

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP SEI N° 0019448570/2023 - SEHAB.UFO

### 1 - NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

1.1 - Trata-se de processo para contratação de empresa especializada para avaliação de imóveis de interesse do Município.

1.2 - A Secretaria de Habitação responde atualmente pela política habitacional para famílias de baixa renda do Município e, com este princípio desenvolve programas e projetos que visam disponibilizar lotes urbanizados e/ou regularizados, aptos a serem indicados e formalizados instrumentos contratuais com os beneficiários selecionados;

1.3 - As avaliações oficiais dos imóveis que compõem os programas e projetos habitacionais é uma das etapas para a formalização dos instrumentos contratuais e a titulação ao beneficiário;

1.4 - A contratação do serviço de avaliação de imóveis faz-se necessário para atender a Lei nº 8.800/2019 Art. 8º, e ao Decreto nº 31.355/2018 (6828839) que determina que a avaliação de imóveis seja realizada por empresa de engenharia especializada em avaliação;

1.5 - Para que as atividades em andamento não sejam interrompidas, a contratação ora pretendida, pode ser considerada de caráter *não contínuo* e médio grau de prioridade, ou seja, contratações cujo atraso impactam ou podem vir a impactar nas ações da atividade fim da Administração Municipal, sem colocar em risco a preservação da vida, do patrimônio, e no atendimento à população;

1.6 - Atualmente para viabilizar os contratos de financiamento com as famílias atendidas nos Programas Habitacionais desta Secretaria, dispomos da Ata de Registro de Preços (0014319052) com validade até 26/09/2023, onde formalizou-se o Termo de Contrato nº 511/2023 (0016395781) - Aline Cristina Antes, vigente até 31/12/2023.

### 2 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES, ACOMPANHADA DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE

2.1 - Para a presente contratação, a estimativa das quantidades parciais serão obtidas, de modo geral, considerando-se a demanda de 150 Laudos de Avaliação.

2.2 - De modo geral, para o levantamento das quantidades foram analisados os documentos das contratações vigentes e anteriores, realizado o levantamento junto as Unidades contempladas na contratação e a proposta e programação de áreas a serem regularizadas nos próximos 12 meses;

2.3 - A quantidade estimada está demonstrada no anexo Documento de Formalização de Demanda-DFD, neste processo.

### 3 – ESTIMATIVA PRÉVIA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

3.1 - Os valores estimados para a contratação, baseiam-se nos parâmetros do Art. 50 da IN 04/2022 incluindo a pesquisa de preços junto a empresas do ramo, considerando ainda, estar compatível com o histórico de contratações do presente objeto para esta Secretaria.

3.2 - No entanto, de início, estima-se a contratação no valor de R\$ 60.000,00.

3.3 - Para a presente contratação foram consideradas as rubricas orçamentárias das Unidades Gestoras Secretaria de Habitação e Fundo Municipal de Terras Habitação Popular e Saneamento - FMTHPS.

## 4 – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO (OU NÃO) DA SOLUÇÃO

4.1 - Para a solução pretendida não se vislumbra seu parcelamento. Mesmo considerado um serviço especializado é possível identificar empresas e especialistas no mercado, aptos para a prestação dos serviços pretendidos.

4.2 - Sob o ponto de vista de competências e atribuições para o desenvolvimento dos trabalhos que a solução demanda, constatamos que vários são os profissionais habilitados e métodos válidos que podem ser aplicados no processo de avaliação de imóveis. Como habilitados, estão empresas e profissionais de engenharia, imobiliárias, consultorias, e métodos através de modelos estatísticos desenvolvidos e aplicados através de softwares adequados às Normas Técnicas Brasileiras que versa sobre o assunto (NBR 14653).

4.3 - Analisando o objeto, concluímos pela inviabilidade de sua divisão, tanto economicamente quanto tecnicamente. As avaliações dos imóveis pretendidas pelo Município deverão ser realizadas por um único profissional que será o responsável técnico pela informação e pelo método empregado para obtenção do valor.

4.4 - Considerada indivisível a solução, a economia de escala esta sendo desconsiderada, bem como não haverá permissão para que a licitante vencedora subcontrate parte do objeto, realizando-se portanto uma única licitação com todo o objeto adjudicado a um único licitante.

4.5 - O mercado local e da região conta com uma variada quantidade de empresas capacitadas no que reforçamos a indivisibilidade da solução.

