



PEDIDO DE COMPRA: 000027 / 2025

EMISSÃO: 25/09/2025

SECRETARIA: OBRAS E SANEAMENTO

Objetivo: Contratação de empresa especializada para realizar avaliações de bens imóveis rurais, com vistorias, levantamentos e emissão de laudos técnicos por profissionais habilitados, conforme normas da ABNT e a Lei nº 14.133/2021, a fim de subsidiar com segurança e transparência os processos administrativos do ente público.

Justificativa: A presente contratação justifica-se pela necessidade de dotar o Município de Tucunduva de laudos técnicos de avaliação de bens imóveis rurais elaborados por empresa especializada, com profissionais habilitados e observância das normas da ABNT. Tais laudos são imprescindíveis para subsidiar, com segurança jurídica e transparência, os processos administrativos relacionados ao patrimônio público, garantindo que decisões de gestão sejam tomadas com base em informações precisas e valores de mercado atualizados. Assim, a contratação é necessária e atende ao interesse público, assegurando à Administração Municipal maior eficiência na gestão patrimonial e evitando riscos de prejuízos decorrentes de avaliações inadequadas ou desatualizadas.

DEFINIÇÃO DO OBJETO

O objeto consiste na contratação de empresa especializada para realizar avaliações de bens imóveis rurais, com vistorias, levantamentos e emissão de laudos técnicos por profissionais habilitados, conforme normas da ABNT e a Lei nº 14.133/2021, a fim de subsidiar com segurança e transparência os processos administrativos do ente público.

ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação pretendida está prevista no Plano de Contratações Anual do Município de Tucunduva, estando assim alinhada com o planejamento desta Administração.

DESCRÍÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

São considerados serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, nos termos do art. 6º, inciso XVIII, alínea “a”, da Lei Federal nº 14.133/2021.

A contratação será realizada por meio de Processo de Dispensa de Licitação, nos termos do art. 75, inciso II da Lei Federal nº 14.133/2021.

Para a aquisição pretendida a contratada deverá comprovar que atua em ramo de atividade compatível com o objeto da contratação, bem como, apresentar os documentos referentes a habilitação fiscal, social e trabalhista, conforme dispõe o art. 62, inciso III, da lei federal 14.133/2021.

ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Item	Descrição	QUANTIDADE (UNIDADE)
01	Prestação de Serviço de Avaliação do Bem Imóvel Rural Matricula nº 3071, de 40.000 m ² com emissão de ART	01
02	Prestação de Serviço de Avaliação do Bem Imóvel Rural Matricula nº 302, de 30.000 m ² com emissão de ART	01
03	Prestação de Serviço de Avaliação do Bem Imóvel Rural Matricula nº 1662, de 5.000 m ² com emissão de ART	01
04	Prestação de Serviço de Avaliação do Bem Imóvel Rural Matricula nº 1657, de 5.000 m ² com emissão de ART	01



MUNICÍPIO DE TUCUNDUVA
COMPRAS
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Impressão: 29/09/2025

Hora: 14:01:14

05	Prestação de Serviço de Avaliação do Bem Imóvel Rural Matricula nº 1659, de 3.399 m ² com emissão de ART	01
06	Prestação de Serviço de Avaliação do Bem Imóvel Rural Matricula nº 1663, de 15.000 m ² com emissão de ART	01
07	Prestação de Serviço de Avaliação do Bem Imóvel Rural Matricula nº 3117, de 1.560 m ² com emissão de ART	01

A estimativa das quantidades dos serviços a serem contratados baseia-se no levantamento preliminar realizado pelo setor demandante, considerando o número aproximado de imóveis rurais que deverão ser avaliados no período contratual, bem como as dimensões médias e características dessas áreas. Esse levantamento serve de referência para definir o quantitativo de laudos técnicos a serem emitidos e orientar a formação do preço estimado

ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

O valor estimado para a presente contratação foi apurado mediante pesquisa direta junto a cinco empresas especializadas, tendo em vista que, ao se consultar a plataforma LicitCon, não foram identificados dados disponíveis para o objeto pretendido, conforme demonstrado no print em anexo. A pesquisa de preços observou o disposto no Decreto Municipal nº 758, de 24 de março de 2023, que estabelece o procedimento administrativo para realização de pesquisa de preços para aquisição de bens, contratação de serviços em geral e para contratação de obras e serviços de engenharia no âmbito do Município de Tucunduva, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021.

ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se para a contratação almejada o valor total R\$ 5.600,00 (cinco mil e seiscentos reais). Vislumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente, observando-se o disposto no Decreto Municipal nº 758 de 24 de março de 2023 que “Estabelece o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens, contratação de serviços em geral e para contratação de obras e serviços de engenharia no âmbito do Município de Tucunduva, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021”.

DESCRÍÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para executar, de forma integral, os serviços técnicos de avaliação de bens imóveis rurais. Essa contratação abrangerá todas as etapas necessárias para a entrega dos resultados, desde as vistorias in loco, coleta e análise de dados sobre as propriedades indicadas, levantamento das características físicas, produtivas e documentais, até a elaboração e entrega de laudos técnicos conclusivos. A execução será realizada por profissionais devidamente habilitados, assegurando precisão, confiabilidade e padronização das informações fornecidas ao órgão contratante.

JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Na aplicação deste princípio, o § 1º do mesmo art. 47 estabelece que deverão ser considerados a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens, e o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

No presente caso, o princípio do parcelamento não deverá ser aplicado, pois a contratação de forma fracionada – por imóvel ou em lotes distintos – não é tecnicamente viável. Assim, a contratação deverá ocorrer de forma **única e global**, englobando a totalidade dos imóveis a serem avaliados, em atendimento ao interesse público e aos princípios da economicidade, eficiência e racionalidade administrativa.



RESULTADOS PRETENDIDOS

Espera-se, com a contratação, obter laudos técnicos de avaliação de bens imóveis rurais elaborados com rigor metodológico, que refletem valores de mercado atualizados e informações precisas sobre as propriedades avaliadas. Esses resultados devem subsidiar de forma segura e transparente as decisões administrativas, garantindo maior eficiência na gestão patrimonial e evitando prejuízos decorrentes de avaliações inadequadas ou desatualizadas.

PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para a contratação pretendida não haverá necessidade de providências prévias no âmbito da Administração.

A Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos indicará servidores para atuarem como gestor e fiscal do contrato, de acordo com o Decreto Municipal Nº 757, de 24 de março de 2023.

Ademais, para que a pretendida contratação tenha sucesso, é preciso que outras etapas sejam concluídas, quais sejam:

- a. realização de certificação de disponibilidade orçamentária;
- b. elaboração de minuta do contrato;
- c. encaminhamento do processo para análise jurídica;
- d. processamento da inexigibilidade de licitação, com suas respectivas etapas;
- e. publicação e divulgação do processo;
- f. realização de empenho; e
- g. assinatura e publicação do contrato.

CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a aquisição dos objetos supracitados podem ser fornecidos apenas com a contratação ora proposta. Os objetos que se pretende, portanto, são autônomos e prescindem de contratações correlatas ou interdependentes.

POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A execução dos serviços de avaliação de bens imóveis rurais não ocasiona qualquer impacto ambiental, uma vez que se restringe à realização de vistorias e levantamentos técnicos sem interferir nas condições naturais das propriedades avaliadas. Trata-se de atividade meramente observacional e documental, sem geração de resíduos, alteração do solo ou supressão de vegetação.

DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.