



MUNICÍPIO DE CAMPO BOM
Estado do Rio Grande do Sul
Secretaria Municipal de Obras, Planejamento e Serviços Urbanos.

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Município de Campo Bom promoverá o futuro alargamento da Avenida Brasil, intervenção urbana de relevante impacto estrutural e social, que atingirá diversos imóveis urbanos, com e sem edificações.

Para viabilizar a instrução adequada dos processos administrativos de desapropriação, indenização ou eventual composição amigável, faz-se imprescindível a elaboração de laudos técnicos individuais de avaliação imobiliária, aptos a determinar o valor de mercado dos imóveis atingidos, com fundamentação técnica, imparcialidade e observância às normas da Engenharia de Avaliações.

A inexistência de corpo técnico permanente especializado em avaliações imobiliárias com experiência comprovada em perícias judiciais e avaliações para instituições financeiras oficiais impede a execução direta do serviço pelo Município, tornando necessária a contratação externa.

A definição adequada do valor de mercado é elemento central para assegurar segurança jurídica, evitar litígios desnecessários e resguardar o erário contra pagamentos indevidos ou subavaliações que possam gerar demandas judiciais futuras.

2. ALINHAMENTO COM PCA:

A contratação encontra-se alinhada com as ações estratégicas da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento e com o planejamento administrativo voltado à execução da obra de alargamento da Avenida Brasil, integrando as demandas vinculadas a desapropriações e regularizações imobiliárias previstas no planejamento municipal.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

O objeto caracteriza-se como serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, nos termos do art. 6º, inciso XVIII, da Lei nº 14.133/2021.



MUNICÍPIO DE CAMPO BOM

Estado do Rio Grande do Sul

Secretaria Municipal de Obras, Planejamento e Serviços Urbanos.

Os serviços deverão ser executados por engenheiro civil regularmente habilitado junto ao CREA, com comprovada experiência em avaliações imobiliárias urbanas, atuação como perito judicial e credenciamentos junto a instituições financeiras oficiais, como o Banco do Brasil e a Caixa Econômica Federal.

Os laudos deverão observar integralmente a ABNT NBR 14653-2, incluindo aplicação do Método Comparativo de Dados de Mercado para terrenos e Método do Custo de Reprodução para benfeitorias, quando existentes.

A contratada será responsável por todos os custos necessários à execução dos serviços, inclusive vistorias, deslocamentos, coleta de dados de mercado, emissão de ART e demais encargos.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:

Com base no levantamento preliminar dos imóveis atingidos pelo projeto viário, estimam-se:

- 27 laudos de terrenos sem construção
- 27 laudos de terrenos com construção

Total estimado: 54 laudos técnicos.

5. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

A estimativa do valor da contratação é de R\$ 243.000,0 (duzentos e quarenta e três mil reais), considerando que os serviços a serem contratados compreendem a elaboração de 27 (vinte e sete) laudos avaliatórios de terrenos sem construção ou sem benfeitorias, ao valor unitário de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), e 27 (vinte e sete) laudos avaliatórios de terrenos com construção ou com benfeitorias, no valor unitário de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Considerando tratar-se de hipótese de inexigibilidade de licitação, a pesquisa de mercado teve como objetivo verificar a razoabilidade dos valores propostos.

Foram analisados:



MUNICÍPIO DE CAMPO BOM

Estado do Rio Grande do Sul

Secretaria Municipal de Obras, Planejamento e Serviços Urbanos.

- Orçamentos formais apresentados pela Avalisinos;
- Credenciamentos e padrões técnicos exigidos por instituições financeiras oficiais.

Os valores unitários propostos (R\$ 4.000,00 para terrenos sem construção e R\$ 5.000,00 para terrenos com construção) mostram-se compatíveis com o grau de complexidade dos serviços, com o padrão técnico exigido e com os valores praticados no mercado regional para avaliações com fundamentação técnica completa.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A solução consiste na contratação de empresa especializada para elaboração de laudos técnicos individuais de avaliação imobiliária, contemplando:

- Levantamento documental completo;
- Vistoria técnica presencial;
- Registro fotográfico;
- Pesquisa de mercado de imóveis comparáveis;
- Tratamento estatístico, quando aplicável;
- Fundamentação técnica conforme normas da ABNT;
- Emissão de Laudo Técnico com ART.

