



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

Processo SIPE Nº 24374/2026

1. INFORMAÇÕES GERAIS

O Estudo Técnico Preliminar foi realizado de acordo com os elementos previstos no §1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Objetivo: analisar a viabilidade técnica, jurídica e econômica da contratação de empresa especializada em avaliação de imóveis e terrenos para fins de desapropriação, identificando e justificando a solução mais adequada para atendimento da necessidade pública, subsidiando a elaboração do Termo de Referência e das demais peças da fase preparatória, em observância aos princípios da legalidade, planejamento, eficiência, economicidade e segurança jurídica.

Área requisitante da contratação: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação

I – INFORMAÇÕES GERAIS

1. Equipe de Planejamento

Nome	Cargo/Função	Matrícula	E-mail
Lidia Granemann Gemo	Diretora de Planejamento Urbano (Requisitante)	2687802	lidia.gemo@itajai.sc.gov.br
Keise de Oliveira Ribeiro	Assessor II - Arquiteta	2716201	keise.ribeiro@itajai.sc.gov.br
Marcelo Schlickmann Souza	Engenheiro	714104	m.ssouza@itajai.sc.gov.br

II – DIAGNÓSTICO SITUAÇÃO ATUAL

2. Descrição do problema a ser resolvido ou da necessidade apresentada (art. 18, §1º, I, da Lei Federal nº 14.133/2021)

O Município de Itajaí possui uma carteira crescente de obras públicas estruturantes, especialmente nas áreas de mobilidade urbana, infraestrutura viária e requalificação urbana, cuja implantação depende, de forma prévia, da realização de desapropriações.

A adequada condução dos processos de desapropriação exige a elaboração de laudos técnicos de avaliação imobiliária, aptos a subsidiar a negociação



administrativa prévia, a estimativa de custos das obras e, quando necessário, a instrução de processos judiciais.

Atualmente, o Município não dispõe de equipe técnica própria em quantitativo suficiente para realizar, de forma simultânea e dentro dos prazos exigidos pelo planejamento das obras, as avaliações imobiliárias necessárias. Ainda que existam profissionais habilitados no quadro municipal, a capacidade operacional interna é limitada diante:

- Do volume estimado de imóveis a serem avaliados;
- Da simultaneidade das demandas associadas a diferentes projetos;
- Da necessidade de avaliações prévias à licitação das obras;
- Da complexidade e diversidade dos imóveis envolvidos.

A insuficiência de capacidade operacional interna para a elaboração dos laudos em tempo hábil compromete:

- A negociação administrativa com proprietários;
- A previsibilidade de custos das desapropriações;
- O cumprimento de cronogramas de obras;
- A eficiência administrativa, ampliando o risco de judicialização, atrasos e custos indiretos.

Diante desse cenário, torna-se necessária a contratação de empresa especializada, com capacidade técnica e operacional compatível, para execução dos serviços de avaliação imobiliária sob demanda, assegurando tempestividade, padronização metodológica e segurança jurídica.

3. Demonstração da previsão da contratação com o Plano Anual de Contratações (art. 18, §1º, II, da Lei Federal nº 14.133/2021)

A contratação se alinha ao planejamento institucional do Município ao viabilizar a implantação de obras e intervenções previstas no Plano de Mobilidade Urbana, no Banco Municipal de Projetos e no Plano de Obras “Nova Itajaí”.

Quanto ao Plano Anual de Contratações (PCA), registra-se que:

- () consta / (X) não consta no PCA vigente; e
- será promovida sua inclusão ou ajuste no PCA 2026, considerando o caráter estruturante da contratação e a necessidade de adequação do planejamento às prioridades da gestão.

A inclusão superveniente observará o disposto no art. 12, §1º, da Lei nº 14.133/2021, não caracterizando fracionamento de despesa, contratação emergencial ou ausência de planejamento.

4. Descrição dos requisitos da potencial contratação (art. 18, §1º, III, da Lei Federal nº 14.133/2021)

Para atendimento da demanda, a contratação deverá observar, minimamente, os seguintes requisitos técnicos, operacionais e normativos:



