



APÊNDICE ANEXO I

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

O presente documento visa analisar a viabilidade da presente contratação, bem como compilar as demandas e os elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência ou projeto Básico, de forma a melhor atender às necessidades da Administração.

1. DADOS DO PROCESSO:	
Nº do Processo:	32.560/2024
Estudo Preliminar nº:	001/2025
Secretaria:	Secretaria Municipal de Governo
Setor / Órgão:	Secretaria Municipal de Governo
Objeto:	O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo encontrar a melhor solução para elaboração de laudo de avaliação do imóvel sede do Poder Executivo Municipal.
Equipe de Planejamento:	Gestor: Rodrigo de Lima Carvalho – matrícula: 63.729
	Apoio Técnico: Leandro da Silva Ferreira – matrícula: 62.832
	Elaboração: Jorge Roberto França Fernandes – matrícula: 62.222
	De acordo: Rodrigo Jardim Ascoly – matrícula: 63.781
2. INTRODUÇÃO:	
<p>O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.</p> <p>O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.</p>	
3. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES	
<p>O Município de Nova Friburgo não dispõe de uma Plano Anual de Contratações. Entretanto, a necessidade a ser exposta faz parte do planejamento interno desta secretaria.</p>	
4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:	



Após criteriosa pesquisa documental, a Secretaria de Governo verificou que o imóvel sede do Poder Executivo Municipal, situado na Avenida Alberto Braune, nº 225, Centro, bem como seu anexo denominado “antiga rodoviária” não é de propriedade do Município. Atualmente, o referido prédio faz parte do patrimônio da União, e uma das exigências para a resolução da titularidade do imóvel é a apresentação de um laudo de avaliação do bem, conforme as normas específicas da Secretaria de Patrimônio da União (SPU), no âmbito do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos.

O imóvel sede da Administração Pública Municipal, com a superfície de 12.270,00 m² (doze mil, duzentos e setenta metros quadrados), abriga serviços públicos dos seguintes órgãos da Administração:

4.1 Secretaria de Gabinete, com:

- 4.1.1 Subsecretaria de Comunicação Social;
- 4.1.2 Gabinete de Segurança Institucional;

4.2 Secretaria de Governo, com:

- 4.2.1 Subsecretaria de Governo;
- 4.2.2 Subsecretaria de Serviços Concedidos;
- 4.2.3 Subsecretaria de Convênios e Relações Institucionais;

4.3 Controladoria-Geral do Município, com;

- 4.3.1 Subcontroladoria de Procedimentos Administrativos;



- 4.3.2 Subcontroladoria de Gestão e Ouvidoria;
- 4.4 Secretaria de Fazenda, com:
 - 4.4.1 Subsecretaria de Fazenda;
 - 4.4.2 Subsecretaria de Registros Contábeis;
 - 4.4.3 Subsecretaria de Gestão Administrativa Fazendária;
- 4.5 Secretaria de Obras, com:
 - 4.5.1 Subsecretaria de Infraestrutura Pública;
 - 4.5.2 Subsecretaria de Gestão e Fiscalização de Obras Públicas;
 - 4.5.3 Subsecretaria de Gestão Operacional;
 - 4.5.4 Subsecretaria de Projetos e Inovações em Obras Públicas;
- 4.6 Secretaria do Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável, com:
 - 4.6.1 Subsecretaria de Planejamento e Desenvolvimento Territorial;
 - 4.6.2 Subsecretaria de Licenciamento Ambiental;
 - 4.6.3 Subsecretaria de Análise Técnica;
- 4.7 Secretaria de Esportes e Lazer, com:
 - 4.7.1 Subsecretaria de Esportes e Lazer;
 - 4.7.2 Subsecretaria de Políticas Públicas Sociais;
- 4.8 Secretaria de Serviços e Equipamentos Públicos, com:
 - 4.8.1 Subsecretaria de Iluminação Pública;
 - 4.8.2 Subsecretaria de Manutenção de Equipamentos;
- 4.9 Secretaria de Agricultura e Desenvolvimento Rural, com:
 - 4.9.1 Subsecretaria de Agricultura e Políticas Rurais;
- 4.10 Secretaria de Defesa Civil, com:
 - 4.10.1 Subsecretaria de defesa Civil e Prevenção aos Fenômenos Naturais;
- 4.11 Secretaria de Ciência, Tecnologia, Inovação e desenvolvimento Econômico, com:
 - 4.11.1 Subsecretaria de Tecnologia e Informação;
 - 4.11.2 Subsecretaria de Ensino Técnico-Profissionalizante e superior;
 - 4.11.3 Subsecretaria de Desenvolvimento Econômico;
 - 4.11.4 Subsecretaria de Trabalho e Renda;
- 4.12 Secretaria de Gestão e Recursos Humanos, com:
 - 4.12.1 Subsecretaria de Recursos Humanos;
 - 4.12.2 Subsecretaria de Arquivo e Patrimônio;
 - 4.12.3 Subsecretaria de Gestão do Fundo de Previdência;
- 4.13 Secretaria de Bem-Estar e Proteção Animal, com:
 - 4.12.1 Subsecretaria de Proteção Animal;
- 4.14 Parcial funcionamento da Secretaria de Desenvolvimento Social e Direitos Humanos, com:
 - 4.14.1 Centro de Referência LGBT+;
- 4.15 Parcial funcionamento da Secretaria de Segurança e Ordem Pública, com:
 - 4.15.1 Subsecretaria da Guarda Municipal;

