ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

1. OBJETO

Contratação de empresas especializadas para prestação de serviços de elaboração de Laudos Técnicos de Avaliação Imobiliária.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade demonstrar a necessidade da contratação de profissionais ou empresas especializadas para a prestação de serviços técnicos de elaboração de Laudos de Avaliação Imobiliária destinados ao atendimento das demandas da Administração Pública Municipal.

O Município de Catanduvas necessita de avaliações imobiliárias para instrução de diversos processos administrativos, tais como desapropriações, aquisições, alienações, permutas, locações, regularização fundiária (REURB), indenizações, ações judiciais, atualização patrimonial, doações, concessões, servidões administrativas e demais atos que dependam da determinação do valor de mercado de imóveis urbanos e rurais.

A elaboração dos laudos deve observar rigorosamente as disposições da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, garantindo fundamentação técnica, confiabilidade dos resultados, imparcialidade e segurança jurídica para as decisões administrativas.

Considerando que o Município não dispõe de equipe técnica permanente suficiente para atender toda a demanda existente, bem como a imprevisibilidade da quantidade e da complexidade das avaliações ao longo do exercício, verifica-se a necessidade de contratação mediante credenciamento, possibilitando atendimento contínuo, célere e eficiente.

3. JUSTIFICATIVA

O Município de Catanduvas/SC possui demanda recorrente pela elaboração de avaliações imobiliárias destinadas a instruir processos administrativos relacionados à desapropriações, aquisições, alienações, permutas, locações, regularização

fundiária (REURB), indenizações, ações judiciais, atualização patrimonial e demais procedimentos que exijam a determinação do valor de mercado de bens imóveis urbanos e rurais. Tais avaliações constituem instrumento técnico indispensável para assegurar a legalidade, a transparência, a eficiência e a segurança jurídica das decisões administrativas, atendendo às exigências da Lei Federal nº 14.133/2021 e às normas técnicas aplicáveis, especialmente a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens. Considerando que o Município não dispõe, em seu quadro permanente de servidores, de profissionais especializados em número suficiente para atender, de forma contínua e tempestiva, à diversidade e à imprevisibilidade dessas demandas, mostra-se necessária a contratação de profissionais ou empresas especializadas por meio de credenciamento. Essa solução proporciona maior eficiência administrativa, disponibilidade permanente de prestadores habilitados, padronização dos laudos técnicos, imparcialidade nas avaliações, atendimento célere às necessidades da Administração Pública e observância aos princípios da economicidade, da isonomia, da eficiência e do interesse público.

4. REQUESITOS DA CONTRATAÇÃO

Os serviços deverão ser executados por profissionais e empresas legalmente habilitadas, possuindo registro regular junto ao CREA, CAU ou CRECI/CNAI, conforme a atividade desempenhada e a legislação profissional aplicável.

Os laudos deverão ser elaborados em conformidade com:

- Lei Federal nº 14.133/2021;
- Decreto Federal nº 11.878/2024;
- ABNT NBR 14.653 (todas as partes aplicáveis);
- Código Civil;
- Normas dos Conselhos Profissionais.

Cada avaliação deverá contemplar, no mínimo:

- Vistoria técnica in loco;
- Registro fotográfico;

- Levantamento cadastral;
- Pesquisa de mercado;
- Caracterização do imóvel;
- Metodologia empregada;
- Memorial de cálculo;
- Determinação do valor de mercado;
- Conclusão técnica;
- Emissão de ART ou RRT quando exigível.

Os laudos deverão ser entregues em meio digital (PDF) e, quando solicitado, também em meio físico.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Com base no histórico de demandas da Administração Municipal, estima-se a necessidade de realização de aproximadamente 180 (cento e oitenta) avaliações imobiliárias durante o período de 12 (doze) meses, abrangendo imóveis urbanos e rurais, com ou sem benfeitorias.

Trata-se de quantitativo estimado, não gerando obrigação de contratação mínima, sendo os serviços executados conforme a efetiva necessidade da Administração.

LOTE ÚNICO

Item	Descrição	Quant.
01	Avaliação imobiliária urbana ou rural, com benfeitorias até 500m²	**30**
02	Avaliação imobiliária urbana ou rural, sem benfeitorias até 500m²	**30**
03	Avaliação imobiliária urbana ou rural, com benfeitorias até 1000m²	**30**
04	Avaliação imobiliária urbana ou rural, sem benfeitorias até 1000m²	**30**
05	Avaliação imobiliária urbana ou rural, com benfeitorias acima de 1001m²	**30**

Item	Descrição	Quant.
06	Avaliação imobiliária urbana ou rural, sem benfeitorias acima de 1001m²	**30**
07	Avaliação de Imóveis Especiais – hospitais, escolas, parques industriais, centros administrativos, complexos logísticos, unidades agroindustriais, imóveis públicos de grande porte ou outros empreendimentos especiais, compreendendo inventário das benfeitorias, levantamento técnico completo, pesquisa mercadológica específica, memória de cálculo detalhada e elaboração do Laudo Técnico de Avaliação conforme ABNT NBR 14.653.	**10**

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Considerando a pesquisa de preços realizada, adota-se como referência os valores médios elencados na tabela abaixo.

