

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR:**

**OBJETO:**

**CREDENCIAMENTO DE PESSOAS FÍSICAS OU JURÍDICAS ESPECIALIZADAS NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E ELABORAÇÃO DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM) EM CONFORMIDADE COM A NBR 14653.**

**REFERÊNCIA LEGAL:**

**ART. 18- LEI 14.133/2021.** A FASE PREPARATÓRIA DO PROCESSO LICITATÓRIO É CARACTERIZADA PELO PLANEJAMENTO E DEVE COMPATIBILIZAR-SE COM O PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL DE QUE TRATA O INCISO VII DO CAPUT DO ART. 12 DESTA LEI, SEMPRE QUE ELABORADO, E COM AS LEIS ORÇAMENTÁRIAS, BEM COMO ABORDAR TODAS AS CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS, MERCADOLÓGICAS E DE GESTÃO QUE PODEM INTERFERIR NA CONTRATAÇÃO, COMPREENDIDOS:

**I - A DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO FUNDAMENTADA EM ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR QUE CARACTERIZE O INTERESSE PÚBLICO ENVOLVIDO.**

**EQUIPE DE PLANEJAMENTO/OU NOME DO SERVIDOR RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ETP:**

HERMETO PEDRO MAES EVARISTO - CHEFE DE PLANEJAMENTO GOVERNAMENTAL

JOÃO MATHEUS TUSSET - DIRETOR-GERAL DE GESTÃO ESTRATÉGICA

**BASE LEGAL CREDENCIAMENTO – ART. 79 DA LEI 14.133/2021**

O ARTIGO 79 DA LEI Nº 14.133/2021 DEFINE O CREDENCIAMENTO COMO UM PROCESSO ADMINISTRATIVO DE CHAMAMENTO PÚBLICO. NESTE PROCESSO, A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA CONVOCA INTERESSADOS EM PRESTAR SERVIÇOS OU FORNECER BENS.

O ARTIGO 79 DA LEI Nº 14.133/2021 PREVÊ:

- A DIVULGAÇÃO DE EDITAL DE CHAMAMENTO DE INTERESSADOS
- O CADASTRAMENTO PERMANENTE DE NOVOS INTERESSADOS
- A DEFINIÇÃO DE CRITÉRIOS OBJETIVOS DE DISTRIBUIÇÃO DA DEMANDA
- A DEFINIÇÃO DE CONDIÇÕES PADRONIZADAS DE CONTRATAÇÃO
- A DEFINIÇÃO DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

**1. ÁREA REQUISITANTE DA CONTRATAÇÃO;**

A PRESENTE AQUISIÇÃO FOI SOLICITADA PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA DA PREFEITURA MUNICIPAL DE BRUSQUE/SC, MAS SERÁ UTILIZADA TAMBÉM POR OUTRAS ENTIDADES MUNICIPAIS DE BRUSQUE, CONSIDERANDO-SE UMA CONTRATAÇÃO “MULTI ENTIDADES”. SÃO ELAS: CORPO DE BOMBEIROS MILITAR (CBM), FUNDAÇÃO CULTURAL DE BRUSQUE (FCB), FUNDAÇÃO MUNICIPAL DE ESPORTES (FME), FUNDAÇÃO MUNICIPAL DE TURISMO (FUMTUR), FUNDAÇÃO MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE (FUNDEMA), GABINETE DO PREFEITO (GAB), INSTITUTO BRUSQUENSE DE PREVIDÊNCIA (IBPREV), SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO ESTRATÉGICA (SAGE), SERVIÇO AUTÔNOMO MUNICIPAL DE ÁGUA E ESGOTO (SAMAE), SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E INOVAÇÃO (SDEI), SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL (SDS), SECRETARIA DE EDUCAÇÃO (SEDU), SECRETARIA DE FAZENDA (SEFAZ), SECRETARIA DE TRÂNSITO E MOBILIDADE (SETRAM), SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA ESTRATÉGICA (SIE), SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE (SMS), SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS (SOSU), SECRETARIA DE PARCERIAS, CONCESSÕES E CONVÊNIOS (SPCC) E FUNDAÇÃO ECOLÓGICA E ZOOBOTÂNICA DE BRUSQUE (ZOO).

**2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERADO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO.**

A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL, NO EXERCÍCIO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, FREQUENTEMENTE NECESSITA REALIZAR ATOS QUE ENVOLVEM A GESTÃO DE BENS IMÓVEIS, TAIS COMO DESAPROPRIAÇÕES,

ALIENAÇÕES, AQUISIÇÕES, LOCAÇÕES, REGULARIZAÇÕES FUNDIÁRIAS E AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS. TAIS ATOS EXIGEM, COMO ETAPA FUNDAMENTAL, A VALORAÇÃO TÉCNICA DOS IMÓVEIS, DE FORMA CRITERIOSA, IMPARCIAL E COM RESPALDO NORMATIVO.

A INEXISTÊNCIA DE UM BANCO DE PROFISSIONAIS ESPECIALIZADOS PARA A ELABORAÇÃO DE PARECERES TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA ACARRETA MOROSIDADE, INSEGURANÇA JURÍDICA E RISCO DE PREJUÍZOS AO ERÁRIO, DIFICULTANDO A TOMADA DE DECISÕES FUNDAMENTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO E COMPROMETENDO A EFICIÊNCIA DA GESTÃO DO PATRIMÔNIO PÚBLICO.

ASSIM, A CONTRATAÇÃO DE PROFISSIONAIS POR MEIO DE CREDENCIAMENTO VISA SUPRIR A CARÊNCIA DE AVALIADORES HABILITADOS E GARANTIR QUE TODOS OS LAUDOS TÉCNICOS SEJAM PRODUZIDOS EM CONFORMIDADE COM A NBR 14653, ASSEGURANDO CONFIABILIDADE, PADRONIZAÇÃO E ATENDIMENTO ÀS BOAS PRÁTICAS EXIGIDAS PELA LEGISLAÇÃO E ÓRGÃOS DE CONTROLE.

