

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP N° 137/2025****1. Descrição da necessidade da contratação**

A avaliação de imóveis é um processo essencial no setor imobiliário, pois fornece informações precisas e atualizadas sobre o valor dos bens ao longo do tempo. Isso possibilita a tomada de decisões fundamentadas e garante a transparência nas transações comerciais.

Ela é indispensável para determinar o valor justo de um imóvel, seja para fins de compra, venda ou locação. Um imóvel mal avaliado pode acarretar prejuízos financeiros significativos para todas as partes envolvidas. Além disso, é fundamental para fins de seguro, desapropriação, entre outros. Uma avaliação precisa proporcionar confiança aos envolvidos e evita disputas ou litígios desnecessários.

A Prefeitura Municipal utiliza esse serviço para subsidiar processos de permutas, locações, seguros e demais procedimentos correlatos.

2. Área requisitante

| Área Requisitante | Responsável |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| Secretaria Municipal de Administração | Bruno Eduardo Pecinelli Delgado |

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

3.1. Avaliação de bens imóveis urbanos (apartamentos, casas, terrenos, lojas, sobrelojas, salas e galpões) e imóveis rurais.

3.2. Elaboração de laudo de avaliação contendo descrição minuciosa do imóvel e fotografias, utilizando o valor de mercado e o método comparativo de dados de mercado, conforme legislação vigente, para fins de locação e/ou venda.

4. Levantamento de mercado

4.1. Foram identificadas contratações públicas de objeto semelhante em outros entes federativos, incluindo o Estado de Mato Grosso e o Governo Federal. Tais contratações foram realizadas, a depender do órgão, por meio de credenciamento (método adotado pelo Município de Sorriso-MT), dispensa ou inexigibilidade de licitação.

5. Descrição da solução como um todo

5.1. Considerando a natureza do objeto, entende-se que o credenciamento é a forma mais adequada, visto tratar-se de sistema pelo qual a Administração Pública convoca todos os interessados em prestar serviços, para que, atendendo aos requisitos, possam se credenciar junto ao órgão ou entidade, sendo acionados conforme a demanda.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

| ITEM | ITEM ÁGILI | COD. TCE-MT | DESCRIÇÃO | UND. |
|------|------------|-------------|--|--------|
| 1 | 853611 | 217825-7 | AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS – PESSOA JURIDICA (AVALIAÇÕES QUE EXIGIREM DESLOCAMENTO FORA DO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO, SERÁ ACRESCIDO R\$ 1.30 (UM REAL A TRINTA CENTAVOS) POR QUILOMETRO). | 62.500 |
| 2 | 853612 | 217825-7 | AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS – PESSOA FISICA (AVALIAÇÕES QUE EXIGIREM DESLOCAMENTO FORA DO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO, SERÁ ACRESCIDO R\$ 1.30 (UM REAL A TRINTA CENTAVOS) POR QUILOMETRO). | 62.500 |
| 3 | 853610 | 217825-7 | AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS COM FINS LOCATÍCIOS – PESSOA JURIDICA (AVALIAÇÕES QUE EXIGIREM DESLOCAMENTO FORA DO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO, | 62.500 |



| | | | | |
|---|--------|----------|--|--------|
| | | | SERÁ ACRESCIDO R\$ 1.30 (UM REAL A TRINTA CENTAVOS) POR QUILOMETRO). | |
| 4 | 853606 | 217825-7 | AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS COM FINS LOCATÍCIOS – PESSOA FÍSICA (AVALIAÇÕES QUE EXIGIREM DESLOCAMENTO FORA DO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO | 62.500 |

6.1. Os serviços serão divididos conforme a natureza da avaliação (urbana ou rural), abrangendo locação e aquisição.

6.2. Por se tratar de credenciamento, as quantidades serão estabelecidas conforme demanda do órgão contratante.

7. Estimativa do valor da contratação

7.1. O valor total estimado para este credenciamento é de **R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)**.

Os parâmetros de precificação foram baseados nos Decretos Municipais nº 970 e nº 768, que orientam os valores a serem pagos aos corretores.

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

8.1. A contratação será realizada de forma parcelada, permitindo que os profissionais credenciados executem mais de um tipo de serviço, desde que comprovem a capacidade técnica e apresentem 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 **consta** no PCA – Plano de Contratações Anual para o exercício de 2025, na linha 116.

11. Resultados pretendidos

11.1. A contratação de profissionais especializados para emissão de laudos de avaliação e/ou parecer técnico de avaliação mercadológica objetiva proporciona:

Justificativa Técnica:

- Profissionais capacitados, atualizados com as normas técnicas e legislação vigente.
- Laudos e pareceres técnicos precisos e confiáveis.
- Recursos e ferramentas adequadas para avaliações técnicas fundamentadas.
- Capacidade de avaliar diferentes tipos de imóveis (residenciais, comerciais, industriais e rurais), respeitando suas especificidades.

Justificativa Econômica:

- Redução de custos com aquisição de ferramentas, softwares e bancos de dados.
- Otimização dos recursos humanos, eliminando a necessidade de contratação direta de avaliadores internos.
- Avaliações mais assertivas, considerando variáveis econômicas, sociais e demográficas.

12. Providências a serem adotadas

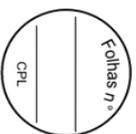
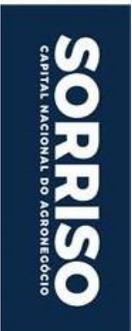
12.1. Formalização do Termo de Referência, Parecer Contábil, autorização do gestor Municipal.

13. Possíveis Impactos Ambientais

13.1. Não há impactos ambientais previsíveis nas atividades.

14. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

14.1. Em relação à viabilidade da contratação, constata-se a vantajosidade, a relação custo-benefício da aquisição é considerada favorável. Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão. Considerando os pontos listados acima, esta equipe de planejamento declara viável a abertura de processo licitatório para contratação do objeto demandante pelo Município de Sorriso – MT.



DECLARO que:

- É VIÁVEL a presente contratação.
 NÃO É VIÁVEL a presente contratação.

Sorriso - MT, 09 de junho de 2025.

(assinado digitalmente)
LUCAS VINICIUS FRANÇA DA SILVA
Matricula n.º: 16274
Núcleo de Planejamento de Contratações Públicas

(assinado digitalmente)
JOÃO PEDRO MONTES SOARES PORTILHO
Matricula n.º: 15481
Núcleo de Planejamento de Contratações Públicas

(assinado digitalmente)
BRUNO EDUARDO PECINELLI DELGADO
Secretário de Administração



Este documento foi assinado eletrônica e/ou digitalmente em conformidade com a MP 2.200-2/2001. Acesse <https://prefsorriso-mt.agilicloud.com.br/portal/sorriso#/assinatura> e informe o código 433e03e8-a972-4f57-9c9c-984d30147489, ou leia o QrCode ao lado para validar as assinaturas.