



Estudo Técnico Preliminar

1 DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Administração Municipal identificou a necessidade de aprimorar a capacidade técnica dos servidores que atuam nas áreas de tributação, fiscalização e avaliação imobiliária, especialmente no que se refere à análise e interpretação de laudos de avaliação relacionados ao Valor da Terra Nua – VTN.

A adequada análise desses documentos demanda conhecimentos técnicos específicos, considerando a complexidade dos procedimentos de avaliação de imóveis rurais e a necessidade de verificar se os elementos, critérios, métodos e informações utilizados na determinação dos valores encontram-se devidamente fundamentados e compatíveis com as normas técnicas aplicáveis.

Nesse contexto, verifica-se a necessidade de ampliar e atualizar os conhecimentos dos servidores acerca dos aspectos formais e técnicos aplicáveis à avaliação de imóveis rurais, especialmente aqueles estabelecidos pela ABNT NBR 14.653-3 – Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais, de modo a permitir a análise criteriosa da estrutura dos laudos, dos dados utilizados, das metodologias adotadas e da coerência dos resultados apresentados.

Também se mostra necessário aprofundar o conhecimento relacionado ao método comparativo e aos procedimentos empregados na seleção, caracterização, tratamento e validação dos dados utilizados como referência na avaliação. A correta compreensão de elementos como notas agronômicas, fatores de homogeneização, características dos imóveis, saneamento das informações e consistência das amostras é relevante para que a Administração possa avaliar a confiabilidade dos elementos que fundamentam os valores apresentados.



A necessidade identificada abrange, ainda, o adequado entendimento dos diferentes componentes que podem interferir na avaliação de imóveis rurais, incluindo benfeitorias, culturas, pastagens e construções rurais. A compreensão dos critérios empregados na avaliação desses elementos é necessária para possibilitar a verificação de sua compatibilidade com as características efetivamente existentes no imóvel e de sua influência sobre os resultados apresentados nos respectivos laudos.

O aprimoramento desses conhecimentos é especialmente relevante para que os servidores possam identificar inconsistências, insuficiências, distorções ou inadequações técnicas nos documentos submetidos à análise da Administração, verificando a coerência entre as características do imóvel, os dados utilizados, os métodos empregados, os tratamentos realizados e os valores apurados.

A necessidade assume especial importância no âmbito da atuação tributária municipal, uma vez que a adequada determinação e análise do Valor da Terra Nua pode produzir reflexos nos procedimentos administrativos e tributários relacionados aos imóveis rurais. Eventuais deficiências na análise técnica dos elementos que fundamentam esses valores podem comprometer a consistência dos procedimentos administrativos, ampliar divergências e questionamentos e aumentar os riscos de decisões fundamentadas em informações insuficientes ou tecnicamente inadequadas.

Dessa forma, a necessidade administrativa consiste em assegurar que os servidores responsáveis pelas atividades relacionadas à tributação, fiscalização e avaliação imobiliária disponham de conhecimentos técnicos atualizados e suficientes para examinar, interpretar e avaliar criticamente os laudos e demais elementos relacionados à determinação do Valor da Terra Nua – VTN, observando as normas técnicas pertinentes e as metodologias aplicáveis à avaliação de imóveis rurais.



Pretende-se, com o atendimento dessa necessidade, fortalecer a capacidade técnica da Administração Municipal, promover maior uniformidade e consistência nas análises realizadas, aprimorar a fundamentação dos atos e decisões administrativas, reduzir riscos decorrentes da utilização de avaliações inconsistentes ou tecnicamente inadequadas e proporcionar maior segurança jurídica, eficiência e confiabilidade aos procedimentos relacionados à atuação tributária municipal.

Diante do exposto, o presente Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo analisar a necessidade administrativa identificada, estabelecer os requisitos indispensáveis ao seu adequado atendimento, avaliar as alternativas disponíveis e identificar a solução que se mostre técnica e economicamente mais adequada ao interesse público, considerando os resultados pretendidos pela Administração, a viabilidade da contratação e a observância dos princípios da eficiência, economicidade, planejamento e segurança jurídica.

2 PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A contratação está prevista no plano de contratações anual de 2026, classificado como serviços de treinamentos, para quando existisse a necessidade de capacitar, dentro do exercício, entre janeiro e dezembro de 2026.

3 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1 Requisitos Legais da Solução

A solução adotada neste documento deve orientar-se e respeitar as seguintes normatizações:

- Lei Federal nº 14.133/2021, que trata das normas gerais sobre licitações e contratos administrativos;

3.2 Requisitos de Habilitação do fornecedor:



Além dos requisitos de habilitação previstos no artigo 62 da Lei 14.133/21 o futuro contratado deverá possuir, visando o atendimento da necessidade atual:

- a) O contratado deverá comprovar notória especialização e experiência no tema objeto do treinamento, por meio da apresentação de documentos idôneos que evidenciem sua qualificação técnica e atuação profissional, tais como atestados de capacidade técnica, certificados de cursos, especializações, registros de atuação em serviços similares, publicações, premiações, declarações ou outros documentos que demonstrem o reconhecimento de sua expertise na área;
- b) Demonstrar compatibilidade de preços por meio de notas fiscais/contratos recentes de serviços similares, evidenciando que o valor proposto ao Município está em linha com o praticado.

