



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ
Procuradoria-Geral do Município

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP
GABINETE DO PREFEITO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

1 – OBJETO RESUMIDO

1.1 Contratação de serviços técnicos especializados na modalidade de Assistência Técnica em Avaliação de Imóveis Urbanos, no âmbito de atuação do programa “CAIXA Políticas Públicas”.

2 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1 Este Órgão pretende ajuizar ação de desapropriação do segundo pavimento da construção edificada sob o Lote Urbano de n. 34, da Quadra n. 56, Série H, localizado na esquina da Rua Nereu Ramos com a Rua Clevelândia, bairro Centro, neste Município, registrado na Transcrição de n. 57.505 junto ao CRI Chapecó/SC, reavendo a totalidade do imóvel descrito.

2.2 Considerando os desafios significativos relacionados à avaliação e valoração da edificação existente, assim como a imperiosa necessidade de apurar valor íntegro, correto, transparente e embasado nas normas da ABNT, revela-se imprescindível a realização de uma avaliação técnica especializada do imóvel.

2.2 A administração pública requer dados técnicos que contribuam para constatação do real valor da parte que o Ente pretende desapropriar. A ausência de uma avaliação técnica adequada pode resultar na subvalorização ou supervalorização da área, impactando negativamente a gestão financeira e na alocação de recursos. Ademais, a realização de avaliação técnica fundamentada por profissionais especializados favorece a transparência na gestão pública, garantindo que as decisões adotadas se sustentem em dados objetivos.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ
Procuradoria-Geral do Município

3 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

3.1 O Município de Chapecó irá elaborar seu plano anual de contratações durante o exercício financeiro de 2025, por esta razão, no momento, não existe esta previsão.

4 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 A contratada deverá vistoriar todo o imóvel matriculado no CRI sob o n. 57.505, para prestar os seus serviços de Assistência Técnica em Avaliação de Imóveis Urbanos. Ao final da análise, deverá elaborar um parecer técnico acompanhado de um laudo de avaliação de imóveis urbanos, em consonância com a NBR 14653-1, constando a identificação do solicitante, a finalidade do laudo, o objetivo da avaliação, os pressupostos, ressalvas e fatores limitantes, a identificação e caracterização do imóvel avaliando, o diagnóstico do mercado, a indicação do método e procedimento utilizado, a especificação da avaliação, a planilha de dados utilizada, o resultado da avaliação e sua data de referência e a qualificação legal completa com assinatura do profissional responsável pela avaliação com emissão de ART/RRT.

4.2 Após o envio da Certidão de Inteiro Teor da Matrícula do imóvel contemplando todos os registros e averbações que tenham sido realizadas até o momento para a correta caracterização do imóvel analisado, ressalvado outros documentos que se mostrarem pertinentes para o início dos estudos e a emissão da respectiva ordem de início, a prestação dos serviços deverá ser iniciada em até 07 (sete) dias corridos contados do recebimento da documentação técnica.

4.3 Os serviços contratados deverão ser entregues dentro de um prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ
Procuradoria-Geral do Município**

4.4 Os serviços somente serão considerados concluídos após a emissão do aceite da entrega do parecer de assistência técnica acompanhado do respectivo laudo de avaliação.

4.4 A vigência contratual deverá ser de até 06 (seis) meses, podendo ser prorrogada por prazo não superior ao limite de 60 (sessenta) meses.

4.5 Todas as ferramentas necessárias para a execução dos serviços ficarão a cargo da própria contratada.

4.6 Eventuais gastos para o deslocamento da contratante serão de sua total responsabilidade.

5 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

5.1 O valor total estimado para esta contratação é de R\$ 15.201,78 (quinze mil, duzentos e um reais e sessenta e oito centavos).

5.2 Os documentos que embasaram o valor estimado, demonstrando a forma de elaboração da memória de cálculos seguem anexo a este ETP, junto com a Memória de Cálculos.

6 – LEVANTAMENTO DE MERCADO E COMPARATIVO DAS SOLUÇÕES

6.1 Diante da necessidade apresentada, buscou-se soluções adequadas ao caso e, considerando, que a CAIXA é uma Empresa Pública Federal, pertencente integralmente à União, que compõe a Administração Pública como estabelece a Constituição Federal e que o produto CAIXA Políticas Públicas tem como objetivo prestar aos órgãos, entes públicos e privados, serviços de análise, acompanhamento, assessoria e consultoria em políticas públicas, relacionados às atividades de



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ
Procuradoria-Geral do Município

engenharia, arquitetura, trabalho social e operacional, constatou-se como a melhor solução possível.

6.2 A natureza de Instituição Financeira Pública da CAIXA, principal parceira do governo na implementação de políticas públicas, muitas vezes, por disposição expressa de Lei, atesta a sua expertise, considerando também sua experiência nos diversos setores em que atua.

6.3 Desde sua criação, em 1861, a CAIXA mantém-se firme em sua visão de ser mais que um banco, atuando tanto na prestação de serviços bancários quanto na operação de iniciativas do Governo Federal, em setores como infraestrutura, habitação, saneamento básico, programas sociais e de transferência de renda.

6.4 O produto CAIXA Políticas Públicas tem por objetivo prestar aos órgãos, entes públicos e privados serviços de análise, acompanhamento, assessoria e consultoria em políticas públicas, por meio do corpo técnico lotado nas Filiais de Governo da CAIXA.

6.5 A atuação desses profissionais ao longo do tempo e com tal diversidade de projetos, conforme supracitado, confere à CAIXA uma posição diferenciada em relação a qualquer outra instituição financeira do país para prestar o serviço CAIXA Políticas Públicas.