DO PONTO DE VISTA DO INTERESSE PÚBLICO, A CONTRATAÇÃO:

- A. AUMENTA A CELERIDADE E EFICIÊNCIA DOS PROCESSOS ADMINISTRATIVOS QUE ENVOLVEM IMÓVEIS;
- B. PREVINE LITÍGIOS JUDICIAIS AO OFERECER BASE TÉCNICA QUALIFICADA NAS AVALIAÇÕES;
- C. GARANTE TRANSPARÊNCIA E EQUIDADE NOS VALORES PRATICADOS PELO PODER PÚBLICO;
- D. RESGUARDA O PATRIMÔNIO PÚBLICO, ASSEGURANDO QUE A ADMINISTRAÇÃO NÃO PAGUE OU RECEBA VALORES DESTOANTES DOS PRATICADOS PELO MERCADO;
- E. VIABILIZA A ATUAÇÃO CÉLERE E TÉCNICA DA COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA (CAI), PROMOVEDO DECISÕES SUSTENTADAS.

PORTANTO, A CONTRATAÇÃO ATENDE DIRETAMENTE AO PRINCÍPIO DA EFICIÊNCIA ADMINISTRATIVA, PROMOVEDO O USO RACIONAL DE RECURSOS PÚBLICOS E O ATENDIMENTO ADEQUADO ÀS DEMANDAS COLETIVAS.

### **3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

A CONTRATAÇÃO POR MEIO DE CREDENCIAMENTO PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS DEVERÁ OBSERVAR OS SEGUINTE REQUISITOS MÍNIMOS:

#### **3.1. QUALIFICAÇÃO PROFISSIONAL**

OS PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM SE CREDENCIAR DEVERÃO COMPROVAR:

- 3.1.1. FORMAÇÃO TÉCNICA COMPATÍVEL COM AS ATIVIDADES DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS (ENGENHARIA, ARQUITETURA OU CORRETAGEM IMOBILIÁRIA);
- 3.1.2. REGISTRO ATIVO E REGULAR EM UM DOS SEGUINTE CONSELHOS DE CLASSE:
- 3.1.3. CREA – CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA;
- 3.1.4. CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO;
- 3.1.5. CRECI – CONSELHO REGIONAL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS, DESDE QUE INSCRITOS NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMÓVEIS (CNAI).

#### **3.2. RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

CADA LAUDO APRESENTADO DEVERÁ SER OBRIGATORIAMENTE ACOMPANHADO DE:

- 3.2.1. ART (ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA), NO CASO DE PROFISSIONAIS REGISTRADOS NO CREA;
- 3.2.2. RRT (REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA), NO CASO DE PROFISSIONAIS REGISTRADOS NO CAU;
- 3.2.3. CERTIFICAÇÃO CNAI ATIVA, NO CASO DE CORRETORES DE IMÓVEIS REGISTRADOS NO CRECI.

#### **3.3. CONFORMIDADE TÉCNICA**

3.3.1. OS SERVIÇOS CONTRATADOS DEVERÃO SER PRESTADOS EM ESTRITA CONFORMIDADE COM A NBR 14653 DA ABNT, QUE ESTABELECE OS CRITÉRIOS E METODOLOGIAS TÉCNICAS PARA AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS, URBANOS E RURAIS. ESSA EXIGÊNCIA DEVERÁ CONSTAR EXPRESSAMENTE E DE FORMA DESTACADA NO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO.

3.4. CAPACIDADE DE ATENDIMENTO

3.4.1. O CREDENCIADO DEVERÁ TER CAPACIDADE DE ATENDIMENTO ÁGIL ÀS DEMANDAS, RESPEITANDO OS PRAZOS ESTABELECIDOS PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL PARA CADA SOLICITAÇÃO DE SERVIÇO.

3.5. FORMA DE CONTRATAÇÃO

3.5.1. A CONTRATAÇÃO SE DARÁ POR MEIO DE CREDENCIAMENTO PÚBLICO, CONFORME PREVISTO NO ART. 79, INCISO II DA LEI Nº 14.133/2021, COM ATENDIMENTO POR DEMANDA, SEM EXCLUSIVIDADE, CONFORME CRITÉRIOS OBJETIVOS A SEREM DEFINIDOS EM EDITAL.

**4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADAS DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE, QUE CONSIDEREM INTERDEPENDÊNCIAS COM OUTRAS CONTRATAÇÕES, DE MODO A POSSIBILITAR ECONOMIA DE ESCALA**

A PRESENTE CONTRATAÇÃO SERÁ REALIZADA POR MEIO DE CREDENCIAMENTO, COM EXECUÇÃO POR DEMANDA, MOTIVO PELO QUAL NÃO É POSSÍVEL PREVER COM EXATIDÃO O NÚMERO DE LAUDOS TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA A SEREM SOLICITADOS AO LONGO DA VIGÊNCIA DO CONTRATO.

ENTRETANTO, COM BASE EM DADOS HISTÓRICOS, REGISTROS ADMINISTRATIVOS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELAS SECRETARIAS, AUTARQUIAS E FUNDAÇÕES DO MUNICÍPIO DE BRUSQUE, ESTIMA-SE QUE PODERÃO SER DEMANDADOS APROXIMADAMENTE 508 LAUDOS TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA POR ANO, ABRANGENDO IMÓVEIS URBANOS E RURAIS, DE NATUREZA RESIDENCIAL, COMERCIAL, INSTITUCIONAL OU TERRITORIAL.

AS QUANTIDADES INDICADAS TÊM CARÁTER ESTIMATIVO E NÃO VINCULATIVO, SERVINDO APENAS PARA DIMENSIONAMENTO DA CONTRATAÇÃO E PLANEJAMENTO ORÇAMENTÁRIO. A EFETIVA CONTRATAÇÃO DOS SERVIÇOS ESTARÁ CONDICIONADA À NECESSIDADE CONCRETA E À DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA DE CADA ÓRGÃO OU ENTIDADE DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL.