3.3 Exigência de Balanço patrimonial

Para esta contratação não há a necessidade de exigência de balanço patrimonial como requisito de habilitação. A não exigência justifica-se em razão da natureza do objeto e do vulto da contratação.

Trata-se de contratação de baixo risco operacional, sem mobilização de estrutura técnica especializada e sem necessidade de investimentos prévios significativos por parte do fornecedor. O pagamento será condicionado ao efetivo recebimento dos serviços o que reduz substancialmente o risco de inadimplemento contratual.

3.4 Requisitos de Negócio da Solução

A solução deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos de capacitação e atualização técnica dos servidores municipais:



1. Fundamentos da avaliação de imóveis rurais e do VTN

A capacitação deverá proporcionar conhecimentos sobre os fundamentos da avaliação de imóveis rurais e os conceitos relacionados ao Valor da Terra Nua – VTN, possibilitando aos servidores compreender os elementos que influenciam a formação do valor dos imóveis rurais e sua adequada análise para fins administrativos e tributários.

2. Aspectos formais do laudo de avaliação

Deverá abordar os requisitos formais, técnicos e estruturais aplicáveis aos laudos de avaliação de imóveis rurais, especialmente aqueles estabelecidos pela ABNT NBR 14.653-3 – Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais, permitindo aos servidores verificar a presença, consistência e adequação das informações necessárias à caracterização e fundamentação do laudo.

3. Análise da metodologia empregada no laudo

A capacitação deverá possibilitar a compreensão dos principais métodos e procedimentos utilizados na avaliação de imóveis rurais, com ênfase na análise da metodologia adotada pelo avaliador, na sua adequação às características do imóvel e na coerência entre o método empregado, os dados utilizados e o resultado apresentado.

4. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Deverá contemplar o estudo do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, abrangendo a seleção de imóveis de referência, identificação das características relevantes, comparação entre os elementos amostrais e o imóvel avaliando e análise da pertinência dos dados utilizados para a estimativa do valor.

5. Coleta, seleção e análise dos dados de mercado

A capacitação deverá abordar os procedimentos relacionados à coleta, seleção, organização e análise de dados de mercado de imóveis rurais, possibilitando a avaliação da qualidade,



atualidade, representatividade e compatibilidade dos elementos utilizados como amostra nos laudos.

6. Notas agronômicas e caracterização dos imóveis rurais

Deverá proporcionar conhecimentos para análise das características agronômicas dos imóveis rurais e sua influência na formação do valor, incluindo aspectos relacionados à aptidão agrícola, capacidade de uso das terras, localização, relevo, condições de acesso, características do solo e demais elementos relevantes à atribuição de notas agronômicas.

7. Aplicação de fatores de homogeneização

A capacitação deverá contemplar a utilização e análise dos fatores empregados para homogeneização dos dados de mercado, possibilitando aos servidores compreender a finalidade desses fatores, sua aplicação, fundamentação e influência na determinação do valor do imóvel avaliado.

8. Homogeneização dos dados amostrais

Deverá abordar os procedimentos técnicos de homogeneização dos elementos comparativos, permitindo verificar se os dados de mercado foram adequadamente ajustados para refletir as diferenças existentes entre os imóveis pesquisados e o imóvel objeto da avaliação.

9. Saneamento e tratamento dos dados

A solução deverá contemplar os procedimentos de tratamento e saneamento das amostras, incluindo a identificação de dados inconsistentes, discrepantes ou inadequados, bem como os critérios utilizados para sua manutenção, correção ou exclusão da análise.

10. Análise da consistência dos resultados

A capacitação deverá proporcionar conhecimentos para avaliação da consistência dos resultados obtidos no laudo, permitindo aos servidores analisar a coerência entre os dados utilizados, os tratamentos realizados, os parâmetros adotados, a metodologia empregada e o



valor final apresentado.

11. Avaliação da terra nua

Deverá abordar os critérios e procedimentos relacionados à determinação do valor da terra nua, considerando as características físicas, agronômicas, econômicas e mercadológicas do imóvel rural, bem como os elementos que diferenciam o valor da terra nua do valor total do imóvel.

12. Avaliação de benfeitorias

A capacitação deverá contemplar os conceitos e procedimentos relacionados à avaliação de benfeitorias existentes nos imóveis rurais, possibilitando a análise dos critérios empregados para sua quantificação, estado de conservação, vida útil, depreciação e valor atribuído.

13. Avaliação de culturas

Deverá abordar os critérios aplicáveis à avaliação de culturas existentes nos imóveis rurais, considerando os elementos técnicos e econômicos pertinentes à sua identificação, quantificação e valoração, quando integrantes da avaliação.