Evidenciamos que a presente questão é de extrema importância, visto que a irresolução da titularidade tem prejudicado o Município na promoção de sua modernização estrutural e administrativa. Isso se deve ao anteprojeto arquitetônico já elaborado, que descreve os efeitos e as disposições estruturais necessárias para a construção de um prédio administrativo e demais estruturas no complexo anexo ao atual prédio histórico utilizado como sede municipal.

Após a conclusão desta problemática, pretende-se transferir para a área do imóvel em questão a administração das Secretarias de Educação, Saúde, Executiva de Desenvolvimento Regional, Turismo,



Mulher, Habitação e Regularização Fundiária, Licitações e Planejamento, Segurança e Ordem Pública e Cultura.

Não há dúvidas de que o imóvel é de notório interesse público, em atendimento a diversas políticas que integram a Administração Pública Municipal em benefício dos cidadãos e dos servidores que trabalham na Prefeitura.

Portanto, para tentar solucionar a questão, é necessária a apresentação de um laudo de avaliação do imóvel, de acordo com os parâmetros da NBR 14653, conforme o ofício anexo.

Importante ressaltar que a resolução do caso resultará em benefícios imediatos ao Município e à sua administração, no que diz respeito à eficiência e à economicidade da gestão, além de beneficiar os cidadãos e os servidores públicos municipais, sem mencionar a segurança jurídica.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:



O laudo de avaliação deverá ser entregue no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, contados a partir do recebimento da Ordem de Serviço ou da Nota de Empenho.

Os serviços que exigem comparecimento presencial ao imóvel em questão e solicitação de documentação às Secretarias do Município deverão ser realizados de segunda a sexta-feira, entre 9h00min e 17h00min.

O laudo deverá ser elaborado em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em especial as NBR 14.653 e suas partes, NBR 12.721, e as Instruções Normativas nº 5 de 2018 e nº 67 de 2022 da SPU, bem como com a Lei nº 9.636/1998.

Para auxiliar na elaboração do laudo, visando evitar problemas no momento da homologação junto ao órgão competente, informamos sobre a existência de um guia prático dos procedimentos teóricos para realização no âmbito da SPU, disponível no seguinte endereço eletrônico: Avaliação de Imóveis da União — Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos (www.gov.br).

Por meio deste guia, é possível esclarecer a forma operacional e os procedimentos teóricos para a realização das avaliações no âmbito da SPU.

A modalidade a ser utilizada é o **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, tendo em vista que a finalidade é a doação, com ou sem encargos, de imóveis da União.

O laudo de avaliação deverá ser entregue por e-mail em formato digital e na Secretaria de Governo, situada na **Av. Alberto Braune, n.º 224, sala 13 – Centro, “prédio da OI”, Nova Friburgo/RJ, no horário de 9:00h às 17:00h**, em formato físico.

A avaliação deverá ser realizada por engenheiro e/ou arquiteto.

