

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 061/2025
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 016/2025
CREDENCIAMENTO**

A Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis da Prefeitura Municipal de Brusque, designada para conduzir o Credenciamento de Avaliadores Oficiais, estabelece o seguinte **PARECER** com a finalidade de proceder à análise técnica e documental dos proponentes participantes do certame, nos termos do Edital de Credenciamento e respectivo Termo de Referência:

Conforme registro processual, dezenove proponentes foram inicialmente pré-credenciados para prestação de serviços de avaliação imobiliária ao Município de Brusque/SC. Na fase de diligências, quatro proponentes deixaram de responder às solicitações da Comissão no prazo estabelecido ou responderam fora do prazo, em desconformidade com o art. 11.1.1, alínea “c”, do Edital, motivo pelo qual restaram inabilitados: **WGA XAVIER LTDA.; G. C. BERNARDI DA SILVA – ENGENHARIA E PERÍCIA; ESTÂNCIA ASSESSORIA COMÉRCIO E DISTRIBUIÇÃO LTDA.; E GKI ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA.**

O proponente **KOERICH ENGENHARIA LTDA.** deixou de apresentar, quando devidamente diligenciado, os documentos referentes à **inscrição municipal** e ao **alvará de funcionamento**, em afronta ao item 6.3.1, alínea “h”, do Edital, razão pela qual foi considerado desqualificado por insuficiência documental.

No tocante à avaliação técnica, seis proponentes apresentaram **Laudos de Avaliação Imobiliária** para fins de demonstração de capacidade técnica específica. Após análise metodológica, a Comissão constatou que quatro desses laudos atenderam às exigências técnicas e procedimentais previstas na **ABNT NBR 14653**, especialmente quanto à estrutura, fundamentação, critérios de abordagem, metodologia de avaliação e apresentação de resultados. São eles: **ELAINE CRISTINA VALLE; PROJETTA SCHORR ENGENHARIA & CONSULTORIA LTDA.; M F CHERPINSKI ENGENHARIA; E KOGIKA ARQUITETURA LTDA.**

Por outro lado, os laudos apresentados por **LENECIR RITA** e **SIDNEY DELLA JUSTINA** revelaram **desconformidades técnicas relevantes** em relação à ABNT NBR 14653, notadamente

quanto ao enquadramento metodológico, justificativa dos parâmetros utilizados e apresentação das conclusões, o que levou esta Comissão, em sede estritamente técnica, a classificá-los como **não aderentes** às especificações do item 5.1.2 do Termo de Referência, ensejando sua proposta de desqualificação por desconformidade técnica.

A Comissão registra, por fim, que as empresas **RM ENGENHARIA, GERENCIAMENTO, FISCALIZAÇÃO E PROJETOS LTDA; FMG AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA; ARIEL HERMES ARQUITETURA LTDA; ELAINE CRISTINA R C DE RESENDE SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA; GEOEENGENHARIA GEOTECNICA LTDA; DVL ENGENHARIA LTDA; SÍTIO GESTÃO DE PROJETOS LTDA; E QUINTAU ARQUITETURA E URBANISMO LTDA** apresentaram Certidão de Acervo Técnico (CAT) em conformidade com as exigências editalícias, comprovando a capacidade técnica mínima necessária para o desempenho dos serviços de avaliação imobiliária, motivo pelo qual são consideradas aptas ao credenciamento para atuar como avaliadoras oficiais da Prefeitura Municipal de Brusque.

Brusque/SC. Datado e assinado digitalmente.

