



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

ORGÃO DEMANDANTE:

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – CNPJ:
00.237.206/0001-30.

OBJETO:

Contratação de empresa ou pessoa física para a prestação de serviços especializados na confecção de parecer técnico mercadológico – laudo de avaliação de imóveis urbanos, para atender a Prefeitura e Fundos Municipais de Augustinópolis-TO.

RESPONSÁVEL PELA DEMANDA:

Josyele da Cruz Silva – Se. Mun. de Administração e Desenvolvimento Econômico.
Contato: (63) 3456-1232
augustinopolis.2021@gmail.com

ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO ANUAL:

O Município não possui Plano de Contratação anual.

FORMA DE CONTRATAÇÃO SUGERIDA:

Dispensa de licitação, sob égide da Lei Federal nº 14.133/2021.

Em atendimento à Lei 14.133/2021, o presente instrumento caracteriza a primeira etapa do planejamento do processo de contratação e busca atender o interesse público envolvido e a melhor solução para atendimento da necessidade aqui descrita.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

A presente solicitação pela necessidade da avaliação de imóveis é um processo essencial que desempenha papel importante no setor imobiliário e visa fornecer informações precisas e atualizadas sobre o valor do aluguel do imóvel, possibilitando a tomada de decisões fundamentadas e garantindo a transparência na locação de imóveis.

A necessidade de contratar um profissional técnico, por meio de empresa, que não pertence ao quadro da Prefeitura Municipal de Augustinópolis/TO se deve ao fato de que somente profissional isento e alheio à finalidade da avaliação, com competência e habilitação legais, pode proporcionar a segurança e a confiabilidade requerida em uma avaliação. Além disso, poderá ser feito a atualização do valor do imóvel para fins de aluguel.





3 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A solução envolve a contratação de um profissional ou empresa especializada que execute serviços como:

- Avaliar bens imóveis urbanos compreendendo casa e terreno;
- Elaboração de laudo de avaliação constando a descrição minuciosa do imóvel e fotografias, usado o valor de mercado e método comparativo de dados de mercado, de acordo com a legislação vigente, para fins de obter valor de locação de imóveis.

4 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- A empresa ou profissional deve ser capaz de entregar os resultados dentro do previsto no orçamento;
- A empresa ou profissional deve possuir experiência na realização de laudo de avaliação de aluguel de imóveis urbanos;
- Atendimento aos prazos definidos pela administração;

5 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado para a contratação abrangeu a análise e aplicação das seguintes alternativas:

1. **Pesquisa de preço no mercado local:** foi realizado de um levantamento dos preços praticados pelos fornecedores locais;
2. **Pesquisa no sistema Fonte de Preços:** Além da pesquisa de preços no mercado local, poderá ser realizada uma consulta no sistema Fonte de Preços, que oferece referências de preços praticados em licitações anteriores e em outras regiões do país. Isso fornecerá dados complementares que ajudarão na análise comparativa dos preços e na elaboração do termo de referência.
3. **Elaboração da média de preços:** Com os dados coletados, foi feita uma análise para identificar os preços médios praticados. Realizou-se cálculo da média dos preços encontrados, descartando valores atípicos que possam distorcer o resultado final.



6 – ESTIMATIVAS DE QUANTIDADES E DE VALOR

Para fins de estimativas preliminares e de acordo com a necessidade da Secretaria solicitante, o quantitativo do objeto da contratação consta na planilha abaixo:

DOS SERVIÇOS PARA PREFEITURA/SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DESENV. ECONOMICO					
ITEM	DESCRÍÇÃO DO SERVIÇO	UNID.	QUANT	V.UNIT.	V.TOTAL
1	Prestação de serviços na emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – Laudo de Avaliação de Aluguel de Imóveis Urbanos, para atender PREFEITURA E SECRETARIAS VINCULADAS.	Serv.	04	R\$ 1.273,78	R\$ 5.095,12

DOS SERVIÇOS PARA O FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO					
ITEM	DESCRÍÇÃO DO SERVIÇO	UNID.	QUANT	V.UNIT.	V.TOTAL
1	Prestação de serviços na emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – Laudo de Avaliação de Aluguel de Imóveis Urbanos, para atender o FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.	Serv.	03	R\$ 1.273,78	R\$ 3.821,34

DOS SERVIÇOS PARA O FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE					
ITEM	DESCRÍÇÃO DO SERVIÇO	UNID.	QUANT	V.UNIT.	V.TOTAL
1	Prestação de serviços na emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – Laudo de Avaliação de Aluguel de Imóveis Urbanos, para atender o FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE	Serv.	05	R\$ 1.273,78	R\$ 6.368,90

DOS SERVIÇOS PARA O FUNDO MUNICIPAL DE TRAB. DESENV. SOCIAL E HABITAÇÃO					
ITEM	DESCRÍÇÃO DO SERVIÇO	UNID.	QUANT	V.UNIT.	V.TOTAL
1	Prestação de serviços na emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – Laudo de Avaliação de Aluguel de Imóveis Urbanos, para atender a SECRETARIA MUNICIPAL DE TRAB. DESENV. SOCIAL E HABITAÇÃO.	Serv.	02	R\$ 1.273,78	R\$ 2.547,56

DOS SERVIÇOS PARA O FUNDO MUNICIPAL DOS DIREITOS DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE					
ITEM	DESCRÍÇÃO DO SERVIÇO	UNID.	QUANT.	V.UNIT	V.TOTAL
1	Prestação de serviços na emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – Laudo de Avaliação de Aluguel de Imóveis Urbanos, para atender O FUNDO MUNICIPAL DOS DIREITOS DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE.	Serv.	02	R\$ 1.273,78	R\$ 2.547,56
VALOR TOTAL DOS SERVIÇOS:					R\$ 20.380,43



7 – JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor total estimado da contratação é de **R\$ 20.380,43 (vinte mil, trezentos e oitenta reais e quarenta e três centavos)**.