Serão considerados qualificados os profissionais avaliadores que comprovem a qualificação e a capacidade técnica exigidas, a partir da apresentação de um dos certificados ou declarações abaixo:

I - Emitido pelo CREA ou CAU, no qual comprove as atividades profissionais há 05 (cinco) anos; ou

II - Emitida por entidade federativa, que tenha representação em mais de uma unidade da federação, sem fins lucrativos, fundada há pelo menos 10 anos e congregue profissionais e/ou pessoas jurídicas dedicadas às atividades de avaliação de imóveis, com obrigatória aplicação de prova de conhecimentos e avaliação da experiência profissional como parte da avaliação; ou

III - Emitida por órgão do Poder Judiciário que comprove a atividade de avaliação como perito judicial; ou

IV - Emitida por banco público que comprove a atividade de avaliação como credenciado; ou

V - Emitido por estabelecimento credenciado pelo Ministério da Educação que comprove curso de avaliação de imóveis urbanos, que possua carga horária mínima de 20 horas; ou

VI - Emitida pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União que comprove a homologação de laudo de avaliação realizado anteriormente pelo profissional junto ao órgão; ou

VII - Que comprove experiência e capacidade técnica profissional, conforme tabela da inciso VII do Art. 3º da Portaria SPU/ME nº 11.488, de 22 de setembro de 2021.

Deverá ter todas as suas páginas rubricadas e/ou assinadas, sendo a última obrigatoriamente assinada por responsável técnico com a indicação do seu registro no Conselho Regional de engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

Deverá ser acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT e deverão observar os procedimentos previstos no Capítulo IIV, Seção VI da Instrução Normativa n.º 5 de 2018.

A Vistoria do bem avaliado é uma das etapas mais importantes para o desenvolvimento da avaliação, portanto, a avaliação não poderá prescindir da vistoria.

Nessa ocasião são verificadas as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel e analisados fatores que influenciam no valor de um bem, como por exemplo:

I – Localização do imóvel;

II - Características da região e do respectivo entorno;

III – Legislação de uso e ocupação do solo;

IV – Proximidade de polos valorizantes ou desvalorizantes;



V – Vícios construtivos;

VI – Condições de habitabilidade;

VII – Estado de Conservação;

VIII – Características do terreno e a tipologia construtiva;

Deve ser efetuada pelo engenheiro de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliado e sua adequação ao seu segmento de mercado, resultando em condições para a orientação da coleta de dados.

Evidenciamos, ainda, a necessidade de caracterização da região na qual o imóvel está inserido, assim como do terreno, das edificações e das benfeitorias.

Dessa forma, é necessário um planejamento inicial, no qual serão verificados quesitos como: logística de vistoria do imóvel avaliado, dados e variáveis mais relevantes para a pesquisa de mercado, antes de executar a avaliação propriamente dita.

O laudo deverá ser elaborado nos modelos preestabelecidos, para fins de homologação pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (Avaliação de Imóveis da União — Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos, (www.gov.br)).

O valor de referência será determinado pelo relatório de valor de referência.

Diretrizes mínimas para a avaliação do imóvel:

I – Classificação da sua natureza;

II – Instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;

III – Descrição das atividades básicas;

IV – Definição da metodologia básica;

V – Especificação das avaliações;

VI – Requisitos básicos de laudos e parecer técnicos da avaliação.

O laudo de avaliação deverá conter no mínimo as informações abaixo:

I - Identificação da pessoa física ou jurídica e/ou seu representante legal que tenha solicitado o trabalho;

II – Objetivo da avaliação;

III – Identificação e caracterização do bem avaliado;

IV – Indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa de escolha;

V – Especificação da avaliação;

VI – Resultado da avaliação e sua data de referência;

VII- Qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação;

VIII – Local e data do laudo;

IX – Outras exigências previstas nas demais partes da NBR 14.653, bem como nas Instruções Normativas a SPU.

Para a identificação do valor do imóvel a avaliação deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

I - Identificação da pessoa física ou jurídica que tenha solicitado o trabalho;

II - Objetivo e finalidade da avaliação;

III - Identificação e caracterização do bem avaliado;

IV - Levantamento fotográfico;

V - Especificação da avaliação indicando a metodologia utilizada;

VI - Resultado da avaliação e sua data de referência; e

VII - Assinatura do responsável.

O laudo de avaliação deverá ser entregue na **modalidade completo** de imóvel urbano, contendo todas as informações necessárias e suficientes para ser autoexplicável, conforme NBR 14.653 e suas partes.

