

MEMORANDO SEI Nº 30519837/2026 - SAP.UAO.AAO

Joinville, 12 de agosto de 2026.

À SAP.LCT

Assunto: Pregão Eletrônico nº 096/2026- Análise de Exequibilidade da Proposta - Avaliação de Imóveis

Em resposta ao memorando 30507235 - SAP.LCT, que trata do pedido de análise técnica da proposta da empresa **PROJETTA SCHORR ENGENHARIA & CONSULTORIA LTDA**, referente ao Pregão Eletrônico nº 096/2026, visando a *"Contratação de empresa prestadora de serviço de avaliação de imóveis urbanos e rurais da Secretaria de Administração e Planejamento"*, consideramos:

A licitante juntou ao processo registros formais, contratos e notas fiscais de serviços prestados a outros órgãos públicos do Estado de Santa Catarina, comprovando a execução habitual do mesmo objeto por valores entre R\$ 170,00 e R\$ 176,82. Esse histórico confirma que o preço cotado para este Município é exequível perante a estrutura de custos da empresa.

No tocante ao aspecto logístico e ao cumprimento da vedação expressa à subcontratação prevista no item 10.7.1 do Memorial Descritivo, a empresa estruturou o atendimento em duas etapas. Na fase inicial, haverá a alocação presencial direta da responsável técnica, Engenheira Ingrid Vergara Schorr, na região de Joinville/SC, garantindo o início imediato dos atendimentos. Paralelamente, a empresa realizará a contratação direta de um profissional habilitado residente na região, que será formalmente integrado ao seu quadro próprio de funcionários para dar continuidade às vistorias presenciais.

À luz da jurisprudência consolidada do Tribunal de Contas da União e da Lei Federal nº 14.133/2021, a Administração não pode exigir a comprovação prévia de vínculo funcional ou estrutura física pronta antes da assinatura do contrato, sob pena de impor ônus indevido ao licitante para um evento futuro e incerto. Contudo, o plano apresentado não especifica que o profissional contratado possuirá habilitação técnica para tal, inclusive, o documento 30507209 cita:

Dessa forma, **o profissional local poderá realizar as vistorias** e os levantamentos presenciais como integrante da equipe técnica da Projetta Schorr, enquanto a coordenação, o tratamento dos dados, a análise crítica e a revisão dos laudos permanecerão centralizados sob a responsabilidade técnica da empresa.

Quando a natureza, a complexidade ou alguma circunstância particular do imóvel recomendar a participação direta da **Engenheira Ingrid Vergara Schorr, esta realizará pessoalmente a vistoria** ou acompanhará o profissional local. **(grifo nosso)**

O documento sugere que a vistoria será feita por outro profissional, sem habilitação técnica e a avaliação da vistoria será realizada pela engenheira responsável, o que configura inadequação da qualificação profissional. Nesta seara, a elaboração de Laudos de Avaliação de Imóveis sob os critérios metodológicos da ABNT NBR 14.653 (exigidos no Memorial Descritivo), cuja competência é privativa de Engenheiros ou Arquitetos, cumulados com a Resolução 345/1990 do CONFEA, asseveram:

ABNT NBR 14653-1-2019

3.1.17 Engenharia de Avaliações: conjunto de conhecimentos técnicos-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por **arquitetos ou engenheiros**.

(...)

6.3.2: A **vistoria deve ser efetuada pelo profissional da engenharia de avaliações** com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliado, daí resultando informações essenciais para a respectiva avaliação. **(grifo nosso)**

Resolução CONFEA nº 345/1990

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

(...)

c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a **determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem**, de um direito ou de um empreendimento.

(...)

Art. 2º - Compreende-se como a **atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos**, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões. **(grifo nosso)**

Resta claro que a vistoria do imóvel é etapa indissociável da avaliação e também deve ser feita pessoalmente por profissional habilitado da engenharia de avaliações. Portanto, o modelo operacional proposto pela empresa apoia-se no fracionamento de atos privativos de engenheiro ou arquiteto.

Desta forma, não resta devidamente comprovada a exequibilidade logística e técnica nos moldes apresentados. Diante disso, nos termos do art. 64 da Lei Federal nº 14.133/2021, para garantir a clareza e o saneamento do processo, é necessária nova diligência junto à licitante, para que demonstre - matemática e documentalmente - como garantirá que todas as vistorias serão executadas exclusivamente por profissional habilitado em Engenharia/Arquitetura integrante de seu quadro próprio, mantendo a exequibilidade do valor proposto.

Submetemos a presente análise à deliberação da Unidade de Licitação.

Sem mais, a Unidade de Apoio Operacional através da Área de Apoio Operacional, encontra-se à disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente.



Documento assinado eletronicamente por **Juliano Andress Mertens Garcia, Assessor(a) Técnico(a)**, em 13/08/2026, às 13:54, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº 8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Elvis Laureano Ricardo, Diretor (a) Executivo (a)**, em 13/08/2026, às 13:57, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº 8.539, 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 **30519837** e o código CRC **02E1B639**.

Av. Hermann August Lepper, 10 - Bairro Saguauçu - CEP 89221-005 - Joinville - SC - www.joinville.sc.gov.br

26.0.030286-1

30519837v9