Os laudos servirão como base para instrução de processos administrativos e eventual utilização em demandas judiciais, devendo apresentar nível de fundamentação compatível com o exigido pelo Poder Judiciário e por instituições financeiras oficiais.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:

O objeto, embora executado de forma parcelada por ordem de serviço, constitui solução técnica homogênea, que exige padronização metodológica, coerência de critérios e uniformidade de tratamento estatístico.

A contratação de múltiplos prestadores poderia gerar divergência metodológica, insegurança jurídica e questionamentos quanto à isonomia dos critérios utilizados, razão pela qual a contratação deverá ocorrer com único fornecedor especializado.



MUNICÍPIO DE CAMPO BOM

Estado do Rio Grande do Sul

Secretaria Municipal de Obras, Planejamento e Serviços Urbanos.

9. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

Com a presente contratação, a Administração Municipal pretende assegurar que as avaliações imobiliárias necessárias ao processo de alargamento da Avenida Brasil sejam realizadas com elevado rigor técnico, observância integral às normas da ABNT NBR 14653-2 e adequada fundamentação metodológica, de modo a produzir laudos consistentes, coerentes e plenamente defensáveis sob o ponto de vista administrativo e judicial. Busca-se que os valores apurados reflitam efetivamente o valor de mercado dos imóveis atingidos, considerando critérios objetivos, pesquisa de dados comparáveis e tratamento técnico apropriado, garantindo legitimidade e imparcialidade na formação da indenização.

A contratação também visa reduzir significativamente o risco de judicialização decorrente de divergências quanto aos valores indenizatórios, uma vez que laudos tecnicamente robustos, elaborados por profissional com comprovada experiência em perícias judiciais, tendem a conferir maior credibilidade às avaliações e a minimizar impugnações futuras. Com isso, promove-se maior segurança jurídica ao Município, evitando custos adicionais com demandas judiciais prolongadas, honorários periciais complementares e eventual majoração de indenizações por fragilidade técnica da avaliação inicial.

Outro resultado pretendido é a efetiva proteção do erário, garantindo que os valores pagos a título de indenização sejam justos e compatíveis com o mercado, afastando tanto o risco de sobreavaliação — que geraria prejuízo financeiro ao Município — quanto o de subavaliação — que poderia ensejar condenações judiciais posteriores com encargos adicionais. A utilização de metodologia padronizada e fundamentada assegura racionalidade na aplicação dos recursos públicos.

Pretende-se ainda conferir maior celeridade aos processos administrativos de desapropriação ou composição amigável, permitindo que o Município avance de forma organizada e juridicamente estruturada na execução do projeto de alargamento viário, evitando paralisações ou entraves decorrentes de ausência de definição técnica adequada dos valores.



MUNICÍPIO DE CAMPO BOM

Estado do Rio Grande do Sul

Secretaria Municipal de Obras, Planejamento e Serviços Urbanos.

Por fim, a contratação busca assegurar transparência, rastreabilidade e controle técnico na formação do valor indenizatório, permitindo que cada avaliação seja plenamente auditável, com memória de cálculo detalhada, identificação das fontes de pesquisa, critérios adotados e justificativas técnicas claras, facilitando a atuação dos órgãos de controle interno e externo e fortalecendo a credibilidade institucional da Administração Municipal.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:

Não há necessidade de providências estruturais prévias, além da emissão das ordens de serviço individualizadas e disponibilização das matrículas e informações cadastrais dos imóveis.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATO-INTERDEPENDENTES:

A presente contratação está vinculada ao projeto de alargamento da Avenida Brasil, podendo haver contratação futura de serviços jurídicos, topográficos ou de execução de obra, sem dependência técnica direta com o presente objeto.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS:

A presente contratação não gera impactos ambientais relevantes, pois se trata de serviço técnico de natureza intelectual, sem execução de obras ou intervenções físicas. As atividades envolvem apenas análises documentais, vistorias e elaboração de laudos, não implicando alterações no meio ambiente. Sempre que possível, deverá ser priorizada a utilização de meios digitais, em observância às boas práticas de racionalização de recursos.

