



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento, onde apresenta os devidos estudos para a contratação de serviços que atendam à necessidade abaixo especificada, cujo objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor forma para supri-la, levando sempre em observância às normas vigentes e os princípios que regem a Administração Pública.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Na consecução das atividades, o Poder Executivo Municipal de Peritiba adquiriu através dos anos diversos bens imóveis, inclusive por meio de doação e de desapropriação. Com o passar do tempo, no entanto, é perceptível que alguns bens deixem de atender ao interesse público original e permanecem sem utilização direta da municipalidade, ensejando o interesse do Poder Executivo em se desfazer de tais bens, ou ainda, de locá-los ou cedê-los. Por outro lado, eventualmente o Município se depara com a necessidade de adquirir ou utilizar outros bens imóveis para o regular desempenho de suas atividades em prol do interesse municipal. Assim, com o objetivo de evitar danos ao erário municipal quando da alienação ou locação de bens imóveis, e com vistas a uniformizar tais procedimentos faz se necessária a contratação, através de profissionais aptos a fornecer laudos de avaliação conforme as normas técnicas e a legislação vigente, especialmente:

NBR 14653-1: Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais; NBR 14653-2 Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos; NBR 14653-3 – Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais; NBR 14653-4 – Avaliação de bens – Parte 4: Empreendimentos. De acordo com as normas supracitadas, em cada caso devem ser consideradas avaliações de no mínimo 3 (três) imobiliárias ou profissionais habilitados diferentes, a fim de tomar como base de valor de mercado a média aritmética das 3 (três) avaliações.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Atualmente o Município não possui Plano Anual de Contratações.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Entregar serviços de qualidade e de acordo com a proposta apresentada, respeitando e cumprindo com os prazos de entrega estabelecidos. Responsabilizar-se integralmente por todas as despesas e custos, como por exemplo: transportes, tributos de qualquer natureza e todas as despesas, diretas ou indiretas, relacionadas com o fornecimento do objeto do presente contrato. Manter-se, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação. Atender integralmente todas as legislações/obrigações vigentes pertinentes as atividades e/ou produtos por ela comercializados, podendo ser solicitado a qualquer tempo prova do atendimento, devendo a empresa apresentá-los em um prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da solicitação formal, sob pena de rescisão do contrato e aplicação das penalidades nele previstas. Prestar os trabalhos dentro do prazo estabelecido garantindo a qualidade nos serviços ofertados. Fazer a vistoria in loco do imóvel para verificar suas características, coletar dados de mercado, analisar documentos para elaboração de laudo. E ainda, Entregar uma via do laudo em modelo impresso e/ou digital.



4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Os quantitativos a serem executados já estão definidos na planilha orçamentária anexa a este documento, sendo que a previsão da Administração para contratação do objeto, é a que segue:

Item	Quant.	Und.	Especificação dos Itens
1	10	Un	Contratação de empresa do ramo de engenharia e arquitetura, ou corretor de imóveis para elaboração de avaliação imobiliária, para confecção de laudo/parecer técnico de avaliação mercadológica, sendo incluídos os seguintes serviços: A(o) credenciada(o) deverá ainda prestar: - Vistoria in loco do imóvel para verificar suas características; - Coleta de dados de mercado; - Análise de documentos e - Entrega de uma via do laudo em modelo impresso e digital.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para o objeto em questão foi feita pesquisa de acordo com os parâmetros do art. 23, IV, da Lei Federal n. 14.133/2021 e do Decreto Municipal n. 89/2023, isto é, pesquisa direta com fornecedores que são empresas prestadoras de serviço do mesmo ramo da contratação deste objeto, a fim de identificar nestas contratações do melhor preço.

6. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Após levantamento e consulta aos fornecedores para itens similares, considerando os preços praticados no mercado, obtivemos o valor total estimado de **R\$ 6.783,60 (Seis mil, setecentos e oitenta e três reais e sessenta centavos)**.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Tal contratação resultar-se-á benéfica e vantajosa, uma vez que o credenciamento é a melhor forma a ser utilizada, tendo em vista se tratar de um sistema por meio do qual a Administração Pública convoca todos os interessados em prestar os serviços, para que, preenchendo os requisitos necessários, credenciem-se junto ao órgão ou entidade para executar o objeto citado. A avaliação de imóveis é um processo essencial que desempenha papel importante no setor imobiliário e visa fornecer informações precisas e atualizadas sobre o valor de um bem ao longo do tempo, possibilitando a tomada de decisões fundamentadas e garantindo a transparência nas transações comerciais. A avaliação de imóveis é necessária por diversas razões, pois ela é 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, afinal uma avaliação precisa proporciona confiança aos envolvidos e evita disputas ou litígios desnecessários.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal n. 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Podendo assim o item contratado ser entregue de forma parcelada e conforme a necessidade.



