ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE CASTELLO BRANCO
Rua Alberto Ernesto Lang, nº 29, Centro, CEP: 89745-000
Telefone: (49) 3457-1122, E-mail: compras@castellobranco.sc.gov.br

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA (DFD)

SECRETARIA SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS

RECURSO: PRÓPRIO

DESCRIÇÃO DO OBJETO: Contratação de empresa ou profissional especializado em avaliação de imóveis para elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica de dois imóveis rurais, sendo a matrícula nº 18.053, com área de 49.440,00 m², e a matrícula nº 1.351, com área de 132.430,00 m², com objetivo de análise de destinação dos imóveis.

DESCRIÇÃO DOS ITENS:

ITEM	DESCRIMINAÇÃO DOS ITENS	QUANT	UND	TOTAL
01	Contratação de empresa ou profissional especializado em avaliação de imóveis para elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica de dois imóveis rurais, sendo a matrícula nº 18.053, com área de 49.440,00 m², e a matrícula nº 1.351, com área de 132.430,00 m², com objetivo de análise de destinação dos imóveis. O serviço compreenderá a análise das características físicas, legais e econômicas dos imóveis, em conformidade com a ABNT NBR 14.653 e legislação aplicável, devendo o laudo apresentar o valor justo de mercado, metodologia utilizada e ser entregue em formato físico e digital, no prazo contratual.	01	Serv	**R$ 3.100,00**

JUSTIFICATIVA: A presente contratação justifica-se pela necessidade de obtenção de avaliação técnica especializada para apuração do valor de mercado e das condições mercadológicas de dois imóveis rurais pertencentes ao patrimônio municipal, sendo a matrícula nº 18.053, com área de 49.440,00 m², e a matrícula nº 1.351, com área de 132.430,00 m², com vistas à análise de sua melhor destinação, inclusive para eventual alienação ou utilização em projetos de interesse público ou de fomento ao desenvolvimento econômico local.
A elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica é imprescindível para subsidiar a tomada de decisão administrativa, garantindo que qualquer destinação futura dos imóveis seja pautada em critérios técnicos, legais e econômicos, observando os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, transparência e interesse público.
Ressalta-se que a Administração Pública não dispõe, em seu quadro funcional, de profissional habilitado com qualificação técnica específica para a realização de avaliação imobiliária conforme as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, especialmente a NBR 14.653 (Avaliação de Bens), tornando necessária a contratação de empresa ou profissional especializado.
Dessa forma, a contratação pretendida mostra-se indispensável para assegurar a correta avaliação dos bens, a proteção do patrimônio público e a adequada fundamentação técnica dos atos administrativos relacionados à destinação dos imóveis.

JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA SOLUÇAO ENTRE AS DISPONÍVEIS NO MERCADO: Considerando a necessidade da Administração Pública em obter avaliação técnica, imparcial e juridicamente segura de imóveis rurais, especialmente para fins de

desapropriação, alienação ou definição de destinação, optou-se pela contratação de empresa especializada na prestação de serviços de avaliação imobiliária rural.

Após análise das soluções disponíveis no mercado, concluiu-se que a contratação de empresa ou profissional especializado, devidamente habilitado e com comprovada experiência em avaliações de imóveis rurais, constitui a alternativa mais adequada para atender aos requisitos técnicos, legais e de segurança jurídica do processo, notadamente no que se refere aos imóveis de matrícula nº 18.053, com área de 49.440,00 m², e matrícula nº 1.351, com área de 132.430,00 m².

A escolha dessa solução fundamenta-se, principalmente, nos seguintes aspectos:

Especialização técnica: Empresas do ramo dispõem de profissionais legalmente habilitados, com registro junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou ao Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (CRECI), detentores de formação específica e capacitação técnica para a elaboração de laudos de avaliação de imóveis rurais.

Atendimento às normas técnicas: As avaliações são realizadas em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em especial a NBR 14.653 – Avaliação de Bens, assegurando rigor metodológico, padronização e confiabilidade dos resultados.

Imparcialidade e confiabilidade: A contratação de empresa ou profissional externo garante a imparcialidade na emissão do laudo técnico, condição essencial para processos de desapropriação, alienação ou eventual judicialização, conferindo maior segurança jurídica aos atos administrativos.

Custo-benefício: A análise de mercado demonstra que a contratação de serviços especializados apresenta a melhor relação entre custo, qualidade técnica e segurança jurídica, evitando riscos decorrentes de avaliações imprecisas, incompletas ou passíveis de questionamentos.

Ressalta-se, ainda, que as alternativas analisadas, tais como a realização da avaliação por servidores do quadro próprio ou a utilização de estimativas genéricas de mercado, mostraram-se inviáveis ou inadequadas, seja pela inexistência de profissional com habilitação técnica específica na estrutura administrativa municipal, seja pela ausência de metodologia formalmente reconhecida.

Diante disso, a contratação de empresa ou profissional especializado configura-se como a solução mais técnica, segura, eficiente e economicamente vantajosa entre as alternativas disponíveis no mercado, atendendo plenamente ao interesse público e resguardando o patrimônio municipal.

GRAU DE PRIORIDADE DA CONTRATAÇÃO EM BAIXO, MÉDIO OU ALTO:

A contratação apresenta grau de prioridade **alto**, tendo em vista a necessidade imediata de obtenção de laudo técnico de avaliação mercadológica dos imóveis rurais de matrícula nº 18.053 e nº 1.351, condição indispensável para subsidiar a definição de sua destinação, inclusive para eventual alienação ou implementação de projetos de interesse público e de desenvolvimento econômico.

