



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE GRAVATAL
DEPARTAMENTO DE COMPRAS, LICITAÇÕES E PATRIMÔNIO
RUA ENG. ANNES GUALBERTO, Nº 121, CENTRO - GRAVATAL/SC
CNPJ: 82.926.569/0001-47, CEP: 88.735-000

IDENTIFICADOR DO DOCUMENTO: Y36.360.720.083 - EMITIDO EM: 30/07/2025 10:05:19

ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ENTIDADE: MUNICÍPIO DE GRAVATAL

CENTRO DE CUSTOS REQUISITANTE: ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 99/2025

1. OBJETO

1.1. Credenciamento de empresa especializada para a elaboração de laudos técnicos de avaliação imobiliária, abrangendo imóveis urbanos e rurais situados no Município de Gravatal/SC, com a finalidade de subsidiar processos administrativos como alienações e desapropriações, em conformidade com a legislação vigente.

2. RESULTADOS PRETENDIDOS

2.1. Com o credenciamento dos serviços especializados em elaboração de laudos técnicos de avaliação de imóveis urbanos e rurais, o Município de Gravatal busca alcançar diversos resultados estratégicos voltados à qualificação da gestão patrimonial pública. Inicialmente, pretende-se obter avaliações técnicas fundamentadas em normas específicas, como a NBR 14.653 (Avaliação de Bens), que garantam precisão, imparcialidade e confiabilidade na determinação dos valores de mercado.

2.2. Esses laudos permitirão à Administração Pública conhecer o valor atualizado de seus bens, como terrenos, edificações, áreas rurais, áreas de expansão urbana e imóveis desocupados. Esse conhecimento é essencial para subsidiar decisões em processos de alienação, desapropriação, regularização fundiária, parcerias público-privadas e planos de reordenamento territorial.

2.3. Em casos de desapropriação, os laudos assegurarão o pagamento de justa indenização, conforme previsto no art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal, evitando passivos judiciais e fortalecendo a segurança jurídica.

2.4. Outro resultado esperado é o fortalecimento do planejamento orçamentário e financeiro, permitindo adoção de políticas de valorização de ativos e alienação de bens inservíveis, otimizando recursos públicos e potencializando receitas.

2.5. Por fim, os laudos contribuirão para o cumprimento dos princípios da legalidade, publicidade, moralidade, eficiência e economicidade, assegurando maior controle patrimonial e aprimorando a governança pública municipal.





ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE GRAVATAL
DEPARTAMENTO DE COMPRAS, LICITAÇÕES E PATRIMÔNIO
RUA ENG. ANNES GUALBERTO, Nº 121, CENTRO - GRAVATAL/SC
CNPJ: 82.926.569/0001-47, CEP: 88.735-000

IDENTIFICADOR DO DOCUMENTO: Y36.360.720.083 - EMITIDO EM: 30/07/2025 10:05:19

3. INFORMAÇÕES BÁSICAS

3.1. Os laudos de avaliação a serem elaborados deverão contemplar um conjunto mínimo de informações essenciais para garantir confiabilidade, precisão e utilidade técnica, atendendo plenamente às necessidades da Administração Pública Municipal.

3.2. Cada laudo deverá incluir:

- Avaliação do valor total do imóvel, discriminando terreno, benfeitorias (construções, instalações, melhorias) e eventuais equipamentos existentes.
- Apresentação dos valores mínimo, médio e máximo praticados no mercado, proporcionando uma análise ampla da faixa de preços vigente.

3.3. O laudo deve conter:

- Fotografias atualizadas que mostrem claramente as condições físicas do imóvel.
- Descrição detalhada das metragens de terrenos e edificações.
- Caracterização física, jurídica e ambiental do bem.
- Listagem dos equipamentos existentes, quando aplicável.

3.4. É obrigatória a indicação da data de avaliação e da metodologia utilizada, garantindo transparência e rastreabilidade do processo.

