



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

PREFEITURA MUNICIPAL DE BRUSQUE

Secretaria da Fazenda

REGISTRO DE PREÇOS PARA EVENTUAL E FUTURA CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS COMUNS DE ENGENHARIA PARA A ELABORAÇÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS (URBANOS E RURAIS), EM ESTRITA CONFORMIDADE COM A NORMA NBR 14653 DA ABNT, COM NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO MÍNIMA DE GRAU II, COM O OBJETIVO DE ATENDER ÀS NECESSIDADES DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL DE BRUSQUE, INCLUINDO SUAS SECRETARIAS, FUNDAÇÕES E AUTARQUIAS

1. INTRODUÇÃO

1.1. O Estudo Técnico Preliminar tem a finalidade de identificar a demanda do Município, analisar as soluções disponíveis no mercado e justificar a solução escolhida, fornecendo os elementos necessários para subsidiar o respectivo processo de contratação, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e com o Decreto Municipal nº 9.430/2023. Neste contexto, o presente estudo visa atender às necessidades de 12 (doze) unidades participantes da Administração Municipal de Brusque, tendo a Secretaria Municipal de Fazenda como órgão gerenciador.

1.2. O objeto deste Estudo Técnico Preliminar caracteriza-se como serviço comum de engenharia, nos termos da alínea “a” do inciso XXI do art. 6º da Lei nº 14.133/2021, uma vez que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos por meio de especificações usuais de mercado, especialmente com base na norma técnica ABNT NBR 14653. Tal balizamento permite a definição objetiva dos requisitos técnicos aplicáveis à prestação dos serviços e a ampla disputa entre profissionais e empresas especializadas, observados os requisitos de habilitação e de registro profissional perante o CREA ou CAU, conforme aplicável.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente demanda fundamenta-se na necessidade de restabelecer a cobertura contratual para a prestação de serviços técnicos comuns de engenharia voltados à elaboração de Laudos de Avaliação de Imóveis urbanos e rurais. O encerramento dos contratos anteriores, em maio de 2026, ocasionou a paralisação do fluxo de avaliações imobiliárias que dependem da contratação de avaliadores externos e o consequente represamento de demandas, tornando necessária a adoção de solução que permita restabelecer o atendimento às necessidades das 12 (doze) unidades participantes.

2.2. Os Laudos de Avaliação de Imóveis constituem elementos técnicos necessários à adequada instrução de procedimentos administrativos e judiciais relacionados, entre outros, à desapropriação, alienação, aquisição, locação, permuta, regularização fundiária e gestão patrimonial. As avaliações subsidiam as análises e deliberações da Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária (CAI), contribuindo para a adequada definição dos valores envolvidos, para a proteção do patrimônio público e para a segurança técnica, econômica e jurídica das decisões administrativas.

2.3. A avaliação imobiliária possui natureza estimativa, uma vez que o valor de mercado não constitui grandeza exata, podendo sofrer influência das características específicas do imóvel, das condições de mercado, dos elementos disponíveis e da metodologia tecnicamente aplicável. Por essa razão, avaliações realizadas de forma independente por diferentes profissionais ou

prestadores podem apresentar resultados distintos, ainda que elaboradas em conformidade com as normas técnicas aplicáveis.

2.4. Nesse contexto, a Administração necessita dispor da possibilidade de obtenção de avaliações independentes adicionais para um mesmo imóvel quando as circunstâncias do caso concreto assim justificarem. A utilização de uma, duas ou três avaliações será definida considerando os aspectos e riscos técnicos, econômicos e jurídicos envolvidos, não decorrendo de características pessoais do proprietário ou interessado nem de escolha arbitrária da Administração.

2.5. A obtenção de avaliações adicionais, quando necessária, constitui mecanismo de apoio à tomada de decisão e de gestão de riscos, permitindo à CAI comparar os resultados obtidos, identificar eventuais discrepâncias entre os valores apurados e dispor de elementos técnicos adicionais para a formação de sua convicção. Essa sistemática busca reduzir o risco de erros de avaliação, aumentar a segurança das decisões administrativas e evitar a adoção de valores incompatíveis com aqueles tecnicamente apurados, especialmente diante de situações de maior materialidade, complexidade, divergência ou incerteza quanto ao valor de mercado.

2.6. Os laudos elaborados pelos prestadores contratados constituem elementos técnicos subsidiários à atuação da CAI e não substituem, isoladamente, a formação de sua convicção. A disponibilidade de avaliações independentes adicionais permite ampliar os elementos técnicos disponíveis para análise da Comissão e conferir maior segurança à tomada de decisão administrativa. Quando necessária a obtenção de mais de uma avaliação para o mesmo imóvel, a utilização de prestadores distintos contribui para preservar a independência e a imparcialidade dos resultados.

2.7. O dimensionamento da contratação foi consolidado em até 371 (trezentos e setenta e um) Laudos de Avaliação, quantitativo correspondente à soma das previsões de consumo das unidades participantes para o período de 12 (doze) meses. Esse quantitativo representa o número estimado de laudos, e não necessariamente o número de imóveis ou procedimentos, uma vez que um mesmo imóvel poderá demandar uma, duas ou três avaliações, conforme a necessidade do caso concreto.

2.8. A execução dos serviços deverá observar os requisitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14653, com nível de fundamentação mínimo de Grau II. A vistoria presencial e local será adotada como regra, em consonância com a definição constante do item 3.1.60 da ABNT NBR 14653-1:2019, admitindo-se a utilização de vistoria virtual ou situação-paradigma apenas excepcionalmente, mediante justificativa técnica e observadas as condições estabelecidas nos documentos da contratação.

2.9. Diante desse cenário, o presente Estudo Técnico Preliminar busca analisar as alternativas disponíveis e identificar a solução mais adequada para restabelecer a prestação dos serviços, possibilitar o atendimento das demandas existentes e futuras e assegurar condições técnicas adequadas para subsidiar os procedimentos que dependem de avaliações imobiliárias, em observância aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento, segurança jurídica e proteção do patrimônio público.

