



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E PATRIMÔNIO

Rua Padre Manoel de Santa Rita, 94 – Vila Nova | Itapevi | São Paulo | CEP: 06694-120

Tel.: (11) 4143-8090 | sec.receita@itapevi.sp.gov.br

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR PARA CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA EM PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação visa atender à necessidade da Prefeitura Municipal de Itapevi de obter avaliações imobiliárias técnicas, precisas e confiáveis para subsidiar processos administrativos relacionados à locação, renovação contratual, alienação, aquisição, desapropriação, regularização patrimonial, incorporação de bens ao patrimônio público e demais demandas das Secretarias Municipais.

A contratação pretende solucionar a insuficiência de recursos técnicos especializados disponíveis internamente para atender, com a agilidade e qualidade necessárias, a crescente demanda por avaliações imobiliárias.

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação encontra-se prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) do exercício vigente, estando alinhada ao planejamento da Secretaria Municipal da Fazenda e Patrimônio e às necessidades da Administração Municipal.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para atendimento da necessidade identificada, a futura contratação deverá observar os seguintes requisitos:

- Prestação de serviços especializados de avaliação imobiliária;
- Elaboração de laudos técnicos de avaliação de imóveis urbanos e rurais;
- Realização de vistoria presencial dos imóveis;
- Apresentação de relatório fotográfico;
- Emissão de parecer técnico fundamentado;
- Atendimento às normas ABNT NBR 14.653 e demais legislações pertinentes;
- Comprovação de responsabilidade técnica mediante ART ou RRT;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E PATRIMÔNIO

Rua Padre Manoel de Santa Rita, 94 – Vila Nova | Itapevi | São Paulo | CEP: 06694-120

Tel.: (11) 4143-8090 | sec.receita@itapevi.sp.gov.br

- Disponibilização de profissional habilitado em Engenharia ou Arquitetura;
- Entrega dos laudos em meio físico e digital;
- Capacidade operacional para atendimento das demandas dentro dos prazos estabelecidos;
- Atendimento às exigências de sustentabilidade e racionalização de recursos, priorizando documentos eletrônicos e redução do consumo de papel.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

A estimativa foi elaborada considerando o histórico de demandas da Administração Municipal, bem como as necessidades futuras relacionadas à gestão patrimonial, contratos de locação, processos judiciais, desapropriações e demais procedimentos administrativos.

ITEM	UNID.	QTD.	DESCRIÇÃO
01	Laudo	200	Avaliação de área ou imóvel urbano com elaboração, entrega (físico e digital), se for o caso; comprovação de elaboração por profissional habilitado de engenharia ou arquitetura, incluindo realização de visitas técnicas, entrega de relatório fotográfico e de relatório da visita, bem como os demais encargos legais, técnicos, logísticos, administrativos, diretos e indiretos para atendimento pleno das disposições do Termo de Referência.

Justificativa da Quantidade

A estimativa de 200 laudos considera:

- Histórico de solicitações das Secretarias Municipais;
- Necessidade de atualização periódica de valores locatícios;
- Demandas relacionadas à aquisição, alienação e desapropriação de imóveis;
- Possibilidade de ampliação das atividades patrimoniais durante a vigência contratual;
- Necessidade de garantir continuidade dos serviços sem interrupções.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E PATRIMÔNIO

Rua Padre Manoel de Santa Rita, 94 – Vila Nova | Itapevi | São Paulo | CEP: 06694-120

Tel.: (11) 4143-8090 | sec.receita@itapevi.sp.gov.br

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foram avaliadas três alternativas: execução por equipe própria, contratação de profissional autônomo e contratação de empresa especializada.

Após análise técnica e econômica, concluiu-se que a contratação de empresa especializada é a solução mais vantajosa, considerando capacidade operacional, qualidade técnica, cumprimento de prazos e segurança jurídica.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação foi obtida por meio de pesquisa de preços realizada no Portal Compras.gov.br, nos termos do art. 23, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021. O valor estimado para a contratação de 200 (duzentos) laudos de avaliação imobiliária é de R\$ 99.000,00 (noventa e nove mil reais), conforme documentação anexa ao processo.

