

Documento de Formalização de Demanda

DFD – FUNDAMENTO LEGAL: Art. 6º, XLIII; Art. 74, IV; Art. 78, I; Art. 79, I, DA LEI FEDERAL N. 14.133/2021, e art. 90, 91 e 107 do decreto municipal nº 9.430, de 28 de março de 2023.

Requisição Nº 2607/2025

Fundamento legal da contratação/aquisição: Art. 6º, XLIII; Art. 74, IV; Art. 78, I; Art. 79, I, DA LEI FEDERAL N. 14.133/2021, e art. 90, 91 e 107 do decreto municipal nº 9.430, de 28 de março de 2023.

1. Área requisitante:

A presente demanda é requisitada pela Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura de Brusque, mas será utilizada também por outras as Entidades Municipais de Brusque, considerando-se uma contratação “multientidades”. 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 Zootônica de Brusque (ZOO).

2. Descrição do objeto e Justificativa da necessidade:

Descrição do Objeto:

A contratação destina-se à prestação de serviços técnicos especializados de avaliação de bens imóveis, urbanos e rurais, por meio da elaboração de laudos técnicos de avaliação mercadológica, em conformidade com as normas técnicas da ABNT, especialmente a NBR 14653, com o objetivo de atender às necessidades da Administração Pública Municipal de Brusque, incluindo suas Secretarias, Fundações e Autarquias.

Os laudos emitidos deverão subsidiar demandas administrativas, jurídicas e patrimoniais do poder executivo, notadamente para fins de desapropriação, alienação, locação, aquisição, regularização e demais atos relacionados à gestão do patrimônio imobiliário público.

Os serviços prestados pelos profissionais credenciados servirão como base técnica para as análises e deliberações da Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária (CAI) do município de Brusque, observando os princípios da legalidade, economicidade, segurança jurídica, transparência e interesse público.

Justificativa da Necessidade:

A presente contratação tem por objetivo o credenciamento de profissionais legalmente habilitados para a prestação de serviços técnicos especializados de avaliação mercadológica de imóveis, a fim de atender às demandas da administração pública municipal, notadamente nas áreas administrativa, jurídica e patrimonial.

A avaliação técnica de imóveis é essencial para a correta valoração de bens em procedimentos como desapropriações, alienações, aquisições, locações, cessões, entre outros atos que envolvam interesse

público e o patrimônio municipal. tais avaliações subsidiam pareceres e decisões da Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária (CAI), sendo imprescindíveis para garantir a segurança jurídica, a transparência, a economicidade e o cumprimento da legislação vigente.

A contratação por meio de credenciamento se justifica pela natureza contínua e imprevisível da demanda, que pode variar em volume e urgência conforme as necessidades das diversas Secretarias, Fundações e Autarquias do município de Brusque. o modelo também assegura a ampla concorrência, a legalidade e a padronização das entregas, exigindo que os pareceres técnicos estejam em conformidade com os critérios estabelecidos na NBR 14653, Norma Técnica da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que regula a avaliação de bens.

Além disso, para garantir a qualificação dos profissionais credenciados, exige-se a comprovação de inscrição em seus respectivos conselhos de classe – CREA, CAU ou CRECI (desde que inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis - (CNAI) –, assegurando a responsabilidade técnica pelos serviços executados.

3. Justificativa da quantidade:

A presente apuração baseia-se nos registros manuais e memoriais de atividades da CAI. A série histórica dos procedimentos realizados nos últimos anos é a seguinte:

ANO	Procedimentos de Avaliação
2021	36
2022	44
2023	28
2024	87
2025 (até maio)	36

Com base no valor de 36 procedimentos realizados até maio de 2025, estima-se uma média mensal de 7,2 avaliações no ano, resultando em uma projeção de 86 procedimentos ao final de 2025, caso o ritmo de solicitações se mantenha constante, o que representa um crescimento relevante nos últimos dois anos.

Considerando o histórico crescente da demanda e os projetos em curso que envolvem desapropriações, locações e alienações de imóveis públicos, estima-se que a necessidade de consumo para os próximos 12 meses será de aproximadamente 169 pareceres técnicos, podendo variar conforme a dinâmica da política de gestão patrimonial do Município. Considerando que cada procedimento exige, em média, a elaboração de 3 laudos técnicos de avaliação imobiliária, a estimativa total para os próximos 12 meses é de 508 laudos técnicos.

4. Justificativa da modalidade:

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.

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.

5. Data em que o objeto/serviço necessita ser adquirido/executado:

A fim de garantir o início imediato da prestação dos serviços pelas entidades requisitantes, com prioridade para instrução de processos de desapropriação, alienações e locações em curso.

A contratação deve garantir que, logo após a homologação e assinatura do termo de credenciamento, os profissionais habilitados possam ser acionados conforme a ordem de credenciamento e as demandas forem surgindo. A necessidade de aquisição do presente objeto é para o mês de agosto de 2025.

Trata-se de contratação de natureza contínua, sendo necessária a manutenção do credenciamento vigente por prazo compatível com o planejamento patrimonial do Município, permitindo a substituição ou inclusão de novos credenciados ao longo do período, conforme estipulado em edital.