- Normas técnicas aplicáveis: elaboração dos laudos em estrita conformidade com a ABNT NBR 14.653 (Partes 1 a 6) e, quando aplicável, com a ABNT NBR 12.721, além da legislação urbanística municipal pertinente. Serão observadas, ainda, diretrizes técnicas do IBAPE ou de entidade nacional tecnicamente reconhecida, com atuação comprovada em avaliação imobiliária, cujas diretrizes sejam aderentes à ABNT NBR 14.653 e passíveis de verificação objetiva.
- Grau mínimo de fundamentação e precisão: os laudos deverão atender, no mínimo, ao Grau de Fundamentação II e ao Grau de Precisão III, conforme definições da ABNT NBR 14.653, assegurando robustez técnica e defensabilidade administrativa e judicial.
- Métodos de avaliação:
 - Para terrenos: método comparativo direto de dados de mercado, preferencialmente com uso de inferência estatística, quando tecnicamente aplicável;
 - Para edificações: método do custo, utilizando referências oficiais como CUB, SINAPI ou equivalentes, com aplicação de critérios de depreciação reconhecidos, a exemplo do método Ross-Heidecke, quando pertinente.
- Entregáveis mínimos:
 - Laudo técnico individualizado por imóvel;
 - Versão digital em PDF/A, assinada digitalmente;
 - Arquivos editáveis correspondentes (.doc, .xls, .dwg, .kmz/.kml, conforme o caso);
 - Memórias de cálculo completas e auditáveis;
 - Arquivo georreferenciado (KML/KMZ) contendo a identificação dos comparáveis de mercado;
 - Emissão de ART ou RRT para cada laudo;
 - Até 2 (duas) vias impressas, quando expressamente solicitado pela Administração.
- Equipe técnica: a contratada deverá contar com Responsável Técnico legalmente habilitado, com atribuições compatíveis junto ao CREA ou CAU, detentor de experiência comprovada em avaliações imobiliárias conforme ABNT NBR 14.653, admitida certificação profissional/associativa como elemento comprobatório adicional, sem caráter obrigatório, e sem prejuízo de outras formas de comprovação técnica previstas em edital. Profissionais com CRT poderão ser admitidos



exclusivamente para serviços acessórios, como levantamentos topográficos, quando demandados.

- Forma de execução: execução sob demanda, mediante emissão de Ordens de Serviço, em regime de empreitada por preço unitário, com medição por laudo efetivamente entregue e aprovado. O aceite técnico e administrativo estará condicionado à conformidade metodológica, admitida glosa, complementação ou rejeição em caso de não atendimento aos requisitos estabelecidos.
- Proteção de dados pessoais (LGPD): tratamento de dados pessoais com base legal na execução de políticas públicas (Lei nº 13.709/2018), observados os princípios da minimização, necessidade e segurança da informação, com adoção de medidas de mascaramento de dados sensíveis em publicações, definição de prazos de retenção e controle de acessos aos documentos produzidos.

Para fins de definição das responsabilidades contratuais e da possibilidade de subcontratação, distingue-se expressamente o núcleo técnico-intelectual do objeto das atividades acessórias e instrumentais.

Considera-se núcleo técnico essencial a avaliação imobiliária propriamente dita, responsável pela definição do valor indenizatório, pela aplicação dos métodos previstos na ABNT NBR 14.653 e pela fundamentação técnica do laudo, com impacto direto em processos administrativos e judiciais para fins do art. 122, §1º, da Lei nº 14.133/2021.

Atividades como levantamentos cadastrais e topográficos, quando demandadas, possuem caráter instrumental, não envolvem juízo de valor indenizatório e não configuram parcela de maior relevância técnica do objeto, podendo ser executadas diretamente pela contratada ou, quando autorizado, por terceiros, sem prejuízo da responsabilidade integral da contratada.

Os requisitos acima foram definidos de forma proporcional e orientada a resultado, buscando assegurar qualidade técnica, segurança jurídica e competitividade, sem impor exigências desnecessárias ou restritivas ao mercado.

5. Estimativas das quantidades para contratação, com memórias de cálculo e documentos de suporte (art. 18, §1º, IV)

As quantidades estimadas foram definidas com base no levantamento preliminar das desapropriações necessárias à implantação dos projetos prioritários do Município.

Estima-se a necessidade de até 240 (duzentos e quarenta) laudos de avaliação imobiliária, a serem demandados ao longo da vigência contratual, com caráter referencial e não vinculante, para fins de planejamento e estimativa orçamentária.



A definição precisa do escopo, da tipologia do imóvel e do prazo de entrega ocorrerá exclusivamente em cada Ordem de Serviço.

III – PROSPECÇÃO DE SOLUÇÕES

6. Levantamento mercadológico (art. 18, §1º, V)

Foram consideradas as seguintes alternativas de solução para atendimento da necessidade:

Solução 1 – Execução direta por equipe própria da Administração (Administração Direta): Realização das avaliações imobiliárias exclusivamente por servidores do quadro municipal.

