

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP SEI Nº 25340533/2025 - SED.UIN.AEN

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (obrigatório)

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, este campo é obrigatório.

1.1 - Necessidade

A fim de suprir o déficit de vagas na educação infantil e ensino fundamental, a Secretaria de Educação tem deflagrado diversos processos para aquisição de imóveis com a intenção de construir novas unidades escolares e Centros de Educação Infantil. Esta secretaria também tem buscado desapropriar imóveis vizinhos as unidades administradas por esta pasta, com a intenção de ampliar o equipamento público já existente.

Para aquisição do imóvel seja ela por desapropriação ou compra, é indispensável a avaliação do bem imóvel patrimonial, para o pagamento do valor adequado para a transação.

Assim a contratação de uma empresa especializada para a realização de avaliação de imóveis é uma medida imprescindível para garantir a efetividade e a transparência no processo de aquisição de propriedades destinadas à ampliação da rede escolar do município. A avaliação imobiliária profissional é fundamental para assegurar que os ativos a serem adquiridos estejam adequadamente precificados, evitando assim possíveis prejuízos financeiros para a administração pública. O processo de compra de imóveis sem uma avaliação técnica pode levar a aquisições com valores inflacionados, comprometendo os recursos públicos e a qualidade do investimento.

A utilização de metodologias reconhecidas e a emissão de laudos técnicos com embasamento legal garantem a segurança jurídica da operação.

Além disso, a avaliação de imóveis realizada por profissionais qualificados proporciona um embasamento sólido para a tomada de decisões.

Além disso, a contratação de uma empresa especializada contribui para o cumprimento dos princípios da administração pública, especialmente os da legalidade, impessoalidade, moralidade e eficiência, previstos na Constituição Federal. Ao delegar a avaliação a profissionais capacitados, o município se resguarda contra possíveis questionamentos jurídicos e garante maior segurança jurídica às transações imobiliárias. Isso é particularmente relevante em processos que envolvem verbas públicas, onde a prestação de contas deve ser clara e irrefutável, atendendo às exigências dos órgãos de controle interno e externo, como Tribunais de Contas e Ministério Público.

Deste modo, este processo para contratação de empresa especializada em serviço de avaliação de imóveis urbanos de interesse do Município, são necessários para o andamento dos diversos processos administrativos e judiciais de alienação de imóvel (venda, permuta, dação em pagamento), aquisição (desapropriação, compra, indenização, permuta, locação), concessão/permissão de uso onerosa, valor venal de bem imóvel patrimonial e demais interesses do Município.

Ocorre que a Secretaria de Educação não possui contrato para tal finalidade, sendo que, a contratação de empresa especializada em serviço de avaliação atende ao Decreto nº 31.355/18, que determina que a avaliação de imóvel seja realizada por empresa de engenharia especializada em avaliação.

Assim, resumidamente, a necessidade a ser atendida é a realização de serviço de avaliação de imóveis e terrenos para que seja deflagrado processos de aquisição de imóveis para a construção e/ou ampliação de unidades escolares e centros de educação infantil.

1.2 - Da(s) meta(s)

Destaque-se que a presente aquisição vêm alinhada com as **estratégias 1.5 e 1.6 da Metas 1**, do Plano Municipal de Educação, **Lei Municipal nº. 8.043/2015** que estabelece:

*[...] 1.5. manter a adesão, em regime de colaboração e respeitadas as normas de acessibilidade, ao programa nacional de construção e reestruturação de escolas, bem como de aquisição de equipamentos, visando a **expansão e a melhoria da rede física** de escolas públicas de Educação Infantil;*

*[...]1.6. construir e **ampliar** escolas públicas de Educação Infantil de acordo com os parâmetros nacionais de qualidade, incluindo a participação de profissionais da área pedagógica na elaboração dos projetos arquitetônicos das Instituições de Educação Infantil; [...]*

2 - DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL.

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

A Lei não impõe a elaboração do PCA, pelo contrário, faculta-o. No mesmo sentido, em que pese sua relevância, há apenas recomendações quanto a sua elaboração pela doutrina. Em mesmo sentido há o Memorando PGM.UAD 0020036205.

Ainda, considerando a **Instrução Normativa nº 03/2024** (0023970042), elenca que a elaboração do PCA como uma "alternativa" (uma vez a redação conter "poderá"), sendo assim **relativizada sua elaboração a partir do exercício de 2024:**

*Art. 9º. O Plano de Contratações Anual - PCA **poderá** ser exigido a partir do exercício de 2024, caso em que os Documentos de Formalização de Demanda deverão ser encaminhados até 01 de abril de 2023. (grifo nosso)*

Assim, em que pese não haver PCA publicado ou até a demanda não prevista, não se observa há contrariedade a Lei ou mesmo empecilhos quanto a continuidade da contratação.

No mais, informamos que, muito embora não exista o Plano de Contratações Anual publicado para o ano de 2025, a contratação está prevista no plano de ações desta Secretaria.

Inclusive, a contratação encontra amparo na Lei nº 8.993, de 31 de agosto de 2021, que dispõe sobre a revisão do PPA - Plano Plurianual 2022-2025 do Município de Joinville - **Processo 21.0.187194-1**.

3 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

Para a adequada satisfação da necessidade da Administração, devem ser atendidos os seguintes requisitos de contratação:

- Requisitos mínimos:

- **Laudo de Avaliação Completo**

Deve conter todas as informações necessárias e suficientes para ser autoexplicativo. Os laudos de avaliação completos devem conter, no mínimo, os itens de 10.1 "a" até 10.1 "m" da NBR 14653-2:2011 - Imóveis Urbanos.

O **Laudo de Avaliação Completo** será desenvolvido com as seguintes abordagens:

- Objeto da avaliação;
- Finalidade do laudo;
- Contratante;
- Proprietário;
- Identificação e caracterização do imóvel avaliado;
- Pressupostos, ressalvas e fatores;
- Diagnóstico do mercado;
- Balizamento técnico normativo;
- Considerações normativas;
- Metodologia;
- Procedimentos avaliatórios;
- Resultado da avaliação do terreno;
- Especificação da avaliação
- Conclusão; e
- Encerramento.

Além destas, incluir **observações complementares e a relação de anexos**, respeitando a seguinte ordem:

- **ANEXO - I - Cópia da Matrícula do Imóvel** (Documento dominial do imóvel objeto)
- **ANEXO - II - Cópia do Levantamento Topográfico** (quando houver, senão será apresentado um croqui);
- **ANEXO - III - Ficha Cadastral do Imóvel Avaliando** (Fotografias coloridas do imóvel avaliando, que permitam a identificação do bem, destacando as fachadas e interior do imóvel e o logradouro com a numeração. Vistoria detalhada do bem avaliando);
- **ANEXO - IV - Pesquisa de Mercado** (Pesquisa de mercado, incluindo foto colorida de cada elemento da amostra. No mínimo 30 imóveis em endereços, com datas não superiores a 6 meses). Caso não haja o número de 30, justificar.
- **ANEXO - V - Mapa de Localização dos Imóveis Pesquisados** (Croqui de localização do imóvel avaliando e dos elementos amostrais);
- **ANEXO - VI - Tabela da NBR - 14.653 - Graus de Fundamentação e Precisão** (Tabelas da especificação da avaliação);
- **ANEXO - VII - Memorial de Cálculo do Software Utilizado.**

Observações Complementares Importantes:

- Informações relevantes, quando do conhecimento do avaliador, tais como: ônus, dívidas e gravames, invasões, áreas parciais ou totais não averbadas, riscos de inundação e restrições de órgãos de proteção ambiental ou de concessionárias de serviços públicos (energia elétrica, água e esgoto, telecomunicações – áreas de servidão), etc. Sempre que for o caso, deverá ser enfatizada a necessidade do exame da matéria pela área jurídica. Indicar documentos não anexados, que também subsidiaram o trabalho;
- Documentos que fundamentaram o trabalho e arquivos gerados em meio digital, quando solicitado pelo contratante.

