



976/2026 - Avaliação de imóveis

Informações Básicas

Setor requisitante: Secretaria Municipal de Planejamento

Número do Processo: 5789/2025

Responsável(is): ALBERTO BUZZATTO JEREZ OROZCO

1 - Descrição da Necessidade de Contratação

A Administração Pública Municipal de Pirassununga identificou a necessidade de realizar a **avaliação técnica do valor de mercado de diversos imóveis urbanos de sua propriedade**, localizados em diferentes regiões do município. Esses imóveis possuem distintas características quanto à área de terreno, área construída, localização, tipologia e destinação, sendo atualmente utilizados ou passíveis de utilização em diversas políticas públicas municipais.

A inexistência de avaliações atualizadas e tecnicamente fundamentadas desses ativos imobiliários dificulta a adequada gestão patrimonial e a tomada de decisões estratégicas relacionadas à implementação de políticas públicas. Nesse contexto, torna-se necessária a realização de **laudos de avaliação imobiliária elaborados com base em metodologia técnica reconhecida**, em especial conforme os critérios da **ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens**, utilizando preferencialmente o método comparativo direto de dados de mercado.

A contratação de serviços especializados para **diagnóstico, análise documental, caracterização dos ativos imobiliários, vistoria técnica e elaboração de laudos de avaliação** mostra-se necessária para garantir que o município disponha de informações confiáveis e atualizadas sobre o valor de seus imóveis urbanos.

2 - Previsão da Contratação no PCA

Previsão da Contratação no Plano de Contratações Anual (PCA):

Previsto

Observações:

Previsto sob a DFD 4782/2026

3 - Requisitos da Contratação

A contratação de serviços técnicos especializados para avaliação de imóveis urbanos deverá observar requisitos mínimos de natureza técnica, profissional, operacional e normativa, garantindo a qualidade dos laudos produzidos e a segurança técnica das informações que subsidiarão a gestão patrimonial e as políticas públicas do Município.

1. Requisitos Mínimos

1.1 Qualificação Técnica

A empresa ou profissional contratado deverá comprovar capacidade técnica para a execução de serviços de **avaliação imobiliária**, mediante apresentação de atestados de capacidade técnica emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado que comprovem experiência na realização de serviços compatíveis com o objeto da contratação.

1.2 Responsabilidade Técnica

Os serviços deverão ser executados por **profissional legalmente habilitado**, com registro ativo no respectivo conselho profissional competente, tais como:

- Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA); ou
- Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

Deverá ser apresentada a correspondente **Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)** ou **Registro de Responsabilidade Técnica (RRT)** referente aos serviços executados.

1.3 Conformidade com Normas Técnicas

As avaliações deverão ser realizadas em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, especialmente:

- **ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens** (partes aplicáveis);
- demais normas técnicas relacionadas à avaliação imobiliária e engenharia de avaliações.

1.4 Escopo Técnico dos Serviços

A prestação dos serviços deverá contemplar, no mínimo, as seguintes atividades:

- análise da documentação imobiliária apresentada pelo Município, incluindo matrículas e demais registros disponíveis;
- caracterização e identificação dos imóveis;
- mapeamento e segregação dos ativos imobiliários;
- vistoria técnica dos imóveis, preferencialmente externa e interna, quando possível;
- levantamento de dados de mercado imobiliário comparáveis;
- aplicação de metodologia adequada para determinação do valor de mercado;
- elaboração de laudos técnicos de avaliação.

1.5 Metodologia de Avaliação

A determinação do valor de mercado deverá ser realizada preferencialmente por meio do **método comparativo direto de dados de mercado**, podendo ser utilizada **regressão linear múltipla**, conforme previsto na norma técnica aplicável, quando houver disponibilidade de dados suficientes.

1.6 Conteúdo Mínimo dos Laudos

Os laudos de avaliação deverão conter, no mínimo:

- identificação e caracterização do imóvel avaliado;
- descrição da localização e características físicas;
- análise da documentação disponível;
- metodologia de avaliação adotada;
- análise de mercado e dados comparativos;
- memória de cálculo;
- valor de mercado estimado;

- registros fotográficos e demais anexos técnicos necessários.