Deverá, obrigatoriamente, conter:

I – A estimativa da idade aparente e vida útil de cada benfeitoria do imóvel;

II - Classificação de cada benfeitoria quanto ao tipo de projeto padrão do CUB-Sinduscon;

III - a separação do valor global do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria quando a metodologia utilizada permitir essa separação;

São requisitos desejáveis para os laudos de avaliação:

I - Coeficiente de correlação de no mínimo 0,75 para os laudos de avaliação elaborados com tratamento



científico de dados de mercado; e

II - Dados de mercado contemporâneos em relação à data de referência do laudo.

Deverão ser buscados os maiores graus de fundamentação e de precisão do valor estimado para a elaboração dos laudos.

Deverá observar, em especial, **a parte 7 da NBR 14.653** que versa sobre os parâmetros a serem considerados nas avaliações de patrimônios históricos, por tratar-se de **bem tombado pelo INEPAC**.

Dentre os principais itens a serem considerados estão:

I - Idade do imóvel;

II – Fatos históricos associados ao patrimônio;

III – Avaliação das esculturas, pinturas, vitrais, painéis ou outros elementos;

IV – Estado de Conservação;

V – Nível de preservação;

VI – Necessidade de restaurações;

VII – Localização do imóvel;

VIII – Potencial turístico;

IX - Tombamento Histórico;

X – Tipo de uso do imóvel;

XI – Autoria de obras atribuída a artistas reconhecidos;

XII – Condições de comercialização; e

XIII – Aproveitamento permitido por lei.

Outro pilar da avaliação é a pesquisa de mercado, na qual serão coletados os elementos que subsidiarão a modelagem do mercado.

A metodologia a ser aplicada dependerá, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações coletadas no mercado. Sua escolha deve ser justificada e estar de acordo com o estabelecido na NBR 14.653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente a determinação do valor (Manual de Avaliação de Imóveis).

Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, deve-se preferir o método comparativo direto de dados de mercado. Além disso, deve-se observar cuidadosamente as variáveis a serem utilizadas no modelo.

O valor contratado para a elaboração do laudo incluirá todos os custos necessários para a realização do objeto desta licitação, bem como todos os impostos, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, taxas, fretes, seguros, deslocamentos de pessoal, despesas com Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA ou CAU, e quaisquer outras taxas, custas ou emolumentos que incidam ou venham a incidir sobre os serviços.

Para a perfeita execução dos serviços, a CONTRATADA deverá disponibilizar os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, em perfeitas condições, garantindo a qualidade esperada quanto ao objeto contratual.

Deverão ser utilizados todos os equipamentos de proteção individual e proteção coletiva, além das ferramentas específicas para o trabalho.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:

A presente contratação para a elaboração do laudo de avaliação se ao imóvel sede do Poder Executivo Municipal, situado na Avenida Alberto Braune, nº 225, Centro, bem como seu anexo denominado “antiga rodoviária”, tendo em vista as necessidades específicas que demandam intervenção imediata para resolução da titularidade do bem.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO:



Na presente necessidade de elaboração de um laudo de avaliação de imóvel, com o objetivo de regularizar a titularidade do prédio sede da Prefeitura de Nova Friburgo, atualmente pertencente à União Federal, não foi possível encontrar mais de uma solução para a resolução da problemática apresentada, exceto a presente contratação.

Isso ocorre porque a Lei nº 9.636/1998, em seu art. 11-C, prevê que os laudos devem ser elaborados mediante contratação da Caixa Econômica Federal ou de empresas públicas, órgãos ou entidades da administração pública direta ou indireta da União, do Distrito Federal, dos Estados ou dos Municípios cuja atividade-fim seja o desenvolvimento urbano ou imobiliário, ou de empresa privada.

A presente aquisição se dará através de **Pregão Eletrônico** (art. 28, inciso I, c/c art. 17, §2º da Lei Federal nº 14.133/21), com critério de julgamento menor preço por item.

8. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO:

A estimativa de preços apresenta extrema importância para a verificação de disponibilidade de recursos suficientes, uma vez que indica o valor ofertado pelo mercado da contratação pretendida.

Antes de iniciar o presente processo de contratação, a Secretaria de Governo, como medida preventiva e atendendo ao disposto na Lei Nacional 14.133/2021, efetuou uma prévia consulta de preços com a finalidade de obter uma estimativa do valor a ser despendido com a contratação de empresa para emissão do laudo de avaliação.

