

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR PARA CONTRATAÇÃO

### 1 - DO OBJETO A SER CONTRATO E DA DESCRIÇÃO DE SUA NECESSIDADE

Solicita-se a abertura de procedimento, visando a contratação de corretores de imóveis ou empresas de engenharia, para avaliação de terrenos de propriedade municipal para efeitos de regularização e posterior venda de imóveis em Leilão, para aquisição ou atualização de seu cadastro imobiliário.

### 2 - ANÁLISE DAS SOLUÇÕES

Analisando as alternativas existentes para a solução do problema em questão, tem-se que a contratação de corretores de imóveis ou empresas de engenharia, por Credenciamento, para avaliação de terrenos/construções de propriedade municipal, sejam eles urbanos ou rurais. Esses profissionais terão a expertise necessária para realizar as avaliações de forma adequada. Dessa forma, a contratação de avaliador ou empresa especializada garante ao município segurança na tomada de decisões, contribuindo para o bem-estar e desenvolvimento da comunidade local.

### 3 - ESTIMATIVA DA DEMANDA E VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO

Para a consecução deste objeto os preços foram estimados pela Administração nos moldes estabelecidos no Art. 23 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2023, o qual dispõe que o valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas.

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	VALOR POR AVALIAÇÃO
01	Contratação através de credenciamento de corretores, pessoas físicas ou Jurídicas, e empresas de engenharia para realização avaliações de imóveis (Terrenos/Construções) tanto em área urbano como rural	60	R\$ 1.200,00

### 4 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Poderão participar do certame profissionais cuja qualificação profissional seja compatível com o objeto do presente credenciamento, que comprovem possuir os requisitos para a habilitação preliminar e que atendam às exigências do edital e seus anexos. O interessado deverá ser pessoa jurídica de direito privado ou pessoa física e atender as exigências técnicas para plena execução dos serviços, conforme segue:

#### QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

##### Quando pessoa jurídica:

- Certidão de registro de Pessoa Jurídica junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), válida, emitida pelo Conselho da jurisdição da sede da empresa licitante. Cédula de Identidade ou documento equivalente;

##### Quando pessoa física:

- Certidão de registro de Pessoa Física junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), válida.

## **DOS SERVIÇOS**

Os corretores inscritos e as empresas de engenharia contratados serão convocados 3 (três) por vez, obedecendo a ordem de inscrição.

A credenciada(o) deverá realizar:

- Vistoria in loco do imóvel para verificar suas características;
- Coleta de dados de mercado;
- Análise de documentos;
- Entrega de uma via do laudo em modelo impresso e ou digital.

## **5 - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

A contratação será realizada conforme a necessidade do município em avaliar determinados imóveis, sendo assim, o parcelamento se dará na medida que surgirem demandas, de todo o modo, não há previsibilidade definida, e sim a estimativa de 60 avaliações que serão adquiridos conforme a demanda, conforme se observa no discorrido anteriormente. Salienta-se que tecnicamente é viável e economicamente também, ademais, não se aplica a economia em escala, visto que é apenas um item e de prestação de serviço, outrora, por ser uma contratação com preço fixo não há aplicação de competitividade e sim, a abertura do edital de credenciamento para interessados aderirem a este.

## **6 - CONCLUSÃO**

Concluimos, diante do exposto, tem-se que a contratação de empresa para fornecimento de serviços de avaliação de terrenos de propriedade municipal para efeitos de regularização e posterior venda em Leilão, mostra-se viável, atende adequadamente à demanda formulada e às diretrizes legais, os benefícios pretendidos são adequados, os custos previstos são compatíveis e caracterizam a economicidade, inexistindo riscos.

Tangará/SC, 10 de junho de 2024.

**CESAR LUIZ DA NUNZ**  
**Secretário de Administração,**  
**Planejamento e Finanças**