizes estabelecidas, resultando em laudos e pareceres técnicos de alta qualidade, precisos e confiáveis. Além disso, a empresa especializada dispõe dos recursos técnicos necessários para realizar avaliações abrangentes, incluindo ferramentas de análise de mercado e acesso a informações atualizadas sobre transações imobiliárias. Essa expertise técnica contribui significativamente para a obtenção de resultados mais confiáveis e fundamentados. Outra vantagem notável é a capacidade da empresa de lidar com uma ampla gama de tipos de imóveis e situações, abrangendo avaliações comerciais, industriais e rurais possuindo conhecimentos específicos para avaliar propriedades diversas, levando em consideração suas particularidades e características relevantes.

Justificativa Econômica: A escolha de contratar uma empresa especializada em avaliação imobiliária também é respaldada por argumentos econômicos sólidos. Ao optar pela terceirização desses serviços, a contratante evita a necessidade de investir recursos significativos em ativos técnicos, como softwares, bancos de dados e outras ferramentas de análise de mercado, pois o contratado já possui todos esses recursos, o que resulta em redução de custos para a contratante. Além disso, permite otimizar os recursos humanos, pois ao invés de realizar contratações diretas de profissionais especializados em avaliação imobiliária, a contratante pode ter acesso a profissionais capacitados, economizando nos custos associados à formação e ao treinamento de uma equipe interna.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (art. 18, § 1º, inciso X da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Há celebração de contrato/ata com a Contratada e a execução do contrato/ata deverá ser acompanhada e fiscalizada pelos fiscais do contrato, ou pelos respectivos substitutos, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato/ata, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração, demais cláusulas de gestão do contrato poderão ser encontradas pormenorizadas no contrato/ata). Quando tratar-se de objeto comum a indicação dos Fiscais do Contrato será definida previamente a assinatura contratual.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (art. 18, § 1º, inciso XI da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Não há contratações correlatas ou interdependentes, tendo em vista o objeto contemplar em sua totalidade a especificação/descrição da necessidade do município para que o mesmo possa fazer uso.

15. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS (art. 18, § 1º, inciso XII da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Dada a natureza do serviço que se pretende adquirir, não há impactos ambientais relevantes para a



aquisição pretendida.

16. INDICAÇÃO DOS RESPONSÁVEIS PELA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

Centro de Custo: Secretaria Municipal de Administração, Finanças e Desenvolvimento Econômico

☒ Gestor

Nome: Franciele Widermann Bruch

Matrícula nº: 4879

17. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA. (art. 18, § 1º, inciso XIII da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Com base na justificativa, nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e na existência de Planejamento Orçamentário para subsidiar esta demanda, uma vez que as medidas indicadas também buscam atender os padrões e preços praticados no mercado, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos requisitos básicos, sendo que foi levado em consideração que a prestação de serviços, objeto dessa contratação é essencial ao apoio à continuidade da prestação dos serviços junto à comunidade. Infere-se, portanto, que a equipe de planejamento considere viável a realização da contratação a fim de suprir a presente demanda.

São Ludgero/SC, 08 de dezembro de 2025.

FRANCIELE WIDERMANN BRUCH

Secretária de Administração, Finanças e Desenvolvimento Econômico

N.º Matrícula: 4879