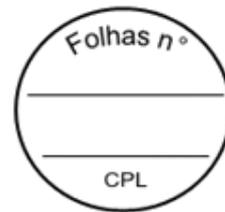




SORRISO
CAPITAL NACIONAL DO AGRONEGÓCIO



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP N° 017/2024

1. Descrição da necessidade da contratação

A avaliação de imóveis é um processo essencial que desempenha papel importante no setor imobiliário e visa fornecer informações precisas e atualizadas sobre o valor de um bem ao longo do tempo, possibilitando a tomada de decisões fundamentadas e garantindo a transparência nas transações comerciais, a avaliação de imóveis é necessária por diversas razões.

Ela é crucial para determinar o valor justo de um imóvel, seja para fins de compra, venda ou locação. Um imóvel mal avaliado pode resultar em prejuízos financeiros significativos para todas as partes envolvidas na transação, além disso, a avaliação é fundamental para fins de seguro, desapropriação, entre outros, uma avaliação precisa proporciona confiança aos envolvidos e evita disputas ou litígios desnecessários.

A Prefeitura Municipal utiliza deste serviço para subsidiar todos os processos de permutas, locações, seguros e demais correlatos.

2. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Secretaria Municipal de Administração	Bruno Eduardo Pecinelli Delgado

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

3.1. Avaliar bens imóveis urbanos compreendendo apartamentos, casas, terrenos, lojas, sobrelotas, salas e galpões, bem como imóveis rurais.

3.2. Elaboração de laudo de avaliação constando a descrição minuciosa do imóvel e fotografias, usando o valor de mercado e método comparativo de dados de mercado, de acordo com a legislação vigente, para fins de obter valor de locação e vendas de imóveis.

4. Levantamento de mercado

4.1. Foi possível se aferir contratações públicas de objeto semelhante, tanto no estado do Mato Grosso como contratações do Governo Federal. Tais contratações, a depender do órgão, foram realizadas por meio de credenciamento (método utilizado pelo município de Sorriso-MT), dispensa e inexigibilidade de licitação.

5. Descrição da solução como um todo

5.1. Entendemos que o credenciamento é a melhor forma a ser utilizada, tendo em vista se tratar de sistema por meio do qual a Administração Pública convoca todos os interessados em prestar serviços, para que, preenchendo os requisitos necessários, credenciem-se junto ao órgão ou entidade para executar o objeto quando convocados.

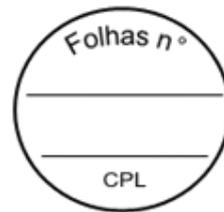
6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

6.1. Os quantitativos serão divididos por serviço, englobando a prestação de avaliação urbana e rural para fins de locação e aquisição do imóvel.

6.2. Em virtude de ser optado pela modalidade de credenciamento, as quantidades serão estabelecidas sob demanda do ente contratante.



SORRISO
CAPITAL NACIONAL DO AGRONEGÓCIO



7. Estimativa do valor da contratação

7.1. O valor total estimado deste credenciamento é de **R\$ 200.000** (duzentos mil reais).

Os parâmetros utilizados para a definição de preço, foram os decretos municipais de número 970 e 768, que balizam os valores a serem pagos para os corretores.

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

8.1. Os serviços serão contratados de forma parcelada, podendo os interessados prestar mais de um serviço de acordo com a capacidade técnica e as devidas habilitações.

9. Contratações correlatas e/ou interdependentes

9.1. Não está prevista outra contratação correlatas e/ou interdependentes.

10. Demonstrativo da Previsão da Contratação no Plano de Contratações Anual – PCA

10.1. A presente contratação não consta no PCA – Plano de Contratações Anual para o exercício de 2024, conforme legislação.

11. Resultados pretendidos

11.1. 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 aquisição de imóvel, permuta, 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.

Além disso, a empresa/pessoa especializada dispõe dos recursos técnicos necessários para realizar avaliações abrangentes, incluindo ferramentas de análise de mercado e acesso a informações atualizadas sobre transações imobiliárias. Essa expertise técnica contribui significativamente para a obtenção de resultados mais confiáveis e fundamentados.

Outra vantagem notável é a capacidade da empresa/pessoa de lidar com uma ampla gama de tipos de imóveis e situações, abrangendo avaliações comerciais, residenciais, industriais e rurais possuindo conhecimentos específicos para avaliar propriedades diversas, levando em consideração suas particularidades e características relevantes.

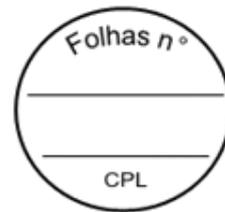
Justificativa Econômica:

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. A empresa/pessoa contratada já possui todos esses recursos, o que resulta em redução de custos para a contratante. Além disso, a contratação de uma empresa/pessoa especializada permite otimizar os recursos humanos. Em vez de realizar contratações diretas de profissionais especializados em avaliação imobiliária, a contratante pode ter acesso a profissionais capacitadas, economizando nos custos associados à formação e ao treinamento de uma equipe interna.

A empresa/pessoa especializada também possui a expertise necessária para conduzir análises de mercado abrangentes, considerando fatores econômicos, sociais e demográficos que impactam o



SORRISO
CAPITAL NACIONAL DO AGRONEGÓCIO



valor dos imóveis. Isso resulta em avaliações mais precisas e fundamentadas, contribuindo para a tomada de decisões estratégicas mais acertadas no contexto econômico.

12. Providências a serem adotadas

1.2. Realizar análise periódica da demanda necessária para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Administração, bem como juntar todos os documentos pertinentes ao processo, tais como termo de referência, documento de formalização de demanda e parecer contábil.

1.1. Havendo a necessidade será realizado reciclagem, ou treinamento para novos fiscais. A Secretaria Municipal de Administração disponibilizará cursos para aperfeiçoamento do pessoal envolvido na atividade.

13. Possíveis Impactos Ambientais

13.1. Não há impactos ambientais previsíveis nas atividades.

14. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

DECLARO que:

É VIÁVEL a presente contratação.

NÃO É VIÁVEL a presente contratação.

Sorriso - MT, 02 de Abril de 2024.

CARMEM TERESINHA WELTER
MATRÍCULA: 553
DEPARTAMENTO DE COMPRAS

FABRICIO DOS SANTOS MAGALHAES
MATRÍCULA: 12683
SECRETARIA DE GOVERNO

BRUNO EDUARDO PECINELLI DELGADO

Secretário de Administração
Prefeitura Municipal de Sorriso