## 5 - DEMAIS ITENS DO ARTIGO 18, §1º DA LEI 14.133/2021

**a) 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 foi dispensado por meio do Decreto nº 51.742/2022, que aprovou a Instrução Normativa nº 04/2022 (0015231284), sendo necessária sua elaboração somente no exercício de 2024.

Assim, a contratação está prevista no plano de ações da Secretaria para o ano de 2023.

**b) Requisitos da contratação;**

As atividades requeridas são avaliações mercadológicas de imóveis por empresas/profissionais habilitados, cuja metodologia empregue "Método Comparativo de Dados de Mercado" utilizando o tratamento estatístico de elementos amostrais, cujas características escolhidas e elencadas no procedimento mais se aproximem do imóvel alvo de avaliação.

Conforme § 4º do Art.42 da Instrução Normativa n. 04/2022, não há previsão de custeio desta contratação com recursos da União;

Para a presente contratação, a empresa interessada no certame deverá atender os seguintes requisitos mínimos:

- Assumir integral responsabilidade pela boa e eficiente execução dos serviços objeto contratual que vir a efetuar, estando sempre de acordo com o estabelecido nas normas do contrato, do edital e demais peças e documentos técnicos vigentes;
- Declarar estar ciente de que os serviços serão realizados em todo o perímetro urbano do Município, portanto, independentemente de distâncias, nas áreas e imóveis indicados pelo Município e que estes ainda estarão sujeitos às condições de cada local;
- Assumir integral responsabilidade pelos danos decorrentes desta execução, inclusive perante terceiros;
- Possuir equipe técnica suficiente e habilitada para atender a demanda, fornecendo e obrigando o uso de equipamentos de proteção individual-EPI conforme estabelece a Portaria Ministerial nº 3.214 e anexos, quando necessários, aplicando a legislação em vigor referente à segurança, higiene e medicina do trabalho, e dispor de todos os

materiais e equipamentos necessários à execução dos serviços;

- Responder por todas as despesas decorrentes e necessários à execução dos serviços;
- Estar ciente de que os pagamentos serão efetuados de acordo com a proposta de preços vencedora do certame, observando o que consta em Edital e seus Anexos, quanto a forma e condições de pagamento;
- Estar ciente que as autorizações de pagamento sempre serão posteriores à fiscalização e recebimento adequado dos serviços prestados.

Os demais requisitos específicos estão dispostos no Termo de Referência.

**c) Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;**

Não se aplica, haja vista o cumprimento do que estabelece o Decreto nº 31.355/2018 (6828839) que determina que a avaliação de imóveis seja realizada por empresa de engenharia especializada.

**CONCLUSÃO - MELHOR SOLUÇÃO**

Considerando o que estabelece o Decreto nº 31.355/2018, demonstra-se como a melhor solução para atendimento ao interesse público envolvido é a contratação de Empresa que tenha como atribuições os serviços de avaliação de imóveis.

**d) descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;**

Tendo em vista que a melhor solução para atendimento ao interesse público é a contratação de Empresa Especializada para Avaliação de Imóveis, descreve-se abaixo as premissas da contratação que entendemos contemplar a boa técnica e o interesse público.

Os serviços de Avaliação de Imóveis, realizados por empresa especializada seguirá o rito da norma ABNT NBR 14.653-1/2019 e suas atualizações, "Avaliação de Bens - Parte 1 - Procedimentos Gerais, e Parte 2 - Imóveis Urbanos", cumprindo os requisitos mínimos para apresentação de Laudos, como segue:

- a) Identificação do solicitante do trabalho;
- b) Objetivo da avaliação;
- c) Finalidade da avaliação;
- d) Identificação e caracterização do bem avaliando;
- e) Documentação utilizada para a avaliação;
- f) Pressupostos e condições limitantes da avaliação;
- g) Dados e informações efetivamente utilizados;
- h) Memória de cálculo;
- i) Indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha;
- j) Especificação da avaliação;
- k) Resultado da avaliação e sua data de referência;
- l) Qualificação legal completa e assinatura do(s) responsável(is) técnico(s) pela avaliação;
- m) Local e data da elaboração do laudo;
- n) Outros requisitos previstos nas demais partes desta Norma;

Para que o trabalho de avaliação seja considerado em conformidade com a Norma indicada, todas as alíneas citadas anteriormente deverão ser atendidas.

A apresentação do laudo de avaliação poderá ser na forma resumida, desde que atendidas as alíneas anteriores na própria peça técnica principal ou em arquivos e documentos a ela vinculados.

