

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP SEI Nº 29173751/2026 - SAP.UAO.AAO

### 1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (obrigatório)

**De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, este campo é obrigatório.**

Trata-se de processo para a "**contratação de empresa prestadora de serviço de avaliação de imóveis urbanos e rurais da Secretaria de Administração e Planejamento**", necessários para o andamento dos diversos processos administrativos e judiciais aquisição (desapropriação, compra, indenização, permuta, locação), alienação de imóvel (venda, permuta, dação em pagamento), concessão/permissão de uso onerosa, valor venal de bem imóvel patrimonial e demais interesses do Município.

A contratação de empresa especializada em serviço de avaliação atende ao decreto nº 31.355/18, que determina que a avaliação de imóvel seja realizada por empresa de engenharia especializada em avaliação.

A contratação de natureza contínua se dá pela fato do referido serviço de avaliação estender-se por mais de um exercício financeiro, bem como para suprir necessidades frequentes e não comprometer a continuidade das atividades da Administração, como nos casos dos processos de desapropriação e locação de imóveis, nos quais passados 6 meses da elaboração do laudo, se faz necessário a atualização de valor, onde nesse ínterim, pode haver um novo contrato, cuja empresa não responderá pelo laudo que necessita da atualização.

### 2 - DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL.

**De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.**

- A Lei não impõe a elaboração do PCA, pelo contrário, faculta-o. No mesmo sentido, em que pese sua relevância, há apenas recomendações quanto a sua elaboração pela doutrina. Em mesmo sentido há o Memorando PGM.UAD 0020036205.

- Ainda, considerando a Instrução Normativa nº 03/2024 (0023970042), elenca que a elaboração do PCA como uma "alternativa" (uma vez a redação conter "poderá"), ou seja o mesmo fora relativizado a partir do ano de 2024:

*Art. 1º O Plano de Contratações Anual - PCA poderá ser exigido a partir do exercício de 2024, caso em que os Documentos de Formalização de Demanda deverão ser encaminhados até 01 de abril de 2023.*

- A contratação encontra amparo na Lei nº 9.924, de 10 de setembro de 2025, que dispõe sobre a revisão do PPA - Plano Plurianual 2026-2029 do Município de Joinville - Processo 25.0.040527-8.

### 3 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

**De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.**

3.1 Os Laudos devem ser elaborados utilizando-se a metodologia de execução e apresentação dispostos na norma técnica ABNT - NBR 14.653 e suas eventuais alterações.

3.2 Os Laudos de Avaliação deverão conter, de forma clara e sucinta, as informações necessárias ao seu entendimento.

3.3 Sua apresentação deverá atender, no mínimo, aos seguintes itens da Norma Técnica:

- identificação da pessoa física ou jurídica e/ou seu representante legal que tenha solicitado o trabalho;
- objetivo da avaliação;
- identificação e caracterização do bem avaliando;
- indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha;
- especificação da avaliação;
- resultado da avaliação e sua data de referência;
- qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação;
- local e data do laudo;

i) outras exigências previstas nas demais partes da NBR 14653.

3.4 - Para a identificação do valor de mercado, deverá ser incluído, de acordo com o grau de fundamentação, os seguintes anexos:

**ANEXO - I** - Cópia da Matrícula Atualizada do Imóvel (documento dominial do imóvel objeto);

**ANEXO - II** - Cópia do Levantamento Topográfico (quando não houver apresentação de um croqui);

**ANEXO - III** - Ficha Cadastral do Imóvel Avaliando (fotografias que permitam a identificação do bem, destacando as características do imóvel, logradouro entre outros. Vistoria detalhada do bem avaliando);

**ANEXO - IV** - Pesquisa de Mercado (pesquisa de mercado, incluindo foto colorida de cada elemento da amostra; No mínimo 10 imóveis, preferencialmente do mesmo bairro, podendo ser também dos bairros confrontantes);

**ANEXO - V** - Memorial de Cálculo do Software Utilizado.

### **3.5 Equipe Mínima:**

3.5.1 A contratada deverá ter equipe suficiente para atender o objeto desta contratação.

3.5.2 A CONTRATADA deverá dispor de equipe técnica composta de número suficiente de profissionais para a perfeita execução do serviço, contendo obrigatoriamente um responsável técnico habilitado.

### **3.6 CRITÉRIOS E PRÁTICAS DE SUSTENTABILIDADE**

3.6.1 Para a contratação não há previsão de eventual impacto ambiental direto, para o qual devem ser adotadas as medidas mitigadoras previstas em legislação vigente, tais como a destinação final dos resíduos e a logística reversa. No entanto, os produtos a serem elaborados pela CONTRATADA deverão observar as boas práticas e o atendimento da legislação ambiental.