- **Vantagens:** maior controle direto sobre a execução dos trabalhos; internalização do conhecimento técnico; inexistência de custos contratuais diretos.
- **Desvantagens:** insuficiência quantitativa da equipe técnica disponível para atender, de forma simultânea e tempestiva, ao volume estimado de avaliações; sobrecarga dos servidores com atividades operacionais, em prejuízo das funções de planejamento, coordenação, negociação administrativa e fiscalização; risco elevado de atrasos na obtenção dos laudos, comprometendo cronogramas de obras e negociações prévias; dificuldade de absorver picos de demanda associados a múltiplas frentes de projetos; potencial aumento de custos indiretos decorrentes de atrasos, reprogramações e judicialização.
- **Conclusão:** a execução integral por equipe própria não se mostra viável como solução única, podendo, no máximo, atuar de forma complementar e residual.

Solução 2 – Contratações pontuais e isoladas (caso a caso): Realização de licitações ou contratações específicas para cada conjunto de imóveis ou projeto.

- **Vantagens:** flexibilidade na definição de escopo específico; possibilidade de ajustes individualizados conforme cada empreendimento.
- **Desvantagens:** multiplicação de processos administrativos e contratos; maior custo administrativo e de fiscalização; risco de heterogeneidade metodológica entre laudos; dificuldade de padronização de critérios e documentos; maior probabilidade de atrasos na fase preparatória das obras; menor previsibilidade orçamentária e operacional.
- **Conclusão:** alternativa menos eficiente e com maior risco de fragmentação técnica, não recomendada para atendimento contínuo e estruturado da demanda.

Solução 3 – Contratação centralizada de empresa especializada, sob demanda (solução recomendada): contratação, mediante procedimento licitatório, de empresa especializada em avaliação imobiliária, com execução sob demanda, por meio de Ordens de Serviço, em regime de empreitada por preço unitário.



- Vantagens: disponibilidade imediata de capacidade técnica e operacional compatível com picos de demanda; padronização metodológica dos laudos, conforme normas técnicas aplicáveis; previsibilidade de custos por meio de preços unitários previamente contratados; racionalização administrativa, com redução do número de processos e contratos; maior tempestividade na obtenção dos laudos, favorecendo negociações administrativas prévias; mitigação de riscos de atrasos, judicialização e custos indiretos associados às obras.
- Desvantagens: necessidade de definição clara de governança, critérios de aceite e fiscalização; dependência do desempenho da contratada, mitigável por cláusulas contratuais, SLAs técnicos, penalidades e matriz de riscos.
- Conclusão: a contratação centralizada sob demanda apresenta a melhor relação custo-benefício, sendo a alternativa mais adequada para atendimento da necessidade pública, à luz dos princípios da eficiência, economicidade, planejamento e segurança jurídica.

6.1. Comparativo das soluções

Critério	Solução 1 – Equipe própria	Solução 2 – Contratações pontuais	Solução 3 – Contrato centralizado sob demanda
Vantajosidade econômica (custo total e riscos)	Custos diretos aparentemente menores, porém com elevados custos indiretos associados a atrasos, sobrecarga da equipe e risco de judicialização; necessidade de investimentos contínuos em capacitação e estrutura.	Custos administrativos elevados pela multiplicidade de processos; maior probabilidade de retrabalho e impactos financeiros indiretos nas obras.	Melhor relação custo-benefício global; preços unitários previsíveis; redução de custos indiretos, atrasos e litígios, com economia de escala.
Eficiência administrativa	Baixa, em razão da limitação de capacidade operacional e da concorrência com atividades estratégicas de	Média a baixa; fragmentação de processos e contratos aumenta esforço administrativo e de fiscalização.	Alta; racionalização administrativa com um único contrato e emissão de OS sob demanda, facilitando gestão e fiscalização.



	planejamento e gestão.		
Continuidade do fornecimento	Baixa; dependente da disponibilidade interna e sujeita a afastamentos, prioridades concorrentes e restrições de pessoal.	Média; cada nova demanda depende da instauração de novo procedimento.	Alta; contrato vigente permite atendimento contínuo e tempestivo das demandas.
Sustentabilidade social/ambiental	Dependente da capacidade interna de atualização normativa e de absorção de boas práticas.	Heterogênea; varia conforme cada fornecedor contratado.	Padronizável por diretrizes contratuais, com incorporação sistemática de requisitos sociais, ambientais e de governança.
Risco de incompatibilidades	Médio; limitações de especialidades e sobrecarga podem afetar consistência técnica.	Alto; múltiplos fornecedores aumentam riscos de divergência metodológica e documental.	Baixo; padronização metodológica e governança centralizada mitigam incompatibilidades.
Aderência aos princípios do art. 5º da Lei 14.133	Parcial	Parcial	Elevada.