Os laudos de avaliação serão precedidos por um conjunto de informações que nortearam os trabalhos, as quais destacamos:

#### **Planejamento -**

Nesta etapa serão verificados quesitos tais como, logística de vistoria do imóvel avaliando dados, variáveis mais relevantes para a pesquisa de mercado e relatório final;

É imprescindível que nesta etapa sejam alinhadas com a Comissão de Acompanhamento e Fiscalização detalhes, histórico da área, características relevantes à avaliação e principalmente a definição dos atributos que embasarão a pesquisa de mercado e a homogeneização de dados.

#### **Requisição, conhecimento e análise de documentação -**

A norma ABNT NBR 14.653-1 recomenda que a primeira providência pelo profissional avaliador é solicitar ao contratante ou ao interessado, o fornecimento da documentação relativa ao bem, necessária à realização do trabalho.

Sugere-se que o avaliador insira nos Anexos do Laudo documentos tais como: Matrícula no Registro Geral de Imóveis, escritura, plantas ou croquis, quadro de áreas, memorial descritivo, Título de Transferência (TT), Título de Propriedade (TP), etc.... indicando inclusive insuficiência ou incoerência das informações quando for o caso.

Nesta etapa é importante que o avaliador realize pesquisas e contatos junto aos órgãos municipais e estaduais, para verificar questões como:

- Ordenamento territorial;
- Gabaritos;
- Serviços e melhoramentos Públicos (Rede Elétrica, Rede Telefônica, Rede de Água Potável, Rede de Esgoto, Rede de Águas Pluviais, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, guias, sarjetas e passeios, Limpeza e Conservação Viária, serviços postais...etc.)
- Outros itens relevantes que poderão auxiliar na avaliação que dependendo da metodologia serão imprescindíveis para a conclusão do Laudo.

O conhecimento de estudos, projetos ou perspectivas tecnológicas que possam vir a afetar o valor do bem avaliando, deverão ser explicitados e suas consequências apreciadas.

Quando que houver divergência entre a documentação e a realidade verificada no local, prevalecerá esta última, devendo o profissional informar a possibilidade ou não de regularização da divergência, e se isso afeta o valor de mercado do bem.

#### **Vistoria e Diligências**

Conforme NBR 14.6513-1, a avaliação de bens deverá ser prescindida de vistoria.

Eventualmente, quando não for possível o acesso ao bem avaliando, ou mesmo, o avaliador dispor de ferramentas tecnológicas apropriadas (imagens aéreas atualizadas, mapas e levantamentos georeferenciados,...etc), admite-se o procedimento, desde que acordada entre as partes e explicitada no Laudo.

A vistoria deve ser efetuada pelo profissional de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, daí resultando condições para a orientação da coleta de dados.

É recomendável registrar as características físicas e de utilização do bem e outros aspectos relevantes à formação do valor.

Nas situações em que seja impossível o acesso do avaliador ao imóvel, associado à indisponibilidade de ferramentas tecnológicas, excepcionalmente e desde que justificado no laudo de avaliação e acordado com o CONTRATANTE, admitir-se-á que o profissional adote situação paradigma com base nos

elementos que for possível se obter.

Seja na forma de vistoria ou com base nas ferramentas tecnológicas, o objetivo será a perfeita caracterização da região, abordando:

- Aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais, quando relevantes para o mercado;
- Aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante do solo, condições ambientais;
- Localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais polos de influência;
- Uso e ocupação do solo: confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo do Município, para concluir sobre as tendências de modificação a curto e médio prazos;
- Atividades existentes: comércio, indústria e serviço;
- Equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer;
- Usos potenciais e predominantes dos imóveis nas circunvizinhanças, acrescentando considerações sobre a qualidade e padrão construtivo predominante nas edificações existentes;
- Outros aspectos relevantes disponíveis.

*A solução para a presente demanda, se dá por contratação por sistema de registro de preços, atendendo ao item II do art. 85 da Lei nº 14.133/21.*

**e) demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;**

Os resultados pretendidos com a presente contratação não estão atrelados apenas a termo de economicidade e de aproveitamento de recursos humanos, materiais e financeiros, mas principalmente ao interesse público a ser atendido, que muitas vezes não está diretamente interligado a todas essas questões. No caso, busca-se atender a condição regrada e a demanda atualmente existente na formalização de contratos de financiamento habitacional de programas e projetos que visam disponibilizar lotes urbanizados e/ou regularizados para as famílias beneficiadas.