3.5. O laudo deverá apresentar análise de mercado da região do imóvel, abordando aspectos como nível de liquidez e fatores relevantes que possam influenciar sua comercialização.

3.6. Os profissionais responsáveis deverão estar devidamente identificados, com nome completo e número de registro no conselho profissional competente (CREA ou CAU). A empresa deverá comprovar formalmente o vínculo profissional com o responsável técnico indicado, apresentando documentos que demonstrem relação de trabalho ou prestação de serviços regida por contrato, garantindo que o responsável técnico tenha ciência e assume a responsabilidade pelas avaliações realizadas. A empresa contratada também deverá ter registro regular nesses conselhos.

3.7. As entregas deverão ser feitas em formato digital e impresso (preferencialmente colorido), no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a solicitação formal do órgão competente.





ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE GRAVATAL
DEPARTAMENTO DE COMPRAS, LICITAÇÕES E PATRIMÔNIO
RUA ENG. ANNES GUALBERTO, Nº 121, CENTRO - GRAVATAL/SC
CNPJ: 82.926.569/0001-47, CEP: 88.735-000

IDENTIFICADOR DO DOCUMENTO: Y36.360.720.083 - EMITIDO EM: 30/07/2025 10:05:19

3.8. Antes do início de cada avaliação, o profissional designado deverá solicitar toda a documentação necessária para execução adequada do trabalho.

3.9. As avaliações deverão seguir metodologias reconhecidas, tais como:

- Método Comparativo de Dados de Mercado.
- Método de Quantificação de Custos.

3.10. A conclusão do laudo deve apresentar de forma clara, objetiva e fundamentada o valor real de mercado do imóvel, oferecendo base técnica segura para decisões administrativas relativas ao patrimônio municipal.

3.11. As quantidades apresentadas por item são estimativas utilizadas exclusivamente para composição do valor global de referência. Elas poderão ser ajustadas conforme a demanda do município, respeitando o limite global de 80 (oitenta) avaliações, sendo:

- 40 urbanas;
- 40 rurais.

3.12. A quantidade efetivamente contratada dependerá dos limites orçamentários disponíveis e das necessidades específicas do município.

3.13. A seleção de prestadores ocorrerá de forma igualitária entre todos os credenciados, respeitando a ordem cronológica de credenciamento.

3.14. Importante: não há garantia de execução mínima individual, pois os serviços serão acionados conforme demanda, sem obrigação de consumo integral ou por fornecedor específico.

3.15. Descrição do objeto:

ITEM	UNI	QUANT	DESCRIÇÃO	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	UNI	04	Avaliação de imóvel urbano com terreno de até 500 m ² com benfeitorias	R\$ 916,67	R\$ 3.666,68
02	UNI	04	Avaliação de imóvel urbano com terreno de até 500 m ² sem benfeitorias	R\$ 750,00	R\$ 3.000,00
03	UNI	04	Avaliação de terreno urbano com até 1.000 m ² com benfeitorias	R\$ 1.000,00	R\$ 4.000,00
04	UNI	04	Avaliação de terreno urbano com até 1.000 m ² sem benfeitorias	R\$ 833,33	R\$ 3.333,32
05	UNI	02	Avaliação de terreno urbano com até 2.000 m ² com benfeitorias	R\$ 1.140,00	R\$ 2.280,00





ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE GRAVATAL
DEPARTAMENTO DE COMPRAS, LICITAÇÕES E PATRIMÔNIO
RUA ENG. ANNES GUALBERTO, Nº 121, CENTRO - GRAVATAL/SC
CNPJ: 82.926.569/0001-47, CEP: 88.735-000

