



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

INTRODUÇÃO

Este estudo é uma etapa no processo de planejamento do processo licitatório abaixo delineado, visando garantir a eficiência na utilização de recursos públicos e a adequação dos ambientes de trabalho das secretarias.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

(art. 18 § 1º inciso I da Lei 14.133/2021) descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;

Considerando a necessidade da Administração Pública em realizar avaliações técnicas de imóveis urbanos e/ou rurais para fins diversos, justifica-se a contratação de empresa ou profissional especializado, devidamente habilitado e registrado no respectivo conselho de classe (CRECI/CREA/CAU), bem como de estar inscrito junto ao CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários), o CNAI é obrigatório somente para Corretor de Imóveis, para a prestação de serviços de avaliação imobiliária.

A avaliação de imóveis requer conhecimento técnico específico, além da observância das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, em especial a NBR 14.653, que trata da Avaliação de Bens. Tal serviço exige a produção de laudos técnicos e pareceres fundamentados, que devem garantir precisão, transparência, imparcialidade e segurança jurídica aos atos da Administração.

Diante da ausência de corpo técnico próprio de profissionais qualificados no quadro de servidores, torna-se imprescindível a contratação por meio de procedimento licitatório, observando os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

2. LEVANTAMENTO DE POSSÍVEIS SOLUÇÕES E ANÁLISE COMPARATIVA

(art. 18 § 1º inciso V da Lei 14.133/2021) V - levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;

Uma das possíveis soluções é a criação de uma equipe técnica interna, porém, o alto custo para a manutenção dos servidores será mais custosa para o Município, porque o volume de trabalho é esporádico, gerando assim uma ociosidade dos servidores, sendo que cada avaliação precisa de no mínimo 3 avaliadores diferentes, essa opção seria vantajosa se a demanda fosse mais constante e volumosa.

A melhor forma visualizada é o credenciamento de avaliadores, onde serão cadastrados previamente e colocados em uma ordem, um rodízio, que a cada avaliação serão chamados consecutivamente, sendo o processo transparente e idôneo, gerando assim uma agilidade e variedade de prestadores.

O serviço a ser contratado se enquadra no Simples Nacional.



Escolha técnica se dá através do Art. 79. O credenciamento poderá ser usado nas seguintes hipóteses de contratação:

I - Paralela e não excludente: caso em que é viável e vantajosa para a Administração a realização de contratações simultâneas em condições padronizadas; e Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: IV - objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento.

3. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

(art. 18 § 1º inciso VIII da Lei 14.133/2021) justificativas para o parcelamento ou não da contratação;

Pretende-se realizar a contratação de pessoa jurídica e ou pessoa física para prestação do serviço, que deverá contemplar tudo que se necessita para a avaliação de um imóvel. Neste caso o item não terá seu fornecimento parcelado em cotas, tendo em vista a natureza da licitação, que será a contratação de todos os interessados independente do enquadramento jurídico.

4. ESTIMATIVA DE QUANTIDADE

(art. 18 § 1º inciso IV da Lei 14133/2021) estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;

Estima-se que haverá necessidade de 210 avaliações para Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para fins de locação de imóveis e 1.200 para Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para fins de alienação ou permuta de imóveis, baseando-se nos últimos quantitativos de avaliações geradas para cada um dos itens e levando em conta um possível leilão de lotes do Município, onde terão um quantitativo mais elevado no Item 2 do DFD.

5. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

(art. 18 § 1º inciso VI da Lei 14.133/2021) estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;

Baseando-se no valor pago atualmente para os avaliadores, temos como parâmetro o valor unitário para o item 1 do DFD de R\$ 372,63 e para o item 2 de R\$ 404,40. Multiplicando pela quantidade desejada no Item 4 deste ETP, tem-se o valor estimado da contratação de R\$ 563.532,30.

6. ANÁLISE DOS RISCOS

(art. 18 § 1º inciso X da Lei 14.133/2021) a análise dos riscos que possam comprometer o sucesso da licitação e a boa execução contratual;

A análise de risco consta em documento anexo.



7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

(art. 18 § 1º inciso VII da Lei 14.133/2021) descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso:

O credenciamento de avaliadores de imóveis constitui uma solução eficiente, flexível e economicamente vantajosa para atender às demandas de avaliações técnicas de bens imóveis no âmbito da administração pública. Essa modalidade de contratação tem como objetivo formar um banco de profissionais habilitados, previamente selecionados, que poderão ser convocados conforme a necessidade da administração.

Entre as principais vantagens do credenciamento estão a celeridade na prestação dos serviços, a ampliação do leque de profissionais disponíveis e a garantia de que somente profissionais habilitados, com registro no CREA, CRECI ou CAU, serão contratados.

Adicionalmente, o modelo permite que a administração mantenha o controle de quantitativos e financeiro das avaliações, estabelecendo através de cotações no mercado os valores para os serviços. Isso contribui para a economicidade e maior segurança jurídica nas tomadas de decisão.

8. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

(art. 18 § 1º inciso III da Lei 14.133/2021)

Como requisitos da contratação serão requeridos os seguintes documentos:

a) A proponente deverá apresentar comprovação de que possui habilitação para realização da Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, fornecida pelo respectivo Órgão de Classe (CRECI/CAU/CREA), bem como de estar inscrita junto ao CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários) o CNAI é obrigatório somente para Corretor de Imóveis;

b) O representante legal da proponente deve manter atualizado seu cadastro junto ao Departamento de Compras.

c) Deverá manter durante a execução do Contrato proveniente deste Edital, todas as condições de habilitação exigidas no Credenciamento.

d) Apresentar e atualizar certidões ou qualquer outro documento sempre que solicitado pelo Município de Dois Vizinhos – PR.

O credenciamento configurará uma relação contratual de prestação de serviços.

A quantidade de procedimentos realizados durante o período contratual será dividida pelo número de credenciados devidamente habilitados, conforme ordem de credenciamento e observado o saldo do Chamamento quando do credenciamento.

A distribuição dos serviços às empresas contratadas observará a ordem precedente, demandando um serviço de cada vez por credenciado.

Para cada serviço contratado será necessário, no mínimo, a emissão de 3 (três) avaliações e a distribuição das mesmas será realizada obedecendo a ordem do credenciamento.



O Credenciado para os serviços fica proibido de ceder ou transferir para terceiros a execução do objeto.

DO PRAZO DE ENTREGA: As avaliações deverão ser entregues no prazo máximo de 3 (três) dias úteis, contados da data de solicitação. Deverão ser confeccionadas de acordo com a NBR 14653 ou a que vier a substituí-la.

INSTALAÇÃO DE ESCRITÓRIO

() SIM

(x) NÃO

9. JUSTIFICATIVAS

(Art. 18, inciso IX da Lei 14133/2021) A motivação circunstanciada das condições do edital, tais como justificativa de exigências de qualificação técnica, mediante indicação das parcelas de maior relevância técnica ou valor significativo do objeto, e de qualificação econômico-financeira, justificativa dos critérios de pontuação e julgamento das propostas técnicas, nas licitações com julgamento por melhor técnica ou técnica e preço, e justificativa das regras pertinentes à participação de empresas em consórcio;

A exigência de registro profissional no **CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis)**, **CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo)** ou **CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia)**, é plenamente justificada pela natureza técnica e especializada do objeto, que consiste na **avaliação de imóveis urbanos e/ou rurais** para fins diversos, como alienação, aquisição, regularização patrimonial, desapropriação, entre outros.

As avaliações de imóveis configuram-se como atividades de cunho técnico e legalmente regulamentadas, que demandam conhecimento específico, responsabilidade técnica e observância às **normas da ABNT NBR 14.653** e demais normas correlatas.

A exigência de qualificação técnica e econômico-financeira em licitações servem para garantir que os licitantes tenham a capacidade de cumprir o contrato com sucesso, protegendo os interesses da administração pública e assegurando a qualidade do serviço ou produto contratado.

10. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS e CONTRATAÇÃO SUSTENTÁVEL

(art. 18 § 1º inciso XII da Lei 14.133/2021) descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;

Preocupada com os possíveis impactos ambientais provenientes da execução do objeto deste certame, a Administração Municipal exige que contratada comprometa-se a contribuir para a promoção do desenvolvimento nacional sustentável no cumprimento de diretrizes e critérios de sustentabilidade ambiental, de acordo com o art. 225 da Constituição Federal/88, através de declaração firmada pela empresa proponente.

**11. DEMONSTRATIVOS DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

(art. 18 § 1º inciso IX da LEI 14.133/2021) demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;

A contratação de empresa especializada para a realização de avaliações imobiliárias visa garantir à Administração Municipal subsídios técnicos confiáveis, imparciais e fundamentados para a correta valoração de bens imóveis nos processos administrativos e patrimoniais em que haja necessidade de apuração do valor de mercado, do valor locativo, do valor para fins de desapropriação, regularização, aquisição, permuta, entre outros.

A contratação visa também atender a exigências legais e normativas que determinam a realização de avaliações prévias e fundamentadas nos processos envolvendo bens imóveis, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021 e NBR 14.653 e demais dispositivos aplicáveis à gestão pública. Trata-se, portanto, de uma medida que reúne aspectos técnicos, legais, econômicos e administrativos, sendo essencial para assegurar a legalidade, a eficiência e a responsabilidade na condução dos atos patrimoniais da Administração Pública.