Entretanto, aqui relevante constar que, os resultados pretendidos a todos os níveis (economicidade, aproveitamento de recursos - seja de qualquer espécie) estão atrelados a formatação da contratação, no sentido que estão previstos mão-de-obra, equipamentos, materiais e tudo o que mais necessário à execução dos serviços a serem contratados de forma a atender à necessidade demandada.

**f) 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;**

Importante pontuar que quanto a equipe técnica de fiscalização, esta Secretaria possui servidores com experiências técnicas e conhecimento acerca do produto a serem adquiridos, bem como, caso necessário pode-se solicitar o suporte das demais Secretarias.

Ainda, indicamos que, quando da indicação dos membros para fiscalização do contrato, em atendimento ao princípio da segregação de funções, o ordenador da despesa deverá observar que não se recomenda que os membros da elaboração da fase preparatória atuem como membros da Comissão de Fiscalização.

**g) contratações correlatas e/ou interdependentes;**

Não há contratações correlatas e/ou interdependentes

**h) 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 vislumbra impacto ambiental para a contratação. No entanto, caso cabível, a contratada deverá observar a destinação adequada dos resíduos decorrentes da contratação.

## **6 – CONCLUSÃO - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE (OU NÃO) DA CONTRATAÇÃO (OBRIGATÓRIO)**

Como condição Técnica, a presente contratação permite atender a necessidade de realizar as avaliações oficiais de imóveis que compõem os programas e projetos habitacionais, promovendo a formalização dos instrumentos contratuais e a titulação ao beneficiário.

No tocante ao interesse público, a referida contratação irá viabilizar os contratos de financiamento com as famílias atendidas nos programas habitacionais desta Secretaria, fazendo a destinação de lotes para fins habitacionais às famílias cadastradas junto à Unidade de Serviço Social, como também imóveis em processo de REURB – Regularização Fundiária, e demandas judiciais. Para viabilizar os contratos de financiamento com as famílias atendidas nos Programas Habitacionais desta Secretaria a contratação do serviço de avaliação de imóveis faz-se necessário para atender a Lei nº 8.800/2019 Art. 8º, e atender ao Decreto nº 31.355/2018 (6828839) que determina que a avaliação de imóveis seja realizada por empresa de engenharia especializada em avaliação.

Com base nas informações levantadas durante este estudo, a Equipe/Comissão de Planejamento entende ser viável a solução descrita no presente Estudo Técnico Preliminar para a presente contratação, vez que se mostrou tecnicamente a mais adequada à necessidade e fundamentadamente atendendo ao interesse público.

Não foram identificados riscos que poderiam comprometer o sucesso da contratação e a boa execução contratual.

Analisando o histórico de licitações de contratações anteriores, não se registrou eventuais questões controversas, merecedoras de aferição e saneamento.

Por esse motivo, não fora realizado a análise de riscos em termos de probabilidades e impactos, tão pouco a avaliação e o tratamento destes riscos.

Para proceder à análise da viabilidade da contratação, esta deve atender positivamente os seguintes critérios:

<b>Parâmetro considerado</b>	<b>Sim</b>	<b>Não</b>	<b>Observação / Comentário</b>
1. O modelo adotado para a contratação é o mais vantajoso para a Administração, tanto pelo aspecto técnico como pelo econômico?	X		
2. O modelo adotado para a contratação está em conformidade com o praticado no mercado?	X		
3. O valor estimado da contratação está em conformidade com a previsão orçamentária?	X		
4. Os resultados pretendidos com a contratação compensam os investimentos realizados pela Administração, em curto, médio e longo prazo?	X		
5. De acordo com a análise dos riscos para a contratação, a contratação é viável e não possui risco de dano ao erário? (moderado/médio a grave)	X		
6. Há risco de comprometimento do sucesso da licitação e da execução, considerando os fatos ocorridos em contratações anteriores do mesmo objeto ou similares.		X	Não foram identificados riscos na contratação
7. No caso do item anterior, foram indicadas as medidas necessárias para mitigar os riscos?		X	Não se aplica

