SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar, nos termos da Lei nº 14.133/2021, tem por objetivo analisar a necessidade e identificar a solução mais adequada para atendimento da demanda.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Município de Caçador/SC possui um vasto e complexo patrimônio imobiliário, cuja gestão eficiente e segura é fundamental para o planejamento urbano, a execução de obras públicas e a formulação de políticas habitacionais e de desenvolvimento. Atos administrativos como desapropriações, alienações, permutas, dações em pagamento e concessões de direito real de uso exigem avaliações imobiliárias precisas, uniformes e tecnicamente fundamentadas, em estrita conformidade com a norma ABNT NBR 14.653.

A ausência de uma metodologia padronizada e de um suporte técnico contínuo para casos complexos gera insegurança jurídica, expõe os gestores públicos a riscos de responsabilização por subavaliação ou sobreavaliação, e pode resultar em prejuízos ao erário e questionamentos por parte dos órgãos de controle. A necessidade, portanto, não se resume à obtenção de laudos pontuais, mas à implementação de uma **solução técnica integrada que garanta consistência metodológica, suporte estratégico e segurança às decisões de gestão patrimonial**.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A previsão orçamentária para a demanda em questão está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) de 2026, registrado no Plano Nacional de Contratações Públicas (PNCP) sob o ID 11 - **REALIZAÇÃO AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS OU RURAIS, DESTINADOS À IMPLANTAÇÃO DE SERVIÇOS PÚBLICOS DE TODAS AS SECRETARIAS E AUTARQUIAS,** pode ser acessado por meio do link https://pncp.gov.br/app/pca/83074302000131/2026.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO

3.1 Foi realizado um levantamento de mercado para identificar as soluções disponíveis para atender à necessidade da Administração, que concluiu pela existência de duas categorias de serviços:

a) **Laudos de Avaliação Pontuais:** Oferecidos por uma gama de profissionais autônomos e empresas de engenharia/arquitetura. Esta solução atende a demandas isoladas, mas não oferece a padronização metodológica e o suporte estratégico continuado que a gestão patrimonial complexa do Município exige. A contratação pulverizada de múltiplos prestadores para diferentes demandas resultaria em falta de uniformidade de critérios, dificultando a gestão e a defesa dos atos administrativos.

b) **Assistência Técnica Institucional Estruturada:** Trata-se de uma solução integrada que combina a elaboração de laudos de avaliação com um serviço contínuo de assessoria técnica, suporte metodológico e acesso a um corpo técnico especializado para dirimir dúvidas e orientar em casos complexos.

3.2. A análise de mercado demonstrou que a Caixa Econômica Federal, por meio de seu produto "CAIXA Políticas Públicas", é a única instituição que oferece uma solução com estas características institucionais. Trata-se de um serviço desenvolvido por uma empresa pública federal com notória e vasta experiência na avaliação de ativos e na assessoria a entes públicos, com metodologia própria e consolidada em todo o território nacional. Não foram identificadas no mercado outras empresas, públicas ou privadas, que disponibilizem um produto equivalente, que integre avaliação e assessoria técnica contínua sob um formato institucional.

3.3. Dessa forma, conclui-se pela inviabilidade de competição para a contratação do objeto, visto que a necessidade da Administração só é plenamente atendida pela solução singular oferecida pela Caixa Econômica Federal.

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. A solução a ser contratada deverá contemplar, de forma integrada e indivisível:

- Elaboração de laudos de avaliação de bens imóveis urbanos e rurais, em conformidade com a ABNT NBR 14.653.
- Prestação de assessoria técnica contínua para subsidiar a tomada de decisão em processos administrativos e judiciais que envolvam o patrimônio imobiliário municipal.
- Disponibilização de suporte técnico e metodológico para a equipe da Prefeitura, visando à padronização de procedimentos internos.

- Acesso a corpo técnico multidisciplinar para consultas e orientação em casos de maior complexidade.

5. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

5.1. Com a contratação, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

- **Segurança Jurídica:** Garantir que todos os atos de gestão patrimonial estejam subsidiados por avaliações tecnicamente irretocáveis.
- **Mitigação de Riscos:** Reduzir a exposição dos gestores públicos a riscos de responsabilização por danos ao erário.
- **Eficiência e Padronização:** Criar uma metodologia uniforme para as avaliações imobiliárias no âmbito do Município.
- **Qualificação das Decisões:** Fornecer subsídios técnicos de alta qualidade para o planejamento urbano e a gestão de ativos.

6. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

6.1. O objeto da contratação consiste em uma solução técnica de natureza integrada e indivisível. O parcelamento, separando a elaboração de laudos da assessoria técnica e do suporte metodológico, descaracterizaria a solução pretendida, eliminando seu principal diferencial: a padronização, a consistência e o suporte estratégico contínuo. A interdependência técnica entre as atividades é evidente, sendo a execução unificada essencial para garantir a eficácia e a eficiência da contratação.

7. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

7.1 Previamente à formalização da contratação, deverão ser adotadas as seguintes providências:

a) Verificação da regularidade jurídica, fiscal e trabalhista da futura contratada, conforme legislação aplicável.
b) Definição da dotação orçamentária e emissão da respectiva reserva de recursos.
c) Formalização do instrumento contratual, com definição clara do objeto, escopo dos serviços, prazos e responsabilidades.
d) Designação de servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização da execução contratual.

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

8.1 A presente contratação poderá estar relacionada a processos administrativos que envolvam desapropriações, alienações, permutas, regularizações fundiárias e execução de obras públicas vinculadas à gestão urbana e patrimonial do Município.

8.2 No momento, não há contratação interdependente cuja execução constitua condição prévia obrigatória para a viabilidade do presente objeto.

8.3 Eventuais contratações correlatas serão instruídas em processos próprios, conforme a necessidade administrativa.

9. IMPACTOS AMBIENTAIS

9.1 A presente contratação dos serviços de Assistência Técnica em Avaliação de Imóveis Urbanos junto à Caixa Econômica Federal não prevê, de forma direta, impactos ambientais significativos.

10. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

10.1. O valor estimado para a contratação é de R$ 47.110,34 (quarenta e sete mil, cento e dez reais e trinta e quatro centavos). O valor foi obtido a partir da proposta comercial formal apresentada pela Caixa Econômica Federal (Anexo ao processo administrativo) e sua compatibilidade com os preços de mercado foi devidamente verificada por meio de análise comparativa com contratos similares firmados entre a instituição e outros entes públicos para o mesmo produto (Anexo I ao processo administrativo).

11. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação mostra-se técnica, econômica e administrativamente viável, por se tratar de serviço técnico especializado compatível com as necessidades institucionais do Município, com valor estimado compatível aos parâmetros de mercado e às contratações públicas similares, havendo, ainda, disponibilidade orçamentária e condições adequadas para acompanhamento e fiscalização da execução contratual.

Caçador, 24 de março de 2026.

GABRIELA BIGAS:09326213927

Assinado de forma digital por GABRIELA BIGAS:09326213927
Dados: 2026.03.24 15:26:38 -03'00'

Gabriela Bigas

Assistente Administrativo