- **Subcontratação**

- a) Não será admitida a subcontratação do objeto principal.
- b) Será admitida a subcontratação dos serviços acessórios e complementares, conforme descrito em Memorial Descritivo;
- c) Para a subcontratação, além dos demais requisitos técnicos necessários, a contratada deverá apresentar a comprovação de que a subcontratada já executou os serviços em **percentual mínimo de 20%**.
- d) A subcontratação depende de autorização prévia da Contratante, a quem incumbe avaliar se a subcontratada cumpre os requisitos de qualificação técnica necessários para a execução do objeto.
- e) Em qualquer hipótese de subcontratação, permanece a responsabilidade integral da Contratada pela perfeita execução contratual, cabendo-lhe realizar a supervisão e coordenação das atividades da subcontratada, bem como responder perante a Contratante pelo rigoroso cumprimento das obrigações contratuais correspondentes ao objeto da subcontratação.
- f) Não se vislumbra impedimentos a participação de empresas em consórcio para a presente contratação.

- **Das sanções**

No caso da presente contratação, as sanções administrativas serão as mesmas dispostas na Lei nº 14.133/2021, bem como as eventualmente contidas no futuro Edital (ou documento equivalente) e Termo de Contrato (ou documento equivalente).

- Do consórcio

Não se vislumbra impedidos a participação em consórcio para a presente contratação, observados os requisitos legais e regras previstas no Edital.

- Critérios e práticas de sustentabilidade

- Atender a toda e qualquer legislação ambiental e de sustentabilidade que possa incidir sobre o objeto da presente contratação, inclusive quando de sua execução;
- Ambas as partes deverão promover a destinação final ambientalmente adequada, sempre que a legislação assim o exigir;
- A CONTRATADA deverá adotar medidas para reduzir o consumo de energia durante a realização da avaliação.

Formas e critérios de seleção do fornecedor.

- O prestador de serviços será selecionado por meio da realização de procedimento de LICITAÇÃO, na modalidade PREGÃO, sob a forma ELETRÔNICA, com adoção do **critério de aceitabilidade de MENOR PREÇO UNITÁRIO**.

- Qualificação Econômico-Financeira

- Balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais, comprovando;
- Índices de Liquidez Geral (LG), Liquidez Corrente (LC), e Solvência Geral (SG) superiores a 1 (um), conforme metodologia a ser detalhada no Edital, e conforme já praticado em outros editais no Município;
- Capital social ou patrimônio líquido mínimo, no percentual de 10% do valor estimado da contratação, nos moldes do art. 69, § 4º da Lei nº 14.133/2021;

- Qualificação Técnica

a) - Apresentar certidões ou atestados, regularmente emitidos pelo conselho competente, que demonstrem capacidade operacional na execução serviços similares de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior com o objeto dessa licitação, que corresponda a 20% do total a ser executado, ou seja: **10 laudos de avaliação de imóveis - modalidade completo**.

- **Caso a proposta do proponente seja inferior a 85% (oitenta e cinco por cento) do valor para o item orçado pela Administração, deverá ser apresentada garantia adicional do licitante vencedor, equivalente à diferença entre este último e o valor da proposta**, sem prejuízo das demais garantias exigíveis de acordo com esta Lei. (art. 59, § 5º da Lei nº 14.133/2021)

- Quanto aos parâmetro(s) para o cálculo do valor estimado da contratação, que estarão de acordo com o previstos no art. 23 da Lei nº 14.133/2021 e Art. 67 da Instrução Normativa nº 03/2024 da Secretaria de Administração e Planejamento, sendo que a estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais e dos documentos que lhe dão suporte, com os parâmetros utilizados para a obtenção dos preços e para os respectivos cálculos farão parte (em documento próprio) do processo de Requisição de Compras.

- **Da garantia** - A CONTRATADA deverá fornecer garantia de acordo com o Código de Defesa do Consumidor.

4 - ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO (obrigatório)

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, este campo é obrigatório.

4.1 - Para a presente contratação estima-se a quantidade de:

- Demanda atual reprimida de avaliações;
- Demanda futuras que porventura possam surgir;
- Disponibilidade orçamentária.

4.2 - Sendo assim definido:

| Item | Quantidade | Unidade de Medida | Código e-Pública / Denominação Serviço |
|------|------------|-------------------|--|
| 1 | 50 | serviço | 14581 - Laudo de avaliação - Modalidade Completo |

4.3 - Destaque-se também que, para esta contratação a modalidade mais adequada é o Sistema de Registro de Preço (SRP), pois possibilitará a utilização dos serviços na medida em que for(em) necessário(s), ao longo da Ata/ Termo de Contrato.

Considerando que a demanda deste tipo de serviço é variável, o SRP é o que mais se adequa. Pois a prospecção de imóveis, aquisição de imóveis de terrenos próximos a unidades para ampliação, podem variar ao longo do período letivo e surgem conforme a necessidade.

Para este caso, assim, por oportuno se adotar o Sistema de Registro de Preço (SRP) como o mais adequado, consonante ao disposto art. 82 e ss. Lei nº 14.133/2021.

Bem como cumulativamente o disposto no **art. 3º**, do **Decreto nº 11.462 de 31 de março de 2023**:

Art. 3º O SRP poderá ser adotado quando a Administração julgar pertinente, em especial:

I - quando, pelas características do objeto, houver necessidade de contratações permanentes ou frequentes;

II - quando for conveniente a aquisição de bens com previsão de entregas parceladas ou contratação de serviços remunerados por unidade de medida, como quantidade de horas de serviço, postos de trabalho ou em regime de tarefa;

III - quando for conveniente para atendimento a mais de um órgão ou a mais de uma entidade, inclusive nas compras centralizadas;

IV - quando for atender a execução descentralizada de programa ou projeto federal, por meio de compra nacional ou da adesão de que trata o § 2º do art. 32; ou

V - quando, pela natureza do objeto, não for possível definir previamente o quantitativo a ser demandado pela Administração.

5 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para a elaboração do ETP, visando o levantamento de mercado com o escopo de definir o tipo e a solução a contratar, observou-se que no mercado ofertante há algumas soluções disponíveis :

a) Própria Secretaria de Educação realizar o serviço

A Secretaria não possui mão-de-obra para execução do serviço. Não há servidores, nem suficientes, muito menos capacitados para executarem este tipo de serviço técnico.

Outro fato a Secretaria não possui contrato de mão-de-obra (terceirizada) pra tal finalidade.

Com relação a custos, estes poderiam não compensar considerando a morosidade nas contratações.

b) Contratação de empresa especializada a realizar o serviço de avaliação

Demonstra-se a solução mais viável de momento.

