



## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP**

### **1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

1.1. Elaboração de LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL localizado na RUA JOÃO MARIANO FERREIRA, Nº 245 – VILA SÃO PAULO – ITANHAÉM/SP, de acordo com as previsões contidas na ABNT NBR 14653, para subsidiar a contratação do aluguel deste imóvel pela Câmara Municipal de Itanhaém.

### **2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL**

2.2. O Plano de Contratações para o Exercício 2024 não foi elaborado.

### **3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

3.1. Os requisitos necessários para a contratação da empresa especializada em avaliação técnica são os seguintes:

- a) Disponibilização de profissional habilitado, assim compreendido aquele que possua registro em seu respectivo conselho de classe (CREA ou CAU);
- b) Conhecimento das normas técnicas pertinentes à avaliação de bens imóveis;
- c) Capacidade de realizar avaliações de imóveis urbanos, de acordo com a NBR 14653-2;
- d) Cumprimento das disposições legais relacionadas à ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) e às normas do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA);



- e) Conhecimento das leis e normas que regem o parcelamento do solo urbano e a locação de imóveis urbanos;
- f) Uso de metodologias adequadas para a avaliação de bens imóveis, como descrito nas normas NBR 14653-1, NBR 14653-3 e NBR 14653-4;
- g) Habilidade em realizar perícias de engenharia na construção civil, conforme a NBR 13752;
- h) Familiaridade com a avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária, conforme a NBR 12721;
- i) Conhecimento das normas para execução de levantamento topográfico da ABNT, de acordo com a NBR 13133.

**3.2.** O Laudo Técnico deve atender no mínimo conforme ABNT NBR 14653, aos requisitos mínimos para Grau II de fundamentação e Grau III de precisão para Locação. Com relação ao método escolhido, este deve ser justificado conforme exigido em norma, sendo recomendada a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

**3.3.** O Laudo Técnico deve ser apresentado na modalidade completo, que contém todas as informações necessárias e suficientes para ser autoexplicável (ABNT NBR 14653).

**3.4.** O Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel deverá conter no mínimo as informações abaixo relacionadas:

- a) identificação da pessoa física ou jurídica e/ou seu representante legal que tenha solicitado o trabalho;
- b) objetivo da avaliação;
- c) identificação e caracterização do bem avaliando;
- d) indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha;
- e) especificação da avaliação;



# ***Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém***

ESTADO DE SÃO PAULO

- f) resultado da avaliação e sua data de referência;
- g) qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação;
- h) local e data do laudo;
- i) outras exigências previstas nas demais partes da NBR 14653.

**3.5.** Devem ser considerados os procedimentos específicos para a avaliação de aluguéis, segundo a norma ABNT NBR 14653.

**3.6.** O documento deve ser entregue com sua respectiva Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT).

**3.7.** O Laudo e a ART ou RRT devem ser entregues assinados e em formato digital .pdf.

**3.8.** O Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel deve ser entregue até 20 (vinte) dias corridos após a emissão da nota de empenho.

## **4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO**

<b>ITEM</b>	<b>DESCRIÇÃO/ ESPECIFICAÇÃO</b>	<b>UNID. DE MEDIDA</b>	<b>QTD</b>
1	Contratação de serviço de avaliação de imóvel e elaboração de laudo técnico	unidade	1

## **5. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

**5.1.** Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa

*Fone/Fax (13) 3421-4450*

*Rua João Mariano Ferreira, 229 – Vila São Paulo – CEP 11740-000 – Itanhaém - SP*



contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

**5.2.** O levantamento de mercado realizado identificou empresas especializadas em avaliação técnica de bens imóveis, que possuem experiência comprovada e capacidade técnica para realizar a avaliação de imóveis para Câmara Municipal de Itanhaém.

**5.3.** Foram considerados critérios como reputação no mercado, expertise em avaliação de imóveis urbanos, conhecimento das normas técnicas aplicáveis e capacidade de atender às especificações descritas nos requisitos da contratação.

**5.4.** Após análise das alternativas, foi selecionada a solução de contratar uma empresa especializada em avaliação técnica, considerando sua expertise, experiência comprovada e capacidade de fornecer resultados precisos e confiáveis para a Elaboração de laudo técnico de avaliação de imóvel localizado na Rua João Mariano Ferreira, Nº 245 – Vila São Paulo – Itanhaém/SP.