IDENTIFICADOR DO DOCUMENTO: Y36.360.720.083 - EMITIDO EM: 30/07/2025 10:05:19

06	UNI	02	Avaliação de terreno urbano com até 2.000 m ² sem benfeitorias	R\$ 950,00	R\$ 1.900,00
07	UNI	02	Avaliação de terreno urbano com até 3.000 m ² com benfeitorias	R\$ 1.200,00	R\$ 2.400,00
08	UNI	02	Avaliação de terreno urbano com até 3.000 m ² sem benfeitorias	R\$ 1.003,33	R\$ 2.006,66
09	UNI	02	Avaliação de terreno urbano com até 4.000 m ² com benfeitorias	R\$ 1.293,33	R\$ 2.586,66
10	UNI	02	Avaliação de terreno urbano com até 4.000 m ² sem benfeitorias	R\$ 1.091,67	R\$ 2.183,34
11	UNI	02	Avaliação de terreno urbano com até 5.000 m ² com benfeitorias	R\$ 1.410,00	R\$ 2.820,00
12	UNI	02	Avaliação de terreno urbano com até 5.000 m ² sem benfeitorias	R\$ 1.193,33	R\$ 2.386,66
13	UNI	02	Avaliação de terreno urbano com até 6.000 m ² com benfeitorias	R\$ 1.493,33	R\$ 2.986,66
14	UNI	02	Avaliação de terreno urbano com até 6.000 m ² sem benfeitorias	R\$ 1.276,67	R\$ 2.553,34
15	UNI	02	Avaliação de terreno urbano maior que 7.000 m ² com benfeitorias	R\$ 1.556,67	R\$ 3.113,34
16	UNI	02	Avaliação de terreno urbano maior que 7.000 m ² sem benfeitorias	R\$ 1.340,00	R\$ 2.680,00
17	UNI	05	Avaliação de terreno rural com até 500 m ² com benfeitorias	R\$ 1.166,67	R\$ 5.833,35
18	UNI	05	Avaliação de terreno rural com até 500 m ² sem benfeitorias	1050,00	R\$5.250,00
18	UNI	10	Avaliação de terreno rural com até 1.000 m ² com benfeitorias	R\$ 1.233,33	R\$ 12.333,30
19	UNI	10	Avaliação de terreno rural com até 1.000 m ² sem benfeitorias	R\$ 1.116,67	R\$ 11.166,70
20	UNI	05	Avaliação de terreno rural maior que 1.000m ² com benfeitorias	R\$ 2.333,33	R\$ 11.666,65
21	UNI	05	Avaliação de terreno rural maior que 1.000m ² sem benfeitorias	R\$ 2.100,00	R\$ 10.500,00
VALOR TOTAL DA LICITAÇÃO R\$ 100.646,66 (cem mil seiscentos e quarenta e seis reais e sessenta e seis centavos)					

4. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE





ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE GRAVATAL
DEPARTAMENTO DE COMPRAS, LICITAÇÕES E PATRIMÔNIO
RUA ENG. ANNES GUALBERTO, Nº 121, CENTRO - GRAVATAL/SC
CNPJ: 82.926.569/0001-47, CEP: 88.735-000

IDENTIFICADOR DO DOCUMENTO: Y36.360.720.083 - EMITIDO EM: 30/07/2025 10:05:19

4.1. Considerando a disponibilidade orçamentária e a necessidade premente de avaliar os imóveis municipais atualmente sem utilização, declara-se a viabilidade da contratação dos serviços de avaliação técnica imobiliária. Tal contratação é essencial para garantir que a Administração Pública disponha de informações precisas e atualizadas sobre o valor de mercado desses bens, possibilitando a gestão eficiente do patrimônio público.

4.2. A execução deste serviço não apresenta impedimentos legais ou administrativos que possam comprometer sua realização, estando alinhada com as diretrizes de planejamento e prioridades estabelecidas pela Prefeitura. Ademais, a contratação será realizada respeitando os princípios da legalidade, economicidade, transparência e eficiência, assegurando a melhor relação custo-benefício para o município.

4.3. Portanto, é viável e recomendada a contratação da empresa especializada para a elaboração dos laudos técnicos de avaliação dos imóveis, visto que os resultados obtidos irão subsidiar futuras ações administrativas, como a alienação dos bens e desapropriação, contribuindo para a geração de receitas e o aprimoramento da gestão patrimonial municipal.

