



**PREFEITURA DE MORRO DA
FUMAÇA ESTADO DE SANTA
CATARINA SECRETARIA DO**

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

**O OBJETO DE ESTUDO É A CONTRATAÇÃO DE PERITO/AVALIADOR
PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE UM
IMÓVEL**





PREFEITURA DE MORRO DA FUMAÇA ESTADO DE SANTA CATARINA SECRETARIA DO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO

INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar – ETP é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação, que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução. Ele serve de base ao Termo de Referência a ser elaborado, caso se conclua pela viabilidade da contratação.

O ETP tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento de demanda registrada no Documento de Formalização da Demanda – DFD, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar a tomada de decisão e o prosseguimento do respectivo processo de contratação.

Referência: Inciso XI, do art. 2º e art. 11 da IN SGD/ME nº 94/2022.

1. 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, inciso I da Lei 14.133/2021)

A Administração Pública tem a necessidade de realizar uma **avaliação mercadológica** do imóvel matriculado sob o nº 25.391, situado no centro do município de Morro da Fumaça. O referido espaço possui significativa relevância social, cultural e econômica.

Diante da importância estratégica desse imóvel e suas múltiplas utilizações de interesse público, torna-se essencial que sua eventual aquisição seja baseada em critérios objetivos e técnicos, garantindo que o valor negociado esteja em conformidade com as práticas de mercado e os princípios que regem a Administração Pública, tais como os da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência (art. 37 da Constituição Federal de 1988).

Para tanto, faz-se necessária a contratação de um **perito avaliador especializado**, que possua conhecimento técnico aprofundado e experiência comprovada na realização de avaliações mercadológicas, assegurando que o parecer emitido seja preciso, justo e fundamentado em metodologias reconhecidas.





**PREFEITURA DE MORRO DA
FUMAÇA ESTADO DE SANTA
CATARINA SECRETARIA DO**

Dentre os profissionais habilitados para essa demanda, a Administração Pública identificou o Sr. Wilson de Carvalho Esmeraldino, inscrito no CRECI nº 21223 e no CNAI nº 010765, como o mais qualificado para a prestação desse serviço, considerando sua notória especialização, sua ampla experiência na área de avaliação imobiliária e sua atuação consolidada como perito judicial em diversas demandas envolvendo imóveis.

A contratação do Sr. Wilson de Carvalho Esmeraldino encontra respaldo na inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, que prevê a contratação direta quando houver inviabilidade de competição, especialmente para a prestação de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, executados por profissionais ou empresas de notória especialização. A jurisprudência pátria, inclusive, reconhece que a escolha do profissional deve recair sobre aquele cuja expertise seja incontestável e amplamente reconhecida no mercado, garantindo segurança jurídica e eficiência administrativa.

Além disso, o serviço a ser prestado está alinhado às diretrizes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente a NBR 14.653, que estabelece os critérios técnicos para avaliação de bens. A correta valoração do imóvel é essencial para resguardar o interesse público e o erário, prevenindo superavaliações ou subavaliações que possam comprometer a economicidade e a razoabilidade da aquisição.

Assim, a avaliação mercadológica do imóvel matriculado sob o nº 25.391 configura-se como medida imprescindível e juridicamente fundamentada, garantindo que a Administração conduza o processo de eventual aquisição com rigor técnico, segurança jurídica e observância aos princípios da Administração Pública, em especial os da economicidade, eficiência e supremacia do interesse público.

2. ÁREA REQUISITANTE

<u>Identificação da área requisitante</u>	<u>Nome dos responsáveis</u>
Coordenador de Cultura e Turismo	Paulo Vitor Cechinel

3. PREVISÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, inciso II, da Lei 14.133/2021)





**PREFEITURA DE MORRO DA
FUMAÇA ESTADO DE SANTA
CATARINA SECRETARIA DO**

O município possui Plano Anual de Contratação (PAC) para o exercício de 2026.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, inciso III, da Lei 14.133/2021)

4.1 Trata-se de serviço a ser contratado mediante inexigibilidade de licitação.

4.2 A prestação dos serviços não deve gerar vínculo empregatício entre o Contratado e a Administração Contratante, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

4.3 O profissional contratado deverá atender aos requisitos estabelecidos no Termo de Referência, cumprindo todas as exigências relacionadas à qualificação técnica, experiência no ramo de avaliações mercadológicas e regularidade cadastral junto aos órgãos competentes.

4.4 O parecer técnico de avaliação mercadológica deverá ser elaborado conforme as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente a NBR 14.653, que trata das avaliações de bens.

4.5 A entrega do parecer técnico deverá ocorrer no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis após a ordem de compra.