## **6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

**6.1.** Para a presente solução a ser contratada foi utilizado o seguinte critério: Consulta ao Painel de Preços, ora disponível no endereço eletrônico <http://paineldeprecos.planejamento.gov.br>, e consulta no site <https://ibape-sp.org.br/> do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (Ibape/SP).

**6.2.** Diante do exposto, na solução aqui apresentada, serão utilizados os custos referenciais advindos do Painel de Preços, combinado com o regulamento de honorários para avaliações e perícias de engenharia disponível no site do Ibape/SP. Por ora, consideraremos uma estimativa preliminar de R\$ 6.020,42 (seis mil, vinte reais e quarenta e dois centavos) para a aquisição de Laudo de Avaliação do valor de locação mensal de imóveis.



## **7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO**

**7.1.** Considerando o cenário atual e o objetivo do processo, a única solução factível para atender às necessidades específicas da Câmara Municipal é a contratação de uma empresa especializada em avaliação imobiliária uma vez que a Câmara Municipal não possui em seu quadro de servidores profissional na área de engenharia credenciado e capacitado para elaboração de Laudo de Avaliação do valor de locação mensal de imóveis.

**7.2.** Essa solução engloba uma série de vantagens, que garantirão a qualidade e eficácia do processo, tais como:

01 - Disponibilização de profissionais qualificados;

02 - Conhecimento das normas técnicas pertinentes;

03 - Capacidade e experiência comprovada de realizar avaliações de imóveis urbanos;

04 - Cumprimento das disposições legais relacionadas à ART.

**7.3.** Diante disso, a análise comparativa de soluções se torna inaplicável, uma vez que a demanda encontra sua única resposta na contratação de empresa especializada em avaliação.

**7.4.** A empresa contratada será responsável por executar as atividades de avaliação de acordo com as normas e regulamentações aplicáveis, utilizando metodologias adequadas e profissionais qualificados. A solução envolverá a realização de visita ao imóvel, coleta de dados relevantes, análise comparativa de mercado e emissão de relatórios técnicos com os valores atualizado do imóvel.

**7.5.** Ao considerar esses fatores, a opção de contratar empresa especializada destaca-se como ideal. Essa abordagem proporcionará a Câmara Municipal uma base sólida e confiável para determinar os valores atualizados dos imóveis, embasando decisões estratégicas que preservam os interesses da administração.



**8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

**8.1.** Considerando a natureza dos serviços de avaliação técnica de imóveis e a necessidade de obter informações atualizadas do imóvel, não há justificativa para o parcelamento da contratação. A contratação integral dos serviços em um único contrato permitirá uma abordagem completa e integrada da avaliação, garantindo a consistência e a qualidade dos resultados obtidos.

**9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS OU FINANCEIROS DISPONÍVEIS**

**9.1.** Obter uma estimativa precisa e justa do valor de mercado do imóvel, considerando as características específicas da propriedade, a localização e as condições do mercado imobiliário local.

**10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO**

**10.1.** Não é necessária, pois a infraestrutura de fornecimento dos serviços já está disponível.

**11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

**11.1.** Não há correlação com outras contratações.



**12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E  
RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS**

**12.1.** A realização dos serviços de avaliação técnica do imóvel para locação não possui impactos ambientais significativos. No entanto, medidas serão adotadas para minimizar qualquer impacto potencial, como a orientação para que a empresa contratada cumpra todas as normas e regulamentações ambientais aplicáveis durante as visitas aos imóveis. Além disso, a empresa deverá seguir boas práticas de sustentabilidade, como a redução do consumo de recursos naturais e a destinação adequada de resíduos.

**13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA  
CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A  
QUE SE DESTINA**

**13.1.** Após análise detalhada dos requisitos, da pesquisa de mercado e das soluções disponíveis, conclui-se que a contratação da empresa especializada em avaliação técnica de imóveis é adequada para atender à necessidade da Câmara Municipal em obter informações atualizadas sobre o valor do imóvel. A solução escolhida permite a realização de avaliação precisa, realizada por profissional qualificado, seguindo as normas e regulamentações aplicáveis. A contratação da empresa especializada é viável tecnicamente e economicamente, e fornecerá os resultados pretendidos para a administração.

Itanhaém, 25 de outubro de 2024.

**ANA LÚCIA DA SILVA BORGES**

**DIRETORA DE PATRIMÔNIO E SUPRIMENTOS**

*Fone/Fax (13) 3421-4450*

*Rua João Mariano Ferreira, 229 – Vila São Paulo – CEP 11740-000 – Itanhaém - SP*