Trata-se de contratação extremamente técnica e específica, portanto, a consulta de preço foi realizada com a Caixa Econômica Federal.

Por fim, destaca-se que, independentemente da estimativa realizada pela Secretaria Municipal de Governo, o levantamento de mercado para obtenção dos valores de referência deverá ser realizado pela Subsecretaria Municipal de Compras e Licitações/Departamento de Logística, nos termos do Decreto Municipal nº 2007 de 16 de fevereiro de 2023, conforme Rotina Administrativa de formação e execução de contratos administrativos deste Município e demais normas aplicáveis.

Considerando o valor apresentado pela CEF, o custo estimado total da contratação é de R\$ 58.171,68 (cinquenta e oito mil, cento e setenta e um reais e sessenta e oito centavos), conforme documento anexo.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

Conforme exposto nos tópicos anteriores, a necessidade da administração consiste em elaborar um laudo técnico de avaliação do imóvel da sede da Prefeitura de Nova Friburgo, com área de 12.270,00 m², localizado à Avenida Alberto Braune, nº 225, Centro, Nova Friburgo/RJ, bem como seu anexo demonizado como “antiga rodoviária” dentro das exigências impostas pela SPU para homologação.

A única solução encontrada, com base nas Instruções Normativas da SPU, legislações e normas da ABNT, é a contratação de uma empresa especializada para os serviços de avaliação.

A Unidade Requisitante entrará em contato direta e formalmente com a contratada para que esta realize a entrega do laudo no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis contados do recebimento da Ordem de Serviço e da Nota de Empenho.

A aquisição se dará através de licitação na modalidade **Pregão Eletrônico** (art. 28, inciso I, c/c art. 17, §2º da Lei Federal nº 14.133/21), com critério de julgamento menor preço por item.

A avaliação de bem imóvel é uma atividade desenvolvida por profissional ou servidor habilitado, que identifica o valor do bem, seus custos, frutos e direitos, além de determinar os indicadores de viabilidade de sua utilização econômica. Para isso, são considerados o valor de mercado, o valor da terra nua, o valor venal ou o valor de referência, levando em conta suas características físicas e econômicas, a partir de exames, vistorias e pesquisas (IN nº 67/2022).

O laudo de avaliação é um relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional ou servidor habilitado, em conformidade com a NBR 14653, para avaliar um bem imóvel de acordo com seu valor de mercado ou outro valor compatível com a finalidade da avaliação (IN nº 67/2022).

10. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO:

A contratação em questão envolve a prestação de serviços que, por sua natureza, demandam um atendimento especializado e individualizado.



A contratação do serviço único, neste caso, garante que a Administração Pública possa atender a demanda de forma eficaz e em conformidade com a legislação.

11. DEMONSTRATIVO DO RESULTADO PRETENDIDO:

A presente contratação tem como objetivo emitir um laudo de avaliação do imóvel da União, situado na Avenida Alberto Braune, nº 225, Centro, Nova Friburgo, bem como imóvel anexo denominado como “antiga rodoviária” visando ao cumprimento de exigência no procedimento de regularização da titularidade por meio da doação do imóvel.

O laudo tem como finalidade identificar o valor do bem imóvel, seus custos, frutos e direitos, além de determinar os indicadores de viabilidade de sua utilização econômica. Para isso, serão considerados o valor de mercado, o valor da terra nua, o valor venal e o valor de referência, levando em conta suas características físicas e econômicas, a partir de exames, vistorias e pesquisas (IN nº 67/2022).

12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:

Não há providências específicas a serem adotadas para a presente necessidade.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES:

Não se verificou aquisições correlatas e/ou interdependentes que venham a inviabilizar a contratação ou interferir no planejamento da demanda.

14. IMPACTOS AMBIENTAIS:

A contratação deste objeto não gera impactos ambientais diretamente. No entanto, é importante considerar os critérios e práticas de sustentabilidade a serem adotados pela contratada, utilizando mecanismos de otimização de recursos, redução de desperdícios e menor poluição. Além disso, boas práticas relacionadas ao uso consciente dos materiais devem ser disseminadas, com o objetivo de evitar o uso indiscriminado e possíveis desperdícios.

16. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:



Foi verificada a viabilidade da contratação, levando em conta as questões orçamentárias e a disponibilidade de empresas consolidadas no ramo de elaboração de laudos de avaliação de imóveis para a Administração Pública Municipal, visando à garantia do fornecimento.