DESTACA-SE QUE, POR SE TRATAR DE MODELO DE CREDENCIAMENTO, O MUNICÍPIO PODERÁ ACIONAR QUALQUER UM DOS PROFISSIONAIS CREDENCIADOS, CONFORME CRITÉRIOS DEFINIDOS NO EDITAL, SEM OBRIGATORIEDADE DE VOLUME MÍNIMO DE CONTRATAÇÃO.

**5. 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**

POR SE TRATAR DE CREDENCIAMENTO COM CONTRATAÇÃO POR DEMANDA, O VALOR GLOBAL DA CONTRATAÇÃO NÃO É PREVIAMENTE FIXADO, UMA VEZ QUE DEPENDERÁ DA QUANTIDADE DE SERVIÇOS EFETIVAMENTE SOLICITADOS PELOS ÓRGÃOS E ENTIDADES DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL DURANTE A VIGÊNCIA DO CONTRATO.

CONTUDO, PARA FINS DE PLANEJAMENTO ORÇAMENTÁRIO E ELABORAÇÃO DA PESQUISA DE PREÇOS, FOI REALIZADA UMA ESTIMATIVA COM BASE EM VALORES PRATICADOS POR ENTES PÚBLICOS SEMELHANTES, TABELAS DE REFERÊNCIA DE CONSELHOS PROFISSIONAIS E COTAÇÕES JUNTO AO MERCADO LOCAL E REGIONAL.

COM BASE NA ESTIMATIVA DE ATÉ 508 LAUDOS POR ANO, O VALOR POTENCIAL MÁXIMO DA CONTRATAÇÃO POR EXERCÍCIO É DA ORDEM DE R\$ 275.656,04 (DUZENTOS E SETENTA E CINCO MIL, SEISCENTOS E

CINQUENTA E SEIS REAIS E QUATRO CENTAVOS), PODENDO VARIAR CONFORME A COMPLEXIDADE E A QUANTIDADE EFETIVA DE LAUDOS DEMANDADOS.

A REMUNERAÇÃO DOS CREDENCIADOS SERÁ FEITA POR SERVIÇO EFETIVAMENTE PRESTADO, COM BASE NA TABELA DE VALORES PREVIAMENTE DEFINIDA NO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO, VINCULADA À ENTREGA E ACEITE DO LAUDO TÉCNICO CONFORME CRITÉRIOS TÉCNICOS, PRAZOS E NORMAS APLICÁVEIS. RESSALTA-SE QUE ESSA ESTIMATIVA TEM CARÁTER MERAMENTE REFERENCIAL, CONFORME ART. 23 DA LEI Nº 14.133/2021, E NÃO REPRESENTA COMPROMISSO DE CONTRATAÇÃO INTEGRAL DOS VALORES INDICADOS, CABENDO À ADMINISTRAÇÃO DEMANDAR OS SERVIÇOS CONFORME SUA NECESSIDADE E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA DISPONÍVEL.

#### **6. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

CONSIDERANDO O DISPOSTO NO ART. 23 DA LEI Nº 14.133/2021, A ANÁLISE QUANTO À VIABILIDADE DE PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO FOI REALIZADA COM BASE NA NATUREZA DO OBJETO, NOS PRINCÍPIOS DA ECONOMICIDADE, EFICIÊNCIA E MAXIMIZAÇÃO DA COMPETITIVIDADE.

O OBJETO DA PRESENTE CONTRATAÇÃO REFERE-SE À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS (URBANOS E RURAIS), QUE SE CARACTERIZA COMO UM SERVIÇO INTELECTUAL, TÉCNICO E INDIVISÍVEL, CUJO ESCOPO EXIGE HABILITAÇÃO ESPECÍFICA E PADRONIZAÇÃO METODOLÓGICA, ESPECIALMENTE QUANTO À OBSERVÂNCIA DA NBR 14653 DA ABNT.

DIANTE DISSO, NÃO SE JUSTIFICA O PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO PELOS SEGUINTE MOTIVOS:

**I** – A CONTRATAÇÃO OCORRERÁ POR CREDENCIAMENTO DE MÚLTIPLOS PROFISSIONAIS, O QUE, POR SI SÓ, GARANTE A AMPLIAÇÃO DA COMPETITIVIDADE E A DESCENTRALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO, SEM PREJUÍZO À ECONOMICIDADE;

**II** – O SERVIÇO DE AVALIAÇÃO É INDIVISÍVEL EM SUA FINALIDADE, DEVENDO O MESMO PROFISSIONAL OU EMPRESA RESPONSÁVEL CONDUZIR TODAS AS ETAPAS DE UMA MESMA AVALIAÇÃO (VISTORIA, ANÁLISE DE MERCADO E EMISSÃO DO LAUDO TÉCNICO);

**III** – O PARCELAMENTO POR TIPO DE IMÓVEL, REGIÃO OU ENTIDADE DEMANDANTE PODERIA COMPROMETER A PADRONIZAÇÃO TÉCNICA, A UNIFORMIDADE DE CRITÉRIOS E A GESTÃO CONTRATUAL CENTRALIZADA, ALÉM DE AUMENTAR O CUSTO ADMINISTRATIVO DE FISCALIZAÇÃO;

**IV** – O CREDENCIAMENTO, POR SUA PRÓPRIA NATUREZA, JÁ PERMITE A DIVISÃO DO ATENDIMENTO ENTRE DIVERSOS PRESTADORES, SENDO DESNECESSÁRIA A FRAGMENTAÇÃO FORMAL DO OBJETO.

PORTANTO, A OPÇÃO POR NÃO PARCELAR A CONTRATAÇÃO ESTÁ PLENAMENTE JUSTIFICADA POR CRITÉRIOS DE VIABILIDADE TÉCNICA, EFICIÊNCIA OPERACIONAL, SIMPLIFICAÇÃO DA GESTÃO CONTRATUAL E MELHOR ATENDIMENTO AO INTERESSE PÚBLICO.