Alexandro Fabiano Gonçalves
Diretor de Projetos Estratégicos
Matrícula 8835496

Camila da Silva
Chefe de Geoprocessamento
Matrícula 673773

Claudia Mara Caetano Cesari
Agente Administrativo
Matrícula 1000012430

João Matheus Tusset
Diretor-Geral de Gestão Estratégica
Matrícula 1789147

Karina Hoffmann
Agente Administrativo
Matrícula n. 893226

Felipe Paloschi Schmitz
Agente Administrativo
Matrícula 1000023009

Ivo Miguel Buss
Assessor de Criação de Conteúdo
Matrícula 763543

Ricardo Laube Moritz
Arquiteto Urbanista
Matrícula 815080

Thiago Costa de Lima
Arquiteto Urbanista
Matrícula 1040960-1

Vinicius Eccel
Agente Administrativo
Matrícula 4169484

ANEXO I – Resultado final da avaliação

Aprovados – CAT (Certidão de Acervo Técnico)
RM ENGENHARIA, GERENCIAMENTO, FISCALIZAÇÃO E PROJETOS LTDA
FMG AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA
ARIEL HERMES ARQUITETURA LTDA
ELAINE CRISTINA R C DE RESENDE SERVICOS DE ENGENHARIA LTDA
GEOENGENHARIA GEOTECNICA LTDA
DVL ENGENHARIA LTDA
SITIO GESTAO DE PROJETOS LTDA
QUINTAU ARQUITETURA E URBANISMO LTDA

Aprovados – PTAM (Laudos de Avaliação em conformidade com NBR 14653)
ELAINE CRISTINA VALLE
PROJETTA SCHORR ENGENHARIA & CONSULTORIA LTDA
M F CHERPINSKI ENGENHARIA
KOGIKA ARQUITETURA LTDA

Desqualificados – item 5.1.2 do Termo de Referência
LENECIR RITA
SIDNEY DELLA JUSTINA

Desqualificados – Item 6.3.1, alínea “h”, do Edital
KOERICH ENGENHARIA LTDA

Desqualificados – Art. 11.1.1, alínea “c”, do Edital
WGA XAVIER LTDA
G. C. BERNARDI DA SILVA - ENGENHARIA E PERICIA
ESTANCIA ASSESSORIA COMERCIO E DISTRIBUICAO LTDA
GKI ENGENHARIA E AVALIACOES LTDA

PARECER TÉCNICO

PROPONENTE: Lenecir Rita

CRECI: F-30535

CNAI: 31374

FINALIDADE: Credenciamento de avaliador(a) de imóveis urbanos – Município de Brusque/SC

DOCUMENTO AVALIADO: “Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – Lote 01 Quadra 20, Boa Esperança do Iguaçu/PR”

DATA DO LAUDO: 12/08/2025

MATERIAL APRESENTADO

O laudo apresentado utilizou o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com seis amostras de terrenos urbanos na cidade de Boa Esperança do Iguaçu/PR. Foram aplicados ajustes percentuais homogêneos e um modelo de regressão linear simples, resultando em valor unitário de R\$ 262,50/m² e valor total de R\$ 210.000,00.

FUNDAMENTAÇÃO

De acordo com o Laudo apresentado, este parecer foi fundamentado nas diretrizes colocadas na **ABNT NBR14653-1** e **NBR14653-2**, em particular nos itens da **Parte 1**: 6.3 – Vistoria; 6.4 – Coleta de dados; 6.7 – Tratamento de Dados; 6.8 – Resultado da Avaliação; e 6.9 – Pressupostos e Condições Limitantes; bem como nos itens: 8.2.3 – Método Comparativo Direto; 8.2.3.2 – Representatividade Amostral; 8.2.3.3 – Homogeneização; e 8.2.3.4 – Tratamento Científico e Significância Estatística; estes referentes a **Parte 2** da respectiva **Norma Técnica**.

ANÁLISE DE CONFORMIDADE TÉCNICA

Apesar de quantidade satisfatória, a representatividade amostral não atendeu o item 8.2.3.2 da **NBR14653-2**, pois não identificou as respectivas origens. De acordo com o item 8.2.3.3, o processo de homogeneização apresentou ajustes arbitrários, entre 14% e 69%, sem justificativa técnica individual, bem como correlação estatística significativa, estando também em desconformidade com o item 8.2.3.4.

O laudo não apontou análise de resíduos, teste de normalidade ou validação cruzada que garantisse a robustez do modelo.

Já em relação a **Parte 1** da respectiva **Norma Técnica**, o laudo não apresentou fichas e justificativas técnicas em relação ao memorial de cálculo, tal qual croquis ou relatórios fotográficos completos acerca das vistorias e caracterizações dos imóveis, atendendo apenas parcialmente os itens 6.7; 6.8; e 6.3.