Assim, considerando a evidente necessidade da contratação para a resolução da problemática de titularidade do imóvel e que há recursos orçamentários alocados para atender às despesas, conclui-se pela viabilidade da aquisição pretendida.

17. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

A opção pelo sistema de pregão eletrônico, para esta licitação, deve-se ao fato de este sistema ser um forte aliado aos princípios da eficiência e da economicidade, por ser um procedimento que resultará em vantagens para Administração, descomplicando procedimentos para contratação de serviços, reduzindo a quantidade de licitações, propiciando e facilitando um maior número de ofertantes, inclusive a participação das pequenas e médias empresas, enxugando os gastos do erário.

Além disso, a necessidade da administração consiste em elaborar um laudo técnico de avaliação do imóvel da sede da Prefeitura de Nova Friburgo, com área de 12.270,00 m², localizado à Avenida Alberto Braune, nº 225, Centro, Nova Friburgo/RJ, bem como seu anexo demonizado como “antiga rodoviária” dentro das exigências impostas pela SPU para homologação.

A única solução encontrada, com base nas Instruções Normativas da SPU, legislações e normas da ABNT, é a contratação de uma empresa especializada para os serviços de avaliação.

A Unidade Requisitante entrará em contato direta e formalmente com a contratada para que esta realize a entrega do laudo no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis contados do recebimento da Ordem de Serviço e da Nota de Empenho.

A aquisição se dará através de licitação na modalidade Pregão Eletrônico (art. 28, inciso I, c/c art. 17, §2º da Lei Federal nº 14.133/21), com critério de julgamento menor preço por item.

A avaliação de bem imóvel é uma atividade desenvolvida por profissional ou servidor habilitado, que identifica o valor do bem, seus custos, frutos e direitos, além de determinar os indicadores de viabilidade de sua utilização econômica. Para isso, são considerados o valor de mercado, o valor da terra nua, o valor venal ou o valor de referência, levando em conta suas características físicas e econômicas, a partir de exames, vistorias e pesquisas (IN nº 67/2022).

O laudo de avaliação é um relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional ou servidor habilitado, em conformidade com a NBR 14653, para avaliar um bem imóvel de acordo com seu valor de mercado ou outro valor compatível com a finalidade da avaliação (IN nº 67/2022).

Importante destacar que o prazo de entrega/execução é de no máximo 30 dias(úteis), contados do dia seguinte ao recebimento da Nota de Empenho, Autorização de fornecimento ou documento equivalente.

O laudo deverá ser elaborado em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em especial as NBR 14.653 e suas partes, NBR 12.721, e as Instruções Normativas nº 5 de 2018 e nº 67 de 2022 da SPU, bem como com a Lei nº 9.636/1998.

Para auxiliar na elaboração do laudo, visando evitar problemas no momento da homologação junto ao órgão competente, a contratada deverá seguir as orientações do guia prático dos procedimentos teóricos para realização no âmbito da SPU, disponível no seguinte endereço eletrônico: Avaliação de Imóveis da União — Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos (Avaliação de Imóveis da União — Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos

Sendo assim, conclui-se pelo prosseguimento do serviço de avaliação predial para emissão de laudo técnico de avaliação de imóveis para determinação do valor do bem imóvel, seus custos, frutos e direitos, além de determinar os indicadores de viabilidade de sua utilização econômica, considerando o valor de mercado, o valor da terra nua, o valor venal e o valor de referência, levando em conta suas características físicas e econômicas, a partir de exames, vistorias e pesquisas



18. RESPONSABILIDADE DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO PELA ELABORAÇÃO E CONTEÚDO DO DOCUMENTO:

Certificamos que somos responsáveis pela elaboração do presente documento que compila os Estudos Preliminares da Secretaria participante e que eles trazem os conteúdos previstos no parágrafo 1º do art.18 da Lei nº 14.133/21.

GESTOR:	APOIO TÉCNICO:	ELABORAÇÃO:	DE ACORDO:
<hr/> Rodrigo de Lima Carvalho Matrícula n.º 63.729	<hr/> Leandro da Silva Ferreira Matrícula n.º 62.832	<hr/> Jorge Roberto França Fernandes Matrícula n.º 62.222	<hr/> Rodrigo Jardim Ascoly Matrícula n.º 63.781

Nova Friburgo/RJ, 1º de setembro de 2025.