5. NECESSIDADE

5.1. O Município de Gravatal/SC possui, em seu patrimônio, diversos bens imóveis atualmente sem utilização pela Administração Pública e sem destinação definida. A permanência desses imóveis em condição de ociosidade representa não apenas uma imobilização desnecessária de recursos públicos, como também acarreta custos indiretos ao erário, tais como despesas com manutenção, segurança patrimonial, pagamento de tributos e riscos relacionados a invasões ou à deterioração natural dessas estruturas.

5.2. Diante desse cenário, a gestão patrimonial eficiente exige a adoção de medidas estratégicas e proativas voltadas à avaliação técnica desses bens, especialmente daqueles que não apresentam utilidade administrativa imediata. A realização de avaliações atualizadas e fundamentadas é essencial para subsidiar o planejamento da destinação mais adequada dos imóveis, permitindo a otimização do uso dos recursos públicos.

5.3. Entre as alternativas previstas em lei para o aproveitamento dos imóveis ociosos, destaca-se a alienação por meio de leilão público. Esse procedimento, regulamentado pela legislação vigente, exige, como etapa preliminar e obrigatória, a elaboração de laudos técnicos de avaliação que estabeleçam os valores de mercado dos bens a serem leiloados, assegurando a transparência, a legalidade e a segurança jurídica do processo.





ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE GRAVATAL
DEPARTAMENTO DE COMPRAS, LICITAÇÕES E PATRIMÔNIO
RUA ENG. ANNES GUALBERTO, Nº 121, CENTRO - GRAVATAL/SC
CNPJ: 82.926.569/0001-47, CEP: 88.735-000

IDENTIFICADOR DO DOCUMENTO: Y36.360.720.083 - EMITIDO EM: 30/07/2025 10:05:19

5.4. Da mesma forma, em situações que envolvem a desapropriação de imóveis para fins de utilidade pública, é igualmente necessária a produção de avaliações técnicas atualizadas, que garantam a justa indenização ao particular, conforme determina o artigo 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal. Tais laudos conferem respaldo jurídico e técnico à Administração Pública, promovendo justiça e legalidade na incorporação de bens ao patrimônio público.

5.5. Diante do exposto, justifica-se plenamente o credenciamento de empresa especializada para a elaboração de laudos técnicos de avaliação de imóveis pertencentes ao Município de Gravatal/SC, bem como daqueles que se pretende incorporar por meio de desapropriação. A medida visa viabilizar futuras ações de alienação por leilão público ou aquisição por utilidade pública, convertendo bens sem uso em ativos financeiros ou operacionais, revertidos em benefícios concretos à coletividade.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. A contratação deve observar requisitos essenciais para garantir legalidade, transparência e eficiência. A empresa contratada deverá possuir qualificação técnica comprovada.

6.2. Os profissionais responsáveis deverão estar devidamente identificados, com nome completo e número de registro no conselho profissional competente (CREA ou CAU).

6.3. A empresa deverá comprovar formalmente o vínculo profissional com o responsável técnico indicado, apresentando documentos que demonstrem relação de trabalho ou prestação de serviços regida por contrato, garantindo que o responsável técnico tenha ciência e assuma a responsabilidade pelas avaliações realizadas.

6.4. Além disso, a empresa contratada também deverá ter registro regular nos respectivos conselhos profissionais.

6.5. As avaliações deverão seguir as normas da ABNT, especialmente a NBR 14.653, além das legislações aplicáveis, considerando restrições ou incentivos legais que impactem o valor dos imóveis.

6.6. Além disso, será exigido que as empresas participantes sejam do ramo imobiliário ou atividades correlatas, com atuação comprovada no segmento de avaliação de imóveis urbanos e rurais, garantindo experiência necessária para atender às especificidades do objeto.