14. Avaliação de pastagens

A solução deverá contemplar conhecimentos relacionados à avaliação de pastagens, considerando suas características, condições de implantação e conservação, capacidade produtiva e demais elementos que possam influenciar sua valoração.

15. Avaliação de construções rurais

Deverá proporcionar conhecimentos para análise da avaliação de construções e demais estruturas rurais, abrangendo os critérios utilizados para determinação de seus valores e os elementos necessários à verificação da coerência dos valores atribuídos no laudo.

16. Distinção entre terra nua, benfeitorias e demais componentes do imóvel



A capacitação deverá possibilitar aos servidores distinguir adequadamente o valor correspondente à terra nua dos valores relacionados às benfeitorias, culturas, pastagens, construções e demais componentes existentes no imóvel, permitindo uma análise mais precisa da composição do valor apresentado no laudo.

17. Análise crítica de laudos de avaliação

Deverá proporcionar conhecimentos e instrumentos para a leitura, interpretação e análise crítica de laudos de avaliação de imóveis rurais, permitindo identificar eventuais inconsistências formais, metodológicas, amostrais ou relacionadas aos cálculos e critérios utilizados.

18. Aplicação prática dos conhecimentos na análise do VTN

A capacitação deverá possuir caráter prático e aplicado, contemplando exemplos, exercícios, estudos de caso ou análise de situações concretas que possibilitem aos servidores aplicar os conhecimentos adquiridos na conferência e análise de laudos de avaliação do VTN.

19. Interpretação e aplicação das normas técnicas

A solução deverá proporcionar conhecimentos para a adequada interpretação e aplicação das normas técnicas pertinentes à avaliação de imóveis rurais, especialmente a ABNT NBR 14.653-3, de forma a subsidiar a análise dos procedimentos e critérios empregados nos laudos apresentados à Administração Municipal.

20. Qualificação da atuação administrativa

A capacitação deverá contribuir para o desenvolvimento da capacidade técnica dos servidores responsáveis pela análise de avaliações de imóveis rurais, proporcionando maior segurança na conferência dos laudos, na identificação de inconsistências e na fundamentação dos procedimentos administrativos relacionados ao VTN.

O atendimento desses requisitos deverá contribuir para o aprimoramento da capacidade



técnica dos servidores municipais na análise de laudos de avaliação do VTN, proporcionando maior domínio das normas e metodologias aplicáveis aos imóveis rurais, maior segurança na avaliação dos dados e critérios utilizados e maior consistência na análise dos valores apresentados à Administração Municipal. Busca-se, especialmente, qualificar a conferência dos laudos, reduzir riscos de adoção de critérios inadequados ou insuficientemente fundamentados e fortalecer a segurança técnica e administrativa dos procedimentos relacionados à avaliação do Valor da Terra Nua.

3.5 Amostra:

Não se aplica para este objeto.

3.6 Subcontratação e Garantia contratual:

Não será permitida a subcontratação do objeto, tendo em vista que se trata de serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, a ser executado por profissional ou empresa detentora de notória especialização, cuja escolha fundamenta-se, justamente, na singularidade de suas competências, experiência e capacidade técnica específica.

A inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso III, alínea “f”, da Lei nº 14.133/2021, está diretamente vinculada à inviabilidade de competição decorrente da especialização do contratado, elemento que constitui requisito essencial para a adequada execução do objeto. Nesse contexto, admitir a subcontratação implicaria a transferência da execução a terceiros que não foram objeto da análise de notória especialização pela Administração, descaracterizando o fundamento jurídico que motivou a contratação direta.

Além disso, a eventual subcontratação comprometeria o controle da execução contratual, dificultaria a aferição da responsabilidade técnica pelos resultados entregues e poderia comprometer a qualidade do serviço prestado, uma vez que as atividades exigem atuação direta, integrada e personalizada do contratado selecionado.

Dessa forma, a vedação à subcontratação visa resguardar o interesse público, garantir a



execução do objeto por quem efetivamente detém a qualificação técnica que justificou a contratação e assegurar a responsabilidade direta da contratada pela integralidade dos serviços prestados.

Da mesma forma, não se verifica a necessidade de exigência de garantia contratual, tendo em vista que o objeto consiste em fornecimento de baixa complexidade, com entrega em prazo determinado e pagamento condicionado ao efetivo recebimento. O risco de inadimplemento é reduzido, não havendo mobilização significativa de recursos, execução continuada de grande vulto ou obrigações de alta complexidade que justifiquem a imposição de garantia.