1.7 Forma de Execução

Os serviços deverão ser executados **sob demanda da Administração Municipal**, conforme cronograma ou solicitações emitidas pelo órgão responsável durante a vigência contratual.

1.8 Produtos da Contratação

A contratação deverá resultar na entrega de:

- laudos técnicos de avaliação imobiliária devidamente assinados pelo responsável técnico;
- documentação técnica que comprove a metodologia e os dados utilizados;
- registros fotográficos das vistorias realizadas;
- planilhas e memórias de cálculo utilizadas nas avaliações.

1.9 Delimitação do Escopo

A contratação deverá abranger **apenas imóveis classificados como urbanos**, não contemplando imóveis rurais, salvo eventual redefinição do objeto pela Administração.

4 - Levantamento de Mercado

Opções selecionadas:

- Programa Caixa Políticas Públicas
 - Pontos positivos:
 - Elevado nível de credibilidade institucional
 - Metodologia padronizada e aderente às normas técnicas
 - Rede técnica especializada
 - Apoio à gestão de políticas públicas; implantação de empreendimentos habitacionais; instalação de equipamentos públicos (saúde, educação, assistência social, segurança); gestão estratégica do patrimônio imobiliário público.
 - Redução de riscos técnicos e jurídicos
 - Possibilidade de contratação como assistência técnica especializada.
 - Pontos negativos:
 - Custo potencialmente mais elevado
 - Menor flexibilidade operacional
 - Dependência da estrutura operacional da instituição
 - Escopo restrito em determinadas situações
 - Necessidade de formalização institucional

5 - Consolidação do Levantamento

Primeira alternativa - Programa Caixa Políticas Públicas:

O programa Caixa Políticas Públicas tem como finalidade definir valores de avaliação de imóveis urbanos, visando subsidiar os municípios em suas operações voltadas à implementação e à gestão de políticas públicas. Dessa forma, a Avaliação dos Imóveis Urbanos ofertada como uma assistência técnica da CAIXA, objetiva a subsidiar a tomada de decisão do cliente na implementação de políticas públicas para fins de implantação de unidades/empreendimentos habitacionais e/ou de equipamentos públicos de saúde, educação, lazer, assistência social, segurança e demais ações necessárias à implantação de políticas públicas

Vantagens:

Elevado nível de credibilidade institucional

Metodologia padronizada e aderente às normas técnicas

Rede técnica especializada

Apoio à gestão de políticas públicas; implantação de empreendimentos habitacionais; instalação de equipamentos públicos (saúde, educação, assistência social, segurança); gestão estratégica do patrimônio imobiliário público.

Redução de riscos técnicos e jurídicos

Possibilidade de contratação como assistência técnica especializada.

Desvantagens:

Custo potencialmente mais elevado

Menor flexibilidade operacional

Dependência da estrutura operacional da instituição

Escopo restrito em determinadas situações

Necessidade de formalização institucional

Opção Escolhida

Programa Caixa Políticas Públicas

Justificativa da Opção Escolhida

Após análise das alternativas disponíveis para atendimento da necessidade de avaliação do valor de mercado dos imóveis pertencentes ao Município, conclui-se que a contratação por meio do Programa CAIXA Políticas Públicas se apresenta como a solução mais vantajosa sob os aspectos técnico, operacional e de segurança jurídica.

No que se refere ao enquadramento jurídico, a presente contratação por **dispensa de licitação** encontra fundamento no **art. 75, inciso IX, da Lei nº 14.133/2021**, o qual dispõe ser dispensável a licitação para a contratação de bens ou serviços com órgão ou entidade da Administração Pública que possua atribuição legal compatível com o objeto da contratação.

No caso em análise, verifica-se que os serviços de avaliação imobiliária demandam elevado grau de especialização técnica, utilização de metodologia específica e conhecimento aprofundado do mercado imobiliário, sendo prestados no âmbito de programa institucional estruturado, com características próprias de execução, o que reforça a inviabilidade de competição em condições equivalentes.