6. Grau de prioridade da contratação, se [baixa], [média] ou [alta]:

A presente contratação é classificada como de alta prioridade, tendo em vista que os laudos técnicos de avaliação mercadológica de imóveis são insumos essenciais para a instrução de diversos processos administrativos e judiciais no âmbito da Administração Pública Municipal, notadamente:

- I. Processos de desapropriação para implantação de obras públicas;
- II. Alienações de bens públicos para geração de receita e desmobilização patrimonial;
- III. Celebração e renovação de contratos de locação;
- IV. Regularizações fundiárias, patrimoniais e de interesse social;
- V. Atendimento de exigências legais e judiciais, com prazos definidos.

A inexistência de contrato vigente ou solução disponível compromete a efetividade das ações administrativas e patrimoniais, podendo resultar em atrasos institucionais, prejuízo ao erário e insegurança jurídica.

Além disso, a solução por credenciamento permite resposta rápida às demandas e pagamento apenas por serviços efetivamente executados, agregando eficiência, economicidade e flexibilidade, o que reforça a urgência da sua implantação.

7. Indicação dos servidores responsáveis pelo planejamento, fiscalização e gestão do contrato:

Servidor responsável pela elaboração do TR – João Matheus Tusset

Servidor responsável pela fiscalização administrativa – Titular: Camila da Silva

Servidor responsável pela fiscalização administrativa (Suplente): Vinicius Eccel

Servidor responsável pela fiscalização técnica – Titular: Thiago Costa de Lima

Servidor responsável pela fiscalização técnica (Suplente) – Ricardo Laube Moritz

Servidor responsável pela gestão contratual – Guilherme Boeing Ouriques

8. Estimativa preliminar do valor da contratação:

ITEM	QTDE	UND	DESCRIÇÃO	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	508	SVÇ	ELABORAÇÃO DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM) EM CONFORMIDADE COM A NBR 14653	R\$ 542,63	R\$ 275.656,04
VALOR TOTAL GERAL				R\$ 275.656,04	

O custo estimado total da contratação é de R\$ 275.656,04 (duzentos e setenta e cinco mil, seiscentos e cinquenta e seis reais e quatro centavos), conforme custos unitários apostos na tabela acima (item: 1.).

Do reajustamento e reequilíbrio econômicos em sentido geral:

Os preços contratados serão fixos e irrevogáveis, pelo período de 12 (doze) meses a partir da data do orçamento estimado.

O valor do contrato será fixo e irrevogável, sendo corrigido anualmente, após o interregno mínimo de um ano, contado a partir da data limite do orçamento estimado, utilizando como indexador o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), tomando-se por base a data-base à data do orçamento estimado.

A periodicidade do reajuste é anual, aplicado somente aos pagamentos de valores referentes a eventos físicos realizados a partir do 1º (primeiro) dia imediatamente subsequente ao término do 12º (décimo segundo) mês e, assim, sucessivamente, contado desde a data do orçamento estimado e de acordo com a vigência do contrato.

Após a aplicação do reajuste nos termos deste documento, o novo valor da parcela ou saldo contratual terá vigência e passará a ser praticado, pelo próximo período de 01 (um) ano, sem reajuste adicional e, assim, sucessivamente, durante a existência jurídica do contrato.

Ocorrendo o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato, poderá ser restabelecida a relação que as partes pactuaram inicialmente, nos termos do Art. 124, inciso II, Alínea d, da Lei 14.133/2021, mediante comprovação documental e requerimento expresso do contratado.

O reequilíbrio econômico deverá ser precedido de pesquisa de preços prévia no mercado, banco de dados, índices ou tabelas oficiais e/ou outros meios disponíveis que assegurem o levantamento adequado das condições de mercado, envolvendo todos os elementos materiais para fins de guardar a justa remuneração do objeto contratado e no embasamento da decisão de deferir ou rejeitar o pedido.

9. Indicação de vinculação ou dependência do objeto com contratações correlatas:

O objeto da presente contratação não possui nenhuma vinculação ou dependência com contratações correlatas.

10. Previsão no Plano de Contratação Anual [PCA]:

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.

DECLARAÇÃO:

“Assumo que os servidores designados como membros da equipe de planejamento e o responsável pela formalização dessa demanda, ficarão à disposição para dirimir eventuais dúvidas sobre esta solicitação, bem como para acompanhar todo o processo de contratação, fornecendo todas as informações técnicas necessárias à Diretoria-Geral de Licitações e Contratos. Certifico que a formalização da demanda acima identificada se faz necessária pelos motivos expostos na justificativa da contratação elaborada, garantindo que é a forma mais vantajosa de contratação de todas as disponíveis, estando em pleno acordo com todos os requisitos legais. Conforme o art. 73. da Lei Federal nº 14.133/2021, estou ciente que, na hipótese de contratação direta indevida ocorrida com dolo, fraude ou erro grosseiro, o contratado e o agente público responsável responderão solidariamente pelo dano causado ao erário, sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis, tais como a previsão do crime de contratação direta ilegal no artigo 337-E do Código Penal”.

Autorizo, por fim, a contratação por meio de Credenciamento conforme parágrafo único do art. 72 da NLLC.

Brusque/SC, datado e assinado digitalmente.

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