3.7 Participação exclusiva de ME e EPP

Não se aplica para este objeto

3.8 Participação de consórcios

Não se aplica para este objeto

4 LEVANTAMENTO DE MERCADO

Com o objetivo de identificar a alternativa mais adequada para o atendimento da necessidade administrativa identificada, considerando o aprimoramento dos conhecimentos técnicos dos servidores que atuam nas áreas de tributação, fiscalização e avaliação imobiliária, especialmente no que se refere à análise e interpretação de laudos relacionados ao Valor da Terra Nua – VTN, às normas técnicas aplicáveis e às metodologias de avaliação de imóveis rurais, procedeu-se ao levantamento das soluções disponíveis no mercado, sendo identificadas as seguintes alternativas:



a) Execução das atividades com base exclusivamente em normas técnicas, legislação, manuais e materiais de referência:

Essa alternativa consistiria na utilização, pelos próprios servidores, de normas técnicas, legislação, manuais, publicações especializadas e demais materiais disponíveis para estudo individual, especialmente aqueles relacionados à ABNT NBR 14.653-3 – Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais. Embora esses materiais sejam indispensáveis como fonte de consulta, a alternativa apresenta limitações diante do caráter eminentemente técnico da matéria, especialmente quanto à interpretação e aplicação prática do método comparativo, tratamento e saneamento dos dados, notas agrônômicas, fatores de homogeneização e avaliação de benfeitorias, culturas, pastagens e construções rurais. A ausência de orientação especializada e de abordagem prática pode dificultar a assimilação dos conteúdos e resultar em interpretações divergentes ou dificuldades na análise dos laudos apresentados à Administração.

b) Capacitação interna ou compartilhamento de conhecimentos entre os servidores:

Essa alternativa consistiria na disseminação interna de conhecimentos por meio do compartilhamento de experiências e materiais entre os próprios servidores. Embora possa contribuir para a troca de informações e experiências práticas, apresenta limitações quanto à profundidade e à atualização dos conteúdos, especialmente por se tratar de matéria que exige conhecimentos específicos de avaliação de imóveis rurais e domínio de normas e metodologias técnicas. Além disso, não assegura, necessariamente, uniformidade na interpretação dos critérios de avaliação nem o acesso a conhecimentos especializados sobre situações práticas encontradas na análise de laudos de VTN.

c) Contratação de assessoria ou consultoria técnica especializada em avaliação de imóveis rurais:

A contratação de empresa ou profissional especializado para prestar assessoria ou consultoria poderia oferecer suporte técnico à Administração na análise dos laudos e na solução de situações específicas. Entretanto, essa alternativa possui caráter mais amplo e continuado, podendo representar custo superior ao necessário para o atendimento da demanda



identificada. Além disso, a consultoria voltada à execução ou ao acompanhamento direto das atividades não proporciona, necessariamente, a mesma transferência e internalização de conhecimentos que uma capacitação estruturada, podendo manter a Administração dependente de suporte externo para a realização de análises futuras.

d) Contratação de curso de capacitação especializada em análise de laudos de avaliação do VTN.

A contratação de curso específico sobre análise de laudos de avaliação do VTN apresenta-se como alternativa compatível com a necessidade identificada, por possibilitar a capacitação direta dos servidores envolvidos nas atividades de tributação, fiscalização e avaliação imobiliária. A solução permite o aprofundamento de conhecimentos relacionados aos aspectos formais dos laudos, à ABNT NBR 14.653-3, ao método comparativo, à coleta e tratamento dos dados, às notas agronômicas, aos fatores de homogeneização e ao saneamento das amostras, além da análise de benfeitorias, culturas, pastagens e construções rurais.

Após a análise das alternativas disponíveis para o atendimento da necessidade identificada, conclui-se que a **contratação de curso de capacitação** constitui a solução mais adequada para o aprimoramento dos conhecimentos dos servidores municipais que atuam nas áreas de tributação, fiscalização e avaliação imobiliária, especialmente quanto à análise e interpretação de laudos relacionados ao Valor da Terra Nua – VTN e à avaliação de imóveis rurais.

A escolha mostra-se adequada porque a necessidade da Administração possui natureza predominantemente técnica e educacional, estando relacionada à atualização, ao aprofundamento e à uniformização dos conhecimentos necessários ao desempenho das atribuições dos servidores. Não se pretende transferir a terceiros a execução das atividades administrativas de análise, fiscalização ou avaliação, mas proporcionar aos próprios agentes públicos os conhecimentos e instrumentos necessários para que possam desempenhar essas atividades com maior segurança, autonomia e consistência técnica.



Nesse sentido, a realização de curso especializado permite abordar de forma estruturada e sistematizada os conteúdos diretamente relacionados às atividades desenvolvidas pela Administração, incluindo os aspectos técnicos aplicáveis à avaliação de imóveis rurais, a interpretação e análise de laudos, as disposições pertinentes da ABNT NBR 14.653-3, a aplicação do método comparativo e os procedimentos relacionados ao tratamento e saneamento dos dados, notas agronômicas, fatores de homogeneização, bem como à avaliação de benfeitorias, culturas, pastagens e construções rurais.

A solução também possibilita aliar conhecimentos teóricos à abordagem prática de situações relacionadas à rotina administrativa, permitindo aos participantes compreender os fundamentos das metodologias empregadas e desenvolver maior capacidade crítica para verificar a consistência dos dados, critérios, tratamentos e resultados constantes dos laudos submetidos à análise do Município. Dessa forma, o conhecimento adquirido permanece incorporado à capacidade institucional da Administração e poderá ser utilizado pelos servidores em situações futuras e recorrentes.

