

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

REQUISIÇÃO DE COMPRA nº 1069/2026

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA nº 58/2026

1. Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público:

As avaliações mercadológicas realizadas por corretores externos são fundamentais como complemento às análises internas, especialmente em processos que envolvem desapropriações, permutas ou comercializações voltadas ao uso público no Município de Videira. O constante avanço do desenvolvimento urbano e econômico na região tem exigido a ampliação e redistribuição de bens públicos, como escolas, unidades de saúde e áreas de convivência, com o objetivo de melhor atender às necessidades da população. O planejamento de Videira está pautado em decisões estratégicas voltadas ao interesse coletivo, priorizando ações que promovam o bem-estar da comunidade. Nesse contexto, as avaliações externas oferecem uma visão técnica, imparcial e criteriosa, contribuindo para a definição justa e transparente do valor de mercado dos imóveis. Diante do aumento da demanda por esse tipo de serviço, torna-se essencial assegurar que os processos sejam conduzidos de forma equilibrada, gerando benefícios tanto para os proprietários quanto para o poder público, e, consequentemente, promovendo melhorias significativas para toda a coletividade.

2. Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração:

A aquisição/serviço pretendido, consta previsto no Plano de Contratações Anual do ano de 2026, indicado no item AVALIAÇÕES MERCADOLÓGICAS.

3. Requisitos da Contratação:

Para atendimento da demanda da Administração, será necessário que a solução atenda aos requisitos e interesse da Administração Pública.

Contratar uma empresa especializada na elaboração de avaliações mercadológicas é fundamental para garantir a qualidade e a precisão do serviço. A empresa selecionada deve possuir experiência comprovada nesse tipo de avaliação e uma equipe técnica composta por profissionais competentes, como corretores imobiliários qualificados. Dessa forma, a realização



deste estudo técnico se mostra viável para alcançar o objetivo de contratar empresas para serviços de avaliação mercadológica, seguindo as condições e especificações ETP.

4. Estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala:

Não há interdependências com outras contratações.

As quantidades estimadas são referentes a 12 meses, tendo em vista a demanda ser frequente em situações de desapropriação, doações, leilões, entre outros

5. Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar:

Considerando as especificidades do objeto em questão, a solução mais adequada para resolver o problema é a contratação de uma empresa especializada que possa atender às necessidades do Município de forma rápida e com um preço competitivo. As avaliações mercadológicas são essenciais para determinar o valor real dos bens, garantindo que nenhuma das partes envolvidas seja prejudicada e proporcionando benefícios tanto para os particulares quanto para o Ente público, o que, por sua vez, reverte em benefícios para a população. É importante ressaltar que, uma vez que os imóveis a serem avaliados estão localizados no Município de Videira.

6. Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação:

Os valores estimados estão em anexo a este ETP, no documento “FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇOS”.

7. Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso:

Todas as despesas relacionadas com a prestação dos serviços correrão por conta da proponente vencedora.



Serão recusadas os serviços imprestáveis ou defeituosas que não atendam as especificações e/ou não sejam adequadas para uso.

A proponente vencedora deverá responder pelos vícios, defeitos ou danos causados a terceiros/Município referente a entrega dos itens, assumindo os gastos e despesas que se fizerem necessário para o adimplemento das obrigações e providenciar a imediata correção das deficiências, falhas irregularidades apontadas pela solicitante.

A proponente vencedora deverá substituir as suas expensas, no prazo de até 02 (dois) dias, após o recebimento da notificação expedida pela área requisitante, o(s) item(s), caso se constate defeitos de fabricação, ou qualquer anormalidade que esteja em desacordo com as especificações deste Edital, dentre outros.

A proponente vencedora não pode terceirizar os serviços descritos.

8. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação:

Ao contratar uma empresa especializada na elaboração de avaliações mercadológicas por meio de registro de preços, o município de Videira obtém diversos benefícios significativos, dentre eles, o registro de preços permite que o município negocie os melhores preços e condições com a empresa especializada antecipadamente, evitando a necessidade de realizar novos processos de licitação sempre que precisar dos serviços de avaliação mercadológica. O processo de registro de preços é transparente e permite que o município estabeleça critérios claros e padronizados para a contratação de serviços, garantindo igualdade de oportunidades para os fornecedores participantes. Com o registro de preços em vigor, o município pode acionar rapidamente a empresa especializada quando surgir a necessidade de avaliações mercadológicas, agilizando o processo de contratação e execução dos serviços. O registro de preços oferece flexibilidade para o município contratar os serviços de avaliação mercadológica conforme a demanda e a disponibilidade de recursos, permitindo ajustes de acordo com as necessidades específicas de cada situação. Além de ao selecionar uma empresa especializada por meio de registro de preços, o município pode garantir a qualidade dos serviços, pois as empresas participantes passam por um processo de habilitação prévio, assegurando que apenas aquelas com experiência e capacidade técnica sejam selecionadas.

Em resumo, ao contratar uma empresa especializada na elaboração de avaliações mercadológicas por registro de preços, o município de Videira garante eficiência, economia,



transparência e qualidade nos serviços prestados, beneficiando tanto a gestão pública quanto os cidadãos.

9. Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis:

A contratação de avaliações mercadológicas externas tem como objetivo garantir maior precisão na valoração de imóveis, evitando distorções que possam gerar prejuízos ao erário. Com isso, busca-se economicidade por meio de decisões mais seguras e fundamentadas, reduzindo riscos de gastos adicionais com revisões ou processos judiciais.

A contratação de avaliações mercadológicas externas visa ampliar a capacidade técnica da Administração na análise do valor dos imóveis envolvidos em processos de desapropriação, permuta, aquisição para fins de interesse público, entre outros.

10. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual:

Neste caso específico não há providências a serem adotadas.

11. Contratações correlatas e/ou interdependentes:

Não existem em andamento contratações correlatas ou interdependentes, para as mesmas localidades, que venham a interferir ou merecer maiores cuidados no planejamento da futura contratação.

12. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável:

Para este objeto não terá impactos ambientais.

13. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina:

A contratação visa comprovar o valor real de mercado por meio da avaliação mercadológica externa realizada por corretores especializados, para análise de imóveis destinados à



desapropriação, comercialização, permuta, leilão ou transformação em bens públicos. Um dos principais benefícios desse processo é a potencial rapidez do serviço e a economia de recursos públicos. Dessa forma, este estudo técnico se mostra viável para obter o serviço de contratação de empresas especializadas em avaliação mercadológica, conforme as condições e especificações estabelecidas neste ETP. Portanto, a solução apresenta viabilidade técnica.

14. Documentos anexos ao ETP:

- ✓ Anexo 1 – formulário de pesquisa de preço;
- ✓ Anexo 2 – Termo de Referência;

Roberto Felipe Gugelmin

Arquiteto e Urbanista

Luiz Fernando Gardini

Secretário Municipal de Planejamento e Projetos