6.7. Será estabelecida uma limitação geográfica de até 30 km de distância do Município de Gravatal/SC. Essa exigência fundamenta-se no fato de que avaliações imobiliárias dependem, além de metodologia técnica, de conhecimento aprofundado sobre o contexto local, como mercado imobiliário regional, aspectos urbanísticos, rurais, ambientais e sociais, que impactam diretamente o valor dos imóveis. A





ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE GRAVATAL
DEPARTAMENTO DE COMPRAS, LICITAÇÕES E PATRIMÔNIO
RUA ENG. ANNES GUALBERTO, Nº 121, CENTRO - GRAVATAL/SC
CNPJ: 82.926.569/0001-47, CEP: 88.735-000

IDENTIFICADOR DO DOCUMENTO: Y36.360.720.083 - EMITIDO EM: 30/07/2025 10:05:19

proximidade territorial assegura eficiência logística, reduz custos com deslocamentos, permite vistorias rápidas e atende com agilidade as demandas administrativas. Empresas distantes podem comprometer a precisão das análises e elevar os custos indiretos, contrariando os princípios da economicidade e eficiência.

7. SOLUÇÃO

7.1. Considerando a complexidade técnica dos serviços de avaliação imobiliária, que exigem conhecimento especializado, experiência comprovada e a observância de normas técnicas específicas, a solução mais adequada para atender às necessidades da Administração Municipal é a contratação de empresas especializadas por meio de credenciamento, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021.

7.2. O Município de Gravatal/SC não dispõe, em seu quadro funcional, de profissionais legalmente habilitados ou tecnicamente capacitados para realizar avaliações imobiliárias nos moldes exigidos pelas normas da ABNT e pela legislação vigente. Dessa forma, a execução direta desse serviço é inviável, sendo necessária a contratação de terceiros com competência técnica reconhecida.

7.3. O credenciamento permite que a Administração mantenha um cadastro de empresas previamente habilitadas para a prestação dos serviços de avaliação, possibilitando maior agilidade e eficiência na contratação conforme a demanda. Tal solução é especialmente apropriada para a obtenção de laudos técnicos destinados tanto à alienação de imóveis públicos por meio de leilão quanto à desapropriação de bens particulares por interesse público, garantindo a legalidade, a transparência e a segurança jurídica desses procedimentos.

7.4. Os laudos técnicos de avaliação imobiliária emitidos pelas empresas credenciadas servirão como base para definir os valores de mercado dos imóveis, assegurando o correto dimensionamento de receitas em eventuais alienações e a justa indenização em processos desapropriatórios, conforme disposto no artigo 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal.

7.5. Dessa forma, o credenciamento de empresas especializadas configura-se como a solução mais eficiente, transparente e economicamente vantajosa para o atendimento das demandas da Administração Municipal, garantindo o suporte técnico necessário à adequada gestão do patrimônio público.

8. ESTIMATIVA DO VALOR

8.1. A estimativa do valor global para a futura contratação foi elaborada com base nos preços médios de mercado levantados junto a empresas e profissionais especializados em avaliações imobiliárias,





ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE GRAVATAL
DEPARTAMENTO DE COMPRAS, LICITAÇÕES E PATRIMÔNIO
RUA ENG. ANNES GUALBERTO, Nº 121, CENTRO - GRAVATAL/SC
CNPJ: 82.926.569/0001-47, CEP: 88.735-000

IDENTIFICADOR DO DOCUMENTO: Y36.360.720.083 - EMITIDO EM: 30/07/2025 10:05:19

considerando os diferentes tipos e tamanhos de imóveis urbanos e rurais previstos para atendimento das demandas do Município.

8.2. Foram considerados os seguintes elementos para composição da estimativa:

- Valores unitários médios por tipo de avaliação;
- Quantidades estimadas de avaliações para efeito de cálculo orçamentário, divididas em 40 avaliações urbanas e 40 avaliações rurais;
- Possibilidade de ajustes nas quantidades de acordo com a demanda efetiva do Município, respeitado o limite global estimado.