Outro benefício consiste na **uniformização dos procedimentos e entendimentos técnicos** entre os servidores envolvidos. A participação em capacitação estruturada a partir de conteúdo programático previamente definido contribui para estabelecer referências técnicas comuns, reduzindo divergências interpretativas e favorecendo maior padronização na análise dos processos administrativos relacionados ao VTN e à avaliação de imóveis rurais.

Comparativamente a soluções que envolvam a contratação continuada de consultoria ou assessoria externa para realizar análises específicas, a capacitação apresenta maior aderência à necessidade identificada, pois atua diretamente sobre a causa que motivou a demanda: a necessidade de aprimoramento e atualização do conhecimento técnico dos servidores. Além disso, evita a criação de dependência permanente de terceiros para atividades que integram a rotina administrativa e que podem ser desempenhadas pelos próprios agentes municipais quando adequadamente preparados.



A contratação de curso também apresenta potencial de economicidade no médio e longo prazo, uma vez que o investimento realizado proporciona conhecimentos passíveis de aplicação reiterada em diversos processos e situações futuras, não se restringindo à solução de uma demanda pontual.

Uma vez definida a solução passamos a identificar o formato mais adequado para viabilizar o treinamento para os servidores:

1. Treinamento aberto online

Esse formato apresenta como principais vantagens a flexibilidade de horários, a redução de custos com deslocamento e a possibilidade de participação de um maior número de servidores. Além disso, facilita o acesso de equipes que atuam em diferentes localidades.

Trata-se de uma capacitação com conteúdo amplo e aberto a diversos perfis de participantes, no qual o interessado realiza a sua inscrição para a participação virtual aderindo ao conteúdo programático proposto pela empresa organizadora.

2. Treinamento presencial (cursos abertos).

Ocorre com a presença física dos participantes em local previamente definido, permitindo maior interação direta com o instrutor e troca de experiências entre os servidores.

Trata-se de uma capacitação com conteúdo amplo e aberto a diversos perfis de participantes, no qual o interessado realiza a sua inscrição para a participação aderindo ao conteúdo programático proposto pela empresa organizadora.



3. Treinamento in company

Trata-se de capacitação personalizada, realizada exclusivamente para a Administração contratante, podendo ocorrer de forma presencial, online ou híbrida.

Esse modelo permite a adequação do conteúdo às necessidades específicas do órgão, utilizando casos práticos da própria realidade institucional. Também possibilita o treinamento simultâneo de equipes inteiras.

Analisando os diferentes formatos, identificamos que para atendimento da necessidade em questão, a participação em treinamento na modalidade online, aberto ao público, demonstra-se adequada às características da demanda, considerando a complexidade e a especificidade das temáticas relacionadas a análise de laudo de avaliação do valor da terra nua – VTN.

A modalidade online possibilita o acesso dos servidores a conteúdo técnico especializado, ministrado de forma síncrona e com possibilidade de interação direta com os instrutores, favorecendo o esclarecimento de dúvidas e a discussão dos temas abordados durante a realização da capacitação. O programa do curso contempla conteúdos relacionados aos aspectos formais do laudo de avaliação (ABNT NBR 14.653-3), método comparativo e tratamentos técnicos, notas agronômicas, fatores, homogeneização e saneamento dos dados, avaliação de benfeitorias, avaliação de culturas, pastagens e construções rurais, estudo de caso e utilização de planilha para memória de cálculo.

A realização da capacitação de forma remota também permite a participação dos servidores sem a necessidade de deslocamento até o local do treinamento, reduzindo custos relacionados a transporte, diárias e demais despesas decorrentes da participação em eventos presenciais. Dessa forma, a modalidade contribui para a economicidade da contratação, sem afastar a possibilidade de acompanhamento simultâneo das aulas e interação com o corpo técnico responsável pela capacitação.



Outro aspecto relevante refere-se à possibilidade de participação de servidores diretamente envolvidos nas atividades de tributação, fiscalização e análise de processos relacionados à avaliação do valor de terra nua - VTN. A capacitação proporcionará atualização e aperfeiçoamento dos conhecimentos técnicos necessários à análise e conferência dos laudos de avaliação de imóveis rurais, especialmente quanto aos requisitos formais e técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653-3 – Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais, bem como aos critérios e procedimentos empregados na determinação do valor da terra nua.

A capacitação também se mostra adequada para o aprimoramento dos conhecimentos relacionados às metodologias de avaliação de imóveis rurais, com ênfase no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, abrangendo a seleção, análise e tratamento dos dados, notas agronômicas, aplicação de fatores, homogeneização e saneamento das amostras. Serão igualmente abordados os procedimentos de avaliação de benfeitorias, culturas, pastagens e construções rurais, possibilitando aos servidores distinguir adequadamente os componentes que integram o valor do imóvel e analisar a consistência dos critérios e valores apresentados nos laudos.