Informo, ainda, que foram encaminhadas solicitações de orçamento, por e-mail, a 6 (seis) empresas do ramo. Contudo, não houve retorno às solicitações realizadas.

Anexamos ao presente os e-mails encaminhados às referidas empresas, comprovando as tentativas de obtenção de orçamentos.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na contratação de empresa especializada para prestação de serviços técnicos de avaliação imobiliária, compreendendo:

- Vistorias técnicas presenciais;
- Levantamento de dados dos imóveis;
- Pesquisa de mercado imobiliário;
- Aplicação de metodologias reconhecidas de avaliação;
- Elaboração de laudos técnicos;
- Emissão de ART ou RRT;
- Relatórios fotográficos;
- Entrega dos documentos em formato físico e digital;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E PATRIMÔNIO

Rua Padre Manoel de Santa Rita, 94 – Vila Nova | Itapevi | São Paulo | CEP: 06694-120

Tel.: (11) 4143-8090 | sec.receita@itapevi.sp.gov.br

- Atendimento das demandas encaminhadas pelas Secretarias Municipais.

A solução escolhida apresenta maior eficiência operacional, segurança jurídica e economicidade para a Administração.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Não se recomenda o parcelamento da contratação, em razão da necessidade de padronização metodológica, uniformidade dos critérios de avaliação, centralização da responsabilidade técnica e maior eficiência na fiscalização contratual.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação pretende-se:

- Garantir avaliações imobiliárias tecnicamente adequadas;
- Assegurar maior segurança jurídica aos atos administrativos;
- Promover a correta gestão patrimonial do Município;
- Possibilitar tomadas de decisão baseadas em informações técnicas confiáveis;
- Reduzir riscos de questionamentos administrativos e judiciais;
- Otimizar recursos humanos da Administração;
- Melhorar a eficiência dos processos relacionados ao patrimônio público;
- Atender aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público.

10. PROVIDÊNCIAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Previamente à contratação deverão ser adotadas as seguintes providências:

- Elaboração e aprovação do Termo de Referência;
- Realização da pesquisa de preços;
- Reserva orçamentária;
- Designação de gestor e fiscal do contrato;
- Definição dos fluxos internos para solicitação e acompanhamento dos laudos;
- Capacitação dos servidores responsáveis pela fiscalização contratual, quando necessário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E PATRIMÔNIO

Rua Padre Manoel de Santa Rita, 94 – Vila Nova | Itapevi | São Paulo | CEP: 06694-120

Tel.: (11) 4143-8090 | sec.receita@itapevi.sp.gov.br

Não serão necessárias adequações físicas ou estruturais para a execução do contrato.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A presente contratação poderá guardar relação com:

- Contratos de locação de imóveis;
- Processos de desapropriação;
- Aquisições de imóveis pelo Município;
- Alienação de bens imóveis públicos;
- Regularização patrimonial;
- Atualização cadastral e patrimonial.

Todavia, a execução do objeto não depende diretamente da contratação simultânea de outro serviço.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

Os impactos ambientais decorrentes da contratação são considerados reduzidos.

Como medidas mitigadoras, deverão ser observadas:

- Priorização de documentos digitais;
- Redução do consumo de papel;
- Utilização de meios eletrônicos para envio e armazenamento de documentos;
- Destinação ambientalmente adequada dos resíduos eventualmente gerados;
- Observância dos princípios de sustentabilidade previstos na Lei nº 14.133/2021.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E PATRIMÔNIO

Rua Padre Manoel de Lacerda, 94 – Vila Nova | Itapevi | São Paulo | CEP: 06694-120

Tel.: (11) 4143-8090 | sec.receita@itapevi.sp.gov.br

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA SOLUÇÃO

Após a análise dos elementos técnicos, operacionais e econômicos apresentados neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação de empresa especializada em serviços de Perito Avaliador Imobiliário é **tecnicamente viável, operacionalmente adequada e economicamente vantajosa**, mostrando-se a solução mais apropriada para atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Itapevi.

Dessa forma, manifesta-se favoravelmente ao prosseguimento da contratação, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

Micaella Rodrigues Barboza
Chefe de Gabinete - SFP

Luiz Cláudio de Freitas
Secretário da Fazenda e Patrimônio