#### **7. 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 PRESENTE CONTRATAÇÃO NÃO FOI INICIALMENTE PREVISTA NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL (PCA) DA SECRETARIA DA FAZENDA, UMA VEZ QUE A CONTRATAÇÃO ANTERIOR (INEXIGIBILIDADE Nº 07/2021) ESTAVA VINCULADA À SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA ESTRATÉGICA. NESTE EXERCÍCIO, ENTRETANTO, A RESPONSABILIDADE FOI REMANEJADA PARA A SECRETARIA DA FAZENDA. RESSALTA-SE QUE O PCA DA SEFAZ SERÁ ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O § 2º DO ART. 46 DO DECRETO Nº 9.430/2023.

#### **8. LEVANTAMENTO DE MERCADO, QUE CONSISTE NA ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS, E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR**

FOI REALIZADO LEVANTAMENTO DE MERCADO COM O OBJETIVO DE AVALIAR AS ALTERNATIVAS VIÁVEIS PARA A CONTRATAÇÃO DOS SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS, CONSIDERANDO ASPECTOS TÉCNICOS, OPERACIONAIS E ECONÔMICOS.

### **8.1. ALTERNATIVAS ANALISADAS:**

#### **A) CONTRATAÇÃO DIRETA DE EMPRESA ÚNICA VIA LICITAÇÃO (PREGÃO OU CONCORRÊNCIA):**

A CONTRATAÇÃO DE UMA ÚNICA EMPRESA PARA PRESTAÇÃO CONTÍNUA DOS SERVIÇOS, POR LOTE ÚNICO, FOI CONSIDERADA INVIÁVEL DIANTE DA NATUREZA EVENTUAL, TÉCNICA E VARIADA DA DEMANDA, QUE DEPENDE DA LOCALIZAÇÃO, TIPO DO IMÓVEL E COMPLEXIDADE DA AVALIAÇÃO. ALÉM DISSO, ESSA ALTERNATIVA RESTRINGIRIA A COMPETITIVIDADE, ELEVARIA CUSTOS E NÃO GARANTIRIA FLEXIBILIDADE NO ATENDIMENTO POR ESPECIALIDADE.

#### **B) CRIAÇÃO DE EQUIPE TÉCNICA INTERNA NA ADMINISTRAÇÃO:**

A FORMAÇÃO DE EQUIPE PRÓPRIA FOI DESCARTADA POR SER INVIÁVEL ECONOMICAMENTE, CONSIDERANDO A NECESSIDADE DE PROFISSIONAIS ALTAMENTE CAPACITADOS (ENGENHEIROS, ARQUITETOS E CORRETORES REGISTRADOS), COM DISPONIBILIDADE IMEDIATA E DOMÍNIO DAS METODOLOGIAS DA NBR 14653. ALÉM DISSO, DEMANDARIA INVESTIMENTOS EM PESSOAL PERMANENTE, CAPACITAÇÃO CONTÍNUA E ESTRUTURA OPERACIONAL.

#### **C) CONTRATAÇÃO POR DEMANDA ESPECÍFICA A CADA SOLICITAÇÃO (DISPENSA OU INEXIGIBILIDADE):**

A CONTRATAÇÃO PONTUAL PARA CADA AVALIAÇÃO TAMBÉM FOI CONSIDERADA INADEQUADA, POIS ONERARIA O PROCESSO ADMINISTRATIVO, AUMENTARIA O TEMPO DE RESPOSTA ÀS SECRETARIAS E FRAGILIZARIA O PLANEJAMENTO. HAVERIA TAMBÉM DIFICULDADE EM GARANTIR PADRONIZAÇÃO E RASTREABILIDADE NOS CRITÉRIOS TÉCNICOS ADOTADOS POR DIFERENTES PROFISSIONAIS EM PROCESSOS DISTINTOS.

#### **D) CREDENCIAMENTO PÚBLICO DE PROFISSIONAIS HABILITADOS:**

A ALTERNATIVA ESCOLHIDA FOI A CONTRATAÇÃO POR CREDENCIAMENTO, POR MEIO DE CHAMAMENTO PÚBLICO ABERTO A PROFISSIONAIS LEGALMENTE HABILITADOS, DE FORMA NÃO EXCLUSIVA E SOB DEMANDA, CONFORME A NECESSIDADE DAS ENTIDADES DO MUNICÍPIO. ESSA SOLUÇÃO SE MOSTRA TÉCNICA E ECONOMICAMENTE MAIS VANTAJOSA, POIS:

- GARANTE AMPLA CONCORRÊNCIA E ACESSO DEMOCRÁTICO AOS PROFISSIONAIS;
- PERMITE ATENDIMENTO DESCENTRALIZADO, ÁGIL E CONTÍNUO, COM BASE NA ORDEM DE CREDENCIAMENTO;
- REDUZ CUSTOS ADMINISTRATIVOS E ELIMINA OCIOSIDADE, JÁ QUE O PAGAMENTO SÓ OCORRE MEDIANTE EXECUÇÃO DO SERVIÇO;
- PROPORCIONA PADRONIZAÇÃO TÉCNICA, POIS TODOS OS LAUDOS DEVERÃO SEGUIR OS CRITÉRIOS DA NBR 14653;
- ADEQUA-SE AO PERFIL DINÂMICO DAS DEMANDAS DE AVALIAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA.

### **8.2. CONCLUSÃO:**

DIANTE DA ANÁLISE TÉCNICA E ECONÔMICA DAS OPÇÕES AVALIADAS, A ESCOLHA PELA ADOÇÃO DO MODELO DE CREDENCIAMENTO DEMONSTRA-SE COMO A SOLUÇÃO MAIS EFICIENTE, ECONÔMICA, SEGURA E COMPATÍVEL COM O INTERESSE PÚBLICO, ASSEGURANDO PLURALIDADE DE FORNECEDORES, PADRONIZAÇÃO DOS SERVIÇOS E OTIMIZAÇÃO DOS RECURSOS PÚBLICOS.