A realização do curso na modalidade online favorece, ainda, a participação dos servidores nas atividades de capacitação com menor impacto sobre a rotina administrativa, uma vez que elimina a necessidade de deslocamento e permite que a participação seja organizada previamente, assegurando a continuidade dos serviços públicos e o adequado aproveitamento da formação.

Além disso, considerando que a capacitação possui temática específica e direcionada às áreas de tributação, fiscalização e avaliação, e que a demanda está concentrada em quantitativo reduzido de servidores diretamente envolvidos com essas atividades, não se mostra necessária, em princípio, a realização de treinamento na modalidade *in company*. A participação em curso aberto, com conteúdo especializado e ministrado por profissionais com



experiência nas áreas tributária e de avaliação, apresenta-se adequada sob os aspectos de economicidade, eficiência e aproveitamento técnico.

A participação em curso aberto também possibilita a interação e a troca de experiências com profissionais e servidores de outras instituições e Municípios, contribuindo para a discussão de diferentes situações práticas e para o aprimoramento dos procedimentos adotados pela Administração Municipal.

Nesse sentido, para o atendimento da demanda, buscou-se no mercado treinamento na modalidade online, com conteúdo técnico especializado, participação síncrona dos alunos e possibilidade de interação durante as aulas, ministrado por profissionais com experiência nas áreas de auditoria, fiscalização e cobrança.

Realizada a busca, identificamos a Maxxi Consultoria e Serviços, instituição que apresenta características distintivas e experiência consolidada na realização palestras, treinamentos e demais ações de capacitação voltadas, especialmente, aos profissionais que atuam na Administração Tributária Municipal. Além disso, destaca-se que a empresa atende a critérios que ressaltam a sua adequação às necessidades:

1. Expertise Técnica: A empresa demonstrou possuir conhecimento técnico aprofundado na área, bem como experiência na realização de treinamentos abertos direcionados a servidores municipais, o que contribui para o aprimoramento do aprendizado por meio da troca de experiências entre os participantes.
2. Experiência Prévia: a empresa apresentou um histórico sólido e bem-sucedido na execução de serviços.
3. Capacidade Operacional: a empresa evidenciou possuir recursos e infraestrutura adequados para desempenhar as atividades propostas de forma eficiente, assegurando que o



treinamento proposto capacitará os agentes com eficiência.

4. Transparência e conformidade legal: A empresa respondeu de maneira satisfatória às exigências legais e éticas em outros serviços já prestados à administração pública evidenciando uma postura transparente em suas operações e um comprometimento claro com a conformidade legal

Nesse sentido, considerando a notória especialização da empresa no treinamento que se propõe a prestar e considerando que a principal premissa para a contratação de qualquer serviço é a necessidade, o interesse público e o alinhamento as diretrizes governamentais do município e que há discricionariedade para que o agente público decida pela melhor e mais eficaz alternativa que solucione o problema enfrentado decidiu-se pela contratação através de inexigibilidade de licitação, com fulcro no artigo 74, inc III “f” da Lei 14.133/2021.

Ressalta-se que a inviabilidade de competição não decorre da inexistência de outros fornecedores que ofertem treinamentos sobre matéria semelhante, mas da impossibilidade de comparação objetiva entre metodologias, experiências profissionais, abordagem pedagógica, corpo docente, conteúdo programático e expertise específica do contratado.

Em contratações de treinamento e aperfeiçoamento de pessoal, a escolha do fornecedor está diretamente relacionada à confiança da Administração na capacidade técnica do instrutor e da instituição promotora para atender à necessidade específica identificada, circunstância reconhecida pela jurisprudência dos órgãos de controle e contemplada pelo art. 74, inciso III, alínea "f", da Lei nº 14.133/2021.

5 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na contratação de empresa Maxxi Serviços Ltda, CNPJ 17.968.915/0001-98, para a realização de capacitação técnica on-line em análise de laudos de



avaliação do Valor da Terra Nua – VTN, destinada à atualização e ao aperfeiçoamento dos servidores municipais que atuam nas áreas de avaliação, tributação e fiscalização.

A contratação dar-se-á por **inexigibilidade de licitação**, com fulcro no **artigo 74, inciso III, alínea “F”, da Lei nº 14.133/2021**, tendo em vista tratar-se de serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual (treinamento e capacitação profissional), a ser prestado por empresa que apresenta notória especialização compatível com o objeto pretendido. A inviabilidade de competição foi demonstrada a partir das características específicas da capacitação pretendida e da adequação da empresa e do treinamento selecionados às necessidades identificadas pela Administração, considerando, entre outros elementos, o conteúdo programático, a abordagem prática, a experiência e a especialização do corpo técnico responsável pela capacitação.

Sob o aspecto técnico, a capacitação permitirá a atualização dos conhecimentos técnicos para a adequada leitura, interpretação e análise de laudos de avaliação de imóveis rurais, abrangendo os aspectos formais e técnicos previstos na ABNT NBR 14.653-3, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, a análise e o tratamento dos dados, notas agronômicas, aplicação de fatores, homogeneização e saneamento das amostras, bem como os critérios relacionados à avaliação de benfeitorias, culturas, pastagens e construções rurais.