3. ADEQUAÇÃO AO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A presente contratação encontra-se prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) 2026 do órgão gerenciador e das unidades participantes, conforme a seguinte classificação:

Secretaria Municipal de Fazenda – SEFAZ (Órgão Gerenciador): item nº 33.

Nas demais unidades participantes, os itens correspondentes no PCA 2026 são:

SECRETARIA / ÓRGÃO / FUNDAÇÃO	Nº ITEM NO PCA
Corpo de Bombeiros Militar (CBM)	98
Delegacia Regional de Polícia Civil (DRPC)	56

Secretaria de Administração e Gestão Estratégica (SAGE)	26
Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto (SAMAE)	122
Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Inovação (SDEI)	41
Secretaria de Desenvolvimento Social (SDS)	43 e 27
Secretaria de Educação (SEDU)	72
Secretaria de Trânsito e Mobilidade (SETRAM)	50
Secretaria de Infraestrutura Estratégica (SIE)	29
Secretaria Municipal de Saúde (SMS)	106
Secretaria de Parcerias, Concessões e Convênios (SPCC)	31

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

4.1. A solução consiste na contratação de serviços técnicos comuns de engenharia para a elaboração de Laudos de Avaliação de Bens Imóveis urbanos e rurais, em conformidade com a norma ABNT NBR 14653, com nível de fundamentação mínimo de Grau II. A contratação será realizada por meio do Sistema de Registro de Preços (SRP), modelagem adequada à natureza variável da demanda e à participação de 12 (doze) unidades administrativas, permitindo a solicitação dos serviços conforme as necessidades efetivamente verificadas durante a vigência da Ata de Registro de Preços, sem obrigatoriedade de utilização integral dos quantitativos estimados.

4.2. A solução será estruturada em 03 (três) itens, correspondentes à Primeira Avaliação, Segunda Avaliação e Terceira Avaliação, sendo vedada a adjudicação de mais de um item à mesma licitante. Essa modelagem visa assegurar a disponibilidade de prestadores distintos para a realização de avaliações independentes de um mesmo imóvel quando, diante das circunstâncias do caso concreto, houver necessidade de obtenção de mais de um laudo para subsidiar a atuação da Administração.

4.3. A divisão do objeto em Primeira, Segunda e Terceira Avaliação não implica a obrigatoriedade de realização de três avaliações para cada imóvel. As normas que disciplinam a atuação da Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária (CAI) não estabelecem quantidade fixa de avaliações a ser utilizada em todos os procedimentos. Assim, conforme a necessidade do caso concreto, poderá ser utilizada uma, duas ou três avaliações independentes, considerando os aspectos e riscos técnicos, econômicos e jurídicos envolvidos.

4.3.1. A sistemática de execução observará a utilização sequencial dos itens. Quando necessária apenas uma avaliação para determinado imóvel, será acionado o Item 1 – Primeira Avaliação. Havendo necessidade de uma segunda avaliação independente para o mesmo imóvel, será acionado também o Item 2 – Segunda Avaliação. Quando necessária uma terceira avaliação independente, será acionado também o Item 3 – Terceira Avaliação.

4.3.2. Cada avaliação será realizada de forma autônoma e independente pelo contratado responsável pelo respectivo item. A vedação à adjudicação de mais de um item à mesma licitante assegura que, quando houver necessidade de duas ou três avaliações para o mesmo imóvel, os respectivos laudos sejam elaborados por prestadores distintos, preservando a independência e a imparcialidade técnica das avaliações.

4.3.3. A adoção dessa sistemática decorre da natureza estimativa da avaliação imobiliária, uma vez que avaliações independentes podem apresentar resultados distintos em razão das características do imóvel, das condições de mercado, dos elementos disponíveis e da metodologia tecnicamente aplicável. A possibilidade de obtenção de avaliações adicionais permite à CAI comparar os resultados apurados, identificar eventuais discrepâncias e dispor de elementos técnicos adicionais para a formação de sua convicção, constituindo mecanismo de gestão de riscos e de apoio à tomada de decisão administrativa.

4.4. Em observância aos requisitos técnicos aplicáveis, as avaliações deverão atender à ABNT NBR 14653, com nível de fundamentação mínimo de Grau II. A vistoria presencial e local será adotada como regra, consistindo na constatação dos fatos e aspectos que caracterizam o bem ou influenciam seu valor, admitindo-se a utilização de vistoria virtual ou situação-paradigma apenas em caráter excepcional, mediante justificativa técnica do profissional responsável e aceitação pela fiscalização, observadas as condições estabelecidas nos documentos da contratação.

4.5. Cada laudo deverá possuir responsabilidade técnica individualizada, mediante emissão da correspondente ART ou RRT pelo profissional responsável, conforme aplicável. O contratado deverá prestar, sem custos adicionais, os esclarecimentos e realizar os ajustes ou correções eventualmente solicitadas pela fiscalização técnica ou pela Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária (CAI), observados os prazos e condições estabelecidos no Termo de Referência.

4.6. A gestão da solução será centralizada pela Secretaria Municipal de Fazenda, na condição de órgão gerenciador, com fiscalização técnica centralizada e fiscalização administrativa exercida conforme as competências definidas para as unidades participantes. As solicitações serão realizadas sob demanda, mediante formalização própria e correspondente Nota de Empenho, observando-se o item aplicável à avaliação solicitada e os quantitativos disponíveis.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1 Da Natureza da Contratação

5.1.1. Consideradas as características do objeto, a presente contratação enquadra-se como serviço comum de engenharia, nos termos do art. 6º, inciso XXI, alínea “a”, da Lei Federal nº 14.133/2021, uma vez que os padrões de desempenho e qualidade dos laudos podem ser objetivamente definidos no edital por meio de especificações usuais de mercado.

