

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP SEI N° 0020151275/2024 - SAP.UPI

### 1 - NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

1.1 - Trata-se de processo para contratação de empresa especializada em serviço de avaliação de imóveis urbanos e rurais de interesse do Município, 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.

1.2 - 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.

1.3 - A contratação de natureza contínua se dá pela fato do referido serviço de avaliação estender-se por mais de um exercício financeiro, bem como para suprir necessidades frequentes e não comprometer a continuidade das atividades da Administração, como nos casos dos processos de desapropriação e locação de imóveis, nos quais passados 6 meses da elaboração do laudo, se faz necessário a atualização de valor, onde nesse ínterim, pode haver um novo contrato, cuja empresa não responderá pelo laudo que necessita da atualização.

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

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

Laudo	Quantidade Anual (un)
Completo	10
Simplificado	120

2.2 - O quantitativo levou em consideração a média de demanda anual de anos anteriores, bem como eventuais necessidades futuras.

### 3 – ESTIMATIVA PRÉVIA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

3.1 - Os valores estimados para a contratação, bem como suas memórias de cálculo estão discriminados no presente processo, após a conclusão da pesquisa de preços, o qual deverá estar compatível com o histórico de contratações anteriores.

3.2 - No entanto, de início, estima-se a contratação no valor de R\$ 228.224,60 (duzentos e vinte e oito mil, duzentos e vinte e quatro reais e sessenta centavos)

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

A solução poderá ser parcelada em até 2 lotes distintos, sendo Lote 1 - Laudo Simplificado e Lote 2 - Laudo Completo, uma vez que é técnica e economicamente viável, não havendo perda de escala, e haverá melhor aproveitamento do mercado e ampliação da competitividade.

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

**5.1 Previsão da contratação no plano de contratação anual:** 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.

A contratação está prevista no plano de ações da Secretaria para o ano de 2024.

**5.2 Descrição dos requisitos da contratação necessários e suficientes à escolha da solução:** Para a presente contratação, a metodologia de execução e apresentação dos trabalhos deverão estar dentro das modalidades trazidas pelas normas da ABNT, e atender às especificações contidas na NBR 14.653 e suas partes constitutivas, que estabelece a estrutura mínima para cada laudo de avaliação, sendo que:

- O **laudo de avaliação simplificado** deve conter, de forma sucinta, as informações necessárias ao seu entendimento. Deve ainda atender, no mínimo, de forma resumida, aos itens, 10.1 "a" até 10.1 "j" da NBR 14653-2:2011- Imóveis Urbanos, ou 11.2 "a" até 11.2 "i" da NBR 14653-3:2004 - Imóveis Rurais.

- O **laudo de avaliação completo** deve conter todas as informações necessárias e suficientes para ser autoexplicativo. Devem ainda conter, no mínimo, os itens de 10.1 "a" até 10.1 "m" da NBR 14653-2:2011 - Imóveis Urbanos, ou 11.1 "a" até 11.1 "n" da NBR 14653-3:2004 - Imóveis Rurais.

Os demais requisitos específicos estão dispostos no Memorial Descritivo 0019533800.

**5.3 Levantamento de mercado e justificativa da escolha do tipo de solução a contratar:** A contratação do serviço de avaliação de imóveis é a solução mais viável, tendo em vista tratar-se de um serviço técnico, já utilizado pelo Município, para atender ao decreto nº 31.355/18, que determina que a avaliação de imóvel seja realizada por empresa de engenharia especializada em avaliação.

**5.4 Descrição da solução como um todo:** Baseado na necessidade, no histórico de contratações, e por ser 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 do serviço de avaliação de imóveis que atenderá todas as unidades administrativas da Prefeitura.

**5.6 Demonstrativo dos resultados pretendidos:** A continuidade das tarefas realizadas pela Unidade de Patrimônio Imóvel como as desapropriações, administrativas e judiciais, necessárias para as realizações de diversas obras do governo, bem como, o andamento das atividades de diversas Secretarias que necessitam de laudos de avaliação para realização de contratos de locação, permissão de uso onerosa, entre outras.

**5.7 Providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato para adequação do ambiente do órgão:** para realização do serviço de avaliação de imóveis não são necessárias adequações nos imóveis que serão atendidos. O referido serviço é totalmente independente.

**5.8 Contratações correlatas e/ou interdependentes:** Não há

**5.9 Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras:** não há impactos ambientais nos serviços de avaliação de imóveis.

