



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO:

Este estudo técnico preliminar tem como objetivo analisar a viabilidade e a necessidade da contratação de corretores imobiliários para realizar avaliação de imóveis no município de Curitiba, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

A análise considera os aspectos técnicos, operacionais, econômicos e ambientais, garantindo que a contratação atenda aos princípios da administração pública, como eficiência, economicidade e sustentabilidade.

2. LEGISLAÇÃO:

O presente procedimento de credenciamento será regido pela Lei nº 14.133/2021, especialmente em seu art. 79, que dispõe sobre o credenciamento como procedimento auxiliar das contratações públicas, bem como pela Lei Autorizativa Municipal nº 6.083/2024

3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:

Contratação de corretores imobiliários para realizar avaliação de imóveis no município de Curitiba.

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERANDO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO:

O Município de Curitiba, no exercício de suas competências administrativas e patrimoniais, frequentemente necessita proceder à aquisição, alienação, permuta, desapropriação, regularização fundiária e demais tratativas envolvendo bens imóveis urbanos e rurais. Para que tais atos sejam realizados de forma legal, transparente e vantajosa para a Administração Pública, é indispensável a prévia avaliação técnica e mercadológica dos imóveis envolvidos.

A ausência de avaliação formal, elaborada por profissional legalmente habilitado, pode acarretar prejuízos ao erário, superavaliações ou subavaliações, questionamentos pelos órgãos de controle, além de comprometer a lisura e a eficiência dos atos administrativos. A correta mensuração do valor de mercado é elemento essencial para assegurar que as negociações realizadas pelo Poder Público observem os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

Nesse contexto, a contratação de corretores imobiliários ou profissionais habilitados para a realização de avaliações técnicas visa suprir a necessidade de obtenção de laudos fundamentados, elaborados conforme as normas técnicas vigentes, garantindo segurança jurídica às decisões administrativas relacionadas ao patrimônio público.

Sob a perspectiva do interesse público, a contratação se justifica pela necessidade de proteção do patrimônio municipal, pela busca da melhor utilização dos recursos públicos e pela garantia de que eventuais aquisições ou alienações ocorram com base em critérios técnicos objetivos, assegurando economicidade, transparência e responsabilidade na gestão dos bens do Município.

Além disso, considerando que as demandas por avaliações são variáveis e imprevisíveis ao longo do exercício, o credenciamento de profissionais possibilita maior agilidade no atendimento das necessidades administrativas, evitando paralisações de processos e assegurando continuidade às políticas públicas que dependam de regular instrução patrimonial.

5. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL:

Não está previsto no PCA 2026.



Estado de Santa Catarina
Prefeitura de Curitiba

6. REQUISITOS PARA PARTICIPAÇÃO:

Poderão participar do presente credenciamento pessoas físicas e jurídicas que atuem na área de avaliação imobiliária, desde que legalmente habilitadas e regularmente inscritas nos respectivos conselhos profissionais competentes (CRECI, CREA ou CAU, conforme o caso), observadas as exigências previstas na legislação aplicável.

Como requisito básico para a contratação, o interessado deverá comprovar regularidade jurídica, fiscal, trabalhista, técnica e, quando for o caso, econômico-financeira, mediante apresentação da documentação que será detalhada no Edital e em seus anexos.

A participação no procedimento pressupõe o pleno conhecimento e a aceitação integral das condições estabelecidas no Edital, no Termo de Referência e na minuta contratual, implicando, por parte do credenciado, o compromisso de cumprir todas as exigências de habilitação e de execução contratual, especialmente quanto à observância das normas técnicas aplicáveis às avaliações imobiliárias e à emissão dos respectivos laudos, ART/RRT ou DAM, quando exigidos.

7. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADAS DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE, QUE CONSIDEREM INTERDEPENDÊNCIAS COM OUTRAS CONTRATAÇÕES, DE MODO A POSSIBILITAR ECONOMIA DE ESCALA:

Item	Complemento	Qntd	Valor Unitário	Valor Total
1	Avaliação de imóvel urbano (com ou sem benfeitorias) com área de até 5.000 m ²	15	1.066,66	15.999,90
2	Avaliação de imóvel urbano (com ou sem benfeitorias) com área igual ou superior a 5.000 m ²	15	1.333,33	19.999,95
3	Avaliação de imóvel rural com área de até 10.000 m ² (com ou sem benfeitorias)	15	1.033,33	15.499,95
4	Avaliação de imóvel rural (com ou sem benfeitorias) com área superior a 10.000 m ²	15	1.300,00	19.500,00
Valor Total: R\$				70.999,80

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO, QUE CONSISTE NA ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS, E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR:

Para atendimento da necessidade de avaliações imobiliárias, foram analisadas duas alternativas: a realização de processo licitatório para cada demanda específica ou a adoção do sistema de credenciamento de profissionais habilitados.