Considerando o apontado no item anterior, a contratação de uma empresa especializada com mão-de-obra qualificada, bem como equipe técnica suficiente trazem viabilidade a esta solução visando o atendimento ao interesse público o mais breve possível.

Pois desta forma, caberá a futura Contratada a aquisição de insumos, contratação de mão-de-obra para execução das atividades previstas.

Com relação a custos, poderia possuir um valor maior no caso da Secretaria realizar por si as avaliações, entretanto, este pode ser compensado considerando a especialização dos serviços, dentro dos prazos previstos e confiabilidade no resultado final.

Além do exposto, a contratação de empresa especializada no serviço de avaliação de imóveis é a solução mais viável, tendo em vista tratar-se de um serviço técnico, já utilizado pelo Município, conforme determina o decreto nº 31.355/18.

Inclusive é desta forma que a municipalidade tem procedido para o atendimento desta demanda.

c) Plataformas de Avaliação Online / softwares

Existem ferramentas digitais que permitem a realização de avaliações de imóveis de forma rápida, utilizando dados de mercado.

Essas plataformas geralmente utilizam algoritmos para determinar o valor de um imóvel com base em dados de mercado, como preços de venda de imóveis semelhantes na região.

Entretanto, esta forma, não detém a propriedade de conhecimento do imóvel in loco, para efetivamente ter uma avaliação precisa do mesmo.

Assim, as avaliações online podem não ser tão precisas quanto as avaliações realizadas por avaliadores profissionais.

d) Parcerias / doações

Uma das alternativas poderia ser receber doações ou se estabelecer parceria com empresas, fundações ou organizações.

Todavia, em contraponto, cria-se uma dependência de terceiros para a aquisição. Fora o fato de que, depender apenas e tão somente da "boa vontade" de terceiros, esta pode cessar a qualquer momento.

O que gera ainda a necessidade de se estabelecer relacionamentos duradouros e sólidos junto aos potenciais parceiros.

Outro consideração é o fato de que, pode-se sofrer limitações nas opções e volume de contratações e serviços prestados, devido as preferências dos parceiros, bem como de sua disponibilidade orçamentária para esta finalidade.

Muitas vezes, inclusive a qualidade e quantidade podem ser incertas.

Pode ainda haver a necessidade de aportes de recursos públicos para garantir o pleno atendimento da necessidade.

e) Chamamentos públicos

O chamamento público para este tipo de contratação, não se vislumbra como uma prática da Administração Pública. Sem contar o fato de que, um chamamento poderia gerar diversos contratos, com diversos prestadores, que ao longo do tempo que poderia prejudicar a gestão contratual e execução dos serviços.

f) Contratações unificadas em âmbito municipal e contratações compartilhadas em consórcios

Quanto as compras unificadas internas do Município, esta poderia ser uma solução. Entretanto, não há de momento grupo de compras para este objeto, mesmo porque, por ser muito específico estando assim prejudicada esta solução.

Quanto as compras compartilhadas, considerando que o Município de Joinville optou em participar de licitações compartilhadas junto aos Consórcio CIM-CATARINA e CIM-AMUNESC, esta também poderiam ser uma alternativa. Entretanto, ressalte-se que, esta é um prerrogativa, não uma obrigação.

Há como vantagens a participação, o aumento da economia de escala potencializada pela contratação de aquisição de bens ou contratação de serviços em um único processo licitatório acompanhado dos custos operacionais, ganho em escala, padronização, entre outros.

Todavia, há um outro lado, outras questões a serem abordadas, como p. ex.:

- Complexidade na gestão: A participação em um consórcio exige uma gestão eficiente e coordenada entre os membros participantes. Isso pode apresentar desafios adicionais, pois envolve a coordenação de interesses, tomada de decisões conjuntas e resolução de conflitos. A falta de uma gestão adequada pode levar a atrasos e problemas operacionais.
- Dependência de outros membros: Os resultados das licitações podem depender do desempenho e da contribuição de outros membros do consórcio. Se um ou mais membros não cumprirem suas responsabilidades adequadamente, isso pode afetar negativamente a eficácia e a eficiência das licitações.
- Menor flexibilidade: Participar de um consórcio pode exigir que os órgãos públicos sigam determinadas regras e regulamentos estabelecidos pelo consórcio. Isso pode resultar em uma menor flexibilidade na condução das licitações, impedindo que os órgãos públicos adotem abordagens mais personalizadas ou específicas para suas necessidades individuais.
- Possíveis conflitos de interesse: Dependendo da composição do consórcio, pode haver conflitos de interesse entre os membros. Isso pode surgir quando os membros têm interesses concorrentes ou diferentes prioridades. Tais conflitos podem prejudicar a objetividade e a imparcialidade das licitações.
- Complexidade na gestão de contratos: A administração e a gestão de contratos podem se tornar mais complexas em um consórcio, especialmente quando há a participação de vários membros. Coordenar as obrigações contratuais, as responsabilidades e as

expectativas de todos os membros requer uma gestão eficiente e uma comunicação clara.

- Restrições de autonomia: Participar de um consórcio pode implicar em restrições à autonomia dos órgãos públicos. Isso ocorre porque as decisões sobre as licitações podem precisar ser tomadas de forma conjunta, considerando os interesses e necessidades de todos os membros. Isso pode limitar a flexibilidade e a independência dos órgãos públicos.
- Riscos compartilhados: Ao aderir a um consórcio, as entidades participantes compartilham os riscos associados aos projetos licitados. Isso significa que, se um dos membros do consórcio enfrentar problemas financeiros, técnicos ou legais, todos os outros membros também serão afetados. É importante realizar uma análise cuidadosa dos riscos envolvidos e estabelecer mecanismos adequados para mitigá-los.
- Dependência dos membros: Os consórcios dependem da participação ativa e comprometimento dos membros para alcançar seus objetivos. Se um ou mais membros não cumprir suas obrigações ou retirar-se do consórcio, isso pode afetar negativamente a continuidade e efetividade das licitações em andamento. Portanto, é essencial selecionar cuidadosamente os membros e estabelecer acordos claros sobre as responsabilidades e obrigações de cada um.
- Possíveis atrasos: Devido à natureza colaborativa dos consórcios, pode haver atrasos no processo de tomada de decisão. A necessidade de consulta e consenso entre os membros pode prolongar o tempo necessário para finalizar as etapas do processo licitatório. Isso pode ser problemático em situações em que é exigida uma resposta rápida ou quando há prazos rígidos.

Cabe destacar neste sentido que, o gestor público dispõe de competência discricionária para escolher entre promover a licitação ou aderir a um registro de preços já existente. [Adesão à ARP: "Pegar carona" é recomendável ou reprovável? Acesso em: 10/04/2024. Disponível em: https://egov.df.gov.br/wp-content/uploads/2023/02/Adesao-a-ARP_-Pegar-carona-e-recomendavel-ou-reprovavel.pdf]

Dito isto, por oportuno ressaltar e frisar que, deve-se analisar se a municipalidade possui capacidade tanto de pessoal como técnica para realizar a contratação do objeto em questão. O que no nosso caso é possível, sem quaisquer prejuízos.

Há de se observar ainda, que, visado não prejudicar os demais consorciados se o interesse fora antecipado ao Consórcio quando da construção do processo licitatório.