A inexistência de avaliação técnica atualizada impede a Administração de adotar decisões seguras quanto ao aproveitamento dos bens, podendo ocasionar riscos ao erário, insegurança jurídica e prejuízos à transparência e à eficiência da gestão patrimonial. Assim, a contratação é essencial para garantir a adequada gestão do patrimônio público e a regularidade dos atos administrativos subsequentes.

INDICAÇÃO DE VINCULAÇÃO OU DEPENDÊNCIA COM OUTRO OBJETO DFD (quando houver): Esta contratação não consta em outro procedimento.

RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO (APENAS NOS CASOS DE CONTRATAÇÃO DIRETA): A Razão pela qual optamos para a contratação direta, foi sob o fundamento da dispensa em face do menor valor, buscou-se realizar uma disputa mais sucinta e prática como critério de escolha, justificando o preço total dessa contratação conforme Art. 75 da Lei 14.133/2021: II - Para contratação que envolva valores inferiores a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), no caso de outros serviços e compras. A escolha da empresa contratada para a avaliação de imóvel rural, foi baseada no **menor valor** apresentado, conforme as disposições legais que regem a contratação direta, sem prejuízos da qualidade técnica, e em conformidade com as normas e critérios legais aplicáveis.

EXIGÊNCIAS PARA A HABILITAÇÃO: Documentos exigidos pela Lei 14.133/21, Artigo 63
A empresa contratada deverá:

- Estar legalmente constituída;
- Possuir registro ativo no CREA ou CRECI;
- Apresentar profissional responsável com comprovação de experiência em avaliações rurais e desapropriações;
- Emitir ART de todos os serviços técnicos.

LOCAL DA ENTREGA: Rua Alberto Ernesto Lang, nº 29, Centro, Presidente Castello Branco /SC.

LOCAL DA REALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO: Linha São Luiz, Interior, Presidente Castello Branco/SC.

NECESSIDADE DE AMOSTRA: ( ) SIM (x) NÃO

GESTOR DE CONTRATO: Graziela Zanol

FISCAL DO CONTRATO: Renan Marcos Muraro – Engenheiro Civil e **Vanessa Cervelin** – Engenheira Ambiental

PRAZO DE EXECUÇÃO: A execução dos serviços deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias corridos após assinatura do contrato e emissão da Solicitação de Fornecimento.

PESQUISA DE PREÇOS: A estimativa de valor da contratação foi elaborada com base na análise do objeto da licitação, levando em consideração a complexidade e as especificidades do serviço/produto a ser contratado. No entanto, ao realizar a busca por contratações semelhantes ou comparáveis, tanto no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) quanto em outras fontes de pesquisa de contratações públicas, não foram localizados itens ou processos licitatórios que pudessem servir como base referencial para a estimativa do valor. A falta de contratos similares impossibilitou a formação de uma estimativa de preços baseada em valores históricos ou referencias de mercado amplamente utilizados. Em razão disso, a estimativa foi formulada a partir de outras fontes, como cotações de mercado específicas ou estudos internos de viabilidade econômica.

1. Pesquisa com Fornecedores:

Foram realizados orçamentos diretamente com fornecedores:

EMPRESA	CNPJ/ CPF	VALOR
IVAM ROVER	346.109.369-68	R$ 4.000,00
MG ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA	47.193.250/0001-59	R$ 3.100,00
BERTA CORRETORA DE SEGUROS E IMÓVEIS LTDA	00.282.745/0001-90	R$ 15.000,00

A proposta vencedora foi apresentada pela empresa **MG Engenharia e Construções Ltda.**, inscrita no **CNPJ nº 47.193.250/0001-59**, pelo **valor total de R$ 3.100,00 (três mil e cem reais)**.

OBSERVAÇÕES: Fundamentação Legal: Lei 14.133/2023, art. 75, II c/c Decreto Municipal nº 5.084/23, alterado pelo Decreto nº 6.003/23. Dispensa a elaboração de Estudo Técnico Preliminar (ETP), Termo de Referência (TR) e Análises de Risco. Os documentos poderão ser dispensados diante do cumprimento dos requisitos referente ao decreto nº 5.084/23, Art.4º§1º, o custo estimado para a contratação compreende o valor total de **R$ 3.100,00** (três mil e cem reais). Vislumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado conforme pode-se comprovar através das informações levantadas no Formulário de Pesquisa de Preços e documentos juntados conforme Decreto Municipal n.º 6.083/2023. Fundamentação Legal: Lei 14.133/2023, c/c Decreto Municipal nº 5.084/23, alterado pelo Decreto nº 6.003/23.

Presidente Castello Branco, 02 de fevereiro de 2026.

Maria Paula Engel:06292802906
Assinado de forma digital por Maria Paula Engel:06292802906
Dados: 2026.02.02 15:27:51 -03'00'

Maria Paula Engel
Agente Administrativo
Matrícula 1308

ADEMIR DOMINGOS MIOTTO:43744788920
Assinado de forma digital por ADEMIR DOMINGOS MIOTTO:43744788920
Dados: 2026.02.02 15:28:57 -03'00'

Ademir Domingos Miotto
Secretário Municipal de Administração, Planejamento e Finanças

DESTINADO AO SETOR DE LICITAÇÃO
Recebido em ____/____/_____