Os preços propostos para a contratação se enquadram nos valores praticados pelo mercado e em outras contratações já realizadas pelo Município de Augustinópolis. O preço unitário considerado como estimativa foi determinado com base da média aritmética simples das cotações de preço apresentadas.

8 - PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação não será parcelada, uma vez que a execução integrada do objeto por uma única empresa ou profissional é essencial para garantir uniformidade e qualidade no resultado final.

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação de uma empresa/pessoa especializada para fornecer serviços de emissão de laudo de avaliação e/ou parecer técnico de avaliação mercadológica para fins de locação traz uma série de benefícios substanciais para a contratante.

Esses benefícios podem ser divididos em duas categorias principais: justificativa técnica e justificativa econômica.

Justificativa Técnica:

A contratação de uma empresa/pessoa especializada nesse campo oferece inúmeras vantagens técnicas. Primeiramente, são profissionais altamente qualificados e experientes, que estão atualizados com as normas técnicas e legislação relevantes. Isso assegura que todas as avaliações sejam conduzidas de acordo com as diretrizes estabelecidas, resultando em laudos e pareceres técnicos de alta qualidade, precisos e confiáveis.

Justificativa Econômica:

A escolha de contratar uma empresa/pessoa especializada em avaliação imobiliária também é respaldada por argumentos econômicos sólidos. Ao optar pela terceirização desses serviços, a contratante evita a necessidade de investir recursos significativos em ativos técnicos, como softwares, bancos de dados e outras ferramentas de análise de mercado.



10 - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

As providências a serem adotadas para a contratação por meio de dispensa de licitação em razão do valor, incluem os seguintes passos:

1. **Elaboração do Termo de Referência:** O Termo de Referência deve ser elaborado com a descrição detalhada do objeto da contratação, prazos, e demais condições contratuais.
2. **Pesquisa de Mercado:** A pesquisa de mercado, já realizada, será formalizada com a coleta de no mínimo três cotações de empresas do setor. Essa pesquisa tem como objetivo assegurar a prática de preços justos e a escolha da melhor proposta dentro do limite de valor para a dispensa de licitação, conforme determina a Lei 14.133/2021, em seu art. 23.
3. **Elaboração do Contrato:** O contrato entre a Administração Pública e a empresa escolhida será elaborado conforme os padrões exigidos pela Lei de Licitações, incluindo todas as cláusulas essenciais, como o objeto, prazo de execução, valor, forma de pagamento, penalidades, e direitos e deveres de ambas as partes.
4. **Parecer Jurídico:** O processo deverá ser submetido à Procuradoria Jurídica do município para análise e emissão de parecer jurídico favorável à contratação direta por dispensa de licitação. Esse parecer visa garantir que todas as etapas foram conduzidas conforme a legislação vigente.
5. **Publicação dos Atos:** O ato de dispensa e o contrato firmado deverão ser publicados em Diário Oficial ou outro meio oficial de comunicação do município, para garantir a publicidade e transparência do processo.
6. **Autorização e Emissão da Nota de Empenho:** Após a formalização de todos os documentos necessários, o gestor responsável deverá autorizar a contratação e emitir a nota de empenho em nome da empresa contratada, garantindo a disponibilidade orçamentária para o pagamento dos serviços prestados.
7. **Acompanhamento e Fiscalização:** A Secretaria Municipal de Administração e Desenvolvimento Econômico deverá designar um responsável pelo acompanhamento e fiscalização da execução dos serviços, garantindo que todas as obrigações contratuais sejam cumpridas dentro dos prazos e padrões estabelecidos.

11 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Para esta solução não há contratações que guardam relação/afinidade/dependência com o objeto da compra/contratação pretendida, sejam elas já realizadas ou contratações futuras.



12 - IMPACTOS AMBIENTAIS

A presente contratação não gera impactos ambientais significativos, uma vez que a elaboração dos laudos é predominantemente documental e analítica.

13 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO DA SOLUÇÃO

Diante da análise realizada, é opinado que a contratação de serviços de parecer técnico mercadológico - Laudo de Avaliação de Aluguel de Imóveis Urbanos, para atender a Prefeitura e Fundos Municipais de Augustinópolis é juridicamente viável, operacionalmente eficiente e economicamente condizente com a legislação vigente. A solução proposta atende de maneira integral às necessidades identificadas, posicionando-se como a escolha mais apropriada para assegurar a realização do evento.

Augustinópolis – TO, 29 de dezembro 2025.

14 – EQUIPE DE PLANEJAMENTO

JOSYELE DA CRUZ SILVA

Secretaria Municipal de Administração
e Desenvolvimento Econômico

MARCUS VINÍCIUS LOPES SILVA

Analista Técnico da Divisão de Compras

BRUNA MICÁCIA PEREIRA DA SILVA

Assessora Executiva P:IV