Considerando o lapso de tempo, sendo um dos principais fatores a serem observados quanto as contratações públicas, a análise da vantajosidade à adesão a contratações compartilhadas junto aos Consórcios, sendo estas uma solução efetivamente válida ao atendimento à necessidade pública, esta análise seria válida junto a Atas de Registro de Preços ou Contratos já vigentes, pois processos ainda em tramitação estaria concorrendo em pé de igualdade a elaboração de processo licitatórios internos ao Município (ou não, pois a municipalidade pode agilizar a construção conforme sua necessidade e por ser gestora do processo como um todo, tornando-o assim mais célere em comparação a licitação compartilhada), pois da mesma forma gera incertezas de quando do efetivo atendimento da demanda, de valores (homologados) e inclusive de prazos de sua disponibilidade, não se demonstrando assim vantajosidade ao Município. Sem contar o fato de que, ante a, até então, ausência de facilidade de acesso a essas informações antecipadamente, prejudica a análise do gestor público. E o interesse público não pode esperar.

No caso, ainda relevante registrar e se observar o Princípio Constitucional da Autonomia Municipal, previsto na Constituição Federal. A Constituição Federal, em seu art. 30, confere aos municípios autonomia para legislar e administrar seus assuntos locais. Essa autonomia implica na capacidade de os municípios decidirem sobre suas contratações de acordo com suas particularidades e necessidades. A adesão irrestrita a Atas de Registro de Preços de um Consórcio poderia limitar essa autonomia, tornando o município dependente de decisões centralizadas que podem não atender adequadamente à realidade local.

Aliás, a Administração Pública deve acima de tudo buscar a eficiência em suas contratações. Ao analisar a adesão a uma Ata de Registro de Preços de um Consórcio, é necessário avaliar vários fatores que não somente preços, bem como se as condições propostas para contratação, os tipos de objetos contratados, se são realmente vantajosas para o Município. Assim, considerando a Nova Lei de Licitações, Lei nº 14.133/2021, o previsto em seu art. 23, § 1º, as contratações agora, não se resumem ao "menor preço", mas ao "melhor preço", ou seja, a análise não se fundamenta apenas na economicidade da contratação, mas há um conjunto de outros fatores (prazos, especificações técnicas, exigências documental, dentre outros).

Inclusive pode-se vislumbrar que há (fora dos Consórcios) mercados mais competitivos ou condições mais favoráveis, o que justificaria a não adesão à ata dos Consórcios.

Outro ponto que merece ser anotado é que, a adesão aos Consórcios, traz ao Município, inclusive, custos adicionais (contrato de rateio, dentre outras despesas administrativas).

Merece destaque também que, em que pese haver, aparentemente, o cumprimento dos ditames legais por parte dos Consórcios, estes não atendem em sua plenitude ou na maioria das vezes as exigências das contratações aqui do Município, seja desde o procedimento de estruturação, construção do processos de compras, bem como da parte licitatória (e Edital), o que poderia gerar eventuais inseguranças jurídicas. Assim a não adesão a uma Ata de Registro de Preços de um Consórcio pode ser justificada pelo objetivo de garantir a qualidade e a integridade dos produtos e serviços contratados pelo Município. Por vezes, ainda as contratações através dos Consórcios podem englobar uma ampla gama de fornecedores e produtos, nem sempre passando por rigorosos processos de seleção e avaliação conforme é realizado aqui no Município. Assim, ao realizar contratações independentes, o Município pode estabelecer critérios mais rigorosos de seleção, buscando garantir a qualidade dos produtos e serviços contratados, bem como a idoneidade das empresas envolvidas.

Em que pese termos a figura do Consórcio ser algo "maior" que o Município, que poderia angariar maiores vantagens (principalmente financeira, muito devido as quantidades a contratar) ainda não se vislumbra dessa forma, no qual os procedimentos de contratação merecem mais melhor amadurecimento. Justifica-se assim, a não adesão uma vez que ainda se identifica fragilidades, riscos significativos associados a essas contratações. Isso pode incluir riscos relacionados à qualidade dos produtos ou serviços, capacidade dos fornecedores em atender às demandas necessárias (em tempo) ou até mesmo riscos de imprevistos contratuais. Desta forma, ao realizar contratações independentes, o Município pode adotar medidas de mitigação de riscos mais adequadas à sua realidade e necessidades, protegendo seus interesses e evitando problemas futuros.

Há que se notar ainda a questão de inflexibilizar a gestão do Município quanto a gerir suas contratações, pois estas seriam deixariam de estar no controle da municipalidade, podendo haver prejuízos, principalmente quanto ao atendimento em tempo das demandas, que muitas vezes são impreviáveis e surgem ao longo do ano. Assim, a não adesão à Ata de Registro de Preços de um Consórcio permite que o Município tenha mais flexibilidade na gestão de suas contratações. A adesão a uma ata de um consórcio implica em estar vinculado aos fornecedores e condições preestabelecidas no momento da Ata, o que pode limitar a capacidade do município de responder a mudanças e adaptações necessárias ao longo do tempo.

Cabe destacar ainda que, cada Município tem necessidades específicas em termos de especificações técnicas (dos produtos e serviços) que deseja adquirir que na maioria das vezes não é compatível com os demais. Se a Ata de Registro de Preços do Consórcio ou Termos de Contrato não contemplar todas essas especificações técnicas específicas, o Município pode justificar sua não adesão com base na necessidade de atender a

requisitos técnicos particulares.

Por sua vez a não adesão à Ata de Registro de Preços e Termos de Contrato pode ser justificada com base na necessidade de garantir a transparência e o controle do processo de contratação pública. Ao realizar contratações independentes, o Município tem maior controle sobre o processo (como um todo, desde seu início até sua conclusão), podendo adotar medidas adicionais para assegurar a lisura e a transparência em todas as etapas. Isso inclui a elaboração de editais de licitação, a realização de julgamentos transparentes e a publicidade adequada dos resultados, fortalecendo a credibilidade e a confiança na Administração Municipal.

Inclusive a não adesão à Ata de Registro de Preços e Termos de Contrato pode ser justificada quando o Município identifica riscos significativos associados à adesão. Isso pode incluir riscos relacionados à qualidade dos produtos ou serviços, capacidade dos fornecedores em atender às demandas necessárias ou até mesmo riscos de imprevistos contratuais. Ao realizar contratações independentes, o Município pode adotar outras medidas de mitigação de riscos mais adequadas à sua realidade e necessidades, protegendo seus interesses e evitando problemas futuros.

Ao não aderir a uma ata de registro de preços de um consórcio, o Município pode promover a concorrência entre fornecedores, principalmente dos locais. Isso pode estimular a economia local, fomentando o desenvolvimento de empresas e empreendedores locais, além de possibilitar a contratação de produtos e serviços com características específicas da região, o que pode contribuir para a identidade e o crescimento econômico do Município. Outro ponto é que estes (Consórcios) podem limitar a concorrência e reduzir a possibilidade de obter preços mais competitivos, principalmente junto ao mercado local. Isso pode limitar a capacidade do Município de buscar soluções mais eficientes e adequadas para suas demandas específicas, especialmente considerando as particularidades socioeconômicas, culturais e geográficas de cada localidade. Aliás, a centralização de compras no consórcio inviabiliza o estímulo à livre concorrência e à economia regional.