3.6.2 Quando da elaboração dos projetos, a CONTRATADA deverá sempre observar que os insumos, elementos construtivos e soluções propostas tenham o menor impacto ambiental possível.

### **3.7 PADRÕES MÍNIMOS DE QUALIDADE/DESEMPENHO**

3.7.1 Deverão ser atendidas especificações técnicas constantes no Memorial Descritivo e demais peças técnicas, bem como, deverá ser observado o que determina as normas técnicas e boas práticas.

3.7.2 Em caso de suspeita ou dúvida pela Comissão de Acompanhamento e Fiscalização poderá solicitar a realização de ensaios, testes e demais provas para aferição da boa execução do objeto, cujos custos deverão ser arcados exclusivamente pela contratada, nos termos do Art. 140, §4º da Lei 14.133/2021.

### **3.8 FORMAS E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR.**

3.8.1 Elencamos como critério de aceitabilidade o menor preço unitário, observados os demais requisitos dispostos no Edital.

3.8.2 O regime de empreitada da contratação será o de execução indireta por empreitada por preço unitário, observados os demais requisitos dispostos no Edital.

3.8.3 A proponente deverá demonstrar a capacidade técnico-profissional e a capacidade técnico-operacional.

3.8.3.1 Indicação de profissional, devidamente registrado no conselho profissional competente, detentor de atestado de responsabilidade técnica por execução de obra ou serviço de características semelhantes.

a) Apresentar o Registro do profissional indicado no conselho competente.

b) Apresentar atestado de responsabilidade técnica por execução de obra/serviço de características semelhantes àquele a ser contratado, ou seja: serviço de avaliação de imóveis.

c) Os profissionais indicados pelo licitante deverão participar da obra ou serviço objeto da licitação, e será admitida a sua substituição por profissionais de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada pela Administração.

3.8.3.2 Apresentar certidões ou atestados, regularmente emitidos pelo conselho competente, que demonstrem capacidade operacional na execução de serviços similares de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior com o objeto dessa licitação, ou seja: serviço de avaliação de imóveis.

3.8.3.3 As certidões ou atestados devem corresponder minimamente a 10% dos serviços anuais a serem executados, ou seja, 30 laudos de avaliação simplificados, em conformidade com o art. 67, § 2 da Lei n.º 14.133/2021.

a) Será permitido o somatório de atestados para fins de atendimento do quantitativo exigido.

3.8.3.4 Registro ou Inscrição da Pessoa Jurídica na entidade profissional competente.

3.8.3.5 O proponente deverá apresentar capital social ou patrimônio líquido mínimo, no percentual de 10% do valor estimado da contratação, conforme o art. 69, § 4º da Lei n.º 14.133/2021.

3.8.3.6 O proponente deverá apresentar garantia de execução contratual (nos moldes do art. 96 e ss. da Lei n.º 14.133/2021) no importe de 5% (cinco por cento) do valor inicial do Contrato, conforme previsto no art. 98 da Lei n.º 14.133/2021.

3.8.3.7 O proponente deverá apresentar garantia adicional caso a proposta seja inferior a 85% do valor orçado pela Administração, nos termos do Art. 59, §5º da Lei 14.133/2021.

#### 4 - ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO (obrigatório)

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, este campo é obrigatório.

4.1 A estimativa das quantidades levou em consideração a média de demanda anual de anos anteriores, bem como eventuais necessidades futuras.

4.2 Para a presente contratação estima-se a quantidade de:

Item	Secretaria Gestora	Unidade Municipal	Logradouro	Descrição do Item	Unidade	Quantidade para 12 meses	Quantidade para 60 meses
1	SAP	Secretaria de Administração (Prefeitura Municipal de Joinville - Paço Municipal)	Avenida Hermann August Lepper, nº 10 - Saguacú	Laudo de Avaliação - Modalidade Simplificado	Serviço	300	1.500

#### 5 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

5.1 Do estudo de mercado e as alternativas possíveis para satisfazer a necessidade da Administração, foram consideradas as seguintes hipóteses:

**a) Execução Direta por Servidores Públicos:** A opção pela execução direta do serviço por meio do quadro de servidores municipais foi analisada e descartada com base no [Decreto Municipal nº 31.355/2018](#) que estabelece as normas para a elaboração de laudos de avaliação de imóveis no âmbito do Município de Joinville e determina expressamente em seu texto que as avaliações de imóveis de interesse da Administração devem ser realizadas por empresa com regular atribuição para avaliação de imóveis. Portanto, a não utilização de mão-de-obra própria, não é apenas uma escolha discricionária, mas o cumprimento de uma norma específica.