LOTE ÚNICO

Item	Descrição	Quant.	Valor Uni.	Valor Total
01	Avaliação imobiliária urbana ou rural, com benfeitorias até 500m²	**30**	**R$ 1.248,83**	**R$ 37.464,90**
02	Avaliação imobiliária urbana ou rural, sem benfeitorias até 500m²	**30**	**R$ 1.137,12**	**R$ 34.113,60**
03	Avaliação imobiliária urbana ou rural, com benfeitorias até 1000m²	**30**	**R$ 1326,50**	**R$ 39.795,00**
04	Avaliação imobiliária urbana ou rural, sem benfeitorias até 1000m²	**30**	**R$ 1212,44**	**R$ 36.373,20**
05	Avaliação imobiliária urbana ou rural, com benfeitorias acima de 1001m²	**30**	**R$ 1504,83**	**R$ 45.144,90**
06	Avaliação imobiliária urbana ou rural, sem benfeitorias acima de 1001m²	**30**	**R$ 1422,22**	**R$ 42.666,60**
07	Avaliação de Imóveis Especiais – hospitais, escolas, parques industriais, centros administrativos, complexos logísticos, unidades agroindustriais,	**10**	**R$ 3.800,00**	**R$ 38.000,00**

Item	Descrição	Quant.	Valor Uni.	Valor Total
	imóveis públicos de grande porte ou outros empreendimentos especiais, compreendendo inventário das benfeitorias, levantamento técnico completo, pesquisa mercadológica específica, memória de cálculo detalhada e elaboração do Laudo Técnico de Avaliação conforme ABNT NBR 14.653.			

As quantidades representam mera estimativa para fins orçamentários, sendo a contratação realizada conforme a demanda efetiva do Município.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foi realizada pesquisa junto ao Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), verificando-se ampla utilização do credenciamento para contratação de avaliações imobiliárias.

Os valores pesquisados apresentaram variação conforme a complexidade dos imóveis avaliados, localização, existência de benfeitorias e metodologia adotada, sendo identificado valores médio por avaliação técnica.

A pesquisa contemplou processos administrativos dos Municípios de Camboriú, Gravatal, e tabelas de referências de serviços da Caixa Econômica Federal (vigência a partir de 01/04/2026), mostrando compatibilidade dos preços praticados no mercado.

8. PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Não se recomenda o parcelamento do objeto, uma vez que os serviços possuem natureza homogênea e podem ser representados por um único lote, cuja remuneração ocorrerá por unidade de avaliação efetivamente executada.

A adoção de lote único simplifica a gestão contratual, amplia a competitividade, facilita o credenciamento dos interessados e reduz custos administrativos.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação pretende-se alcançar:

- Maior agilidade na elaboração dos laudos;
- Segurança técnica e jurídica nas avaliações;
- Atendimento tempestivo das demandas administrativas;
- Padronização dos procedimentos de avaliação;
- Cumprimento da ABNT NBR 14.653;
- Eficiência na gestão patrimonial;
- Economicidade nas contratações;
- Transparência nos processos administrativos.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

A Administração deverá designar servidor para atuar como fiscal do contrato, responsável pelo acompanhamento da execução dos serviços, conferência dos laudos emitidos, emissão do atesto e fiscalização do cumprimento das obrigações contratuais.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes indispensáveis à execução do objeto.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação possui natureza predominantemente intelectual e administrativa, não gerando impactos ambientais significativos.

Sempre que possível, será priorizada a tramitação eletrônica dos processos e a entrega digital dos laudos técnicos, contribuindo para a redução do consumo de papel e demais recursos naturais.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Diante do exposto, conclui-se pela **viabilidade da contratação**, considerando a necessidade do serviço, a adequação da solução proposta e a compatibilidade do valor com o mercado.

		Fixado Total cred. (Orçam./Adic.)	Empenhado	Liquidado Pago+Retido	Saldo bloqueado Saldo disponível
Unidade gestora:	**1 - Prefeitura Municipal de Catanduvas**				
Órgão orçamentário:	**3000 - SEC MUN DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E PLANEJAMENTO**				
Unidade orçamentária:	**3001 - SEC MUN DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E PLANEJAMENTO**				
Função:	**4 - Administração**				
Subfunção:	**122 - Administração Geral**				
Programa:	**3 - ADMINISTRAÇÃO GERAL**				
Ação:	**2.4 - Manutenção das Atividades Secretaria de Administração e Finanças**				
Despesa 11	3.3.90.00.00 Aplicações Diretas	1.689.800,00	1.171.657,88	634.755,36	11.887,85
	Fonte de recurso:1500000 - Recursos não Vinculados de Impostos - 1.500.7000	1.689.800,00		588.539,46	506.254,27

Catanduvas/SC, 13 de agosto de 2026.

gov.br
Documento assinado digitalmente
LEONEI JOSE MARTINS
Data: 14/08/2026 16:15:42-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

_____

Leonei José Martins
Matricula: 200060191