CONCLUSÃO TÉCNICA

O laudo não cumpriu as premissas da **ABNT NBR 14653-2** quanto à homogeneização e ao tratamento científico dos dados. Os ajustes aplicados não se originaram de parâmetros verificáveis e o modelo estatístico não foi significativo, o que invalidou a fundamentação científica do valor obtido.

Constatou-se, ainda, considerável semelhança na estrutura, dados e redação com o laudo apresentado por outro candidato (Sidney Della Justina), apontando **padronização não individualizada**, contrariando os princípios de independência e originalidade técnica, descritos nos itens 5.4 e 6.7 da NBR 14653-1.

PARECER

Diante do demonstrado, a Comissão de Avaliação de Imóveis decidiu pelo **NÃO ACEITE** do laudo apresentado por Lenecir Rita, por não estar em conformidade com os itens da **ABNT NBR 14653** acima descritos, e pela semelhança técnica com outro laudo apresentado no mesmo processo, o que descaracteriza autoria técnica individual.

Brusque/SC, datado e assinado digitalmente.

Alexandro Fabiano Gonçalves
Diretor de Projetos Estratégicos
Matrícula 8835496

Camila da Silva
Chefe de Geoprocessamento
Matrícula 673773

João Matheus Tusset
Diretor Geral de Gestão Estratégica
Matrícula 1789147

Karina Hoffmann
Agente Administrativo
Matrícula n. 893226

Felipe Paloschi Schmitz
Agente Administrativo
Matrícula 1000023009

Ivo Miguel Buss
Assessor de Criação de Conteúdo
Matrícula 763543

Ricardo Laube Moritz
Arquiteto Urbanista
Matrícula 815080

Thiago Costa de Lima
Arquiteto Urbanista
Matrícula 1040960-1

Vinicius Eccel
Agente Administrativo
Matrícula 4169484

Claudia Mara Caetano Cesari
Agente Administrativo
Matrícula 1000012430

PARECER TÉCNICO

PROPONENTE: Sidney Della Justina

CRECI: F-40529

CNAI: 38259

FINALIDADE: Credenciamento de avaliador(a) de imóveis urbanos – Município de Brusque/SC

DOCUMENTO AVALIADO: “Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – Lote 01 Quadra 20, Boa Esperança do Iguaçu/PR”

DATA DO LAUDO: 12/08/2025

MATERIAL APRESENTADO

O laudo apresentado utilizou o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com seis amostras de terrenos urbanos na cidade de Boa Esperança do Iguaçu/PR. Foram aplicados ajustes percentuais homogêneos e um modelo de regressão linear simples, resultando em valor unitário de R\$ 275,00/m² e valor total de R\$ 220.000,00.

FUNDAMENTAÇÃO

De acordo com o Laudo apresentado, este parecer foi fundamentado nas diretrizes colocadas na **ABNT NBR14653-1** e **NBR14653-2**, em particular nos itens da **Parte 1**: 6.3 – Vistoria; 6.4 – Coleta de dados; 6.7 – Tratamento de Dados; 6.8 – Resultado da Avaliação; e 6.9 – Pressupostos e Condições Limitantes; bem como nos itens: 8.2.3 – Método Comparativo Direto; 8.2.3.2 – Representatividade Amostral; 8.2.3.3 – Homogeneização; e 8.2.3.4 – Tratamento Científico e Significância Estatística; estes referentes a **Parte 2** da respectiva **Norma Técnica**.

ANÁLISE DE CONFORMIDADE TÉCNICA

Apesar de quantidade adequada, a representatividade amostral não atendeu o item 8.2.3.2 da **NBR14653-2**, pois não identificou as respectivas origens. De acordo com o item 8.2.3.3, o processo de homogeneização apresentou ajustes arbitrários, entre 10% e 67%, sem justificativa técnica individual, bem como correlação estatística significativa, estando também em desconformidade com o item 8.2.3.4.