13. POSICIONAMENTO SOBRE A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

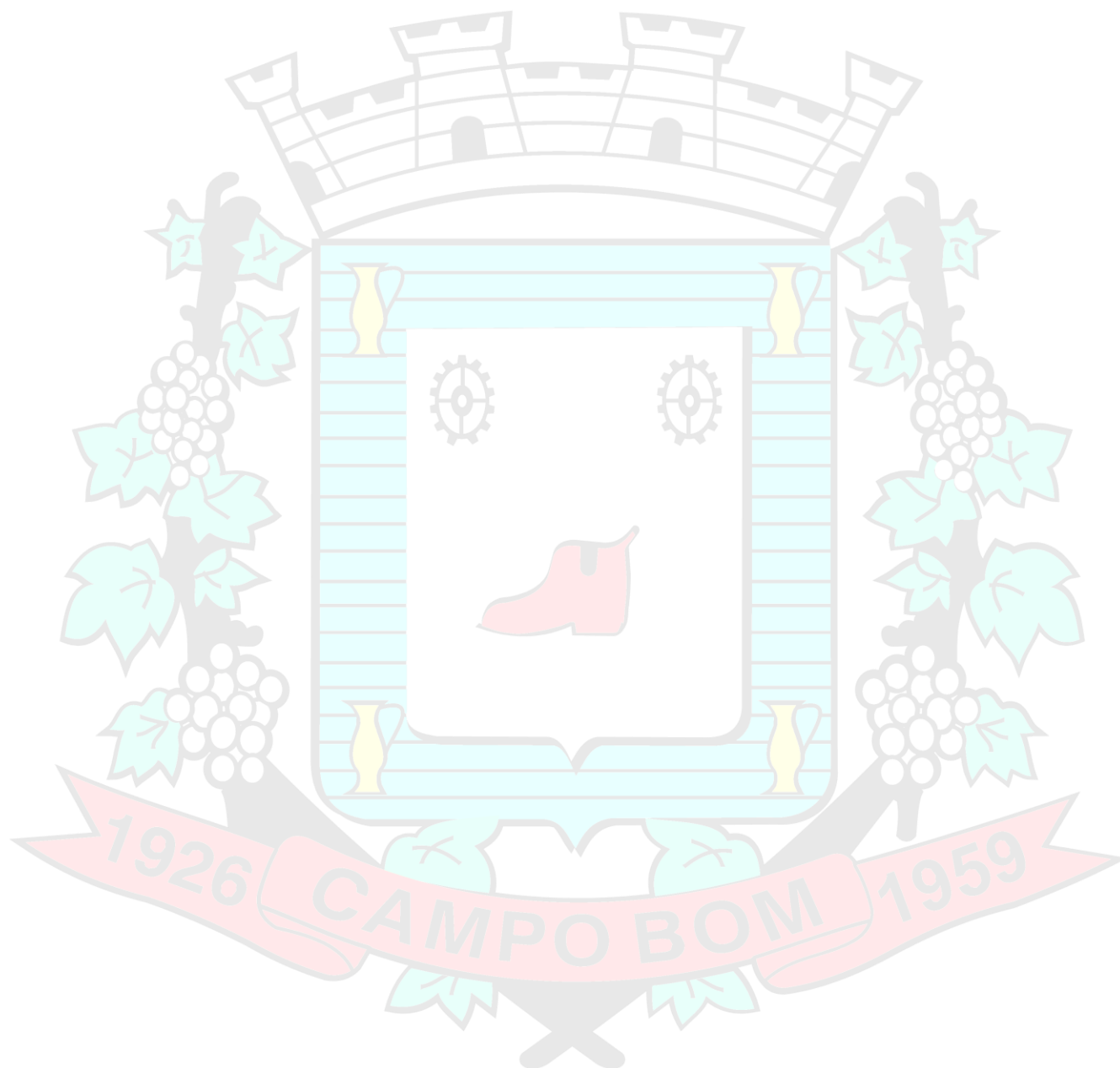
Diante da natureza técnica especializada do objeto, da necessidade de segurança jurídica nas avaliações imobiliárias, da notória especialização comprovada da empresa Avalisinos – Engenharia e Consultoria Ltda e da compatibilidade dos valores praticados com o mercado, conclui-se pela viabilidade e adequação da contratação por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.



MUNICÍPIO DE CAMPO BOM

Estado do Rio Grande do Sul

Secretaria Municipal de Obras, Planejamento e Serviços Urbanos.



Secretaria Municipal de Obras, Planejamento e Serviços Urbanos.
Av. Independência, 800 – CEP 93701-900 Centro – Campo Bom RS
Telefone: (51) 3598.8600



Assinado digitalmente por Paulo Gomes. Verifique a autenticidade em verificador.betha.cloud e insira o código 9N1-4VM-8WY-5QG.

Assinantes

Veracidade do documento



Documento assinado digitalmente.
Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse
o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

9N1**4VM****8WY****5QG**