Diante do comparativo realizado, as Soluções 1 e 2 são formalmente descartadas por não atenderem, de forma simultânea, aos critérios de eficiência administrativa, padronização técnica, mitigação de riscos e economicidade ao longo do ciclo de vida dos empreendimentos. A Solução 3 apresenta-se como a única capaz de atender integralmente à necessidade pública identificada, com melhor relação custo-benefício e maior aderência às boas práticas de engenharia, arquitetura e gestão de projetos.

7. Estimativa do valor da contratação (art. 18, §1º, VI)

A estimativa foi construída a partir de referências válidas, incluindo contratação anterior realizada pelo próprio Município (2021), consultas a contratações similares constantes do PNCP, referências técnicas do IBAPE-SC (2025) e análise de mercado.

Considerando que o histórico municipal disponível não apresenta desagregação por tipologia de laudo e que os imóveis avaliados apresentam elevada variabilidade quanto à complexidade, localização e necessidade de atividades acessórias, adotou-se preço unitário médio global por laudo, contemplando, de



forma integrada, todos os custos diretos e indiretos necessários à sua elaboração.

O preço unitário global internaliza, quando aplicáveis, custos acessórios como levantamentos cadastrais e topográficos, diligências técnicas e atividades de apoio, sem caracterizar pagamento por disponibilidade, mantendo-se a medição estritamente vinculada ao laudo efetivamente entregue e aceito.

A adoção do preço unitário médio global por laudo considera a heterogeneidade dos imóveis avaliados ao longo da vigência contratual, diluindo variações de complexidade em um conjunto representativo de demandas, conforme histórico municipal e referências de mercado.

A Administração entende que a eventual variação de esforço técnico entre avaliações individuais é compensada ao longo do contrato, não comprometendo a qualidade técnica, a adequada remuneração dos serviços nem a competitividade do certame, especialmente diante dos mecanismos de fiscalização, glosa e rejeição previstos.

Essa metodologia assegura previsibilidade orçamentária, simplificação da gestão contratual e mitigação de riscos de conflitos de medição ou reequilíbrios econômico-financeiros, mostrando-se adequada à natureza sob demanda do objeto.

Valor estimado global: R\$ 458.506,02.

IV – SOLUÇÃO ESCOLHIDA

8. Descrição da solução escolhida (art. 18, §1º, VII)

A solução escolhida consiste na contratação, mediante procedimento licitatório, de empresa especializada em avaliação imobiliária, para execução de serviços sob demanda, em regime de empreitada por preço unitário, com emissão de Ordens de Serviço.

Trata-se de serviço técnico especializado cuja execução observa metodologia integralmente normatizada pelas normas da ABNT aplicáveis às avaliações de bens, com produtos finais padronizados, verificáveis e passíveis de controle objetivo quanto à conformidade técnica.

Não se trata de contratação que envolva disputa de solução técnica, mas de execução de serviço com requisitos mínimos objetivos e verificáveis, razão pela qual a técnica é tratada como requisito de habilitação e de conformidade do produto, e não como critério de pontuação.

Nessas condições, a técnica não constitui elemento de julgamento competitivo entre as propostas, sendo tratada previamente na fase de habilitação, o que permite a adoção de julgamento objetivo pelo menor preço, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

Dessa forma, mostra-se juridicamente adequada a adoção da modalidade pregão eletrônico, do tipo menor preço por item, considerando a padronização metodológica, a ampla oferta de mercado e a possibilidade de fiscalização, glosa e rejeição dos produtos entregues.



9. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação (art. 18, §1º, VIII)

A execução ocorrerá de forma parcelada, por meio de Ordens de Serviço. Não se recomenda o parcelamento em múltiplos contratos, pois a contratação unificada assegura padronização metodológica, eficiência administrativa e melhor governança.

A solução adotada prevê a contratação sob demanda de serviços técnicos de avaliação imobiliária, com preço unitário global por laudo. Considerando que determinadas atividades acessórias — como levantamentos cadastrais e topográficos — podem ou não ser necessárias conforme as características do imóvel avaliado, e que tal necessidade não é previsível a priori por Ordem de Serviço, optou-se pela formação de preços unitários globais, com internalização do custo médio dessas atividades no valor final do laudo.

A Ordem de Serviço definirá tipologia, finalidade, escopo e prazo, e o aceite estará condicionado à aderência aos requisitos metodológicos e aos entregáveis mínimos, com possibilidade de glosa/rejeição, mitigando o risco de padronização inadequada.