5.1.2. A classificação como serviço comum fundamenta-se na utilização da norma técnica ABNT NBR 14653 como referência metodológica para a execução dos serviços. Tal padronização permite estabelecer previamente requisitos técnicos objetivos para a elaboração dos Laudos de Avaliação de Imóveis, possibilitando a definição das condições de execução, a comparação objetiva das propostas e a verificação da qualidade dos serviços pela Administração.

5.1.3. O objeto possui caráter continuado, conforme definido no art. 6º, inciso XV, da Lei nº 14.133/2021, considerando a necessidade recorrente da Administração de dispor de serviços de avaliação imobiliária para subsidiar procedimentos relacionados à gestão patrimonial, desapropriações, alienações, aquisições, locações, permutas, regularização fundiária e demais situações que demandem a valoração técnica de bens imóveis. A utilização do Sistema de Registro de Preços (SRP) mostra-se adequada em razão da natureza variável e compartilhada da demanda entre as 12 (doze) unidades participantes, permitindo que os serviços sejam solicitados conforme as necessidades efetivamente verificadas durante a vigência da Ata.

5.1.4. Em razão dessas características, a contratação será processada por meio da modalidade Pregão, na forma eletrônica, com critério de julgamento pelo menor preço, por item, sob o Sistema de Registro de Preços (SRP). O objeto será dividido em 03 (três) itens, correspondentes à Primeira, Segunda e Terceira Avaliação, sendo vedada a adjudicação de mais de um item à mesma licitante, de modo a assegurar a disponibilidade de prestadores distintos para a realização de avaliações independentes de um mesmo imóvel quando necessária a obtenção de mais de um laudo.

5.1.5. Poderão participar da contratação profissionais e empresas devidamente habilitados para a execução dos serviços, observados os requisitos de qualificação técnica estabelecidos nos documentos da contratação. Para cada laudo elaborado deverá ser identificado o profissional legalmente habilitado responsável pela avaliação, com registro perante o CREA ou CAU, conforme aplicável, e emissão da correspondente ART ou RRT. Não será exigida estrutura mínima de profissionais por contratado, uma vez que a independência entre avaliações eventualmente



realizadas para um mesmo imóvel será assegurada pela divisão do objeto em itens distintos e pela vedação à adjudicação de mais de um item à mesma licitante.

5.1.6. Considerando a natureza do objeto e seu enquadramento como serviço comum de engenharia, fica dispensada a elaboração de projetos, nos termos do art. 18, § 3º, da Lei Federal nº 14.133/2021 e do art. 94-A, § 7º, do Decreto Municipal nº 9.430/2023, uma vez que a especificação integral do objeto encontra-se estabelecida no Termo de Referência, sem prejuízo à aferição dos padrões de desempenho e qualidade almejados pela Administração.

5.1.7. Para fins de atendimento ao disposto no art. 85 da Lei Federal nº 14.133/2021 e no art. 162, § 2º, do Decreto Municipal nº 9.430/2023, registra-se que a padronização necessária à utilização do Sistema de Registro de Preços encontra-se assegurada pelas especificações estabelecidas no Termo de Referência, que definem padrão uniforme de execução para os serviços, especialmente quanto à observância da ABNT NBR 14653, ao nível mínimo de fundamentação Grau II, à realização de vistoria presencial e local como regra, aos elementos mínimos obrigatórios dos laudos e aos critérios de verificação e recebimento dos serviços.

5.2 Do Prazo de Vigência

5.2.1. O prazo de vigência da Ata de Registro de Preços será de 12 (doze) meses, contado a partir de sua publicação, podendo ser prorrogado, por igual período, desde que comprovada a vantajosidade dos preços registrados, nos termos do art. 84 da Lei nº 14.133/2021.

5.2.2. Os contratos decorrentes da Ata de Registro de Preços terão vigência própria e independente do prazo de vigência da Ata, observadas as disposições aplicáveis da Lei nº 14.133/2021.

5.2.3. Será celebrado instrumento contratual com cada adjudicatário, correspondente ao respectivo item, com vigência inicial de 6 (seis) meses, admitida a prorrogação, desde que demonstradas a manutenção da necessidade administrativa e a vantajosidade da continuidade da contratação e observados os requisitos e limites estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021 para os serviços de natureza continuada.

5.2.4. A execução dos serviços ocorrerá de forma parcelada e sob demanda, mediante solicitação formal da Administração acompanhada da correspondente Nota de Empenho, observados os quantitativos disponíveis e o item aplicável à avaliação solicitada. A sistemática adotada decorre da natureza variável da demanda e da necessidade recorrente do Município de dispor de serviços de avaliação imobiliária para subsidiar os respectivos procedimentos administrativos e judiciais.

5.3 Da Sustentabilidade

5.3.1. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, deverão ser observados requisitos compatíveis com a natureza dos serviços, em consonância com o princípio do desenvolvimento nacional sustentável.

5.3.2. O contratado deverá conduzir suas atividades em conformidade com os requisitos legais aplicáveis, observando a legislação ambiental vigente e adotando, sempre que compatível com a execução do objeto, práticas destinadas à racionalização do uso de recursos naturais e à redução de impactos ambientais.

5.3.3. Considerando a natureza predominantemente técnica e intelectual dos serviços de elaboração de Laudos de Avaliação de Imóveis, os impactos ambientais decorrentes da contratação são reduzidos, estando relacionados principalmente à utilização de documentos, aos meios empregados para sua tramitação e aos deslocamentos necessários à realização das vistorias.

5.3.4. Nesse contexto, deverão ser observadas as seguintes medidas de sustentabilidade:

5.3.4.1. A comunicação relacionada à execução dos serviços e a entrega dos laudos deverão ocorrer preferencialmente por meios eletrônicos, devendo os laudos ser apresentados em formato digital e devidamente assinados pelo profissional responsável, conforme os requisitos estabelecidos nos documentos da contratação, reduzindo-se a utilização de papel e demais



insumos de impressão.