## **7 - Anexo - Checklist do Estudo Técnico Preliminar**

N.º	Requisitos	Sim	Não	Não se aplica	Observações
1*	<b>Consta no ETP a descrição clara e objetiva, devidamente fundamentada da necessidade da contratação</b>	X			
2	A contratação foi indicada no Documento de Formalização de Demanda	X			
3	Descrição dos requisitos da contratação	X			
3.1	Foi analisado o critério de sustentabilidade			X	
3.2	Foi analisada a necessidade de garantia, treinamento e instalação			X	
3.3	Foi analisada a indicação dos padrões mínimos de qualidade, de forma a permitir a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração	X			
4	Levantamento de mercado, com a justificativa técnica e econômica	X			
4.1	Foram consideradas as contratações similares feitas por outros órgãos e entidades públicas, bem como a iniciativa privada?	X			
4.2	Foi realizada audiência e/ou consulta pública, preferencialmente na forma eletrônica, para coleta de contribuições			X	
4.3	Em caso de possibilidade de compra, locação de bens ou do acesso a bens, foram avaliados os custos e os benefícios de cada opção para escolha da alternativa mais vantajosa, prospectando-se arranjos inovadores em sede de economia circular			X	
4.4	Foram consideradas outras opções logísticas menos onerosas à Administração, tais como chamamentos públicos de doação e permutas.			X	
5	Consta no ETP a descrição da solução como um todo, contemplando os requisitos da contratação, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso, acompanhada das justificativas técnica e econômica da escolha do tipo de solução.	X			
6*	<b>Consta no ETP estimativas das quantidades para a contratação, e os documentos que lhes dão suporte.</b>	X			
6.1	Foi realizado levantamento das quantidades necessárias juntos às Unidades com vistas a não ocorrer demanda não atendida dentro do planejamento.	X			
7*	<b>Consta no ETP estimativa prévia do valor da contratação, acompanhada dos documentos que lhe dão suporte, podendo ser utilizado como parâmetro o valor das contratações anteriores acrescido/decrecido de percentual considerado pela requisitante como possível acréscimo/decrécimo da demanda.</b>	X			
8*	<b>Consta no ETP justificativas para o parcelamento ou não da solução.</b>			X	
9	Foram consideradas as contratações correlatas e/ou interdependentes à presente contratação.			X	
10	A contratação está prevista no plano de contratações anual, ou, se for o caso, justificativa da ausência de previsão.	X			
10.1	Há previsão de custeio da contratação com recursos da União.		X		
10.2	A contratação será obra ou serviço de engenharia.	X			
10.3	Em caso de a contratação ser eventualmente custeada com recursos da União, consta ressalva clara no ETP acerca da impossibilidade de cotação com fornecedores, nos termos do artigo 23, §2º da Lei 14.133/2021.			X	
11	Consta no ETP o demonstrativo dos resultados pretendidos, em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.	X			
12	Consta no ETP as providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, tais como adaptações no ambiente do órgão ou da entidade, necessidade de obtenção de licenças, outorgas ou autorizações, capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual.	X			
13	Consta no ETP a 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.			X	
14*	<b>Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina, observando eventual risco da contratação para a Administração.</b>	X			
	<b>Foram analisados os riscos de comprometimento da boa execução contratual, aferindo-se e sanando-se no ETP, de antemão, eventuais questões controversas,</b>				

14.1	erros ou incongruências do procedimento levando em consideração: a) o histórico de licitações, inclusive as desertas ou frustradas; b) contratações anteriores com objeto semelhante.			X	
14.2	Trata-se de contratação que, independentemente do valor, envolve complexidade, singularidade, ou se refere a um modelo de contratação não realizado anteriormente, mas com possibilidade de risco moderado/médio ou superior de dano ao erário. Em caso positivo, consta no ETP ressalva sobre elaboração do Mapa de Riscos para a contratação?			X	

\* Os itens em destaque são de preenchimento obrigatório.



Documento assinado eletronicamente por **Neusa Teresinha Merbold, Servidor(a) Público(a)**, em 15/12/2023, às 11:30, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Ubiraci Jose da Silva, Servidor(a) Público(a)**, em 15/12/2023, às 11:34, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Rodrigo Andrioli, Secretário (a)**, em 15/12/2023, às 14:18, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://portalsei.joinville.sc.gov.br/> informando o código verificador **0019448570** e o código CRC **C03E615D**.

Rua Dr. João Colin, 2.719 - Bairro Santo Antônio - CEP 89218-035 - Joinville - SC -  
[www.joinville.sc.gov.br](http://www.joinville.sc.gov.br)

23.0.076830-0

0019448570v6