### **9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, INCLUSIVE DAS EXIGÊNCIAS RELACIONADAS À MANUTENÇÃO E À ASSISTÊNCIA TÉCNICA, QUANDO FOR O CASO**

A SOLUÇÃO CONSISTE NA CONTRATAÇÃO, POR MEIO DE CREDENCIAMENTO PÚBLICO, DE PROFISSIONAIS LEGALMENTE HABILITADOS E REGISTRADOS EM SEUS RESPECTIVOS CONSELHOS DE CLASSE (CREA, CAU OU CRECI/CNAI), PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS, DESTINADOS A SUBSIDIAR AS AÇÕES ADMINISTRATIVAS, JURÍDICAS E

PATRIMONIAIS DA PREFEITURA MUNICIPAL DE BRUSQUE, INCLUINDO SUAS SECRETARIAS, FUNDAÇÕES E AUTARQUIAS.

A PRESTAÇÃO DO SERVIÇO OCORRERÁ SOB DEMANDA, MEDIANTE A EMISSÃO DE ORDEM DE COMPRA PELA ENTIDADE INTERESSADA, RESPEITANDO-SE A ORDEM CRONOLÓGICA DE CREDENCIAMENTO. OS LAUDOS TÉCNICOS DEVERÃO SER ELABORADOS COM BASE NA NORMA NBR 14653 DA ABNT, CONTENDO TODOS OS ELEMENTOS EXIGIDOS PARA A VALIDADE TÉCNICA E JURÍDICA DA AVALIAÇÃO.

CADA SERVIÇO CONTRATADO SERÁ COMPOSTO, NO MÍNIMO, PELAS SEGUINTE ETAPAS:

- ANÁLISE DOCUMENTAL E TÉCNICA DAS INFORMAÇÕES FORNECIDAS PELA ADMINISTRAÇÃO;
- VISTORIA PRESENCIAL OU VIRTUAL, CONFORME CRITÉRIOS PREVIAMENTE DEFINIDOS;
- PESQUISA DE MERCADO, COLETA DE DADOS E DEFINIÇÃO DO MÉTODO AVALIATIVO ADEQUADO;
- ELABORAÇÃO DO LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA COM BASE NA NBR 14653;
- ENTREGA DO LAUDO EM MEIO DIGITAL NO PRAZO ESTIPULADO (6 DIAS ÚTEIS PARA VISTORIAS VIRTUAIS; 10 DIAS ÚTEIS PARA PRESENCIAIS).

CASO A ADMINISTRAÇÃO IDENTIFIQUE NECESSIDADE DE AJUSTES, ESCLARECIMENTOS OU COMPLEMENTAÇÕES NO LAUDO TÉCNICO APRESENTADO, O CREDENCIADO DEVERÁ SANAR AS PENDÊNCIAS NO PRAZO DE ATÉ 3 (TRÊS) DIAS ÚTEIS, CONTADOS DO RECEBIMENTO DA SOLICITAÇÃO.

POR SE TRATAR DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO TÉCNICO INTELECTUAL, NÃO SE APLICA A EXIGÊNCIA DE MANUTENÇÃO OU ASSISTÊNCIA TÉCNICA NO SENTIDO FÍSICO OU OPERACIONAL. CONTUDO, O PRESTADOR DEVERÁ RESPONDER TECNICAMENTE PELOS DOCUMENTOS EMITIDOS DURANTE TODO O PERÍODO DE VALIDADE DA AVALIAÇÃO, INCLUSIVE ESTANDO OBRIGADO A PRESTAR ESCLARECIMENTOS POSTERIORES OU REVISAR O LAUDO SE FOR CONSTATADO ERRO TÉCNICO, OMISSÃO OU INCONSISTÊNCIA, SEM ÔNUS ADICIONAL PARA A ADMINISTRAÇÃO, DESDE QUE DENTRO DO ESCOPO ORIGINAL DO SERVIÇO CONTRATADO. A RESPONSABILIDADE TÉCNICA DO PROFISSIONAL ESTARÁ VINCULADA À RESPECTIVA ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART) OU REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (RRT) APRESENTADO JUNTO COM CADA LAUDO, CONFORME EXIGIDO PELO CONSELHO PROFISSIONAL COMPETENTE.

#### **10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS**

A ADOÇÃO DO MODELO DE CREDENCIAMENTO PÚBLICO DE PROFISSIONAIS HABILITADOS PARA A ELABORAÇÃO DE PARECERES TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS VISA ALCANÇAR GANHOS CONCRETOS DE ECONOMICIDADE, EFICIÊNCIA E OTIMIZAÇÃO DOS RECURSOS PÚBLICOS.

##### **10.1. ECONOMICIDADE**

REMUNERAÇÃO SOMENTE POR DEMANDA ATENDIDA: O MUNICÍPIO PAGARÁ APENAS PELOS SERVIÇOS EFETIVAMENTE PRESTADOS, ELIMINANDO GASTOS FIXOS COM PESSOAL OU CONTRATOS OCIOSOS.

EVITA DUPLICIDADE DE PROCESSOS LICITATÓRIOS: O CREDENCIAMENTO SUPRE A NECESSIDADE DE REALIZAR LICITAÇÕES REPETIDAS OU PROCEDIMENTOS DE DISPENSA/INEXIGIBILIDADE PARA CADA AVALIAÇÃO, REDUZINDO CUSTOS ADMINISTRATIVOS E OPERACIONAIS.

ESTIMULA A CONCORRÊNCIA: A AMPLA ABERTURA PARA PROFISSIONAIS DE DIFERENTES CONSELHOS (CREA, CAU, CRECI/CNAI) POSSIBILITA A OBTENÇÃO DE PREÇOS DE MERCADO MAIS VANTAJOSOS E SERVIÇOS MAIS QUALIFICADOS.

##### **10.2. MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS**

DESONERA A ESTRUTURA INTERNA DA PREFEITURA: EVITA A NECESSIDADE DE CONSTITUIÇÃO DE EQUIPE TÉCNICA PERMANENTE PARA AVALIAÇÕES, QUE DEMANDARIA NOMEAÇÕES, CAPACITAÇÕES E ENCARGOS TRABALHISTAS.