**b) Utilização de Atas de Registro de Preços de Consórcios:** Não foram encontrados serviços que atendam as necessidades públicas nos consórcios intermunicipais CINCATARINA ou CIM-AMUNESC.

**c) Credenciamento de profissionais autônomos:** Além de contrário ao [Decreto Municipal nº 31.355/2018](#), que por si só já invalida a hipótese, tal possibilidade, mesmo que possível, fosse fragmentaria a responsabilidade técnica e dificultaria a gestão administrativa e financeira. O modelo de contrato único com pessoa jurídica garante maior escala, uniformidade metodológica e continuidade do serviço, especialmente em avaliações que exigem atualizações.

**d) Contratação de Empresa Especializada:** A contratação de empresa prestadora de serviço de avaliação de imóveis garante o cumprimento do [Decreto Municipal nº 31.355/2018](#), que exige empresa com regular atribuição para avaliação de imóveis, e permite que a Administração conte com uma estrutura operacional robusta capaz de atender à média de demanda de anos anteriores com preços adequados ao mercado, além de garantir a uniformidade metodológica exigida pela ABNT NBR 14.653 e a segurança jurídica indispensável ao patrimônio público municipal.

#### 5.2 CONCLUSÃO:

Diante do levantamento de mercado e da análise das alternativas realizado, conclui-se que a

**Contratação de Empresa Prestadora de Serviço de Avaliação de Imóveis** é a única solução que atende simultaneamente aos critérios de legalidade, técnica e eficiência administrativa, apresentando-se como a solução mais vantajosa, garantindo a uniformidade metodológica exigida pela ABNT NBR 14.653 e a segurança jurídica indispensável ao patrimônio público municipal.

**6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (obrigatório)**

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, este campo é obrigatório.

6.1 A contratação tem como valor estimado o importe de **R\$ 161.955,00** (cento e sessenta e um mil novecentos e cinquenta e cinco reais) **no período de 12 meses** (300 Laudos) ou **R\$ 809.775,00** (oitocentos e nove mil setecentos e setenta e cinco reais) **no período de 60 meses** (1.500 Laudos), valor que deverá ser devidamente ajustado à real necessidade, quando da finalização dos estudos, conforme tabela abaixo:

Item	Secretaria Gestora	Unidade Municipal	Logradouro	Descrição do Item	Unidade	Quantidade para 12 meses	Quantidade para 60 meses	Valor da Composição - unitário	Valor da Composição - para 12 meses	Valor da Composição - para 60 meses
1	SAP	Secretaria de Administração (Prefeitura Municipal de Joinville - Paço Municipal)	Avenida Hermann August Lepper, nº 10 - Saguacú	Laud o de Avaliação - Modalidad e Simplificado	Serviço	300	1.500	R\$ 539,85	R\$ 161.955,00	R\$ 809.775,00

**7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

Diante do levantamento de mercado e da análise das alternativas realizado, conclui-se que a **"Contratação de empresa prestadora de serviço de avaliação de imóveis urbanos e rurais da Secretaria de Administração e Planejamento"** é a única solução que atende simultaneamente aos critérios de legalidade, técnica e eficiência administrativa, apresentando-se como a solução mais vantajosa, garantindo a uniformidade metodológica exigida pela ABNT NBR 14.653 e a segurança jurídica indispensável ao patrimônio público municipal.

**8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (obrigatório)**

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, este campo é obrigatório.

8.1 Para a presente contratação julgou-se inoportuno o parcelamento do objeto, sendo inviável administrativa e financeiramente seu parcelamento, além do controle e do gerenciamento dos referidos serviços em um único contrato, o que diminui os riscos de divergências dos serviços, além de que, com isso, firma-se uma execução mais clara, rápida e menos onerosa para a administração pública. A divisão gera perda de escala, não amplia a competitividade e não melhora o aproveitamento do mercado, pois os serviços são executados por empresas de mesmo ramo de atividade. Então, pelas razões expostas, recomendamos que a contratação não seja parcelada, por não ser vantajoso para a administração.