A realização de licitação individual para cada avaliação, embora juridicamente possível, mostraria-se menos eficiente, considerando que as demandas são eventuais e imprevisíveis, podendo gerar morosidade na instrução dos processos administrativos e aumento de custos operacionais.

O credenciamento, por sua vez, apresenta-se como a solução mais adequada, pois permite a formação de cadastro de profissionais previamente habilitados, aptos a atender às solicitações



Estado de Santa Catarina Prefeitura de Curitiba

conforme surgirem, garantindo maior agilidade, eficiência administrativa e pagamento apenas pelos serviços efetivamente executados, em observância aos princípios da economicidade e do interesse público.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A solução consiste no credenciamento de profissionais ou empresas legalmente habilitados para a realização de avaliações de imóveis urbanos e rurais no âmbito do Município de Curitiba, conforme a demanda da Administração.

Os credenciados deverão elaborar laudos técnicos de avaliação mercadológica em conformidade com as normas da ABNT (NBR 14653-1, 14653-2 e 14653-3, conforme o caso), observando as exigências dos respectivos conselhos profissionais, com emissão de ART, RRT ou DAM, quando aplicável.

As avaliações serão solicitadas conforme a necessidade do Município, sem garantia de quantidade mínima, e deverão ser entregues no prazo estabelecido, em formato eletrônico devidamente assinado. O pagamento será realizado de acordo com os valores previamente definidos e apenas pelos serviços efetivamente executados.

A solução assegura suporte técnico especializado para instrução de processos de aquisição, alienação, permuta, desapropriação ou regularização de imóveis, garantindo segurança jurídica, eficiência administrativa e proteção ao patrimônio público.

10. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Considerando a natureza do objeto, que consiste no credenciamento de profissionais para a realização de avaliações imobiliárias de imóveis urbanos e rurais, não se aplica o parcelamento da contratação por lote ou agrupamento de itens.

Os serviços serão executados de forma individualizada, conforme a demanda da Administração, sendo cada avaliação solicitada e remunerada de maneira autônoma, de acordo com a especificidade do imóvel (urbano ou rural, com ou sem edificação e respectiva metragem).

O modelo de credenciamento, por sua própria característica, já permite a participação de múltiplos interessados, assegurando ampla competitividade e isonomia, sem prejuízo da eficiência administrativa. Assim, não há que se falar em parcelamento do objeto, uma vez que as contratações ocorrerão conforme a necessidade, garantindo flexibilidade, economicidade e atendimento ao interesse público.

11. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA

Diante das análises técnicas e econômicas realizadas neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que o credenciamento de profissionais habilitados para a realização de avaliações imobiliárias mostra-se adequado, necessário e compatível com as demandas da Administração Pública do Município de Curitiba.

A adoção do procedimento de credenciamento, nos termos da Lei nº 14.133/2021, revela-se juridicamente viável e alinhada aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público, permitindo que a Administração conte com profissionais previamente habilitados para atendimento das demandas de forma ágil e segura.

A contratação possibilitará a emissão de laudos técnicos devidamente fundamentados, assegurando respaldo técnico às decisões relativas à aquisição, alienação, permuta, desapropriação e regularização de imóveis, além de garantir proteção ao patrimônio público e segurança jurídica aos atos administrativos.

Dessa forma, resta demonstrada a adequação da solução proposta, evidenciando-se que o credenciamento é medida tecnicamente apropriada e economicamente vantajosa para o atendimento



Estado de Santa Catarina
Prefeitura de Curitiba

da necessidade administrativa identificada.

13- CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não se aplica.

14- DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A Secretaria de Administração e Finanças declara ser viável e necessária a contratação de profissionais habilitados para a realização de avaliações imobiliárias de imóveis urbanos e rurais, por meio do procedimento de credenciamento, nos termos da Lei nº 14.133/2021, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

A medida mostra-se adequada sob os aspectos técnico, jurídico e econômico, uma vez que possibilita à Administração do Município de Curitiba dispor de suporte técnico especializado para instrução de processos que envolvam aquisição, alienação, permuta, desapropriação e regularização de imóveis, garantindo segurança jurídica, eficiência administrativa e proteção ao patrimônio público.

Dessa forma, declara-se a viabilidade da contratação, por atender plenamente à necessidade administrativa identificada e ao interesse público.

15- JUSTIFICATIVA DE VIABILIDADE

A contratação é tecnicamente e economicamente viável, considerando a necessidade contínua de avaliações imobiliárias para subsidiar processos administrativos que envolvam aquisição, alienação, permuta, desapropriação e regularização de imóveis no âmbito do Município de Curitiba.

O modelo de credenciamento permite a contratação de profissionais legalmente habilitados apenas quando houver demanda, evitando custos fixos desnecessários e garantindo pagamento exclusivamente pelos serviços efetivamente prestados. Além disso, assegura maior agilidade na instrução dos processos administrativos e respaldo técnico às decisões relacionadas ao patrimônio público.

Curitiba, 06 de abril de 2026.

Diego Sebem Wordell

Secretário de Administração e Finanças do Município de Curitiba