A capacitação será realizada em **formato online**, nos dias **09, 16, 23 e 30 de outubro de 2026**, das **09h às 12h**, exposição ao vivo pela Plataforma usada Google Meet.

Programação da capacitação:

Dia 09/10: Abertura, apresentação e aspectos formais do laudo de avaliação (ABNT NBR 14.653-3)

Dia 16/10: Método comparativo e tratamentos técnicos, notas agronômicas, fatores,



homogeneização e saneamento dos dados.

Dia 23/10: Avaliação de benfeitorias, avaliação de culturas, pastagens e construções rurais.

Dia 30/10: Análise de um laudo de avaliação (estudo de caso) e utilização de planilha para a memória de cálculo.

A solução contempla, portanto, não apenas a transmissão de conhecimentos teóricos, mas também a abordagem de situações práticas relacionadas às atividades desempenhadas pela Administração Tributária Municipal, aprimorar a capacidade dos servidores para verificar a consistência dos critérios, metodologias, cálculos e valores apresentados nos laudos, contribuindo para maior segurança técnica, uniformidade e adequada fundamentação dos procedimentos administrativos relacionados à análise e avaliação do VTN.

Ao final da capacitação, espera-se que a servidora possa aplicar os conhecimentos adquiridos nas atividades relacionadas à avaliação e fiscalização, contribuindo para o aprimoramento dos procedimentos administrativos, para a maior segurança técnica das análises realizadas e para a qualificação da atuação da Administração Municipal.

6 ESTIMATIVA DO QUANTITATIVO

Tendo em vista a temática da capacitação e a estrutura organizacional atualmente existente no Município, verificou-se a necessidade de inscrição de 01 (uma) servidora diretamente responsável pela tributação, fiscalização e avaliação imobiliária.

Considerando a especificidade técnica do conteúdo a ser abordado no curso, voltado a análise de laudo de avaliação do VTN, a indicação da servidora responsável por tal atribuição atende ao princípio da eficiência administrativa, na medida em que possibilita a capacitação direcionada ao agente público que efetivamente executa as atividades correlatas



no âmbito da Administração.

Ademais, destaca-se que a participação de uma servidora permite a otimização dos recursos públicos, evitando custos desnecessários com a capacitação de outros servidores que não atuam diretamente na área, sem prejuízo da disseminação interna do conhecimento adquirido, que poderá ser posteriormente compartilhado com os demais setores envolvidos.

Dessa forma, a escolha mostra-se adequada, proporcional e alinhada ao interesse público, garantindo o melhor aproveitamento do conteúdo ofertado e a aplicação prática dos conhecimentos no aprimoramento das atividades desenvolvidas.

7 ESTIMATIVA DE PREÇO

Enquanto a pesquisa de preços é o mecanismo pelo qual a Administração Pública obtém os preços que servirão de referência para a fixação do valor estimado da contratação, valendo-se, para tanto, dos parâmetros indicados no §1º do mesmo art. 23, a justificativa de preços é a demonstração da coerência entre a decisão administrativa de contratar por um determinado valor, considerando a pesquisa de preços realizada, o valor estimado e as características da contratação que está sendo realizada.

A justificativa, é, portanto, muito mais do que a pesquisa. Seu objetivo é subsidiar, motivar a decisão administrativa sob os especiais enfoques da razoabilidade e da economicidade, considerando a situação concreta.

Dessa forma, para a contratação da empresa escolhida pela Administração é inviável a realização de pesquisa de preços, pois a escolha do fornecedor já induz a impossibilidade de compará-lo a outros produtos de forma a realizar pesquisas de mercado comum.



Portanto, por se tratar de um treinamento online para que fosse possível afirmar que a empresa contratada está cobrando do município, preço justo e dentro dos parâmetros de mercado, considerando que o serviço proposto é único e intelectual e que a Administração deve contratar aquele que melhor atende à sua necessidade, independentemente da natureza do fornecedor foi consultado a página, do Instagram <https://www.instagram.com/p/Dcwf5u2pVM1/>, e posteriormente informações, dúvidas e esclarecimentos foram obtidos através de e-mail e whatsapp. O valor proposto é idêntico ao cobrado a todos os clientes.

O valor estimado para a contratação é de R\$ 500,00 (quinhentos reais).

8 JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

A contratação de um treinamento constitui um objeto único, que não admite parcelamento pois exige padronização e uniformidade em sua filosofia de aprendizado.

9 CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INDEPENDENTES

Não existem outras contratações correlatadas ou interdependentes que influenciem nesta contratação.

10 DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação pretendida, busca-se aprimorar os conhecimentos técnicos dos servidores municipais para a adequada leitura, interpretação e análise de laudos de avaliação do Valor da Terra Nua – VTN, especialmente quanto aos aspectos formais e técnicos previstos na ABNT NBR 14.653-3 – Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais.