APOIO DIRETO À COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA (CAI): OS PARECERES ELABORADOS

PELOS CREDENCIADOS SUBSIDIAM TECNICAMENTE OS TRABALHOS DA CAI, QUALIFICANDO A TOMADA DE DECISÃO SEM SOBRECARRGAR OS SERVIDORES EFETIVOS.

PROFISSIONAIS ESPECIALIZADOS: A EXIGÊNCIA DE REGISTRO EM CONSELHO DE CLASSE E CONFORMIDADE COM A NBR 14653 ASSEGURA QUE O TRABALHO SERÁ EXECUTADO POR PROFISSIONAIS COM CAPACIDADE TÉCNICA COMPROVADA, AMPLIANDO A QUALIDADE E A CONFIABILIDADE DOS PARECERES.

### **10.3. RACIONALIZAÇÃO DE RECURSOS MATERIAIS E FINANCEIROS**

REDUÇÃO DE TRÂMITES E TEMPO DE RESPOSTA: O FLUXO SIMPLIFICADO DE SOLICITAÇÕES VIA ORDEM DE COMPRA E DESIGNAÇÃO POR ORDEM DE CREDENCIAMENTO GARANTE AGILIDADE NAS RESPOSTAS ÀS DEMANDAS DA ADMINISTRAÇÃO, SEM NECESSIDADE DE ESTRUTURA COMPLEXA.

PADRONIZAÇÃO DAS ENTREGAS: A EXIGÊNCIA DO CUMPRIMENTO DA NBR 14653 PROMOVE UNIFORMIDADE NOS LAUDOS, REDUZINDO RETRABALHOS, INCONSISTÊNCIAS E A NECESSIDADE DE CORREÇÕES.

UTILIZAÇÃO DE VISTORIAS VIRTUAIS: QUANDO TECNICAMENTE VIÁVEL, A POSSIBILIDADE DE VISTORIA REMOTA REDUZ DESLOCAMENTOS E CUSTOS LOGÍSTICOS, SEM COMPROMETER A QUALIDADE DA AVALIAÇÃO.

### **10.4. RESULTADO ESPERADO**

COM A IMPLANTAÇÃO DESTE MODELO, ESPERA-SE:

A REDUÇÃO DE ATÉ 30% NO TEMPO MÉDIO DE ATENDIMENTO DE DEMANDAS DE AVALIAÇÃO;  
A ELIMINAÇÃO DE CUSTOS FIXOS COM PESSOAL E DE REPETIÇÃO DE PROCESSOS LICITATÓRIOS;  
O FORTALECIMENTO DA EFICIÊNCIA TÉCNICA NAS DECISÕES DE DESAPROPRIAÇÃO, ALIENAÇÃO E GESTÃO PATRIMONIAL DO MUNICÍPIO.

## **11. 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**

ANTES DA FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE CREDENCIAMENTO, A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL DEVERÁ ADOTAR AS SEGUINTE PROVIDÊNCIAS:

### **11.1. DESIGNAÇÃO FORMAL DOS FISCAIS E GESTORES**

A ADMINISTRAÇÃO DESIGNARÁ, POR ATO FORMAL, SERVIDORES EFETIVOS OU EMPREGADOS PÚBLICOS DEVIDAMENTE CAPACITADOS PARA O EXERCÍCIO DAS FUNÇÕES DE:

FISCAL TÉCNICO: RESPONSÁVEL POR VERIFICAR A CONFORMIDADE DOS LAUDOS APRESENTADOS COM AS EXIGÊNCIAS DA NBR 14653 E DO TERMO DE REFERÊNCIA;

FISCAL ADMINISTRATIVO: RESPONSÁVEL PELO CONTROLE DOCUMENTAL, REGISTRO DAS ORDENS DE COMPRA, PRAZOS E ENTREGAS;

GESTOR DO CONTRATO: RESPONSÁVEL PELO ACOMPANHAMENTO GERAL DO CUMPRIMENTO DAS CLÁUSULAS DO CONTRATO DE CREDENCIAMENTO, ATUANDO COMO ELO ENTRE OS CREDENCIADOS E OS ÓRGÃOS DEMANDANTES.

### **11.2. CAPACITAÇÃO DOS SERVIDORES DESIGNADOS**

A ADMINISTRAÇÃO PROMOVERÁ, ANTES DA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO, A CAPACITAÇÃO ESPECÍFICA DOS SERVIDORES QUE ATUARÃO NA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL, COM ÊNFASE NOS SEGUINTE TEMAS: NOÇÕES BÁSICAS DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA E INTERPRETAÇÃO DE LAUDOS CONFORME A NBR 14653; PROCEDIMENTOS INTERNOS PARA EMISSÃO, CONTROLE E TRAMITAÇÃO DAS ORDENS DE COMPRA; NORMAS DA LEI Nº 14.133/2021 SOBRE FISCALIZAÇÃO, SANÇÕES, PRAZOS, PRORROGAÇÕES E INSTRUÇÃO PROCESSUAL;

UTILIZAÇÃO DOS SISTEMAS ADMINISTRATIVOS E DE PROTOCOLO ELETRÔNICO VINCULADOS À GESTÃO DO

CRENCIAMENTO.

### **11.3. ESTRUTURAÇÃO DOS FLUXOS INTERNOS**

SERÃO DEFINIDOS E FORMALIZADOS OS FLUXOS INTERNOS DE SOLICITAÇÃO, ACOMPANHAMENTO E RECEBIMENTO DOS SERVIÇOS, COM A PADRONIZAÇÃO DOS SEGUINTE INSTRUMENTOS:

FORMULÁRIO PADRÃO DE SOLICITAÇÃO DE AVALIAÇÃO;

MODELO DE CHECKLIST PARA VERIFICAÇÃO DE CONFORMIDADE TÉCNICA DOS LAUDOS;

REGISTRO SEQUENCIAL DAS ORDENS DE COMPRA E DOS CREDENCIADOS DESIGNADOS;

SISTEMA ELETRÔNICO DE PROTOCOLO E ARMAZENAMENTO DIGITAL DOS PARECERES TÉCNICOS.