4.6 O recebimento e aceitação do parecer técnico serão realizados por um servidor designado pela administração municipal, que avaliará a conformidade do documento com os requisitos estabelecidos no Termo de Referência. Caso sejam identificadas inconsistências, o contratado deverá realizar as correções necessárias no prazo de 3 (três) dias úteis, sem ônus para o município.

4.7 O não cumprimento dos prazos estabelecidos para a entrega do parecer técnico poderá resultar na aplicação de penalidades previstas na legislação vigente, incluindo multas e rescisão contratual, conforme disposto na Lei nº 14.133/2021.

4.8 O contratado deverá garantir que o parecer técnico apresentado esteja devidamente fundamentado, incluindo metodologias reconhecidas de avaliação mercadológica, estudos comparativos e justificativas detalhadas para a precificação do imóvel avaliado.

4.9 A contratada deverá prestar esclarecimentos e suporte técnico referente à avaliação realizada, caso solicitado pela administração municipal, sem custos adicionais.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, inciso IV, da Lei 14.133/2021)

A presente contratação refere-se à prestação de serviço técnico especializado de avaliação mercadológica do imóvel matriculado sob o nº 25.391, localizado no centro do município de Morro da Fumaça.





**PREFEITURA DE MORRO DA
FUMAÇA ESTADO DE SANTA
CATARINA SECRETARIA DO**

O valor estimado da contratação será de R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais), correspondente aos honorários do perito/avaliador responsável pela avaliação, conforme o laudo técnico que será apresentado. Esse valor foi estimado com base em pesquisas de mercado e nos honorários usualmente praticados por profissionais de notória especialização na área de avaliação imobiliária.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO (Art. 18, §1º, inciso V, da Lei 14.133/2021)

Fundamentação: Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar. (Inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

Para fins de substanciar o processo em tela, este estudo técnico preliminar utilizou a prospecção e análise das alternativas possíveis existentes no mercado, e a busca pela solução técnica e economicamente adequada a demanda.

Conforme preconiza a IN nº 73, de 05 de agosto de 2020:

Art. 5º A pesquisa de preços para fins de determinação do preço estimado em processo licitatório para a aquisição e contratação de serviços em geral será realizada mediante a utilização dos seguintes parâmetros, empregados de forma combinada ou não:

(...)

IV - pesquisa direta com fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, desde que os orçamentos considerados estejam compreendidos no intervalo de até 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do instrumento convocatório.

(...)

§ 2º Quando a pesquisa de preços for realizada com os fornecedores, nos termos do inciso IV, deverá ser observado:

I - prazo de resposta conferido ao fornecedor compatível com a complexidade do objeto a ser licitado;

II - obtenção de propostas formais, contendo, no mínimo

a) descrição do objeto, valor unitário e total;

b) número do Cadastro de Pessoa Física - CPF ou do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ do proponente;





**PREFEITURA DE MORRO DA
FUMAÇA ESTADO DE SANTA
CATARINA SECRETARIA DO**

c) endereço e telefone de contato;

d) data de emissão.

De acordo com a norma supracitada, foi atendido rigorosamente a pesquisa de preço, tendo como referência o inciso IV da Instrução Normativa supramencionada, ou seja, a média dos valores obtidos na pesquisa de preços direta com fornecedores.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (Art. 18, §1º, inciso VII, da Lei 14.133/2021)

A solução adotada pela Administração Municipal para a aquisição do imóvel matriculado sob o nº 25.391, localizado no centro do município de Morro da Fumaça, foi a contratação de um perito avaliador especializado para realizar uma avaliação mercadológica justa e imparcial, garantindo que o valor a ser pago pelo município esteja em conformidade com o valor de mercado do imóvel, evitando que seja pago um valor superior ao real valor de mercado do terreno.

A contratação de um perito avaliador qualificado e de notória especialização visa assegurar que o processo de aquisição do imóvel ocorra de maneira transparente e economicamente vantajosa, com a utilização de metodologias técnicas reconhecidas para avaliação imobiliária. A solução escolhida, portanto, busca garantir a segurança jurídica da transação e a fiscalização do erário público, evitando o pagamento de valor excessivo que não corresponda ao valor real do imóvel.

O Sr. Wilson de Carvalho Esmeraldino devidamente inscrito no CRECI nº 21223 e no CNAI nº 010765, trata-se de um perito especializado, e será responsável pela elaboração do laudo técnico de avaliação do imóvel, adotando procedimentos técnicos consagrados e normas aplicáveis, como a NBR 14.653 da ABNT, para definir o valor justo de mercado do imóvel. Esse laudo servirá de base para a decisão da Administração Municipal quanto à aquisição do imóvel, garantindo que o município não arque com um valor desproporcional ao valor real do bem, promovendo a responsabilidade fiscal e a boa gestão dos recursos públicos.