8.3. Importante ressaltar que as quantidades informadas são estimativas para fins de cálculo de valor total e poderão ser ajustadas conforme necessidade, não gerando, portanto, garantia de execução mínima individual aos credenciados. A contratação será realizada sob demanda, conforme previsão orçamentária e disponibilidade financeira, com chamada dos credenciados de forma igualitária e obedecendo à ordem de credenciamento.

8.4. Portanto o valor estimado para até 80 avaliações (40 urbanas + 40 rurais) é de **R\$100.646,69 (cem mil, seiscentos e quarenta e seis reais e sessenta e nove centavos)**.

9. ÁREA REQUISITANTE

9.1. Secretaria de Administração.

10. PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

10.1. Considerando a natureza do objeto, a Administração Municipal adotará o modelo de credenciamento, possibilitando o cadastramento de múltiplas empresas especializadas para a prestação dos serviços de avaliação imobiliária. O credenciamento, previsto na Lei nº 14.133/2021, permite que todas as empresas que atendam aos requisitos estabelecidos sejam habilitadas, sem caráter de exclusividade, garantindo ampla participação, isonomia e maior competitividade.

10.2. Essa solução amplia a capacidade de atendimento às demandas municipais, possibilitando a seleção do fornecedor conforme a disponibilidade e a adequação técnica ao serviço específico, além de mitigar riscos operacionais, assegurar maior eficiência administrativa e otimizar o tempo de execução dos serviços.





ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE GRAVATAL
DEPARTAMENTO DE COMPRAS, LICITAÇÕES E PATRIMÔNIO
RUA ENG. ANNES GUALBERTO, Nº 121, CENTRO - GRAVATAL/SC
CNPJ: 82.926.569/0001-47, CEP: 88.735-000

IDENTIFICADOR DO DOCUMENTO: Y36.360.720.083 - EMITIDO EM: 30/07/2025 10:05:19

10.3. Assim, o credenciamento constitui medida adequada para atender às necessidades do Município, dispensando o parcelamento por lotes ou grupos de imóveis, uma vez que a Administração poderá acionar qualquer uma das empresas credenciadas, de acordo com a conveniência administrativa e a demanda apresentada.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/ INTERDEPENDENTES

11.1. Não serão necessárias contratações correlatas/interdependentes nesse processo.

12. CONTRATAÇÃO X PLANEJAMENTO

12.1. De acordo com a Lei nº 14.133/2021, os órgãos públicos devem elaborar um Plano de Contratações Anual (PCA) para racionalizar suas contratações e alinhar-se ao planejamento estratégico. Entretanto, a regulamentação deste plano ainda está em fase de implementação para muitos municípios, sendo facultativa sua adoção por municípios de menor porte. Atualmente, a Prefeitura Municipal de Gravatal/SC não possui um PCA formalizado, no entanto, a contratação ora planejada está alinhada com as necessidades institucionais e com o planejamento administrativo, garantindo a legalidade e eficiência dos atos administrativos.

13. PROVIDÊNCIAS DA ADMINISTRAÇÃO

13.1. Não há providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, visto que há servidores capacitados para fiscalização e gestão contratual, bem como ambiente adequado da organização.

14. IMPACTOS AMBIENTAIS

14.1. A contratação dos serviços de avaliação imobiliária não envolve intervenções físicas nos imóveis, tampouco gera impactos ambientais diretos, uma vez que se trata de um trabalho técnico baseado em análises, levantamento de dados e elaboração de laudos.

14.2. Portanto, os impactos ambientais associados são mínimos ou inexistentes. Além disso, a correta avaliação dos bens públicos contribui para a gestão eficiente do patrimônio municipal, possibilitando a destinação adequada dos imóveis que estão ociosos, o que pode resultar em benefícios ambientais indiretos, como a prevenção da ocupação irregular e a preservação dos recursos naturais envolvidos.

14.3. Dessa forma, a contratação está em conformidade com os princípios da sustentabilidade e da responsabilidade ambiental adotados pela Administração Municipal.