Dessa forma, a escolha da solução mostra-se adequada e devidamente justificada, atendendo ao interesse público, à necessidade administrativa identificada e aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e segurança jurídica.

6 - Descrição da Solução Como um Todo:

A solução escolhida para atender à necessidade da Administração Pública Municipal de Pirassununga consiste na contratação dos serviços de Avaliação de Imóveis Urbanos por meio do Programa Caixa Políticas Públicas, ofertado pela Caixa Econômica Federal. Essa solução fundamenta-se na expertise técnica consolidada da Caixa, que conta com uma rede de profissionais especializados e metodologia padronizada e reconhecida nacionalmente, compatível com as melhores práticas do setor e aderente às normas técnicas aplicáveis, especialmente à ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens. O programa oferece avaliações baseadas, prioritariamente, no método comparativo direto de dados de mercado, utilizando fontes atualizadas e reconhecidas de informações do segmento imobiliário local, o que assegura a consistência dos resultados. Os laudos técnicos elaborados atendem a todos os requisitos essenciais para a gestão eficiente do patrimônio público municipal, incluindo detalhamento da caracterização dos ativos imobiliários, análise documental, vistorias técnicas qualitativas e quantitativas, exposição criteriosa da metodologia empregada, memória de cálculo, registros fotográficos e fundamentação das conclusões sobre o valor de mercado dos imóveis avaliados. Ao adotar essa solução, o Município passa a contar com informações objetivas, confiáveis e atualizadas sobre o valor de seus imóveis urbanos, promovendo maior segurança para tomadas de decisão estratégicas relacionadas à adoção, à ampliação ou à reestruturação de políticas públicas nas áreas de habitação, saúde, educação, assistência social, segurança, lazer e em demais equipamentos públicos. A credibilidade institucional da Caixa e seu histórico de apoio aos entes públicos na implantação de políticas públicas contribuem para a redução de riscos técnicos e jurídicos associados à avaliação patrimonial, além de proporcionar maior transparência e rastreabilidade aos atos administrativos. A estrutura técnica da Caixa assegura que as avaliações sejam realizadas por profissionais devidamente qualificados e registrados nos conselhos competentes, com emissão dos devidos registros de

responsabilidade técnica, cumprindo todas as exigências normativas e legais pertinentes. A entrega dos produtos contratados — laudos de avaliação e documentação técnica de suporte — ocorre de forma estruturada, garantindo a adequada formalização das informações e o atendimento ao interesse público. Com esta solução, o Município de Pirassununga supre a carência identificada de avaliações imobiliárias atualizadas, qualificadas e formalmente reconhecidas, fortalecendo a gestão patrimonial e permitindo que suas ações sejam pautadas por informações técnicas de alto nível, indispensáveis tanto para a gestão cotidiana como para o suporte à tomada de decisões estratégicas de longo prazo, em alinhamento pleno aos requisitos normativos e ao interesse público municipal.

7 - Estimativa do Quantitativo

No total são 51 (cinquenta e um) imóveis a serem avaliados, com distintas área de terreno, localização e área construída.

Observações

A avaliação será realizada conforme demanda da administração, autorizado pelo Secretário da pasta do Planejamento ou substituto nomeado.

8 - Estimativa de Preço

Os quantitativos estão referenciados no(s) anexo(s):

- [avaliação de imóveis.csv](#)

9 - Justificativa Para Parcelamento

Não Parcelamento, em virtude do(s) seguinte(s) motivo(s):

- A economia de escala, a redução de custos de gestão de contratos ou a maior vantagem na contratação recomendar a compra do item do mesmo fornecedor.

10 - Providências a Serem Tomadas Previamente ao Contrato

- Capacitação dos fiscais e gestores de contratos.

11 - Contratações Correlatas / Interdependentes

Contratações Correlatas / Interdependentes

Não há.