Vale ressaltar que o Sr. Wilson de Carvalho Esmeraldino é perito judicial cadastrado no Tribunal de Justiça de Santa Catarina, atuando em diversos processos de avaliação de imóveis. Sua experiência como perito judicial, com a devida comprovação de recebimento das perícias realizadas junto ao Tribunal, reforça sua notória especialização na área de avaliação imobiliária. A atuação em processos judiciais como perito atesta sua capacidade técnica e imparcialidade, características





**PREFEITURA DE MORRO DA
FUMAÇA ESTADO DE SANTA
CATARINA SECRETARIA DO**

essenciais para garantir que a avaliação do imóvel em questão seja realizada com a máxima precisão e segurança jurídica.

Adicionalmente, o Sr. Wilson de Carvalho Esmeraldino é inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) desde **o ano de 2011**, o que atesta sua qualificação profissional e expertise na área imobiliária. Sua trajetória sólida e comprovada contribui diretamente para a credibilidade e confiança nos serviços que presta, o que justifica plenamente a escolha do perito para a avaliação do imóvel.

Assim, a solução adotada reflete o compromisso da Administração Municipal com a transparência e a eficiência administrativa, assegurando que a negociação ocorra de maneira equilibrada, com a garantia de que o preço pago pelo imóvel seja compatível com seu valor de mercado e as condições reais do bem.

88. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, inciso VIII, da Lei 14.133/2021)

A contratação não será parcelada, pois trata-se da prestação de um serviço técnico especializado único e indivisível, referente à elaboração de um parecer técnico de avaliação mercadológica para a aquisição do imóvel.

O serviço deve ser realizado por um único profissional especializado, garantindo a coerência, padronização e unicidade da metodologia empregada na avaliação, o que inviabiliza sua divisão em partes ou lotes.

89. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (Art. 18, §1º, inciso IX, da Lei 14.133/2021)

Com a contratação de perito/avaliador para prestação de serviço de avaliação mercadológica, pretende-se determinar de forma justa e técnica o valor do imóvel, assegurando que a aquisição ocorra dentro dos parâmetros de mercado. O parecer técnico fornecerá embasamento para a tomada de decisão da administração municipal, garantindo transparência e segurança jurídica no processo de compra. Além disso, busca-se evitar sobrepreço ou subavaliação, protegendo os interesses do município e da comunidade. A avaliação será realizada por um profissional qualificado e de notória especialização, conforme exigido pela legislação vigente, garantindo que





**PREFEITURA DE MORRO DA
FUMAÇA ESTADO DE SANTA
CATARINA SECRETARIA DO**

o processo atenda aos princípios da economicidade, eficiência e legalidade, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021.

110 PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO (Art. 18, §1º, inciso X, da Lei 14.133/2021)

Não há providências prévias necessárias.

111 CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES (Art. 18, §1º, inciso XI, da Lei 14.133/2021)

A presente contratação não possui contratações correlatas ou interdependentes, uma vez que se trata da prestação de um serviço técnico especializado de avaliação mercadológica para subsidiar a aquisição de um imóvel.

12. IMPACTO AMBIENTAL (Art. 18, §1º, inciso XII, da Lei 14.133/2021)

Não gera impacto ambiental.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA (Art. 18, §1º, inciso XIII, da Lei 14.133/2021)

Diante das necessidades apresentadas pela Administração Municipal para a contratação de um perito/avaliador especializado para a prestação de serviço de avaliação mercadológica, a solução proposta é plenamente adequada para atender à necessidade de determinar o valor justo e imparcial do imóvel em questão, garantindo uma compra fundamentada e transparente. A escolha do Sr. Wilson de Carvalho Esmeraldino, profissional com vasta experiência e qualificação reconhecida no mercado imobiliário, assegura que a avaliação será realizada com o rigor técnico necessário, em conformidade com as normas legais e atendendo aos requisitos de notória especialização exigidos para a execução do serviço.

A contratação direta, por meio da inexigibilidade de licitação, encontra plena justificativa na inviabilidade de competição, conforme preconizado pelo art. 74, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que o serviço requerido demanda conhecimento técnico especializado que somente pode ser prestado por um profissional de comprovada competência e qualificação específica para a





**PREFEITURA DE MORRO DA
FUMAÇA ESTADO DE SANTA
CATARINA SECRETARIA DO**

função. A inexigibilidade de licitação, portanto, é fundamentada pela exclusividade técnica do perito, sendo a escolha do mesmo legítima e alinhada com a legislação aplicável.

Dessa forma, a contratação está em total conformidade com os princípios constitucionais e legais da legalidade, economicidade e eficiência, garantindo que a aquisição do imóvel se dê de forma justa, transparente e adequada, protegendo os interesses da Administração Municipal e assegurando a boa gestão dos recursos públicos.

Morro da Fumaça/SC, 20 de janeiro de 2026.

Paulo Vitor Cechinel
Coordenador de Cultura e
Turismo