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

Analisando os Riscos da Contratação, podemos indicar os seguintes elementos:

**a) identificação de riscos** - para a presente contratação constatou-se os seguintes riscos:

- Atraso na execução do serviço - pouco provável

**b) análise de riscos** - os riscos encontrados possuem como consequência:

- Atraso nos processos que dependem de laudo de avaliação - Baixo

Probabilidade P		
Índice	Descrição	Nível
Raro	Evento extraordinário. Acontece apenas em situações excepcionais. Não há histórico conhecido do evento ou não há indícios que sinalizem sua ocorrência.	1
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
Provável	Evento esperado de frequência reduzida. Histórico parcialmente conhecido. Repete-se com frequência razoável no prazo associado ao objetivo ou há indícios que possa ocorrer nesse horizonte.	3
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
Praticamente certo	Evento que se repete seguidamente. Interfere no ritmo das atividades. Ocorrência quase garantida no prazo associado ao objetivo.	5

Impacto (I)		
Índice	Descrição	Nível
Muito Baixo	Não afeta o objetivo. Compromete minimamente o atingimento do objetivo. Para fins práticos, não altera o alcance do objetivo/resultados.	1
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
Médio	Torna incerto ou duvidoso o alcance do objetivo. Compromete razoavelmente o alcance do objetivo/resultados.	3
Alto	Torna improvável o alcance do objetivo. Compromete a maior parte do atingimento do objetivo/resultados.	4
Muito Alto	Capaz de impedir o alcance do objetivo. Compromete totalmente ou quase totalmente o atingimento do objetivo/resultados.	5

**c) avaliação de riscos** - dos riscos encontrados, procedendo a ponderação do impacto e da probabilidade, constatamos que os riscos são classificados como **Médio**

Classificação dos Riscos	
Pontuação	Risco
15 a 25	Muito Alto
8 a 12	Alto
3 a 6	Médio
1 e 2	Baixo
0	Muito Baixo

**d) tratamento de riscos** - com base na análise realizada, esta equipe de planejamento entende que deve-se adotar a conduta de **aceitar**, pois não há necessidade de adotar quaisquer medidas.

Possibilidade de Tratamento de Riscos	Descrição
<b>Conduta</b>	
Evitar	Descontinuar a atividade, interromper o processo de trabalho.
Transferir	Compartilhar o risco com terceiros, como no caso dos seguros.
Mitigar	Desenvolver e implementar medidas para evitar que o risco se concretize e/ou medidas para atenuar o impacto e as consequências, caso ocorra.
Mitigar/transferir	Desenvolver e implementar ambas as medidas: mitigar e transferir
Aceitar	Não há necessidade de adotar quaisquer medidas. Considerar se é o caso de monitorar ao longo do tempo.

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

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		
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	
7. No caso do item anterior, foram indicadas as medidas necessárias para mitigar os riscos?			

**Conclusão:** Com base nas informações levantadas durante este estudo, a Equipe/Comissão de Planejamento entende ser viável a contratação de empresa especializada em serviço de avaliação de imóveis urbanos e rurais, vez que se mostrou tecnicamente a mais adequada à necessidade das atividades que envolvem os imóveis de interesse do Município para diversos fins, e principalmente que atende ao decreto nº 31.355/18.

## 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,				

4.2	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			
14.1	<b>Foram analisados os riscos de comprometimento da boa execução contratual, aferindo-se e sanando-se no ETP, de antemão, eventuais questões controversas, erros ou incongruências do procedimento levando em consideração:</b> a) o histórico de licitações, inclusive as desertas ou frustradas; b) contratações anteriores com objeto semelhante.	x			
14.2	<b>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?</b>			x	

**\* Os itens em destaque são de preenchimento obrigatório.**



Documento assinado eletronicamente por **Taciane Santos de Oliveira Paz**, **Coordenador(a)**, em 15/02/2024, às 15:06, 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 **Sandra Regina Borges da Costa**



**Correa, Gerente**, em 15/02/2024, às 15:07, 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 **0020151275** e o código CRC **3A32B240**.

---

Avenida Hermann August Lepper, 10 - Bairro Saguauçu - CEP 89221-005 - Joinville - SC -  
[www.joinville.sc.gov.br](http://www.joinville.sc.gov.br)

---

23.0.208875-6

0020151275v5