Aliás, a não adesão às Atas de Registro de Preços ou Termos de Contrato dos Consórcios permite que o Município busque soluções mais adequadas e personalizadas, considerando suas particularidades e visando a prestação de serviços de maior qualidade aos cidadãos.

Outro ponto que deve-se ter em consideração é a autonomia que o(s) Consórcios possuem, no qual a interferência do Município é relativa. Não tendo qualquer controle, principalmente quanto suas prioridades de contratação ou objetos de contratação. Estes são compostos por vários municípios, com demandas diferentes, e que, inclusive, simultaneamente podem ambos terem Atas ou Contratos para serviços similares, o que, de igual forma, não se imagina infringir o previsto no art. 82, inc. VIII da Lei nº 14.133/2021. Inclusive aqui um ponto ser ressaltado, vislumbra-se que a vedação remeta a contratações internas, não atingindo contratações de outros entes externos (como no caso os Consórcios). Devemos tomar cuidado na interpretação literal da Lei.

Há ainda junto as documentações dos Consórcios, em que não há obrigatoriedade de sua participação, conforme Termo de Uso de Licitações Partilhadas do CINCATARINA - TU139/01:

[...]

1. ENTE DA FEDERAÇÃO CONSORCIADO

[...] poderão participar do Projeto de Licitações Compartilhadas do CINCATARINA. (grifo nosso)

Por sua vez o Protocolo de Intenções do Consórcio Interfederativo Santa Catarina - CINCATARINA (Segunda Alteração e Consolidação):

Art. 3º - Para o cumprimento de seus objetivos e finalidades o CONSÓRCIO INTERFEDERATIVO SANTA CATARINA - CINCATARINA, entre outros, poderá:

[...]

XIII - Realizar licitação da qual, nos termos do edital, decorram contratos administrativos celebrados por órgãos ou entidades dos entes da Federação consorciados, podendo entre outros:

a) Realizar licitações compartilhadas em favor dos entes consorciados, acompanhar a execução, bem como proceder à aquisição, administração ou gestão compartilhada de bens e serviços de interesse dos entes consorciados, inclusive para a execução de ações ou programas Federais e Estaduais transferidos ou conveniados com os entes da federação;

No caso do Protocolo de Intenções do CIM-AMUNESC:

Cláusula 14 [...]

Parágrafo único: Para a consecução da gestão associada, os Municípios podem delegar ao Consórcio o exercício das competências que ensejem o cumprimento de seus objetivos, objeto e finalidades do Consórcio. (grifo nosso)

Ou seja, em ambos, não se constata a obrigatoriedade de adesão às contratações dos consórcios ou que estes tenham que realizar as contratações pelos municípios.

Em regra o Município faz parte, porém, isso não gera a obrigação de participar das licitações ou de aderir às suas Atas de Registro de Preços ou Termo de Contrato.

Da mesma forma, ambos os instrumentos de adesão respeitam a autonomia dos entes federativos consorciados em seu bojo.

Diante do exposto, cumpre registrar que, a participação à adesão às contratações através dos Consórcios perpassa pela análise de oportunidade e conveniência do gestor público. Principalmente quanto da oportunidade em condições principalmente em que o Município se veja desabastecido (ou em necessidade urgente e que já haja Ata ou Termo de Contrato vigente) ou que não tenha condições por si só de realizar suas contratações. O que não é o caso da presente contratação.

g) Contratação contínua x Registro de Preços

Considerando a prospecção de imóveis, aquisição de imóveis de terrenos próximos a unidades para ampliação, podem variar ao longo do período letivo e surgem conforme a necessidade, não é relevante a contratação de forma contínua.

Relevante assim, que haja o registro de preços dos serviços, para sua utilização conforme a necessidade.

CONCLUSÃO - MELHOR SOLUÇÃO: Diante das opções de mercado apresentadas, comparando-se as soluções encontradas no mercado, de forma objetiva, a mais vantajosa para a Administração Pública sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência **é a contratação de empresa especializada para a elaboração de laudos de avaliação de imóveis no município de Joinville para imóveis de interesse da Secretaria de Educação, pelo registro de preços.**

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (obrigatório)

De acordo com o art. Art. 18, § 2º da Lei 14.133/2021, este campo é obrigatório.

6.1 - Os valores estimados para a contratação, estão discriminados no presente processo junto aos documentos que compõem a contratação;

- 6.1.1 - Planilha Orçamentária Sintética;
- 6.1.2 - Planilha Orçamentária Analítica;
- 6.1.3 - BDI - *Benefícios e Despesas Indiretas*;

No caso, os valores estimados para a contratação tiveram por base os parâmetros contidos na **art. 67 da IN nº 03/2024/SAP** e art. 23 da Lei nº 14.133/2021.

No caso, considerando que o ETP é um estudo preliminar, as devidas justificativas quanto os parâmetros utilizados para formulação do valor estimado, este será juntado, no momento oportuno ao processo em documento singular, tratando sobre.

6.2 - No entanto, de início, estima-se a contratação no valor de **R\$ 100.000,00;**

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

De acordo com o art. Art. 18, § 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

7.1 - Considerando os elementos tragos ao presente documento, e baseando-se na necessidade, no histórico de contratações, na descrição do serviço amplamente utilizado no mercado e necessários a qualquer órgão público ou particular na gestão de imóveis, conclui-se que **a solução como um todo para atendimento do serviço é a contratação de empresa especializada, através de certame licitatório, para a elaboração de laudos de avaliação de imóveis no município de Joinville para imóveis de interesse da Secretaria de Educação, pelo registro de preços.**

7.2 - Quanto as especificações, detalhamentos, prazos e garantias estão dispostos nos demais itens deste ETP.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (obrigatório)

De acordo com o art. Art. 18, § 2º da Lei 14.133/2021, este campo é obrigatório.

8.1 - 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.

8.2 - A justificativa para o não parcelamento do objeto fora desta forma definida objetivando-se o melhor preço para a Administração Pública, devido ao fato de que, o parcelamento poderá causar desinteresse do mercado e consequentemente da competitividade, não haverá perda de economia de escala, bem como de igual forma, não haverá comprometimento técnico e econômico no caso, pelo contrário, considerando a necessidade da realização do serviço, o parcelamento poderá prejudicar o resultado final pretendido, sendo assim, o critério para seleção do fornecedor com base no **menor preço unitário**, neste caso demonstrando-se como mais vantajoso para a Administração Pública;

8.3 - Corroborar tal justificativa as licitações anteriores, no qual não houve parcelamento do objeto: Pregão Eletrônico nº 037/2024 (0020185271) e Pregão Eletrônico nº 580/2022 (0013788037)

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

De acordo com o art. Art. 18, § 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

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.

Entretanto, aqui relevante constar que, os resultados pretendidos a todos os níveis (economicidade, aproveitamento de recursos - seja de qualquer espécie) estão atrelados ao atendimento da necessidade da existente e da formatação da contratação, no sentido que estão previstos nos demais tópicos deste documento.

Com a presente contratação busca-se o melhor aproveitamento dos recursos materiais e financeiros, mostrando-se, portanto, a solução como positiva economicamente para o Município e Secretaria da Educação. Além das vantagens de ganho de tempo, com a contratação de uma empresa especializada devidamente homologada, nota-se a melhoria dos resultados e adequação ao atendimento da população.

No caso, elencamos abaixo **de forma expressa os resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.**

Melhor aproveitamento dos recursos humanos:

- Possuir uma equipe técnica dedicada e especializada, garantindo a disponibilidade e agilidade.
- A empresa contratada possui estrutura e processos otimizados para realizar as avaliações de forma ágil e eficiente.
- Maior produtividade da equipe interna da SED, que poderá se dedicar a outras atividades. Assim, os recursos humanos internos podem ser direcionados para outras atividades estratégicas, aumentando a eficiência e a produtividade geral da SED.
- A contratação de avaliadores qualificados traz conhecimento técnico que pode não estar disponível internamente, resultando em análises mais precisas e decisões mais informadas.

Melhor aproveitamento dos recursos materiais:

- Economia com aquisição/locação de equipamentos para realização da avaliação.
- Empresas especializadas muitas vezes utilizam tecnologias e processos que minimizam o uso de materiais, como papel e impressão,

contribuindo para a sustentabilidade.

- Serviços de avaliação geralmente utilizam tecnologia avançada (softwares de avaliação, geoprocessamento, etc.), possibilitando uma análise mais abrangente e precisa, que pode não estar disponível com os recursos internos.
- Avaliações feitas por empresas especializadas podem resultar em dados mais confiáveis e atualizados, facilitando a tomada de decisões.
- Ao contratar serviços externos, evita-se a necessidade de aquisição de equipamentos e materiais que seriam subutilizados, promovendo uma gestão mais eficiente dos ativos materiais. Inclusive pelo fato de que, a empresa contratada é responsável pela manutenção de seus equipamentos e ferramentas, reduzindo os custos para o órgão público.

Melhor aproveitamento dos recursos financeiros:

- Minimização de custos operacionais. Contratar serviços de avaliação pode ser mais econômico do que manter uma equipe interna, considerando salários, benefícios e encargos trabalhistas;
- Melhor planejamento e consequentemente redução de custos quanto a maior precisão na avaliação dos imóveis.
- Avaliações precisas podem contribuir para decisões mais informadas sobre a gestão de ativos, resultando em melhores investimentos e valorização do patrimônio público.

Enfim, tudo isso agrega, quanto a melhor aproveitamento de recursos humanos, materiais, financeiros e de economicidade ao final.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

Não há necessidade de providências adicionais.

A Secretaria de Educação dispõe de corpo técnico capacitado tanto para fiscalização como para a gestão contratual da futura contratação.

Desta forma, não há, num primeiro momento, ações que devem ser executadas pela Administração antes da formalização da futura contratação, com vistas à correta execução contratual.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

Não há contratações interdependentes necessárias ao objeto da presente contratação.

Não há compras unificadas, a nível municipal ou a nível de Atas ou Contratos vigentes com mesmo objeto perante aos consórcios (CINCATARINA e CIM-AMUNESC) no qual o Município faz parte.

Há contratação correlata, com objeto similar, através do **Termo de Contrato nº 810/2024 - SAP.UPI (0021300121)**, no entanto, o saldo referente ao respectivo contrato na **modalidade completo** não é suficiente para atender as demandas desta Secretaria.

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

12.1 - Impactos ambientais

- O uso de papel para impressão de relatórios e documentos, bem como o consumo de energia elétrica para equipamentos eletrônicos, são exemplos de consumo de recursos naturais que podem ser minimizados.
- O descarte inadequado de papéis, plásticos e outros materiais utilizados durante a avaliação pode gerar impactos ambientais negativos.
- Consumo de energia elétrica nos trabalhos de escritório.
- Possível interferência em áreas verdes durante as vistorias.

12.2 - Medidas mitigadoras

- Descarte adequado de resíduos gerados durante a avaliação do imóvel, seguindo as normas ambientais vigentes.
- Priorizar a digitalização de relatórios e documentos pode reduzir o consumo de papel e a necessidade de impressão.
- A utilização de equipamentos eletrônicos com baixo consumo de energia pode minimizar o impacto ambiental.
- Otimizar roteiros das vistorias para reduzir deslocamentos.

13. ANÁLISE DE RISCOS

De acordo com o art. Art. 18, inciso X da Lei 14.133/2021, na fase preparatória, devem ser abordados os riscos que possam comprometer o sucesso da licitação e a boa execução contratual

| Nº | A - Identificação de riscos (processo de busca, reconhecimento e descrição de riscos, que envolve a identificação de suas fontes, causas, etc.) - considerar todas as fases da contratação (planejamento, seleção do fornecedor e execução) | Nível | B - Análise de riscos (compreensão das causas e consequências imediatas, envolvendo a consideração detalhada de incertezas, fontes de risco, cenários, controles e sua eficácia) | Nível | C - Avaliação de riscos (processo que visa apoiar decisões sobre como responder a riscos e que envolve a comparação de resultados da análise de riscos com a assunção deste pela Administração Municipal, ponderando a probabilidade de ocorrência e o impacto) | D - Tratamento de riscos (qualquer ação adotada para lidar com risco) | Conduta |
|----|--|-------|--|-------|---|---|---------|
| | | | | | | | |

| | | | | |
|----|--|---|--|---|
| 1 | Não previsão no Plano de Contratação Anual e Plano Orçamentário | 1 | Impactos de ordem orçamentária, entretanto, afetam a contratação | 1 |
| 2 | Morosidade devido aos trâmites burocráticos para efetivar a contratação | 3 | Considerando todos os trâmites oriundos das Leis de regência das contratações públicas, podem haver entraves durante a análise e efetivação da contratação. Consequentemente não atender ao interesse público em tempo | 3 |
| 3 | Ausência de estudos preliminares e imprecisão das definições na construção do processo de compras | 1 | Especificações insuficientes ou incompletas podem prejudicar a contratação. Com definições imprecisas poderá causar desinteresse do mercado, não se contratar o suficiente ou se contratar além do necessário. Não se atenderia de forma plena o interesse público | 3 |
| 4 | Servidores em quantidade ou qualificação inadequada - servidores não detêm as competências multidisciplinares necessárias | 2 | Especificações incompletas ou com requisitos irrelevantes ou indevidamente restritivos. Assim não alcançar-se-á os objetivos pretendidos com a contratação | 2 |
| 5 | Pesquisa de mercado insuficiente | 2 | Subestimada as opções de mercado, o que poderá causar restritividade no futuro certame licitatório. Bem como imprecisão do valor médio para a contratação | 3 |
| 6 | Ausência de Gerenciamento de Risco (permite ações contínuas de planejamento, organização, fiscalização dos riscos que possam comprometer a execução do Contrato) | 2 | Imprevisibilidade dos resultados esperados. O atendimento aos objetivos pretendidos é relativizado | 1 |
| 7 | Cotações de preços para formação do preço médio da contratação elevados ou demasiadamente baixos | 2 | Prejuízo ao erário Público ou desinteresse de mercado | 2 |
| 8 | Quantitativo subestimado ou superestimado | 2 | Não atendimento ao interesse público pela insuficiência da quantidade ou desperdício de dinheiro público no caso de superestimada a quantidade | 3 |
| 9 | Ausência de recursos orçamentários | 2 | Indisponibilidade orçamentária impedindo contratação ou inviabilizando o contrato, gerando prejuízo à Administração. | 4 |
| 10 | Falta de interessados no futuro certame licitatório | 3 | Não atendimento ao interesse público em tempo. Retrabalho quanto a construção de novo processo e revisão dos critérios contidos anteriormente. | 4 |
| 11 | | | Suspensão ou revogação do certame licitatório. Não atendimento ao interesse público no que se refere a elaboração do processo licitatório. Dependendo do resultado | |

| | | |
|-------|--|---------|
| Baixo | vigente. Planejar com atencendências as demandas | Mitigar |
| Alto | Antecipar as contratações. Haver planejamento para que a contratação ocorra em tempo. Priorizar agilidade nas análises e tramitações do processo na fase interna | Mitigar |
| Médio | Capacitar os servidores envolvidos. Escolher servidores com aptidão com o objeto a ser contratado | Mitigar |
| Médio | Aumentar o número de servidores envolvidos, bem como capacitar os servidores que participarão do planejamento e construção do processo de compras | Evitar |
| Médio | Capacitar o(s) responsável(is) pelo planejamento e construção do processo de compras. Ampliar a pesquisa de mercado | Evitar |
| Baixo | Capacitar o(s) responsável(is) pelo planejamento e construção do processo de compras | Evitar |
| Médio | Capacitar o(s) servidorer responsáveis pela pesquisa de preços. Realizar ampla pesquisa de mercado | Evitar |
| Médio | Capacitar o(s) responsável(is) pelo planejamento e construção do processo de compras. Realizar um amplo mapeamento de necessidades | Evitar |
| Alto | Antes das contratações fazer reserva orçamentária para tal finalidade (LOA) ou se for o caso realizar a reprogramação orçamentária | Evitar |
| Alto | Ampla pesquisa de mercado para definição clara nos termos do instrumentos de contratação. Ampla divulgação do Edital | Evitar |
| | Construir o processo de compras de forma adequada (tecnicamente se falando) com | |

| | | | | |
|----|--|---|---|---|
| | Impugnação do Edital ou documento equivalente | 2 | final, pode culminar em retrabalho quanto a construção de novo processo e revisão dos critérios contidos anteriormente. | 3 |
| 12 | Licitação fracassada ou deserta | 2 | Não atendimento ao interesse público em tempo. Retrabalho quanto a construção de novo processo e revisão dos critérios contidos anteriormente. | 4 |
| 13 | Apresentação de recurso quanto ao resultado final da licitação | 2 | Não atendimento ao interesse público em tempo. Dependendo do resultado, por gerar retrabalho quanto a construção de novo processo e revisão dos critérios contidos anteriormente. | 2 |
| 14 | Proposta inexecutável por parte da(s) Contratada(s) | 2 | Atendimento parcial ou não atendimento em sua totalidade ao objeto da contratação. O que pode inclusive gerar a necessidade de novo processo licitatório | 3 |
| 15 | Contratada(s) se recusar(em) a assinar(em) o Contrato | 2 | Impossibilidade de contratar. Desistência quanto ao atendimento ao objeto da contratação. Necessidade de uma nova contratação | 5 |
| 16 | Contratada(s) sem capacidade técnica para atender(em) ao objeto da contratação | 2 | Atendimento parcial ou não atendimento em sua totalidade ao objeto da contratação | 3 |
| 17 | Descumprimento da entrega | 3 | Atendimento parcial ou não atendimento em sua totalidade ao objeto da contratação | 4 |
| 18 | | | | |

Classificação dos Riscos

| | | |
|-------|---|--------------------|
| Médio | ampla pesquisa de mercado com exposição clara das condicionantes e especificidades da contratação | Evitar |
| Alto | Ampla pesquisa de mercado para definição clara dos termos do instrumento de contratação. Fazer análise do histórico de contratações neste sentido com objeto idêntico ou similar. Ampla divulgação do Edital | Evitar |
| Médio | Realizar adequada instrução processual | Mitigar |
| Médio | Solicitar documentos de habilitação de forma suficiente a corroborar a proposta apresentada. Realizar diligências se necessário | Transferir |
| Alto | Elaborar Estudo Técnico Preliminar, Análise de Riscos e Termo de Referência que apresentem estudo comparado realizado e de forma a atender às reais necessidades de negócio e com preços e prazos viáveis para o mercado | Mitigar/transferir |
| Médio | Ampla pesquisa de mercado para definição clara dos termos do instrumento de contratação, bem como disposição de sanções e penalidades no Edital visando evitar empresas inaptas de participar da licitação. Sem contar o fato da necessidade da avaliação da capacidade técnica da empresa. | Mitigar/transferir |
| Alto | CAF fiscalizar e estar atenta quanto a execução contratual. Se necessário notificar ou aplicação das devidas penalidades, no caso de descumprimento | Mitigar/transferir |
| | Estar atento a empresa Contratada. Verificar constantemente a regularidade fiscal e demais documentação correlata. Notificar a Contratada. | |

| | | | | |
|----|---|---|--|---|
| | Falha na prestação dos serviços - inexecução parcial ou total | 3 | Descumprimento contratual. Não atendimento ao interesse público, seja de forma parcial ou total | 3 |
| 19 | Ausência de acompanhamento e fiscalização do futuro contrato | 1 | Distorções na execução do objeto contratado. Inexecução contratual. Não atendimento de forma plena a demanda | 1 |
| 20 | Responsáveis pela fiscalização e gestão do contrato não possuir competência multidisciplinar necessárias para a atividade | 2 | Não fiscalização adequada do objeto da contratação. Passível de inexecução contratual. Não atendimento de forma plena do interesse público | 1 |
| 21 | Contratada(s) não manter(em) a regularidade fiscal durante a execução do contrato | 2 | Falha na prestação na execução do objeto contratado (sem receber, a Contratada pode suspender a prestação dos serviços) | 2 |
| 22 | Extinção contratual por descumprimento | 2 | Não atendimento ao interesse público. Paralisação dos serviços. Necessidade de uma nova contratação | 5 |
| 23 | Alteração do escopo da contratação | 1 | Descumprimento contratual. Não atendimento ao interesse público, seja de forma parcial ou total | 3 |
| 24 | Falência da empresa(s) Contratada(s) | 3 | Não atendimento ao interesse público seja parcial ou total | 4 |
| 25 | | | | |

| | | |
|-------|--|--------------------|
| Alto | Dependendo o caso, a aplicação das penalidades previstas no Contrato | Mitigar/transferir |
| Baixo | Capacitar e orientar a Comissão de Acompanhamento e Fiscalização do Contrato quanto a importância da rotina na fiscalização. Se for o caso, substituir o(s) servidores que fazem parte da Comissão de Fiscalização e Acompanhamento | Mitigar |
| Baixo | Capacitar e orientar a Comissão de Acompanhamento e Fiscalização do Contrato quanto a importância da rotina na fiscalização. Se for o caso, substituir o(s) servidores que fazem parte da Comissão de Fiscalização e Acompanhamento | Mitigar |
| Médio | Fiscalizar rotineiramente as condições fiscais e tributárias da Contratada. Notificar a contratada. Dependendo o caso, a aplicação das penalidades previstas no Contrato | Transferir |
| Alto | CAF estar atenta rotineiramente quanto a execução contratual, buscando evitar descumprimentos que culminem na extinção contratual. Notificar a contratada. Dependendo o caso, a aplicação das penalidades previstas no Contrato | Transferir |
| Médio | CAF estar atenta rotineiramente quanto a execução contratual, buscando evitar descumprimentos que culminem na alteração do escopo da contratação. Notificar a contratada. Dependendo o caso, a aplicação das penalidades previstas no Contrato | Mitigar/transferir |
| Alto | Fiscalização constante. Contratação emergencial e nova licitação | Mitigar/transferir |
| | CAF estar atenta ao cumprimento das exigências e condições da contratação. Notificar a contratada. | |