9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A avaliação de imóveis é um processo essencial que desempenha papel importante no setor imobiliário e visa fornecer informações precisas e atualizadas sobre o valor de um bem ao longo do tempo, possibilitando a tomada de decisões fundamentadas e garantindo a transparência nas transações comerciais, a avaliação de imóveis é necessária por diversas razões. Ela é 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, além disso, a avaliação é fundamental para fins de seguro, desapropriação, entre outros, uma avaliação precisa proporciona confiança aos envolvidos e evita disputas ou litígios desnecessários. A contratação de uma empresa especializada para fornecer serviços de emissão de laudo de avaliação e/ou parecer técnico de avaliação mercadológica para fins de aquisição de imóvel, permuta, locação traz uma série de benefícios substanciais para a contratante. Esses benefícios podem ser divididos em duas categorias principais: justificativa técnica e justificativa econômica.

Justificativa Técnica: A contratação de uma empresa especializada nesse campo oferece inúmeras vantagens técnicas, primeiramente, são profissionais altamente qualificados e experientes, que estão atualizados com as normas técnicas e legislação relevantes. Isso assegura que todas as avaliações sejam conduzidas de acordo com as diretrizes estabelecidas, resultando em laudos e pareceres técnicos de alta qualidade, precisos e confiáveis. Além disso, a empresa especializada dispõe dos recursos técnicos necessários para realizar avaliações abrangentes, incluindo ferramentas de análise de mercado e acesso a informações atualizadas sobre transações imobiliárias. Essa expertise técnica contribui significativamente para a obtenção de resultados mais confiáveis e fundamentados. Outra vantagem notável é a capacidade da empresa de lidar com uma ampla gama de tipos de imóveis e situações, abrangendo avaliações comerciais, industriais e rurais possuindo conhecimentos específicos para avaliar propriedades diversas, levando em consideração suas particularidades e características relevantes.

Justificativa Econômica: A escolha de contratar uma empresa especializada em avaliação imobiliária também é respaldada por argumentos econômicos sólidos. Ao optar pela terceirização desses serviços, a contratante evita a necessidade de investir recursos significativos em ativos técnicos, como softwares, bancos de dados e outras ferramentas de análise de mercado, pois o contratado já possui todos esses recursos, o que resulta em redução de custos para a contratante. Além disso, permite otimizar os recursos humanos, pois ao invés de realizar contratações diretas de profissionais especializados em avaliação imobiliária, a contratante pode ter acesso a profissionais capacitadas, economizando nos custos associados à formação e ao treinamento de uma equipe interna.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Há celebração de contrato/ata com a Contratada e a execução do contrato/ata deverá ser acompanhada e fiscalizada pelos fiscais do contrato, ou pelos respectivos substitutos, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato/ata, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração, demais cláusulas de gestão do contrato poderão ser encontradas pormenorizadas no contrato/ata). Quando tratar-se de objeto comum a indicação dos Fiscais do Contrato será definida previamente a assinatura contratual. No caso, de objeto especial, será definida na fase interna da licitação.



Estado de Santa Catarina
MUNICÍPIO DE PERITIBA

Capital Catarinense do KerbFest

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não há contratações correlatas ou interdependentes, tendo em vista o objeto contemplar em sua totalidade a especificação/descrição da necessidade do município para que o mesmo possa fazer uso.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

Dada a natureza do serviço que se pretende adquirir, não há impactos ambientais relevantes para a aquisição pretendida.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Com base na justificativa, nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e na existência de Planejamento Orçamentário para subsidiar esta demanda, uma vez que as medidas indicadas também buscam atender os padrões e preços praticados no mercado, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos requisitos básicos, sendo que foi levado em consideração que a prestação de serviços, objeto dessa contratação é essencial ao apoio à continuidade da prestação dos serviços junto à comunidade. Infere-se, portanto, que a equipe de planejamento considere viável a realização da contratação a fim de suprir a presente demanda.

Município de Peritiba – SC., 01 de agosto de 2024.

MARIELE ANDRESSA AULER MACIEL
Secretária Adjunta de Administração e Finanças