5.3.4.2. Caso haja geração de resíduos físicos durante a execução dos serviços, tais como cópias de documentos, plantas ou materiais utilizados em campo, deverá ser observada sua destinação ambientalmente adequada, em conformidade com a legislação aplicável, especialmente a Política Nacional de Resíduos Sólidos, instituída pela Lei nº 12.305/2010.

5.3.4.3. Considerando que a vistoria presencial e local será adotada como regra para a execução das avaliações, o contratado deverá, sempre que possível e sem prejuízo do adequado atendimento das demandas, planejar seus deslocamentos de forma racional, buscando otimizar as rotas e reduzir o consumo de combustíveis e as emissões decorrentes dos deslocamentos necessários à execução dos serviços.

5.4 Indicação de Marcas ou Modelos (art. 41, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021): Não se aplica.

5.5 Da Vedação de Utilização de Marcas e/ou Modelos: Não se aplica.

5.6 Da Exigência de Carta de Solidariedade: Não se aplica.

5.7 Da Subcontratação

5.7.1. Não será admitida a subcontratação do objeto, considerando a natureza técnica dos serviços e a necessidade de execução direta pelo contratado responsável pelo respectivo item, de modo a preservar a responsabilidade técnica, a independência e a rastreabilidade das avaliações realizadas.

5.8 Da Garantia da Contratação

5.8.1. Não haverá exigência de garantia da contratação prevista nos arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133/2021.

5.9 Da Vistoria

5.9.1. Não há necessidade de realização de vistoria prévia do local de execução do objeto para fins de participação no procedimento licitatório.

6. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES E DO VALOR PARA A CONTRATAÇÃO

6.1 As estimativas de quantitativos e valores apresentadas neste Estudo Técnico Preliminar possuem caráter indicativo e fundamentam-se no dimensionamento estimado das necessidades da Administração Pública Municipal para o período da contratação, visando à futura contratação de serviços técnicos comuns de engenharia para a elaboração de Laudos de Avaliação de Imóveis urbanos e rurais, em conformidade com a norma ABNT NBR 14653, com nível de fundamentação mínimo de Grau II.

6.2 O quantitativo global de 371 (trezentos e setenta e um) laudos foi definido mediante a consolidação das estimativas de demanda apresentadas pelas 12 (doze) unidades participantes, considerando-se, como elemento adicional de planejamento, a série histórica de atividades da Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária (CAI):

ANO	Procedimentos de Avaliação
2021	36
2022	44
2023	28
2024	87
2025	67
2026 (parcial)	44 realizadas e 06 pendentes



Os números constantes da série histórica referem-se a procedimentos de avaliação e, portanto, não correspondem necessariamente ao número de laudos a serem elaborados. Conforme as características e os aspectos e riscos técnicos, econômicos e jurídicos envolvidos em cada caso concreto, um mesmo imóvel poderá demandar uma, duas ou três avaliações independentes.

Dessa forma, o quantitativo de 371 (trezentos e setenta e um) corresponde ao número total estimado de laudos, e não ao número de imóveis ou procedimentos administrativos. Cada laudo constitui uma unidade autônoma do serviço, sendo solicitado, executado, recebido e remunerado individualmente.

A distribuição do quantitativo entre Primeira, Segunda e Terceira Avaliação foi estabelecida considerando a necessidade de assegurar capacidade suficiente para o atendimento das avaliações iniciais e, quando tecnicamente necessário, a realização de avaliações independentes adicionais, sem que isso implique obrigatoriedade de utilização integral dos quantitativos registrados.

6.3 O quantitativo global estimado de 371 (trezentos e setenta e um) laudos decorre da consolidação das necessidades informadas pelas 12 (doze) unidades participantes, conforme demonstrado na tabela a seguir:

ÓRGÃO	DESCRIPTIVO	UNIDAD E DE MEDIDA	QUANT IDADE	VALOR UNITÁRIO MÉDIO	VALOR DO ITEM
Corpo de Bombeiros Militar (CBM)	Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel (NBR 14653) - Mínimo Grau II	SVÇ	12	R\$ 580,00	R\$ 6.960,00
Delegacia Regional de Polícia Civil (DRPC)	Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel (NBR 14653) - Mínimo Grau II	SVÇ	02	R\$ 580,00	R\$ 1.160,00
Secretaria de Administração e Gestão Estratégica (SAGE)	Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel (NBR 14653) - Mínimo Grau II	SVÇ	30	R\$ 580,00	R\$ 17.400,00
Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto (SAMA E)	Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel (NBR 14653) - Mínimo Grau II	SVÇ	21	R\$ 580,00	R\$ 12.180,00
Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Inovação (SDEI)	Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel (NBR 14653) - Mínimo Grau II	SVÇ	100	R\$ 580,00	R\$ 58.000,00
Secretaria de Desenvolvimento Social (SDS)	Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel (NBR 14653) - Mínimo Grau II	SVÇ	06	R\$ 580,00	R\$ 3.480,00
Secretaria de Educação (SEDU)	Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel (NBR 14653) - Mínimo Grau II	SVÇ	30	R\$ 580,00	R\$ 17.400,00
Secretaria de Fazenda (SEFAZ)	Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel (NBR 14653) - Mínimo Grau II	SVÇ	30	R\$ 580,00	R\$ 17.400,00
Secretaria de Trânsito e Mobilidade (SETRAM)	Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel (NBR 14653) - Mínimo Grau II	SVÇ	09	R\$ 580,00	R\$ 5.220,00

Secretaria de Infraestrutura Estratégica (SIE)	Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel (NBR 14653) - Mínimo Grau II	SVÇ	100	R\$ 580,00	R\$ 58.000,00
Secretaria Municipal de Saúde (SMS)	Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel (NBR 14653) - Mínimo Grau II	SVÇ	25	R\$ 580,00	R\$ 14.500,00
Secretaria de Parcerias, Concessões e Convênios (SPCC)	Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel (NBR 14653) - Mínimo Grau II	SVÇ	06	R\$ 580,00	R\$ 3.480,00
TOTAL			371	R\$ 215.180,00	

6.3.1. Os quantitativos acima representam as estimativas de consumo das respectivas unidades participantes e constituem a memória de dimensionamento da demanda global da contratação, não correspondendo à divisão dos itens da licitação. A efetiva utilização dos quantitativos ocorrerá conforme as necessidades verificadas durante a vigência da Ata de Registro de Preços, não havendo obrigação de contratação integral dos quantitativos estimados.

