



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SÃO LUDGERO
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)**

1. SETOR REQUISITANTE

- **Centro de Custo: Secretaria de Administração, Finanças e Desenvolvimento Econômico**
- **Responsável pela Demanda: Franciele Widermann Bruch (Matrícula: 4879)**
- E-mail: administracao@saoludgero.sc.gov.br

2. GRAU DE PRIORIDADE

[X] Normal

3. MODALIDADE DE LICITAÇÃO PRETENDIDA

[X] Inexigibilidade (Art. 74, inciso IV da Lei Federal nº 14.133/21).

4. INTRODUÇÃO

4.1. O presente documento apresenta os estudos técnicos preliminares destinados a demonstrar a viabilidade técnica e econômica da contratação pretendida, servindo de base para a elaboração do Termo de Referência e demais documentos do procedimento, nos termos do art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021.

4.2. OBJETO: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA CREDENCIADA, ORIUNDA DO CREDENCIAMENTO Nº 62/2026, PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE ELABORAÇÃO DE LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, REFERENTE À MATRÍCULA Nº 28.123, DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BRAÇO DO NORTE/SC, COM ÁREA DE 428,75 M², SITUADO NA RUA HENRIQUE WARMELING, BAIRRO LARANJEIRAS, SÃO LUDGERO/SC, INTEGRANTE DO LOTEAMENTO PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS, LOTE Nº 08 DA QUADRA “A”.

4.3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA DEMANDA: Matrícula nº 28.123, do Registro de Imóveis da Comarca de Braço do Norte/SC; terreno urbano com área de 428,75 m², integrante do Loteamento Parque Residencial Laranjeiras, Lote nº 08 da Quadra “A”, situado na Rua Henrique Warmeling, Bairro Laranjeiras, São Ludgero/SC, conforme dados constantes da matrícula e suas averbações. A finalidade específica da avaliação deverá constar da Ordem de Serviço emitida para a demanda.

5. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE (Art. 18, § 1º, I)

5.1. A presente contratação se faz necessária para atender à demanda do Município de São Ludgero/SC relacionada à elaboração de laudo pericial de avaliação do imóvel identificado no item 4.3 deste ETP, destinado a subsidiar tecnicamente o procedimento administrativo correspondente, sem prejuízo das demais finalidades abrangidas pelo credenciamento.

5.2. O Município realiza atos administrativos que dependem de avaliação imobiliária tecnicamente fundamentada, tais como locação, concessão de uso, desapropriações, permutas, compras, doações, construções, dação em pagamento, usucapião, entre outros, sendo necessária a definição de valores adequados e compatíveis com as características do imóvel e com a realidade do mercado, de modo a proporcionar maior segurança e respaldo técnico às decisões administrativas.

5.3. A elaboração dos laudos e avaliações demanda conhecimento técnico especializado, considerando características específicas de cada imóvel, tais como localização, área, tipologia, características físicas e documentais, finalidade da



avaliação, grau de complexidade e demais elementos pertinentes, bem como a observância das normas técnicas e da legislação aplicável.

5.4. Nesse contexto, o Credenciamento nº 62/2026, referente ao Processo Administrativo nº 150/2026, constitui a solução adotada para disponibilizar empresas habilitadas à prestação dos serviços conforme a necessidade da Administração. A execução ocorre por demanda, mediante Ordem de Serviço, e a convocação dos credenciados observa a ordem de chegada por item e o sistema rotativo estabelecido no edital, assegurando tratamento isonômico entre os credenciados.

5.5. Assim, a contratação pretendida mostra-se necessária para garantir adequado suporte técnico aos procedimentos administrativos que envolvam imóveis urbanos e rurais, contribuindo para a segurança das decisões, a correta avaliação dos bens, a proteção do patrimônio público e a observância dos princípios da legalidade, economicidade, eficiência e interesse público.

6. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL (Art. 18, § 1º, II)

6.1. Considerando a fase de implementação dos instrumentos de planejamento da nova lei no âmbito municipal, justifica-se a ausência de lançamento prévio no PCA, estando a despesa, contudo, devidamente amparada na Lei Orçamentária Anual (LOA) e compatível com as necessidades continuadas da Administração.

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, § 1º, III)

7.1. LOCAL E HORÁRIO DE EXECUÇÃO

A empresa credenciada deverá entregar o laudo técnico em até 10 (dez) dias úteis, contados a partir do recebimento da Ordem de Serviço. Em casos de complexidade técnica ou situações que impeçam o cumprimento do prazo, a empresa deverá comunicar formalmente a Administração Pública para solicitar prorrogação, que será analisada e autorizada, se for o caso.

7.2. Forma de Entrega: Única e Individual.

8. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES (Art. 18, § 1º, IV)

ITEM	QTD	UND	DESCRIÇÃO
1 *Referente ao item 2 da lista de itens do Processo 150/2026	1	UND	Laudo pericial de avaliação de imóvel urbano/rural da cidade de São Ludgero/SC, para fins diversos como desapropriações, permutas, compras, doações, construções, dação em pagamento, usucapião, entre outros. Imóvel: Matrícula nº 28.123, do Registro de Imóveis da Comarca de Braço do Norte/SC; terreno urbano com área de 428,75 m², situado na Rua Henrique Warmeling, Bairro Laranjeiras, na cidade de São Ludgero/SC, integrante do Loteamento Parque Residencial Laranjeiras, composto pelo Lote nº 08 da Quadra “A”, com as demais confrontações e medidas constantes da matrícula.

8.1. Memória de Cálculo: A estimativa da quantidade corresponde a 01 (uma) unidade de serviço de elaboração de laudo pericial de avaliação do imóvel identificado no item 4.3, conforme a demanda formalizada no DFD. A contratação será realizada conforme a necessidade concreta da Administração, observadas as condições, os valores e



os critérios estabelecidos no Edital de Credenciamento nº 62/2026 e seus anexos.

9. LEVANTAMENTO DE MERCADO (Art. 18, § 1º, V)

O levantamento de mercado foi realizado no âmbito do procedimento de credenciamento originário, que resultou na definição da tabela de preços constante do Edital de Credenciamento nº 62/2026. Conforme o edital, os serviços são remunerados de acordo com os valores previamente estabelecidos na respectiva tabela, observadas as condições de execução e os critérios de convocação dos credenciados.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, § 1º, VI)

O valor máximo estimado para a presente demanda é de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), correspondente a 01 (uma) unidade do serviço de elaboração de laudo pericial de avaliação de imóveis urbanos/rurais, conforme valor estabelecido para o item 2 da lista de itens do Processo Administrativo nº 150/2026.

11. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO (Art. 18, § 1º, VII)

A solução adotada consiste na contratação, por demanda, de empresa especializada previamente credenciada para a elaboração de laudo pericial de avaliação do imóvel identificado no item 4.3, observadas as finalidades previstas no objeto do credenciamento. O serviço deverá ser executado por profissional habilitado, mediante vistoria e análise das características do imóvel, pesquisa e análise de elementos de mercado quando aplicável, adoção de metodologia técnica compatível e emissão de laudo circunstanciado, observadas as normas técnicas pertinentes, especialmente a ABNT NBR 14.653 e a legislação aplicável. A contratação ocorrerá mediante Ordem de Serviço e observância do sistema de convocação previsto no edital.

12. PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, § 1º, VIII)

Não se aplica o parcelamento da presente demanda, uma vez que o objeto consiste na elaboração integral de laudo de avaliação imobiliária, serviço técnico especializado que deve ser executado de forma unitária e integrada, de modo a assegurar consistência técnica, uniformidade metodológica, confiabilidade dos resultados e adequada responsabilização profissional. O parcelamento das etapas entre diferentes prestadores poderia comprometer a qualidade e a coerência do laudo final.

13. RESULTADOS PRETENDIDOS (Art. 18, § 1º, IX)

Com a contratação, pretende-se obter laudo de avaliação imobiliária do imóvel identificado no item 4.3, elaborado por empresa especializada e habilitada, com fundamentação técnica adequada e observância das normas aplicáveis, possibilitando a apuração confiável do valor do imóvel e o adequado suporte à decisão administrativa.

14. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS (Art. 18, § 1º, X)

Para a viabilização da contratação, foram adotadas as providências preliminares necessárias, incluindo a definição do objeto, a formalização da demanda, a verificação das condições do procedimento de credenciamento, a análise das especificações e dos valores estabelecidos no Edital de Credenciamento nº 62/2026, a verificação da disponibilidade orçamentária e a definição dos responsáveis pela gestão e fiscalização. Também deverão ser observadas, durante a execução, as normas técnicas aplicáveis à avaliação de imóveis e as condições previstas no edital, no Termo de Referência e na Ordem de Serviço.

15. CONTRATAÇÕES CORRELATAS (Art. 18, § 1º, XI)

Não há necessidade de contratação correlata ou interdependente para a execução do objeto. O serviço de elaboração do laudo constitui prestação técnica autônoma, cuja execução ocorrerá conforme demanda da Administração, sem prejuízo da utilização de documentos, informações e elementos necessários à avaliação do imóvel.

16. IMPACTOS AMBIENTAIS (Art. 18, § 1º, XII)



A contratação não apresenta impactos ambientais significativos, por se tratar predominantemente de atividade técnica e intelectual. A execução poderá envolver vistoria no imóvel e deslocamentos necessários, sem intervenção física relevante no bem ou no meio ambiente e sem geração significativa de resíduos. Devem ser observadas, quando aplicáveis, práticas de uso racional de recursos e demais princípios de sustentabilidade.

17. RESPONSÁVEIS PELA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

- **Gestor:** Franciele Widermann Bruch (Matrícula: 4879)
- **Fiscal:** Daiane Crozeta Correa (Matrícula 4898)

18. CONCLUSÃO (Art. 18, § 1º, XIII)

Diante do exposto, DECLARAMOS que a contratação é técnica e economicamente VIÁVEL. A solução adotada atende à necessidade da Administração, mostra-se compatível com as condições do Credenciamento nº 62/2026 e observa os princípios e disposições aplicáveis da Lei Federal nº 14.133/2021.

São Ludgero/SC, data constante na assinatura eletrônica.

Franciele Widermann Bruch

Secretária Municipal de Administração, Finanças e Desenvolvimento Econômico
Matrícula n.º 4879

Daiane Crozeta Correa

Fiscal de Contrato
Matrícula n.º 4898