12. REGIME DE FORNECIMENTO

(Art. 18, inciso VII da Lei 14.133/2021) o regime de fornecimento de bens, de prestação de serviços ou de execução de obras e serviços de engenharia, observados os potenciais de economia de escala;

O fornecimento do serviço é composto por demandas inexatas que a Administração terá ao longo do período de vigência dessa licitação, sendo assim, não poderá ser estipulado um quantitativo assertivo dos objetos.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO, INCLUSIVE QUANTO À CAPACITAÇÃO DE SERVIDORES OU DE EMPREGADOS PARA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL

(art. 18 § 1º inciso X da LEI 14.133/2021) providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;

Não há necessidade de providências específicas. O gestor, fiscal(is) e suplente(s) designados para o contrato são servidores experientes e não terão dificuldade na fase de execução contratual.

Relação de Gestor e Fiscais	
Gestor:	Dione Luiz da Silva
Fiscal Administrativo:	Bianca Cristina Schreiber
Fiscal de Recebimento/Execução:	Sidnei Omar Roveda
Fiscal Técnico:	
Suplentes:	Caetano Besson Fernandes

**14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS e/ou INTERDEPENDENTES****(art. 18 § 1º inciso XI da Lei 14.133/2021)**

Não se faz necessária a realização de contratações correlatas, para a viabilidade e contratação desta demanda e não se verificou a necessidade de contratações interdependentes.

15. ALINHAMENTO COM O PAC

(art. 18 § 1º inciso II da Lei 14133/2021) demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;

- I) ID PCA no PNCP: 76205640000108-0-000001/2025;
- II) Data de publicação no PNCP: 17/06/2024;
- III) Id do item no PCA: 1829 e 1830;
- IV) Classe/Grupo: Serviços imobiliários comissionados ou por contrato;
- V) Identificador da Futura Contratação: 987541-318/2025;

16. A CONTRATAÇÃO SERÁ GLOBAL, POR LOTES DE ITENS OU POR ITENS

- ☐ Global
- ☐ Lote(s) de Itens
- ☒ Por Itens

17. O SERVIÇO OU PRODUTO SE CLASSIFICA COMO?

- ☒ Bens e serviços comuns
- ☐ Bens e serviços especiais
- ☐ Serviço comum de engenharia
- ☐ Serviço especial de Engenharia

- ☒ Serviços e fornecimentos (produtos) contínuos
- ☐ Serviços contínuos com regime de dedicação exclusiva de mão de obra
- ☐ Serviços não contínuos ou contratados por escopo
- ☐ Serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual

18. GARANTIA DA CONTRATAÇÃO

O objeto da contratação tem um risco muito baixo de não ser executado ou de gerar prejuízos para a Administração, justificando a dispensa da garantia. A Administração optou por utilizar outras formas de garantia além da garantia de execução, como o registro em classes oficiais assim como a sua manutenção ao decorrer da vigência da contratação e a apresentação de documentos que demonstrem a capacidade financeira da empresa.

**19. CONCLUSÃO PELA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

(art. 18 § 1º inciso XIII da LEI 14.133/2021) posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

Diante das informações supra, concluímos pela viabilidade e necessidade da contratação, através de credenciamento, de empresa jurídica para avaliações que a Administração necessita.

20. MODALIDADE, CRITÉRIO, MODO DE DISPUTA, ETC

(Art. 18, inciso VIII da Lei 14133/2021) a modalidade de licitação, o critério de julgamento, o modo de disputa e a adequação e eficiência da forma de combinação desses parâmetros, para os fins de seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, considerado todo o ciclo de vida do objeto;

- ☐ Pregão, ☐ Tradicional ☐ SRP
- ☐ Concorrência, ☐ Tradicional ☐ SRP
- ☐ Concurso
- ☐ Leilão
- ☐ Dialogo Competitivo

Procedimentos auxiliares

- ☒ Credenciamento (Inexigibilidade-Chamamento)
- ☐ Pré-Qualificação
- ☐ Procedimento de Manifestação de Interesse

Contratação Direta:

- ☐ Dispensa ☐ com disputa ☐ sem disputa
- ☐ Inexigibilidade de licitação.

Critério de julgamento:

- ☐ menor preço
- ☐ melhor técnica ou conteúdo artístico
- ☐ técnica e preço
- ☐ maior retorno econômico
- ☐ maior desconto
- ☐ maior lance
- ☒ valor fixo definido pela administração

Modo de disputa: O modo de disputa poderá ser, isolada ou conjuntamente:

- ☒ Aberto
- ☐ Fechado
- ☐ Aberto e Fechado
- ☐ Fechado e Aberto



Município de

Dois Vizinhos

Estado do Paraná

Caráter do orçamento estimado SIGILOSO

☐ SIM

☒ NÃO

21. Qual será a fonte dos recursos a serem utilizados?

☒ Recursos Próprios

☐ Recursos Estaduais

☐ Recursos Federais

Dois Vizinhos, 13 de agosto de 2025.

Matheus Nogueira Ponte
Departamento de Compras
Matrícula funcional 19433-1