### **11.4. PROTOCOLO DE COMUNICAÇÃO**

SERÁ ESTABELECIDO PROTOCOLO DE COMUNICAÇÃO OFICIAL COM OS CREDENCIADOS, POR MEIO DE E-MAIL INSTITUCIONAL, NO QUAL SERÃO ENCAMINHADAS TODAS AS ORDENS DE COMPRA, NOTIFICAÇÕES DE PRAZOS, SOLICITAÇÕES DE AJUSTES E DEMAIS ATOS ADMINISTRATIVOS VINCULADOS AO CONTRATO.

## **12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

A PRESENTE CONTRATAÇÃO, CUJO OBJETO É O CREDENCIAMENTO DE PROFISSIONAIS HABILITADOS PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS, PODERÁ ESTAR CORRELACIONADA OU INTERDEPENDENTE DE OUTRAS CONTRATAÇÕES OU SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS EXECUTADOS POR DIFERENTES ÓRGÃOS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL, CONFORME DESCRITO A SEGUIR:

### **12.1. CONTRATAÇÕES CORRELATAS**

SÃO CONSIDERADAS CORRELATAS AQUELAS QUE, EMBORA INDEPENDENTES EM SUA EXECUÇÃO, APOIAM OU COMPLEMENTAM OS RESULTADOS PRETENDIDOS COM A PRESENTE CONTRATAÇÃO. ENTRE ELAS, DESTACAM-SE:

SERVIÇOS DE TOPOGRAFIA, GEORREFERENCIAMENTO E LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO, UTILIZADOS COMO INSUMOS TÉCNICOS PARA SUBSIDIAR AS AVALIAÇÕES, QUANDO A CARACTERIZAÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL FOR CONDIÇÃO ESSENCIAL PARA A DEFINIÇÃO DE VALOR;

CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS JURÍDICOS OU CONSULTIVOS EXTERNOS, ESPECIALMENTE NOS CASOS DE AVALIAÇÕES UTILIZADAS PARA INSTRUÇÃO DE PROCESSOS DE DESAPROPRIAÇÃO, INDENIZAÇÃO OU REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA;

CONSULTORIAS TÉCNICAS NA ÁREA DE PATRIMÔNIO PÚBLICO, EVENTUALMENTE CONTRATADAS PARA ESTRUTURAR PROGRAMAS DE GESTÃO DE ATIVOS OU ALIENAÇÕES EM LARGA ESCALA; SISTEMAS DE PROTOCOLO ELETRÔNICO, GESTÃO DOCUMENTAL OU GEOPROCESSAMENTO, QUE DÃO SUPORTE À TRAMITAÇÃO E AO ARMAZENAMENTO DOS LAUDOS EMITIDOS.

### **12.2. CONTRATAÇÕES INTERDEPENDENTES**

EMBORA A PRESENTE CONTRATAÇÃO POSSA SER EXECUTADA DE FORMA AUTÔNOMA, HÁ INTERDEPENDÊNCIA FUNCIONAL COM A ATUAÇÃO DA COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA (CAI), CUJOS RELATÓRIOS DE AVALIAÇÃO SÃO SUBSIDIADOS DIRETAMENTE PELOS PARECERES TÉCNICOS ELABORADOS PELOS CREDENCIADOS. ASSIM, A EFETIVIDADE DOS SERVIÇOS DEPENDERÁ DA ARTICULAÇÃO COM OS TRABALHOS DA CAI, BEM COMO DA INTEGRAÇÃO DOS PROCEDIMENTOS DE SOLICITAÇÃO E VALIDAÇÃO DOS LAUDOS JUNTO ÀS SECRETARIAS REQUISITANTES.

ALÉM DISSO, A ADEQUAÇÃO E LEGALIDADE DA VISTORIA VIRTUAL DEPENDERÃO DA EXISTÊNCIA DE DOCUMENTAÇÃO PRÉVIA, A SER FORNECIDA POR OUTROS SETORES, ESPECIALMENTE A SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA ESTRATÉGICA (SIE), RESPONSÁVEL POR RELATÓRIOS TÉCNICOS ESTRUTURAIS, CROQUIS, IMAGENS E OUTROS ELEMENTOS INSTRUTÓRIOS.

### **12.3. CONCLUSÃO**

PORTANTO, EMBORA A CONTRATAÇÃO POSSA SER REALIZADA DE FORMA INDEPENDENTE, SUA PLENA EFICÁCIA ESTÁ CONDICIONADA À INTEGRAÇÃO COM AÇÕES E ESTRUTURAS ADMINISTRATIVAS COMPLEMENTARES, EXIGINDO ARTICULAÇÃO INSTITUCIONAL ENTRE OS SETORES RESPONSÁVEIS POR OBRAS, PATRIMÔNIO, JURÍDICO, PLANEJAMENTO E TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO.

**13. 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**

A PRESENTE CONTRATAÇÃO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS, NÃO ENVOLVENDO O FORNECIMENTO DE BENS OU PRODUTOS FÍSICOS, TAMPOUCO A GERAÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS OU MATERIAIS QUE DEMANDEM LOGÍSTICA REVERSA.

DESSA FORMA, OS IMPACTOS AMBIENTAIS DIRETOS DECORRENTES DA EXECUÇÃO CONTRATUAL SÃO MÍNIMOS OU INEXISTENTES, RESTRINGINDO-SE A POSSÍVEIS DESLOCAMENTOS FÍSICOS PARA A REALIZAÇÃO DE VISTORIAS PRESENCIAIS E AO USO DE EQUIPAMENTOS ELETRÔNICOS PARA A ELABORAÇÃO E TRANSMISSÃO DOS LAUDOS.