Pretende-se qualificar os servidores quanto à análise das metodologias empregadas nos



laudos, com ênfase no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, abrangendo a coleta, seleção, tratamento e análise dos dados, bem como a utilização de notas agrônômicas, aplicação de fatores, homogeneização e saneamento das amostras.

A capacitação deverá contribuir, ainda, para o aprimoramento da capacidade de análise dos diferentes componentes dos imóveis rurais, especialmente quanto à avaliação da terra nua, benfeitorias, culturas, pastagens e construções rurais, possibilitando aos servidores compreender e verificar os critérios utilizados para a composição dos valores apresentados.

Espera-se, igualmente, aprimorar a capacidade dos servidores para identificar eventuais inconsistências formais, metodológicas, amostrais ou de cálculo nos laudos, avaliando a coerência entre as características do imóvel, os dados utilizados, os tratamentos realizados, os parâmetros adotados e o valor final apresentado.

Outro resultado pretendido consiste no fortalecimento da segurança e da uniformidade dos procedimentos administrativos relacionados à análise do VTN, proporcionando maior capacidade técnica para conferência dos laudos e adequada fundamentação das análises realizadas pela Administração Municipal.

Por fim, busca-se promover a disseminação e a aplicação prática dos conhecimentos adquiridos nas rotinas de tributação, fiscalização e avaliação imobiliária, contribuindo para o aperfeiçoamento dos procedimentos internos, a redução de retrabalho e de inconsistências e uma atuação administrativa mais técnica, eficiente e fundamentada.

11 PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CONTRATAÇÃO

Considerando tratar-se de um treinamento online, antes da efetiva inscrição deverá ser verificada a disponibilidade do servidor diretamente envolvido com as atividades relacionadas



à administração tributária, bem como a compatibilidade da programação do curso com a rotina da Secretaria da Fazenda. Deverá ser organizada previamente a participação da servidora, de modo a assegurar o adequado aproveitamento da capacitação sem comprometer a continuidade dos serviços públicos.

Também deverão ser verificadas as condições técnicas necessárias para o acompanhamento das aulas, especialmente a disponibilidade de computador com acesso à internet e demais recursos necessários à participação na plataforma indicada pela instituição responsável pela capacitação. O curso será realizado por meio de aulas on-line, nos dias 09, 16, 23 e 30 de outubro de 2026, no horário das 9h às 12h, devendo a servidora organizar previamente suas atividades para garantir sua participação durante toda a programação.

Após a participação no curso, os conhecimentos adquiridos poderão ser aplicados nas atividades relacionadas a leitura, interpretação e análise de laudos de avaliação do Valor da Terra Nua – VTN, especialmente quanto aos aspectos formais e técnicos previstos na ABNT NBR 14.653-3 – Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais, bem como disseminados internamente aos demais servidores e setores envolvidos, contribuindo para o aprimoramento dos procedimentos administrativos e tributários do Município.

12 IMPACTO AMBIENTAL E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS QUE PODEM SER ADOTADAS

No presente objeto não há impactos ambientais identificados que necessitem de medidas mitigatórias.



13 POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Diante das análises e fundamentações apresentadas no presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação pretendida revela-se plenamente viável sob os aspectos jurídico, técnico, operacional e orçamentário.

Restou evidenciado que a necessidade administrativa encontra-se devidamente caracterizada, assim como demonstrada a adequação da solução escolhida como a alternativa mais eficiente e apropriada para o atendimento da demanda identificada. Verificou-se, ainda, que a natureza do objeto, de caráter técnico especializado e predominantemente intelectual, exige a atuação de profissional ou empresa com notória especialização, circunstância que inviabiliza a competição e fundamenta a contratação direta.

Sob o aspecto jurídico, a contratação enquadra-se na hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso III, alínea “f”, da Lei nº 14.133/2021, estando devidamente justificada pela singularidade do objeto e pela necessidade de seleção de contratado com qualificação técnica específica.

No que se refere ao aspecto econômico, a solução proposta apresenta adequada relação custo-benefício, considerando não apenas o custo direto da contratação, mas também os benefícios decorrentes da qualidade técnica, da redução de riscos e da efetividade dos resultados esperados.

Adicionalmente, constatou-se a existência de disponibilidade orçamentária para suportar a despesa, bem como a viabilidade operacional para execução do objeto, não sendo identificados óbices que impeçam o regular prosseguimento da contratação.

Dessa forma, declara-se a viabilidade da contratação, recomendando-se a continuidade dos atos necessários à sua formalização, em conformidade com a legislação vigente e os princípios que regem a Administração Pública.



Flores da Cunha, 17 de setembro de 2026.



Assinado digitalmente por:
DAIANE TEIXEIRA
***.229.740-**
01/10/2026 10:28:28 -03:00

Daiane Teixeira

Agente Administrativo

Responsável pela elaboração do ETP



Assinado digitalmente por:
FLAVIA BOMBARDELLI
***.257.610-**
01/10/2026 11:00:41 -03:00

Flávia Bombardelli

Secretária Municipal da Fazenda