6.4. Para fins de estruturação da licitação e de execução da sistemática de avaliações independentes definida neste Estudo Técnico Preliminar, o quantitativo global de 371 (trezentos e setenta e um) laudos será distribuído entre os três itens da contratação da seguinte forma:

ITEM	DESCRIPTIVO	UNID. DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO MÉDIO	VALOR DO ITEM
01	Primeira Avaliação – Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel (NBR 14653) - Mínimo Grau II	SVÇ	140	R\$ 580,00	R\$ 81.200,00
02	Segunda Avaliação – Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel (NBR 14653) - Mínimo Grau II	SVÇ	140	R\$ 580,00	R\$ 81.200,00
03	Terceira Avaliação – Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel (NBR 14653) - Mínimo Grau II	SVÇ	91	R\$ 580,00	R\$ 52.780,00
TOTAL			371	R\$ 215.180,00	

6.4.1. Os três itens possuem a mesma especificação técnica e o mesmo valor unitário estimado, diferenciando-se pela posição da avaliação no atendimento de determinado imóvel. A Segunda e a Terceira Avaliação serão demandadas somente quando houver necessidade de avaliações independentes adicionais, conforme as circunstâncias do caso concreto e os aspectos e riscos técnicos, econômicos e jurídicos envolvidos.

6.4.2. A distribuição dos quantitativos entre os três itens não pressupõe a realização de três avaliações para cada imóvel. Conforme a necessidade identificada pela Administração, determinado imóvel poderá demandar uma, duas ou três avaliações, observada a sistemática de acionamento dos respectivos itens estabelecida nos documentos da contratação.

6.5. O valor total estimado da contratação é de R\$ 215.180,00 (duzentos e quinze mil, cento e oitenta reais). O valor unitário estimado de R\$ 580,00 (quinhentos e oitenta reais) por laudo foi obtido por meio da metodologia da mediana dos preços públicos pesquisados, utilizando-se como parâmetros contratações similares realizadas por outros municípios catarinenses, em conformidade com o art. 23, § 2º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021 e com o Decreto Municipal nº 9.430/2023. O valor unitário corresponde à elaboração de um Laudo de Avaliação de Imóvel, contemplando os custos necessários à execução integral do serviço, inclusive vistoria,

deslocamentos, emissão de ART/RRT e demais obrigações necessárias ao atendimento das especificações técnicas estabelecidas para a contratação.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

7.1. No âmbito deste Estudo Técnico Preliminar, foram analisadas contratações similares realizadas por outros órgãos e entidades públicas, com destaque para os parâmetros identificados nos Municípios de Joinville/SC, Princesa/SC e Guaraciaba/SC, bem como considerada a experiência anterior do próprio Município com a contratação de serviços de avaliação imobiliária. O levantamento buscou identificar modelos de contratação e práticas capazes de atender à demanda compartilhada entre as 12 (doze) unidades participantes, considerando a necessidade de observância à norma ABNT NBR 14653, a variabilidade das solicitações e a possibilidade de obtenção de avaliações independentes adicionais para um mesmo imóvel quando as circunstâncias do caso concreto assim exigirem.

7.2. A análise resultou na identificação das seguintes alternativas possíveis para atendimento da demanda, consideradas suas características, benefícios, limitações e impactos:

7.2.1. Alternativa A: Execução Direta por Servidores Públicos (Quadro Próprio)

Benefícios: utilização da estrutura administrativa existente, sem necessidade de contratação externa para os serviços que pudessem ser absorvidos diretamente pelo quadro próprio.

Limitações: a estrutura atualmente disponível não se mostra suficiente para absorver, de forma tempestiva e contínua, o volume estimado de avaliações decorrente das demandas das 12 (doze) unidades participantes, especialmente diante da necessidade de realização de vistorias, pesquisas de mercado, tratamento dos dados, elaboração dos laudos e emissão das respectivas responsabilidades técnicas. A utilização exclusiva do quadro próprio também reduziria a capacidade da Administração de obter avaliações externas e independentes adicionais quando necessárias para subsidiar a atuação da Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária (CAI).

Impacto: alternativa considerada insuficiente para atendimento integral da demanda estimada, especialmente quanto à capacidade operacional, à tempestividade dos serviços e à disponibilidade de avaliações independentes adicionais nos casos em que se mostrem necessárias.

7.2.2. Alternativa B: Sistema de Credenciamento

Benefícios: possibilidade de formação de cadastro de profissionais e prestadores habilitados, permitindo a distribuição das demandas conforme critérios previamente estabelecidos pela Administração e a utilização dos serviços à medida que surgirem as necessidades.

Limitações: embora juridicamente possível para as hipóteses previstas na legislação, o credenciamento pressupõe sistemática própria de contratação, sem competição de preços entre os interessados nos mesmos moldes de uma licitação por menor preço. Considerando que o objeto possui especificações técnicas objetivamente definíveis, com requisitos padronizados pela ABNT NBR 14653, verificou-se a possibilidade de adoção de procedimento competitivo para seleção dos prestadores, permitindo disputa pelo menor preço e preservando os requisitos técnicos estabelecidos pela Administração.

Impacto: embora seja alternativa possível para a contratação de serviços dessa natureza, não foi considerada a solução mais vantajosa para a presente demanda, diante da possibilidade de realização de procedimento competitivo e da estruturação da contratação de forma a assegurar prestadores distintos para a realização de avaliações independentes quando necessárias.

7.2.3. Alternativa C: Contratação por Pregão Eletrônico com Sistema de Registro de Preços (SRP)

Benefícios: possibilita a seleção dos prestadores mediante procedimento competitivo, com critério de julgamento pelo menor preço por item, favorecendo a obtenção de condições economicamente vantajosas. O Sistema de Registro de Preços confere flexibilidade para atendimento das 12 (doze) unidades participantes, permitindo a solicitação dos serviços conforme as necessidades

efetivamente verificadas durante a vigência da Ata, sem obrigatoriedade de utilização integral dos quantitativos estimados.

A estruturação do objeto em 03 (três) itens — Primeira, Segunda e Terceira Avaliação —, com vedação à adjudicação de mais de um item à mesma licitante, permite que a Administração disponha de prestadores distintos para a realização de avaliações independentes de um mesmo imóvel quando necessária a obtenção de mais de um laudo. A sistemática preserva a independência e a imparcialidade das avaliações sem impor estrutura mínima de profissionais a cada contratado.

Impacto: solução considerada mais adequada por conciliar competição, economicidade, flexibilidade operacional e disponibilidade de prestadores distintos. A contratação sob demanda permite adequar a execução ao volume efetivamente necessário, enquanto a divisão em três itens possibilita a obtenção de uma, duas ou três avaliações independentes conforme os aspectos e riscos técnicos, econômicos e jurídicos envolvidos em cada caso concreto.

7.3. Com base na análise técnica e econômica das alternativas apresentadas, verifica-se que o modelo mais vantajoso para a Administração é a contratação de serviços técnicos comuns de engenharia por meio de Pregão, na forma eletrônica, sob o Sistema de Registro de Preços (SRP), com critério de julgamento pelo menor preço por item, por apresentar melhor relação custo-benefício, considerando a capacidade de atendimento à demanda, a viabilidade operacional e o interesse público.

A solução permite compatibilizar a natureza variável da demanda com a necessidade de atendimento das 12 (doze) unidades participantes, assegurando que os serviços sejam solicitados conforme a necessidade efetiva da Administração. A utilização de requisitos técnicos objetivos, especialmente aqueles estabelecidos pela ABNT NBR 14653, possibilita a realização de procedimento competitivo sem prejuízo da qualidade técnica exigida para os laudos.

A divisão da contratação em três itens, correspondentes à Primeira, Segunda e Terceira Avaliação, aliada à vedação de adjudicação de mais de um item à mesma licitante, assegura a disponibilidade de prestadores distintos para a elaboração de avaliações independentes adicionais quando necessárias. Essa sistemática permite à Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária (CAI) dispor de elementos técnicos adicionais para comparação dos resultados, identificação de eventuais discrepâncias e formação de sua convicção, contribuindo para a redução dos riscos associados à avaliação e para maior segurança das decisões administrativas.

Por essas razões, a solução escolhida apresenta-se adequada ao atendimento da necessidade administrativa, conciliando competitividade, economicidade, flexibilidade operacional, padronização técnica e independência das avaliações.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DO OBJETO

8.1. Considerando as características técnicas e de comercialização do objeto, bem como os princípios da eficiência, economicidade e competitividade, foi analisada a viabilidade de parcelamento da presente contratação, nos termos do art. 40 da Lei nº 14.133/2021.

8.2. O objeto é técnica e economicamente divisível, sendo constituído por serviços individualizáveis de elaboração de Laudos de Avaliação de Imóveis. Após a análise das necessidades da Administração e das alternativas disponíveis, optou-se pelo parcelamento da contratação em 03 (três) itens, correspondentes à Primeira Avaliação, Segunda Avaliação e Terceira Avaliação, com quantitativos estimados de 140 (cento e quarenta), 140 (cento e quarenta) e 91 (noventa e um) laudos, respectivamente.

8.3. Embora os três itens possuam a mesma especificação técnica, a divisão adotada decorre da necessidade de a Administração dispor de prestadores distintos para a realização de avaliações independentes de um mesmo imóvel quando, diante das circunstâncias do caso concreto, houver

necessidade de obtenção de mais de um laudo. Para assegurar a efetividade dessa sistemática, será vedada a adjudicação de mais de um item à mesma licitante.

8.4. O parcelamento não implica a obrigatoriedade de realização de três avaliações para cada imóvel. A utilização de uma, duas ou três avaliações será definida conforme as características e os aspectos e riscos técnicos, econômicos e jurídicos envolvidos em cada caso concreto. Quando necessária apenas uma avaliação, será acionado o Item 1 – Primeira Avaliação; havendo necessidade de uma segunda avaliação independente, será acionado também o Item 2 – Segunda Avaliação; e, quando necessária uma terceira avaliação independente, será acionado também o Item 3 – Terceira Avaliação.

8.5. A opção pelo parcelamento fundamenta-se nos seguintes aspectos:

a) Viabilidade técnica: a elaboração de cada laudo constitui serviço autônomo e individualizável, não havendo dependência técnica que imponha sua execução por um único contratado. A divisão em itens possibilita que avaliações adicionais eventualmente necessárias para um mesmo imóvel sejam elaboradas por prestadores distintos, preservando a independência e a imparcialidade dos resultados e ampliando os elementos técnicos disponíveis para análise da Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária (CAI).

b) Viabilidade econômica: o parcelamento não acarreta perda relevante de economia de escala, uma vez que os serviços possuem especificação técnica padronizada, são remunerados por laudo efetivamente executado e serão demandados de forma parcelada durante a vigência da Ata de Registro de Preços. O valor unitário estimado foi estabelecido a partir da pesquisa de preços realizada para o serviço, independentemente da posição da avaliação, sendo aplicado aos três itens.

c) Competitividade: a divisão em itens amplia a possibilidade de participação de profissionais e empresas habilitados que possuam capacidade para executar os quantitativos correspondentes a cada item, sem exigir estrutura operacional destinada à absorção integral dos 371 (trezentos e setenta e um) laudos por um único contratado. A modelagem mostra-se compatível com a existência de diferentes prestadores aptos à execução do objeto e favorece a participação de maior número de interessados.

d) Independência das avaliações: quando houver necessidade de mais de uma avaliação para o mesmo imóvel, a utilização de prestadores distintos reduz o risco de concentração da análise técnica em um único executor e permite à CAI dispor de avaliações produzidas de forma independente. A multiplicidade de avaliações, quando tecnicamente necessária, constitui mecanismo de apoio à tomada de decisão e de gestão de riscos, permitindo a comparação dos resultados e a identificação de eventuais discrepâncias.

e) Gestão e fiscalização: embora a contratação resulte em até três contratados distintos, a fiscalização técnica permanecerá centralizada pela Secretaria Municipal de Fazenda, com atuação da Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária (CAI), permitindo a adoção de procedimentos uniformes de solicitação, recebimento e análise dos laudos. Dessa forma, o parcelamento não gera complexidade administrativa desproporcional em relação aos benefícios técnicos decorrentes da solução adotada.

8.6. Diante do exposto, conclui-se que o parcelamento do objeto em 03 (três) itens mostra-se técnica e economicamente adequado à presente contratação, preservando a competitividade e permitindo que a Administração disponha de prestadores distintos para a realização de avaliações independentes quando necessárias. A solução apresenta-se compatível com os princípios e diretrizes da Lei nº 14.133/2021 e com o Decreto Municipal nº 9.430/2023.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. A presente contratação de serviços técnicos comuns de engenharia para a elaboração de Laudos de Avaliação de Imóveis urbanos e rurais tem como propósito alcançar os seguintes resultados e impactos positivos:

9.1.1. Restabelecer a disponibilidade de serviços especializados de avaliação imobiliária para atendimento das demandas das 12 (doze) unidades participantes, possibilitando a execução de até 371 (trezentos e setenta e um) laudos durante o período da contratação e contribuindo para a redução do atual represamento de procedimentos administrativos e judiciais decorrente do encerramento dos instrumentos contratuais anteriores.

9.1.2. Assegurar que os procedimentos administrativos e judiciais que dependam de avaliação imobiliária disponham de elementos técnicos elaborados em conformidade com a norma ABNT NBR 14653, com nível de fundamentação mínimo de Grau II e adoção da vistoria presencial e local como regra, contribuindo para maior consistência técnica na determinação dos valores de mercado e para a redução dos riscos de decisões baseadas em avaliações inadequadas ou insuficientemente fundamentadas.

9.1.3. Assegurar à Administração a disponibilidade de prestadores distintos para a realização de avaliações independentes de um mesmo imóvel quando as circunstâncias do caso concreto indicarem a necessidade de obtenção de mais de um laudo. A divisão do objeto em três itens, correspondentes à Primeira, Segunda e Terceira Avaliação, associada à vedação de adjudicação de mais de um item à mesma licitante, permitirá a obtenção de uma, duas ou três avaliações independentes, conforme os aspectos e riscos técnicos, econômicos e jurídicos envolvidos, ampliando os elementos técnicos disponíveis para análise e formação da convicção da Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária (CAI).

9.1.4. Buscar a obtenção da proposta mais vantajosa mediante procedimento competitivo realizado por Pregão, na forma eletrônica, com utilização do Sistema de Registro de Preços (SRP), possibilitando que os serviços sejam solicitados conforme as necessidades efetivamente verificadas durante a vigência da Ata e remunerados de acordo com os laudos efetivamente executados, recebidos e aceitos pela Administração.

9.1.5. Contribuir para a adequada instrução e maior celeridade dos procedimentos relacionados à gestão patrimonial, desapropriações, alienações, aquisições, locações, permutas, regularização fundiária e demais situações que dependam da avaliação técnica de bens imóveis, reduzindo os impactos decorrentes da indisponibilidade de prestadores externos para elaboração dos respectivos laudos.

9.1.6. Promover a utilização de meios digitais na execução da contratação, especialmente para a entrega e tramitação dos laudos e demais documentos relacionados aos serviços, reduzindo o consumo de papel e outros insumos de impressão e contribuindo para maior celeridade na tramitação documental entre as unidades envolvidas.

9.2. Os resultados esperados serão mensuráveis e verificáveis, sempre que possível, por meio de indicadores de desempenho, metas operacionais ou padrões de qualidade compatíveis com o objeto da contratação.

9.3. O atendimento dos resultados pretendidos será monitorado nas fases de execução e fiscalização contratual, conforme os critérios, prazos, condições de recebimento e padrões de qualidade estabelecidos no Termo de Referência e nos demais documentos da contratação.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS NECESSÁRIAS À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

10.1. Após a análise da demanda e das condições para execução do objeto, verificam-se as seguintes providências prévias necessárias à futura celebração dos contratos:

10.1.1. Antes da finalização da fase preparatória, a Secretaria Municipal de Fazenda, na condição de órgão gerenciador, deverá consolidar a participação das 12 (doze) unidades administrativas previstas no DFD — CBM, DRPC, SAGE, SAMAE, SDEI, SDS, SEDU, SEFAZ, SETRAM, SIE, SMS e SPCC — e o quantitativo global estimado de 371 (trezentos e setenta e um) Laudos de Avaliação, observadas as respectivas previsões orçamentárias necessárias ao atendimento das demandas de cada unidade participante.

10.1.2. A Administração deverá promover a designação dos agentes responsáveis pela gestão e fiscalização dos contratos, contemplando a fiscalização técnica centralizada pela Secretaria Municipal de Fazenda e a fiscalização administrativa conforme as competências estabelecidas para as unidades participantes, de modo a assegurar o adequado acompanhamento da execução, do recebimento e da conformidade dos serviços prestados.

10.1.3. Em cumprimento ao art. 94-A, § 4º, do Decreto Municipal nº 9.430/2023, o Termo de Referência e este Estudo Técnico Preliminar deverão ser assinados por profissional de arquitetura ou engenharia, ou outro responsável técnico habilitado, de modo a assegurar a validação técnica das especificações relativas ao serviço comum de engenharia e dos requisitos aplicáveis à elaboração dos Laudos de Avaliação de Imóveis.

10.1.4. Previamente ao início da execução, o órgão gerenciador deverá promover o alinhamento dos agentes responsáveis pela gestão e fiscalização, especialmente quanto aos procedimentos de solicitação dos serviços, à sistemática de acionamento dos itens correspondentes à Primeira, Segunda e Terceira Avaliação, aos prazos de execução e recebimento e aos requisitos técnicos estabelecidos nos documentos da contratação.

10.1.5. Previamente ao início da execução, a fiscalização técnica deverá estabelecer instrumento padronizado de conferência dos laudos, compatível com os requisitos técnicos estabelecidos no Termo de Referência e na ABNT NBR 14653, a ser utilizado como apoio à verificação da conformidade dos serviços e ao respectivo recebimento técnico.

11. AQUISIÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1. Não foram identificadas contratações correlatas e/ou interdependentes necessárias à execução do objeto, uma vez que os serviços de elaboração de Laudos de Avaliação de Imóveis possuem natureza autônoma e podem ser executados independentemente de outras contratações da Administração.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

12.1. Não foram identificados impactos ambientais negativos significativos relacionados à presente contratação, uma vez que o objeto possui natureza predominantemente técnica e intelectual, consistindo na elaboração de Laudos de Avaliação de Imóveis, sem a necessidade de intervenções físicas no meio ambiente ou execução de obras.

12.2. Considerando a natureza dos serviços, os impactos ambientais decorrentes da contratação são reduzidos e estão relacionados principalmente à utilização de documentos, aos meios empregados para sua tramitação e aos deslocamentos necessários à realização das vistorias. Em observância ao princípio do desenvolvimento nacional sustentável, deverão ser adotadas, sempre que aplicáveis, as seguintes medidas mitigadoras e preventivas:

12.2.1. A comunicação relacionada à execução dos serviços e a entrega dos laudos deverão ocorrer preferencialmente por meios eletrônicos, devendo os laudos ser apresentados em formato digital e devidamente assinados pelo profissional responsável, conforme os requisitos estabelecidos nos documentos da contratação, reduzindo-se a utilização de papel e demais insumos de impressão.

12.2.2. Considerando que a vistoria presencial e local será adotada como regra para a execução das avaliações, o contratado deverá, sempre que possível e sem prejuízo do adequado

atendimento das demandas, planejar seus deslocamentos de forma racional, buscando otimizar as rotas e reduzir o consumo de combustíveis e as emissões decorrentes dos deslocamentos necessários à execução dos serviços.

12.2.3. Caso haja geração de resíduos físicos durante a execução dos serviços, tais como cópias de documentos, plantas ou materiais utilizados em campo, deverá ser observada sua destinação ambientalmente adequada, em conformidade com a legislação aplicável, especialmente a Política Nacional de Resíduos Sólidos, instituída pela Lei nº 12.305/2010.

12.3. Diante das características do objeto e das medidas previstas, considera-se que a contratação apresenta baixo impacto ambiental, sendo adotadas práticas destinadas à racionalização do uso de recursos, à redução da geração de resíduos e à mitigação dos impactos decorrentes dos deslocamentos necessários à execução dos serviços.

13. CONCLUSÃO

13.1. Diante das análises técnicas, econômicas e operacionais apresentadas nos itens anteriores, conclui-se que o presente Estudo Técnico Preliminar reúne os elementos necessários à fundamentação da contratação de serviços técnicos comuns de engenharia para a elaboração de Laudos de Avaliação de Imóveis urbanos e rurais, em conformidade com a norma ABNT NBR 14653, com nível de fundamentação mínimo de Grau II. A solução proposta, estruturada em 03 (três) itens e sob o Sistema de Registro de Preços, mostra-se adequada ao atendimento da demanda estimada de até 371 (trezentos e setenta e um) laudos das 12 (doze) unidades participantes, observados os princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021 e pelo Decreto Municipal nº 9.430/2023.

13.2. O estudo demonstra a viabilidade técnica, operacional e econômica da contratação e a adequação da solução adotada, especialmente quanto à possibilidade de obtenção de uma, duas ou três avaliações independentes para um mesmo imóvel, conforme as características e os aspectos e riscos técnicos, econômicos e jurídicos envolvidos em cada caso concreto. A divisão do objeto em itens correspondentes à Primeira, Segunda e Terceira Avaliação, associada à vedação de adjudicação de mais de um item à mesma licitante, assegura à Administração a disponibilidade de prestadores distintos quando necessária a obtenção de avaliações independentes adicionais, ampliando os elementos técnicos disponíveis para análise e formação da convicção da Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária (CAI).

13.3. A solução contempla, ainda, requisitos técnicos destinados a assegurar a adequada execução dos serviços, especialmente a observância da ABNT NBR 14653, o nível de fundamentação mínimo de Grau II, a responsabilidade técnica individualizada por laudo e a adoção da vistoria presencial e local como regra, sem prejuízo das hipóteses excepcionais admitidas nos documentos da contratação.

13.4. Assim, considera-se a contratação viável e adequada ao atendimento da necessidade identificada, constituindo o presente Estudo Técnico Preliminar fundamento para o prosseguimento das etapas subsequentes do processo de contratação, visando ao restabelecimento da cobertura contratual necessária ao atendimento das demandas de avaliação imobiliária do Município.

Brusque/SC, datado e assinado digitalmente.



THIAGO COSTA DE
LIMA:3188685882
9

Assinado de forma digital
por THIAGO COSTA DE
LIMA:31886858829
Dados: 2026.09.25
17:11:35 -03'00'

Thiago Costa de Lima
Arquiteto e Urbanista – CAU A34093-6
Responsável pela elaboração do ETP

MANUELLA
STORTZ:06
453362970

Assinado de forma
digital por MANUELLA
STORTZ:06453362970
Dados: 2026.09.25
17:16:14 -03'00'

Manuella Stortz
Agente Administrativo
Responsável pela elaboração do ETP