O laudo não apresentou análise de resíduos, teste de normalidade ou validação cruzada que garantisse a robustez do modelo.

Já em relação a **Parte 1** da respectiva **Norma Técnica**, o laudo não expôs fichas e justificativas técnicas em relação ao memorial de cálculo, atendendo apenas parcialmente o item 6.7.

CONCLUSÃO TÉCNICA

O laudo não cumpriu as premissas da **ABNT NBR 14653-2** quanto à homogeneização e ao tratamento científico dos dados. Os ajustes aplicados não se originaram de parâmetros verificáveis e o modelo estatístico não foi significativo, o que invalidou a fundamentação científica do valor obtido, apresentando, por conseguinte, deficiências metodológicas relevantes.

Constatou-se, ainda, considerável semelhança na estrutura, dados e redação com o laudo apresentado por outra candidata (Lenecir Rita), apontando **padronização não individualizada**, contrariando os princípios de originalidade e independência técnica, descritos nos itens 5.4 e 6.7 da NBR 14653-1.

PARECER

Diante do demonstrado, a Comissão de Avaliação de Imóveis decidiu pelo **NÃO ACEITE** do laudo apresentado por Sidney Della Justina, por não estar em conformidade com os itens da **ABNT NBR 14653** acima descritos, e pela semelhança técnica com outro laudo apresentado no mesmo processo, o que descaracteriza autoria e validade técnica individual.

Brusque/SC, datado e assinado digitalmente.

Alexandro Fabiano Gonçalves
Diretor de Projetos Estratégicos
Matrícula 8835496

Camila da Silva
Chefe de Geoprocessamento
Matrícula 673773

João Matheus Tusset
Diretor Geral de Gestão Estratégica
Matrícula 1789147

Karina Hoffmann
Agente Administrativo
Matrícula n. 893226

Felipe Paloschi Schmitz
Agente Administrativo
Matrícula 1000023009

Ivo Miguel Buss
Assessor de Criação de Conteúdo
Matrícula 763543

Ricardo Laube Moritz
Arquiteto Urbanista
Matrícula 815080

Thiago Costa de Lima
Arquiteto Urbanista
Matrícula 1040960-1

Vinicius Eccel
Agente Administrativo
Matrícula 4169484

Claudia Mara Caetano Cesari
Agente Administrativo
Matrícula 1000012430



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: CFD7-84CC-A3F5-F7AB

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ **JOÃO MATHEUS TUSSET (CPF 099.XXX.XXX-21)** em 18/11/2025 17:15:37 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ **KARINA HOFFMANN (CPF 659.XXX.XXX-49)** em 18/11/2025 17:20:31 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ **FELIPE PALOSCHI SCHMITZ (CPF 071.XXX.XXX-76)** em 18/11/2025 22:49:05 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ **CLAUDIA MARA CAETANO CESARI (CPF 007.XXX.XXX-44)** em 19/11/2025 08:14:30 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ **VINICIUS ECCEL (CPF 069.XXX.XXX-80)** em 19/11/2025 08:35:24 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ **ALEXANDRO FABIANO GONÇALVES (CPF 803.XXX.XXX-49)** em 19/11/2025 10:11:01 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ **CAMILA DA SILVA (CPF 007.XXX.XXX-57)** em 19/11/2025 10:16:35 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ **RICARDO LAUBE MORITZ (CPF 048.XXX.XXX-81)** em 19/11/2025 14:30:11 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



THIAGO COSTA DE LIMA (CPF 318.XXX.XXX-29) em 19/11/2025 16:25:19 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



IVO MIGUEL BUSS (CPF 059.XXX.XXX-86) em 19/11/2025 17:51:41 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Esta versão de verificação foi gerada em 19/11/2025 às 17:51 e assinada digitalmente pela MUNICIPIO DE BRUSQUE:83102343000194 para garantir sua autenticidade e inviolabilidade com o documento que foi assinado pelas partes através da plataforma 1Doc, que poderá ser conferido por meio do seguinte link:

<https://brusque.1doc.com.br/verificacao/CFD7-84CC-A3F5-F7AB>