| | | | | | | | | | | | |
|--|---|-------|-------------|--|-------|---------------------------|------------|--|--|---|--------------------|
| Divergência com a(s) Contratada(s) sobre a prestação dos serviços no momento da execução | | | 1 | Descumprimento contratual. Não atendimento ao interesse público, seja de forma parcial ou total | | | 2 | Baixo | Dependendo o caso, a aplicação das penalidades previstas no Contrato | Mitigar/transferir | |
| 26 | Erro na avaliação do imóvel. Avaliação inadequada do imóvel | | 1 | Falta de qualificação técnica da empresa contratada. Utilização de metodologia inadequada. Erro de cálculo | | | 4 | | Médio | Contratar avaliadores com experiência comprovada na área. Definir claramente a metodologia a ser utilizada na avaliação. | Mitigar/transferir |
| 27 | Laudo de avaliação inconsistente | | 1 | Falta de clareza na metodologia utilizada. Falta de fundamentação técnica | | | 3 | | Médio | Exigir do avaliador um laudo de avaliação claro e conciso, que explique a metodologia utilizada e as conclusões obtidas. | Mitigar/transferir |
| 28 | Divergência entre o valor de avaliação e o valor de mercado | | 1 | Variação do mercado imobiliário. Falta de conhecimento do mercado local. Erro na escolha do método de avaliação | | | 4 | | Médio | Contratar um avaliador que tenha conhecimento do mercado local. Definir o método de avaliação mais adequado para o tipo de imóvel e mercado. | Transferir |
| 29 | Fraude na avaliação do imóvel | | 1 | Avaliação tendenciosa. Conluio entre o avaliador e o vendedor | | | 3 | | Médio | Contratar um avaliador independente e imparcial. | Mitigar/transferir |
| 30 | Descumprimento de normas e legislações | | 1 | Falta de conhecimento ou descuido com as regulamentações vigentes | | | 2 | | Baixo | Realizar uma análise prévia das normas e legislações aplicáveis ao serviço de avaliação. Incluir cláusulas contratuais que garantam o cumprimento das normas. | Transferir |
| 31 | Alterações nos requisitos do serviço durante a execução | | 1 | Mudanças nas necessidades ou especificações do contratante ou atualizações da legislação aplicável | | | 2 | | Baixo | Definir procedimentos claros para solicitação e aprovação de mudanças. | Mitigar |
| | | | | | | Risco Geral | Médio | | | | |
| Probabilidade (P) | | | Impacto (I) | | | Classificação dos Riscos | | Possibilidade de Tratamento dos Riscos | | | |
| Índice | Descrição | Nível | Índice | Descrição | Nível | Pontuação (A x B / P x I) | Risco | Conduta | Descrição | | |
| Raro | Evento extraordinário. Acontece apenas em situações excepcionais. Não há histórico conhecido do evento ou não há indícios que sinalizem sua ocorrência. | 1 | Muito Baixo | Não afeta o objetivo. Compromete minimamente o atingimento do objetivo. Para fins práticos, não altera o alcance do objetivo/resultados. | 1 | 15 a 25 | Muito Alto | Evitar | Descontinuar a atividade, interromper o processo de trabalho. | | |
| Pouco provável | Evento casual, inesperado. Existe histórico de ocorrência. O histórico conhecido aponta para a baixa frequência de ocorrência no prazo associado ao objetivo. | 2 | Baixo | Afeta pouco o objetivo. Compromete em alguma medida o alcance do objetivo, mas não impede o alcance da maior parte do objetivo/resultados. | 2 | 8 a 12 | Alto | Transferir | Compartilhar o risco com terceiros, como no caso dos seguros. | | |
| | Evento esperado de frequência | | | | | | | | | | |

Estudo Técnico Preliminar - ETP 25340533

SEI 24.0.219850-2 / pg. 12

| | | | | | | | | | |
|--------------------|---|---|------------|--|---|-------|-------------|--------------------|--|
| Provável | reduzida. Histórico parcialmente conhecido. Repete-se com frequência razoável no prazo associado ao objetivo ou há indícios que possa ocorrer nesse horizonte. | 3 | Médio | Torna incerto ou duvidoso o alcance do objetivo. Compromete razoavelmente o alcance do objetivo/resultado. | 3 | 3 a 6 | Médio | Mitigar | Desenvolver e implementar medidas para evitar que o risco se concretize e/ou medidas para atenuar o impacto e as consequências, caso ocorra. |
| Muito provável | Evento usual de frequência habitual. Histórico amplamente conhecido. Repete-se com elevada frequência no prazo associado ao objetivo ou há indícios que ocorrerá nesse horizonte. | 4 | Alto | Torna improvável o alcance do objetivo. Compromete a maior parte do atingimento do objetivo/resultado. | 4 | 1 e 2 | Baixo | Mitigar/transferir | Desenvolver e implementar ambas as medidas: mitigar e transferir |
| Praticamente certo | Evento que se repete seguidamente. Interfere no ritmo das atividades. Ocorrência quase garantida no prazo associado ao objetivo. | 5 | Muito Alto | Capaz de impedir o alcance do objetivo. Compromete totalmente ou quase totalmente o atingimento do objetivo/resultado. | 5 | 0 | Muito Baixo | Aceitar | Não há necessidade de adotar quaisquer medidas. Considerar se é o caso de monitorar ao longo do tempo. |



14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA (obrigatório)

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, este campo é obrigatório.



| Parâmetro considerado | Sim | Não | Observação / Comentário |
|--|-----|-----|-------------------------|
| 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 | | Médio |
| 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 | | Vide item 13, acima |
| 7. No caso do item anterior, foram indicadas as medidas necessárias para mitigar os riscos? | x | | Vide item 13, acima |

Conclusão:



- a) Com base nas informações levantadas durante este estudo, a Equipe/Comissão de Planejamento entende ser viável a solução (**é a contratação de empresa especializada, através de certame licitatório, para a elaboração de laudos de avaliação de imóveis no município de Joinville para imóveis de interesse da Secretaria de Educação, pelo registro de preços**) 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.
- b) No mais, diante de todas as informações colhidas no presente documento demonstra que há adequação (alinhamento) da solução escolhida frente a necessidade a ser atendida.



Documento assinado eletronicamente por **Erico Rafael da Silva, Servidor(a) Público(a)**, em 05/05/2025, às 13:41, 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 **Ademar Stringari Junior, Gerente**, em 06/05/2025, às 08:04, 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 **Diego Calegari Feldhaus, Secretário (a)**, em 06/05/2025, às 16:13, 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 **25340533** e o código CRC **EF67407F**.

Rua Itajaí, 390 - Bairro Centro - CEP 89201-090 - Joinville - SC - www.joinville.sc.gov.br