



ANEXO I

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

A obrigação de elaborar Estudo Técnico Preliminar aplica-se à Licitação de bens e à contratação de serviços e obras, inclusive locação e contratações de soluções de Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC), e conforme previsto no §1º, do art. 18, da Lei nº 14.133/2021, o documento deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos obrigatórios:

I - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERANDO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO

A contratação de serviços especializados para avaliação de imóveis é essencial para garantir que o Município tome decisões informadas e justas. Há a necessidade de avaliações precisas para locação, compra ou desapropriação de imóveis, assegurando, desta maneira, que os valores negociados estejam de acordo com o Mercado e que os recursos públicos sejam utilizados com eficiência. Essas avaliações ajudam a fundamentar as negociações, garantindo a transparência do processo e proporcionando segurança jurídica e Administrativa, essencial para a legitimidade das transações imobiliárias.

A necessidade de contratar profissionais qualificados se torna ainda mais urgente devido a importância dessas avaliações para o funcionamento dos serviços municipais.

Desta forma, necessita-se de uma avaliação precisa do imóvel alugado para a sede Administrativa do Paço Municipal, garantindo que o valor pago pelo aluguel esteja correto.

Logo, a compra ou desapropriação de imóveis para Projetos Públicos deve ser baseada em avaliações imparciais para atender plenamente aos interesses da comunidade.

II - 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

O Plano de Contratações Anual de 2025 encontra-se em fase final de elaboração para sua devida publicidade e o objeto em questão encontra-se previsto no mesmo.

III – REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO



Avaliar bens imóveis urbanos compreendendo: apartamentos, casas, terrenos, lojas, salas e galpões, bem como imóveis rurais. Elaboração de Laudo de Avaliação, constando a descrição minuciosa do imóvel e fotografias, usando o valor de Mercado e método comparativo de dados de Mercado, de acordo com a legislação vigente, para fins de obter valor de locação e vendas de imóveis.

IV - 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

A quantidade estimada para a contratação foi determinada com base nas necessidades do Município de Painel, considerando a modalidade de Registro de Preços. As Memórias de Cálculo e os documentos de suporte foram elaborados levando em conta interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala e otimização dos recursos públicos. Essas estimativas refletem a demanda prevista para o período, podendo, desta maneira, serem ajustadas conforme novas necessidades surgirem ao longo do ano.

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

A escolha do Pregão para a contratação de profissionais de avaliação de imóveis é justificada pela competitividade, transparência e rapidez do processo. Além, da possibilidade de economia de escala e flexibilidade que o Registro de Preços proporciona. Essas características asseguram uma contratação eficiente e que atende às necessidades do Município de Painel.

VI - 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

A Pesquisa de Preços foi realizada conforme exigido na descrição do Item, e consta como anexo do Processo Licitatório. Além disso, foi realizada uma vasta consulta ao Banco de Preços, onde constatou-se a média de R\$ 847,56 (Oitocentos e quarenta e sete reais e cinquenta e seis centavos).



VII – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, INCLUSIVE DAS EXIGÊNCIAS RELACIONADAS À MANUTENÇÃO E À ASSISTÊNCIA TÉCNICA, QUANDO FOR O CASO

A contratação de serviços especializados para a avaliação de imóveis resultar-se-á benéfica e vantajosa para o referido Município. A avaliação de imóveis é um processo essencial que desempenha um papel importante no Setor Imobiliário, fornecendo informações precisas e atualizadas sobre o valor de um bem ao longo do tempo. Isso possibilita a tomada de decisões fundamentadas e garante a transparência nas transações comerciais.

Tal avaliação é necessária por diversas razões, sendo crucial para determinar o valor justo de um imóvel, seja para fins de compra, venda ou locação. Um imóvel mal avaliado pode resultar em prejuízos financeiros significativos para todas as partes envolvidas na transação. Além disso, a avaliação é fundamental para fins de seguro, desapropriação, entre outros. Portanto, uma avaliação precisa proporciona confiança aos envolvidos e evita disputas ou litígios desnecessários.

VIII - JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Considerando a solução apresentada, em que será licitada, não se vislumbra a possibilidade de parcelamento da contratação dos serviços de avaliação de imóveis. Em razão da busca pela Proposta mais vantajosa à Administração Pública e por se tratar de um serviço único, o parcelamento da solução torna-se inviável economicamente e para obtenção do resultado pretendido. Portanto, não há que se falar em parcelamento nesse tipo de objeto, pois é necessário que a mesma Pessoa Jurídica execute as avaliações de forma centralizada, para simplificação dos procedimentos.

IX – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS

A contratação de serviços especializados para a avaliação de imóveis visa obter economicidade e melhor aproveitamento dos recursos disponíveis do Município de Paineel. Sendo assim, com a realização de um Pregão espera-se alcançar a Proposta mais vantajosa, garantindo preços competitivos e condições favoráveis para a Administração Pública.

A centralização dos serviços de avaliação em uma única Pessoa Jurídica permite a otimização dos recursos humanos, uma vez que profissionais qualificados e experientes realizarão as avaliações de forma eficiente, evitando a duplicidade de esforços e promovendo a padronização dos Laudos Técnicos. Isso resulta em maior agilidade nos Processos Administrativos e melhor alocação do tempo dos Servidores Municipais.



Além disso, a contratação por meio do Registro de Preços possibilita a compra conforme a demanda, evitando o desperdício de recursos materiais e financeiros. A Pessoa Jurídica Contratada será responsável por fornecer os Laudos Técnicos no prazo estabelecido, garantindo que as avaliações sejam realizadas dentro do período necessário para a tomada de decisões fundamentadas e transparentes.

Em suma, espera-se que a contratação proposta resulte em uma gestão mais eficiente e econômica, com a utilização adequada dos recursos humanos, materiais e financeiros do Município. Desta maneira, assegurando a melhor qualidade nos serviços prestados e a satisfação dos interesses públicos.

X – 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 se aplica.

XI – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não foram identificadas as seguintes contratações no Exercício anterior.

XII - 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

Não se aplica.

XIII - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA

Considerando as informações relacionadas no decorrer da apresentação do presente ETP, e a solução encontrada para o objeto em questão, e considerando ainda a Pesquisa de Mercado amplamente realizada, manifestamos favoravelmente sobre o prosseguimento do ato, visando a publicidade do Edital.

Painel/SC, 13 de janeiro de 2025.



Ivone Aparecida de Melo
Secretária Municipal de Administração e Finanças