6.6 A CAIXA, na qualidade de instituição financeira e agente de políticas públicas do Estado brasileiro, possui capacidade técnica e infraestrutura para atender a demandas em todo o território nacional, com representação em todas as Unidades Federativas. Sua estrutura corporativa conta com superintendências e gerências dedicadas à gestão de serviços de assistência técnica em políticas públicas.

6.7 A multidisciplinariedade dos serviços prestados pela CAIXA se mostra eficiente, fazendo com que o resultado dos serviços possua qualidade inquestionável. No nível regional, a CAIXA opera com 48 unidades que abrigam equipes multidisciplinares compostas por 641 engenheiros e arquitetos, 75 técnicos sociais e



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ
Procuradoria-Geral do Município

726 técnicos operacionais, todos com expertise nas áreas de infraestrutura urbana, saneamento e habitação, entre outras.

6.8 Conforme o inciso XIX do art. 5º de seu Estatuto, a CAIXA tem como objetivo social prestar serviços de assessoria, consultoria e gerenciamento de atividades econômicas e políticas públicas, podendo atuar diretamente ou por meio de convênios e consórcios com entidades públicas e privadas.

6.9 A seleção da empresa se justifica pela sua reconhecida *expertise*, notório conhecimento técnico nas áreas pertinentes ao objeto do contrato, atrelado, ainda, ao valor da contratação que está dentro das diretrizes do art. 75, da Lei de n. 14.133/2021. Além do mais, é inegável que escolha se baseou em critérios rigorosos que valorizaram a experiência prévia em projetos similares, capacidade comprovada de atender demandas específicas e a qualidade dos serviços oferecidos. Tais fatores são fundamentais para garantir a eficácia e a eficiência na execução das atividades previstas, assegurando, assim, o alcance dos objetivos estabelecidos.

7 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1 Dada à natureza da aquisição envolvida no presente ETP, observa-se que a avaliação técnica incluirá uma análise detalhada das edificações e das condições do imóvel visando determinar seu valor real.

7.2 Os relatórios técnicos gerados servirão de base para futura ação de desapropriação, permitindo à administração pública tomar decisões certas, alinhadas às necessidades da administração, evitando subvalorização ou supervalorização do imóvel.

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ
Procuradoria-Geral do Município

8.1 Considerando que a avaliação do imóvel constitui um serviço único e específico, com uma entrega final pontual, o parcelamento não se apresenta como a forma mais razoável de realizar a contratação.

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1 A contratação de serviços técnicos especializados na modalidade de Assistência Técnica em Avaliação de Imóveis Urbanos visa a obtenção de uma análise precisa do valor de mercado do imóvel, com a sua descrição completa, incluindo condições físicas, localização, características jurídicas e eventuais aspectos que impactem seu valor, cujo laudo será elaborado com base nas normas técnicas aplicáveis, como as diretrizes da ABNT, garantindo a sua precisão e aceitação em juízo.

9.2 O resultado do laudo técnico fornecerá informações essenciais para a correta fundamentação da ação judicial. A avaliação permitirá obter elementos concretos para a tomada de decisões quanto a desapropriação. Esse resultado é crucial para assegurar que a decisão seja justa e adequada.

9.3 A avaliação realizada será uma das principais provas no processo judicial, e sua credibilidade impacta diretamente no andamento da ação. Portanto, espera-se que o resultado da avaliação tenha alta validade jurídica, o que será alcançado por meio de um trabalho técnico de qualidade e detalhado, que resista a eventuais questionamentos no processo.

9.4 Ao fornecer uma avaliação precisa e clara, o serviço contribuirá para uma maior celeridade no trâmite do processo judicial, evitando a necessidade de outras avaliações ou a busca por novos especialistas, o que resultaria em atrasos.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ
Procuradoria-Geral do Município

9.5 O laudo técnico resultante da avaliação fornecerá uma base clara e objetiva para todas as partes envolvidas, conferindo maior segurança jurídica ao processo e minimizando a possibilidade de questionamentos futuros sobre a avaliação do imóvel.

10 – PROVIDENCIAS A SEREM ADOTADAS

10.1 Em razão da natureza do objeto, não se vislumbra a necessidade de nenhuma providência a ser tomada antes da contratação.

11 – IDENTIFICAR A NECESSIDADE DE CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

11.1 Não há necessidade de contratações correlatas, visto que na fase de panejamento esta única contratação se mostrou suficiente e resolutiva para as necessidades da Administração Pública.

12 – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1 O objeto contratado não irá trazer nenhum impacto ambiental, visto que se trata de prestação de serviço eminentemente técnico.

13 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

13.1 A contratação em tela demonstra-se plenamente viável visto que o serviço contratado está alinhado com as necessidades da administração em resolver o impasse em lide. A avaliação mostra-se essencial para fornecer os elementos técnicos



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ
Procuradoria-Geral do Município

necessários à correta análise e instrução a que se destina. É, portanto, um requisito imprescindível para garantir a equidade e a fundamentação sólida da ação que envolva o imóvel em discussão, permitindo uma gestão eficiente dos recursos públicos, fornecendo dados essenciais para o planejamento de ação judicial alinhada à necessidade da administração, assegurando a conformidade legal e contribuindo para um desenvolvimento do Município.

Chapecó/SC, 20 de Janeiro de 2025.

Nathalie Scussiatto
Consultora Jurídica do Município
Matrícula n. 101481