**9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

Com a presente contratação busca-se a continuidade das tarefas realizadas pela Unidade de Patrimônio Imóvel da Secretaria de Administração e Planejamento - SAP, como os processos de desapropriações administrativas e judiciais, necessárias para as realizações de diversas obras do governo, bem como, o andamento das atividades de diversas Secretarias que necessitam de laudos de avaliação para realização de contratos de locação, permissão de uso onerosa, entre outros.

Relevante constar que, os resultados pretendidos a todos os níveis (economicidade, aproveitamento de recursos - seja de qualquer espécie) estão atrelados a formatação da contratação, no sentido que estão previstos mão-de-obra, equipamentos, materiais e tudo o que mais necessário à execução

dos serviços a serem contratados de forma a atender à necessidade demandada.

**10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO**

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

Para realização do serviço de avaliação de imóveis não são necessárias adequações prévias. O referido serviço é totalmente independente.

**11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

- Não há contratações correlatas e/ou interdependentes.
- Não foram encontradas nos sites dos Consórcios CINCATARINA e CIM-AMUNESC, serviços com objeto similares que atendam as necessidades da administração..

**12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS**

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

Não se vislumbra impacto ambiental para a contratação. No entanto, caso cabível, a contratada deverá observar a destinação adequada dos resíduos decorrentes da contratação.

**13. ANÁLISE DE RISCOS**

De acordo com o art. Art. 18, inciso X da Lei 14.133/2021, na fase preparatória, devem ser abordados os riscos que possam comprometer o sucesso da licitação e a boa execução contratual

Analizando os Riscos da Contratação, podemos indicar os seguintes elementos:

- a) identificação de riscos** - para a presente contratação, pelos históricos de contratações, constatou-se o seguinte risco:
- Atraso na execução do serviço - risco **Provável**, que tem por causa a grande demanda de serviço, e também, a não existência de preposto na cidade, quando se trata de empresa de outra cidade.
- b) análise de riscos** - os riscos encontrados possuem como consequência:
- Atraso nos processos que dependem de laudo de avaliação, mas que, no entanto, possui um **Baixo** impacto.
- c) avaliação de riscos** - dos riscos encontrados, procedendo a ponderação do impacto e da probabilidade, constatamos que os riscos são classificados como **Médio**
- d) tratamento de riscos** - com base na análise realizada, esta equipe de planejamento entende que deve-se adotar a conduta de **aceitar**, pois não há necessidade de adotar quaisquer medidas.

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

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, este campo é obrigatório.

Parâmetro considerado	Sim	Não	Observação / Comentário
1. O modelo adotado para a contratação é o mais vantajoso para a Administração, tanto pelo aspecto técnico como pelo econômico?	x		
2. O modelo adotado para a contratação está em conformidade com o praticado no mercado?	x		

3. O valor estimado da contratação está em conformidade com a previsão orçamentária?	x		
4. Os resultados pretendidos com a contratação compensam os investimentos realizados pela Administração, em curto, médio e longo prazo?	x		
5. De acordo com a análise dos riscos para a contratação, a contratação é viável e não possui risco de dano ao erário? (moderado/médio a grave)	x		
6. Há risco de comprometimento do sucesso da licitação e da execução, considerando os fatos ocorridos em contratações anteriores do mesmo objeto ou similares.		x	Pelas análises realizadas e o histórico de contratações anteriores, constatou-se não haver riscos a serem mitigados.
7. No caso do item anterior, foram indicadas as medidas necessárias para mitigar os riscos?		x	Não há o que mitigar.

Conclusão: Com base nas informações levantadas durante este estudo, a equipe de planejamento entende ser viável a "**contratação de empresa prestadora de serviço de avaliação de imóveis urbanos e rurais da Secretaria de Administração e Planejamento**", de natureza contínua, vez que se mostrou tecnicamente a mais adequada à necessidade das atividades que envolvem os imóveis de interesse do Município, para diversos fins, e principalmente que atende ao decreto nº 31.355/18.



Documento assinado eletronicamente por **Juliano Andress Mertens Garcia, Servidor(a) Público(a)**, em 17/04/2026, às 14:00, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Sandra Regina Borges da Costa Correa, Gerente**, em 17/04/2026, às 14:16, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Katia Karoline Rosa Kurchaki, Servidor(a) Público(a)**, em 17/04/2026, às 14:34, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://portalsei.joinville.sc.gov.br/> informando o código verificador **29173751** e o código CRC **988A5D7E**.

Av. Hermann August Lepper, 10 - Bairro Saguauçu - CEP 89221-005 - Joinville - SC - [www.joinville.sc.gov.br](http://www.joinville.sc.gov.br)