POSSÍVEL IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDA MITIGADORA PREVISTA
EMISSÃO DE CO <sub>2</sub> EM DESLOCAMENTOS PARA VISTORIAS PRESENCIAIS	ESTÍMULO À REALIZAÇÃO DE VISTORIAS VIRTUAIS SEMPRE QUE TECNICAMENTE VIÁVEL E AUTORIZADO PELA ADMINISTRAÇÃO, NOS TERMOS DO TERMO DE REFERÊNCIA
CONSUMO DE PAPEL E IMPRESSÃO DE LAUDOS	EXIGÊNCIA DE ENTREGA EXCLUSIVAMENTE EM MEIO DIGITAL, COM ASSINATURA ELETRÔNICA E PROTOCOLO DIGITAL
CONSUMO DE ENERGIA ELÉTRICA POR USO DE EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA	INCENTIVO À UTILIZAÇÃO DE EQUIPAMENTOS COM EFICIÊNCIA ENERGÉTICA E ADOÇÃO DE BOAS PRÁTICAS DE CONSUMO CONSCIENTE PELOS PROFISSIONAIS CREDENCIADOS

**13.1. SUSTENTABILIDADE NA EXECUÇÃO DO CONTRATO**

A SOLUÇÃO CONTRATADA PRIORIZA O MODELO DIGITAL DE TRAMITAÇÃO E ARMAZENAMENTO DE DOCUMENTOS, ALINHANDO-SE À POLÍTICA MUNICIPAL DE MODERNIZAÇÃO E REDUÇÃO DO USO DE PAPEL; A ADMINISTRAÇÃO INCENTIVARÁ O USO DE MEIOS DE TRANSPORTE COLETIVO, BICICLETAS OU CARONAS COMPARTILHADAS NOS DESLOCAMENTOS REALIZADOS PELOS CREDENCIADOS, SEMPRE QUE COMPATÍVEL COM A LOGÍSTICA DA VISTORIA;

NÃO SE PREVÊ O DESCARTE DE MATERIAIS, EMBALAGENS OU EQUIPAMENTOS QUE JUSTIFIQUE A APLICAÇÃO DE LOGÍSTICA REVERSA OU PROCEDIMENTOS DE RECICLAGEM DE BENS E REFUGOS.

**13.2. CONCLUSÃO**

A CONTRATAÇÃO É COMPATÍVEL COM OS PRINCÍPIOS DA SUSTENTABILIDADE PREVISTOS NO ART. 11 DA LEI Nº 14.133/2021, TENDO IMPACTO AMBIENTAL RESIDUAL E MITIGÁVEL, SENDO INCLUSIVE UMA SOLUÇÃO QUE PROMOVE A DESMATERIALIZAÇÃO DE PROCESSOS E A VALORIZAÇÃO DE MEIOS DIGITAIS, CONTRIBUINDO INDIRETAMENTE PARA A EFICIÊNCIA AMBIENTAL E A REDUÇÃO DO CONSUMO DE RECURSOS NATURAIS.

**14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA**

APÓS A ANÁLISE TÉCNICA, ECONÔMICA, LEGAL E OPERACIONAL REALIZADA NOS ITENS ANTERIORES, CONCLUI-SE QUE A CONTRATAÇÃO, POR MEIO DE CREDENCIAMENTO DE PROFISSIONAIS HABILITADOS PARA A ELABORAÇÃO DE PARECERES TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS, MOSTRA-SE ADEQUADA, VANTAJOSA E PLENAMENTE COMPATÍVEL COM A NECESSIDADE DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL DE BRUSQUE.

A ADOÇÃO DO MODELO DE CREDENCIAMENTO ATENDE AOS SEGUINTE OBJETIVOS CENTRAIS:

PROVER A ADMINISTRAÇÃO COM SERVIÇOS TÉCNICOS QUALIFICADOS, PRESTADOS POR PROFISSIONAIS COM REGISTRO EM CONSELHOS DE CLASSE E CAPACITAÇÃO ESPECÍFICA;

ATENDER A UMA DEMANDA RECORRENTE, PORÉM VARIÁVEL, DE AVALIAÇÕES MERCADOLÓGICAS, QUE ENVOLVEM IMÓVEIS URBANOS E RURAIS, NAS MAIS DIVERSAS FINALIDADES ADMINISTRATIVAS, JURÍDICAS E PATRIMONIAIS;

ASSEGURAR FLEXIBILIDADE, ECONOMICIDADE E AGILIDADE, UMA VEZ QUE OS SERVIÇOS SERÃO PRESTADOS SOB DEMANDA, COM PAGAMENTO APENAS APÓS A ENTREGA DOS LAUDOS;

GARANTIR A ISONOMIA E A AMPLA CONCORRÊNCIA, PERMITINDO A PARTICIPAÇÃO DE DIVERSOS PROFISSIONAIS QUE ATENDAM AOS CRITÉRIOS TÉCNICOS E LEGAIS EXIGIDOS;

PROMOVER PADRONIZAÇÃO TÉCNICA COM BASE NA NBR 14653, ASSEGURANDO QUALIDADE, SEGURANÇA JURÍDICA E COMPARABILIDADE DOS LAUDOS EMITIDOS;

DESONERAR A ESTRUTURA ADMINISTRATIVA DO MUNICÍPIO, EVITANDO A CONSTITUIÇÃO DE EQUIPE TÉCNICA PRÓPRIA PARA ESSE FIM ESPECÍFICO.

PORTANTO, A CONTRATAÇÃO ORA PROPOSTA REPRESENTA A SOLUÇÃO MAIS EFICIENTE, PROPORCIONAL E JURIDICAMENTE SEGURA PARA SUPRIR AS NECESSIDADES IDENTIFICADAS, ESTANDO ALINHADA AOS PRINCÍPIOS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, AOS REQUISITOS DA LEI FEDERAL Nº 14.133/2021 E AOS INTERESSES INSTITUCIONAIS DA PREFEITURA MUNICIPAL DE BRUSQUE.

**BRUSQUE/SC, DATADO E ASSINADO DIGITALMENTE.**

---

**HERMETO PEDRO MAES EVARISTO**  
CHEFE DE PLANEJAMENTO GOVERNAMENTAL  
ELABORADOR DO ETP

**JOÃO MATHEUS TUSSET**  
DIRETOR-GERAL DE GESTÃO ESTRATÉGICA  
ELABORADOR DO ETP

---

**GUILHERME BOEING OURIQUES**  
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FAZENDA  
PORTARIA Nº 16.553/2025