A avaliação imobiliária constitui o núcleo técnico essencial do objeto, demandando juízo profissional qualificado, responsabilidade técnica formal e aplicação direta dos métodos normatizados da ABNT, razão pela qual a Administração opta por vedar sua subcontratação, nos termos do art. 122, §1º, da Lei nº 14.133/2021, como medida de preservação da qualidade técnica, da rastreabilidade e da segurança jurídica dos laudos.

Essa abordagem assegura previsibilidade orçamentária, reduz conflitos de medição, evita sucessivos reequilíbrios econômico-financeiros e se mostra mais eficiente do ponto de vista administrativo, sem prejuízo da adequada execução técnica do objeto.

Ressalta-se que a internalização de custos acessórios no preço unitário global não implica pagamento por disponibilidade ou por etapas não executadas. A medição e o pagamento permanecem condicionados exclusivamente à entrega e ao aceite técnico do laudo correspondente, conforme Ordem de Serviço, assegurando aderência aos princípios da eficiência, economicidade e vinculação ao objeto executado.

10. Contratações correlatas e/ou interdependentes (art. 18, §1º, XI)

- Topografia/georreferenciamento (acessório, quando necessário).
- Diligências cartorárias (matrículas/averbações).
- Assessorias pontuais (jurídica/ambiental) quando a desapropriação envolver temas específicos.

Integração com obras de mobilidade que motivam as desapropriações, para priorização de OS.



A contratação é correlata às futuras licitações de obras e intervenções que demandarão desapropriações previamente avaliadas.

11. Demonstrativo dos resultados pretendidos (art. 18, §1º, IX)

Os resultados pretendidos incluem:

- a. Justa indenização e segurança jurídica (laudos robustos e auditáveis).
- b. Eficiência: pagamento pelo laudo efetivamente entregue e aceito, conforme preço unitário global, com glosas e prazos contratuais (OS).
- c. Flexibilidade: atendimento sob demanda, evitando ociosidade e aditivos desnecessários.
- d. Transparência: publicações no PNCP, memórias de preço e cadeia de custódia dos arquivos.

12. Providências a serem adotadas previamente à celebração do contrato (art. 18, §1º, X)

Antes da celebração do contrato, a Administração deverá:

Elaborar e aprovar o Termo de Referência e anexos (escopo, entregáveis, critérios de aceite, medição e governança técnica da avaliação imobiliária);

Consolidar planilha orçamentária, memórias de cálculo e pesquisa de preços;

Elaborar/atualizar a matriz de riscos, definindo responsabilidades e mitigadores;

Preparar minuta contratual e peças do edital;

Assegurar dotação orçamentária e compatibilidade com PPA, LDO e LOA;

Designar gestor e fiscais (técnicos e administrativos) e estabelecer fluxo de emissão/validação de OS;

13. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras (art. 18, §1º, XII)

Os impactos ambientais previstos incluem:

- Deslocamentos para vistorias (emissões veiculares), geração pontual de resíduos (papel/embalagens), ruído ocasional em inspeções.

Medidas Mitigadoras:

- Roteirização eficiente de vistorias; uso de meios digitais (PDF/A e editáveis); descarte seletivo; cumprimento de **SST** (EPIs, sinalização) e respeito a áreas sensíveis.

14. Responsáveis pela Elaboração do ETP

Arq. Keise de Oliveira Ribeiro

Matrícula: 2716201

Itajaí/SC, 26 de janeiro de 2026

Eng. Lidia Granemann Gemo



Itajaí
PREFEITURA

Secretaria de Desenvolvimento
Urbano e Habitação

Matrícula: 2687802

Itajaí/SC, 26 de janeiro de 2026

Eng. Marcelo Schlickmann Souza

Matrícula: 714104

Itajaí/SC, 26 de janeiro de 2026

15. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação (art. 18, §1º, XIII)

Conclui-se que a contratação de empresa especializada em avaliação imobiliária, sob demanda, em regime de empreitada por preço unitário e mediante pregão eletrônico, é tecnicamente adequada, juridicamente segura e economicamente vantajosa, atendendo aos princípios do art. 5º da Lei nº 14.133/2021 e às boas práticas de planejamento e gestão pública.

Considerando o Estudo Técnico Preliminar elaborado, aprovo e atesto a sua conformidade às disposições contidas na Lei 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº 12.840 de 25 de janeiro de 2024.

Datado e assinado digitalmente.

Itajaí/SC, 26 de janeiro de 2026

João Paulo Kowalsky

Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação