



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGRONÔMICA

“CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO JOSÉ ÂNGELO MERINI”

Site: www.agronomica.sc.gov.br E-mail: prefeitura@agronomica.sc.gov.br

CNPJ: 83.102.590/0001-90 - Fone/Fax: (47)3542-0166

Rua Sete de Setembro, nº 215 – Centro - 89188-000 – Agronômica/ SC

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Constitui objeto deste Estudo Técnico Preliminar, o registro de preço para eventual e futura contratação de serviços de corretor de imóveis para avaliações de imóveis urbanos e rurais para o município de Agronômica/SC.

O Município de Agronômica necessita contratar um corretor de imóveis devidamente habilitado para prestar serviços de avaliação imobiliária junto à Comissão de Avaliação de Imóveis da Prefeitura. A contratação se faz necessária para garantir avaliações técnicas e criteriosas em diversas demandas da administração pública, assegurando transparência, conformidade legal e precisão nos processos relacionados a bens imóveis.

Atualmente, a administração municipal não dispõe de corpo técnico próprio com formação específica e registro nos órgãos competentes para a realização dessas avaliações. Dessa forma, a contratação de um profissional especializado se torna indispensável para assegurar que todas as avaliações sejam conduzidas com base em critérios técnicos, respeitando as normas vigentes e garantindo a correta valoração dos imóveis envolvidos nos processos administrativos.

O profissional será responsável por realizar, avaliação de imóveis para fins de cálculo e cobrança do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI); Emissão de laudos para determinação de valores em processos de cobrança de contribuição de melhoria; Elaboração de pareceres técnicos para avaliação de bens destinados a leilões municipais; Avaliação de imóveis para fins de locação por parte da administração pública; Determinação de valores para processos de compra, desapropriação e dação em pagamento de imóveis pelo Município.

A atuação do corretor de imóveis garantirá que todas as avaliações sejam realizadas de forma criteriosa, baseada em normas técnicas e mercadológicas, garantindo segurança jurídica e economicidade aos atos administrativos do Município.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O objeto da contratação não estava previsto no Plano de Contratações Anual. Orienta-se a inclusão do serviço no próximo PCA, tendo em vista que essa é uma contratação que ocorreu de forma similar em anos anteriores.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O licitante deve possuir registro ativo no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI e experiência técnica na área.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGRONÔMICA

“CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO JOSÉ ÂNGELO MERINI”

Site: www.agronomica.sc.gov.br E-mail: prefeitura@agronomica.sc.gov.br

CNPJ: 83.102.590/0001-90 - Fone/Fax: (47)3542-0166

Rua Sete de Setembro, nº 215 – Centro - 89188-000 – Agronômica/ SC

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Descrição	Unidade	Quantidade
Serviço de avaliação de Imóveis, junto à Comissão de Avaliação de Imóveis da prefeitura de Agronômica, compreendendo avaliações para cobrança de ITBI, ou avaliações diversas não discriminadas nos itens abaixo. Sendo considerado o serviço prestado de forma mensal, ocorrendo até uma reunião por semana com duração máx. de 02 horas.	Mensal	12
Serviço de avaliação de Imóveis, junto à Comissão de Avaliação de Imóveis da prefeitura de Agronômica, compreendendo avaliações para cobrança de contribuição de melhoria, situação da avaliação: ANTES DA OBRA. Serviço compreende a avaliação de 0 à 15 lotes.	Serviço	5
Serviço de avaliação de Imóveis, junto à Comissão de Avaliação de Imóveis da prefeitura de Agronômica, compreendendo avaliações para cobrança de contribuição de melhoria, situação da avaliação: ANTES DA OBRA. Serviço compreende a avaliação de 16 à 30 lotes.	Serviço	5
Serviço de avaliação de Imóveis, junto à Comissão de Avaliação de Imóveis da prefeitura de Agronômica, compreendendo avaliações para cobrança de contribuição de melhoria, situação da avaliação: ANTES DA OBRA. Serviço compreende a avaliação de mais de 30 lotes.	Serviço	5
Serviço de avaliação de Imóveis, junto à Comissão de Avaliação de Imóveis da prefeitura de Agronômica, compreendendo avaliações para cobrança de contribuição de melhoria, situação da avaliação: PÓS EXECUÇÃO DA OBRA. Serviço compreende a avaliação de 0 à 15 lotes.	Serviço	5
Serviço de avaliação de Imóveis, junto à Comissão de Avaliação de Imóveis da prefeitura de Agronômica, compreendendo avaliações para cobrança de contribuição de melhoria, situação da avaliação: PÓS EXECUÇÃO DA OBRA. Serviço compreende a avaliação de	Serviço	5



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGRONÔMICA

“CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO JOSÉ ÂNGELO MERINI”

Site: www.agronomica.sc.gov.br E-mail: prefeitura@agronomica.sc.gov.br

CNPJ: 83.102.590/0001-90 - Fone/Fax: (47)3542-0166

Rua Sete de Setembro, nº 215 – Centro - 89188-000 – Agronômica/ SC

16 à 30 lotes.		
Serviço de avaliação de Imóveis, junto à Comissão de Avaliação de Imóveis da prefeitura de Agronômica, compreendendo avaliações para cobrança de contribuição de melhoria, situação da avaliação: PÓS EXECUÇÃO DA OBRA. Serviço compreende a avaliação de mais de 30 lotes.	Serviço	5
Serviço de avaliação de Imóveis acompanhado de LAUDO, compreendendo avaliação de imóveis públicos para LEILÃO.	Imóvel	30
Serviço de avaliação de Imóveis acompanhado de LAUDO, compreendendo avaliação de imóveis públicos para finalidade de LOCAÇÃO.	Imóvel	6
Serviço de avaliação de Imóveis acompanhado de LAUDO, compreendendo avaliação de imóveis públicos para finalidade de COMPRA, DESAPROPRIAÇÃO ou CESSÃO DE USO.	Imóvel	8
Serviço de avaliação de Imóveis acompanhado de LAUDO, compreendendo avaliação de imóveis públicos para finalidade de DAÇÃO EM PAGAMENTO.	Imóvel	5
Elaboração de parecer técnico mercadológico.	Unidade	5

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Existem algumas alternativas além da contratação de um corretor, entre elas:

Capacitação de servidores municipais, o município poderia capacitar servidores próprios para realizarem avaliações imobiliárias. A limitação é que a capacitação exige tempo e investimento em cursos e certificações, além do registro no CRECI para atuação legal na área. Além disso, os servidores ainda poderiam ter limitações técnicas em avaliações complexas.

Convênio com outros órgãos públicos, prefeitura poderia firmar parcerias com outros municípios ou órgãos estaduais que possuam profissionais qualificados para realizar as avaliações, contudo, nem sempre há disponibilidade desses profissionais, e a burocracia para firmar convênios pode atrasar as demandas da administração municipal.

Assim, verifica-se que a contratação de um corretor de imóveis, atualmente é a melhor escolha, já que ele irá possuir registro no CRECI e está legalmente habilitado para realizar as avaliações imobiliárias, garantindo maior segurança jurídica nos processos



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGRONÔMICA

“CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO JOSÉ ÂNGELO MERINI”

Site: www.agronomica.sc.gov.br E-mail: prefeitura@agronomica.sc.gov.br

CNPJ: 83.102.590/0001-90 - Fone/Fax: (47)3542-0166

Rua Sete de Setembro, nº 215 – Centro - 89188-000 – Agronômica/ SC

administrativos, além de gerar mais agilidade para os processos, avaliando com maior rapidez e eficiência.

Dessa forma, a contratação de um corretor de imóveis é a solução mais eficiente, garantindo avaliações técnicas, imparciais e juridicamente seguras.

6. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O custo estimado total da contratação é de R\$ 112.500,00 (cento e doze mil e quinhentos reais).

A estimativa do preço pode ser conferida no documento de pesquisa de preço, anexo.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução é a contratação da proposta mais vantajosa de um corretor de imóveis, que fará as avaliações para o município de Agronômica.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Em regra, conforme disposições estabelecidas na alínea b, inciso V, do art. 40 da Lei n.º 14.133/21, o planejamento da compra deverá atender, entre outros, ao princípio do parcelamento, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso, com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade sem perda da economia de escala.

Considerando as especificidades do presente objeto a demanda não será parcelada, haja visto, se comprovarem ser técnica e economicamente viável, com vistas a propiciar o melhor aproveitamento do mercado e a ampliação da competitividade.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Os resultados pretendidos com a avaliação imobiliária são garantir a correta valoração dos imóveis para fins de tributação (ITBI e contribuição de melhoria), assegurar transparência e justiça nos processos de leilão, locação, compra, desapropriação e dação em pagamento, além de evitar prejuízos ao município e aos contribuintes, garantindo que todas as transações sejam realizadas com base em critérios técnicos e alinhadas ao valor de mercado.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Por se tratar da repetição de solução já efetuada pelo Município há vários anos e que não se verificaram grandes intercorrências, preliminarmente, não se vislumbra nenhuma providência prévia extra à contratação.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGRONÔMICA

“CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO JOSÉ ÂNGELO MERINI”

Site: www.agronomica.sc.gov.br E-mail: prefeitura@agronomica.sc.gov.br

CNPJ: 83.102.590/0001-90 - Fone/Fax: (47)3542-0166

Rua Sete de Setembro, nº 215 – Centro - 89188-000 – Agronômica/ SC

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a operacionalização dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação de um corretor de imóveis, por si só, não gera impactos ambientais diretos. No entanto, avaliações precisas podem influenciar decisões sobre uso do solo, ocupação de áreas urbanas e expansão imobiliária, ajudando a evitar construções irregulares, ocupação de áreas de preservação e impactos negativos no meio ambiente.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

Agronômica, 18 de março de 2025.

Aline de Souza Bombilio
Diretora do Departamento de Planejamento