15. LEVANTAMENTO DE MERCADO





ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE GRAVATAL
DEPARTAMENTO DE COMPRAS, LICITAÇÕES E PATRIMÔNIO
RUA ENG. ANNES GUALBERTO, Nº 121, CENTRO - GRAVATAL/SC
CNPJ: 82.926.569/0001-47, CEP: 88.735-000

IDENTIFICADOR DO DOCUMENTO: Y36.360.720.083 - EMITIDO EM: 30/07/2025 10:05:19

15.1. Para subsidiar a presente contratação, foi realizado levantamento de mercado junto a profissionais e empresas especializadas no segmento de avaliação imobiliária, por meio da solicitação formal de orçamentos e da coleta de informações sobre as condições técnicas, operacionais e comerciais praticadas no setor.

15.2. A análise das propostas recebidas não se limitou aos valores apresentados, abrangendo também a verificação da qualificação técnica das empresas e dos profissionais responsáveis, da experiência comprovada na execução de serviços similares, da regularidade jurídica e fiscal e do devido registro nos conselhos de classe competentes, como CREA e CAU. Essa abordagem busca garantir que a estimativa de preços elaborada esteja em conformidade com a realidade de mercado e assegure padrões adequados de qualidade e segurança técnica.

15.3. A contratação de empresas especializadas para a elaboração de laudos de avaliação imobiliária é uma prática consolidada no âmbito da Administração Pública, adotada por diversos entes e órgãos governamentais com o objetivo de assegurar a correta valoração dos bens patrimoniais. Tal procedimento encontra respaldo nos princípios da eficiência, economicidade, legalidade e transparência previstos na Constituição Federal e na Lei nº 14.133/2021, além de estar alinhado às orientações normativas que recomendam a realização de avaliações técnicas prévias como condição indispensável para alienação, desapropriação, aquisição ou gestão estratégica de ativos públicos.

15.4. Ressalta-se que a adoção de parâmetros atualizados de mercado contribui diretamente para a proteção do patrimônio público, evitando riscos de subavaliações ou superavaliações, mitigando a possibilidade de responsabilização administrativa dos gestores e assegurando a lisura, a transparência e a credibilidade dos processos administrativos relacionados à destinação e à gestão de bens imóveis municipais.

16. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

16.1. A presente contratação prevê a elaboração de até 80 (oitenta) laudos de avaliação imobiliária, sendo estimadas até 40 (quarenta) avaliações para imóveis urbanos e até 40 (quarenta) para imóveis rurais. As quantidades discriminadas por tipo de imóvel, porte e características físicas foram definidas com base em demandas anteriores, bem como na projeção das necessidades futuras do Município, considerando terrenos com e sem benfeitorias em diferentes faixas de metragem.

16.2. Ressalta-se que essas quantidades são estimativas utilizadas exclusivamente para fins de composição do valor global de referência, servindo como base para o planejamento orçamentário e para assegurar a adequação das dotações financeiras.





ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE GRAVATAL
DEPARTAMENTO DE COMPRAS, LICITAÇÕES E PATRIMÔNIO
RUA ENG. ANNES GUALBERTO, Nº 121, CENTRO - GRAVATAL/SC
CNPJ: 82.926.569/0001-47, CEP: 88.735-000

IDENTIFICADOR DO DOCUMENTO: Y36.360.720.083 - EMITIDO EM: 30/07/2025 10:05:19

16.3. Importante destacar que os quantitativos poderão ser ajustados conforme as demandas efetivas que surgirem ao longo da vigência contratual, sempre respeitado o limite global previsto de 80 avaliações. A contratação será realizada sob demanda, não havendo garantia de execução mínima individual para os credenciados, nem obrigatoriedade de consumo integral das estimativas previstas.

16.4. O atendimento às solicitações ocorrerá de forma igualitária entre todos os credenciados, observando-se a ordem cronológica de credenciamento e respeitando os limites orçamentários disponíveis, de modo a assegurar o cumprimento eficiente e transparente das atividades administrativas municipais relacionadas à avaliação de bens imóveis.

Gravatal/SC, 30 de julho de 2025.