12 - Impactos Ambientais e Medidas Mitigadoras

No contexto da contratação de serviços especializados para avaliação de imóveis urbanos pela Administração Pública Municipal de Pirassununga, com base no Programa Caixa Políticas Públicas, é fundamental a análise dos possíveis impactos ambientais relacionados à execução dos serviços, mesmo que o objeto principal da contratação seja a elaboração de laudos técnicos e não envolva diretamente intervenções físicas nos imóveis. Contudo, conforme preconiza a Lei nº 14.133/2021, a dimensão ambiental da sustentabilidade deve ser considerada em todas as fases da contratação pública, inclusive nos serviços técnicos. Possíveis Impactos Ambientais O principal impacto ambiental relacionado à contratação está associado às atividades de vistoria e inspeção dos imóveis, que envolvem o deslocamento de equipes técnicas – seja por transporte individual motorizado (automóveis, motocicletas) ou coletivo – e o acesso, em alguns casos, ao interior de edificações e áreas urbanas. Esse deslocamento resulta em emissões de gases de efeito estufa (GEE), consumo de combustíveis fósseis e potencial geração de resíduos em pequena escala (como impressão de documentos, consumo de materiais descartáveis, etc.). Adicionalmente, se as vistorias envolverem imóveis com áreas verdes remanescentes ou edificações históricas, há uma possibilidade, ainda que remota, de impactos decorrentes do acesso humano, como pisoteio de vegetação, perturbação da fauna urbana ou contato inadequado com áreas de interesse ambiental ou cultural. Outro aspecto ambiental diz respeito ao uso racional de recursos naturais durante as atividades de campo e escritório, como consumo de energia elétrica, papel e água. Embora a natureza do serviço seja predominantemente intelectual, o elevado número de imóveis a serem avaliados pode, cumulativamente, potencializar seu impacto ambiental indireto. Por fim, destaca-se a eventual manipulação ou descarte

de documentos, materiais de escritório e resíduos eletrônicos, provenientes da digitalização, impressão e armazenamento das informações nos sistemas da contratada, com potencial geração de resíduos sólidos urbanos. Medidas Mitigadoras Com o objetivo de mitigar esses impactos, a Administração pode adotar um conjunto de ações preventivas e de contingência, tanto em seus requisitos contratuais quanto nas orientações aos profissionais envolvidos. Inicialmente, recomenda-se a priorização do uso de ferramentas digitais e meios eletrônicos para a condução das atividades, promovendo a digitalização de documentos, compartilhamento de informações em formato eletrônico e minimização da necessidade de impressões. Para os registros fotográficos, recomenda-se a utilização de dispositivos eletrônicos que possibilitem a transferência de dados sem impressão, reduzindo significativamente o consumo de papel e de outros insumos. Em relação aos deslocamentos para vistoria, a mitigação pode ser alcançada pela adoção de roteirização otimizada, de modo a reduzir o número de viagens e, consequentemente, as emissões veiculares. Sempre que possível, deve-se encorajar o uso de veículos com menor impacto ambiental, preferencialmente da frota com baixa emissão ou veículos compartilhados. A realização de vistorias externas, quando suficiente ao objeto, ou a utilização de soluções remotas – como vistorias assistidas por videoconferência, especialmente em imóveis com acesso restrito ou previamente mapeados – também contribuem para a minimização dos deslocamentos e, assim, da pegada de carbono associada ao serviço. Durante a execução das vistorias presenciais, é fundamental estabelecer boas práticas de acesso e circulação nos imóveis, evitando danos à vegetação, à fauna e a elementos edificados ou tombados. Recomenda-se treinamento prévio das equipes sobre respeito a áreas verdes, o não acesso a áreas ambientalmente sensíveis sem autorização, bem como a observância das normas de proteção do patrimônio histórico-cultural, caso os imóveis apresentem essa característica. Em relação ao consumo de energia, papel e água, tanto na sede da contratada quanto nas atividades de campo, sugere-se a adoção de procedimentos de uso restrito e racional, como a utilização de energia proveniente de fontes renováveis (quando possível), equipamentos eletrônicos eficientes, reutilização de folhas para impressões provisórias, destinação adequada de resíduos e reciclagem de todos os resíduos gerados. Deve-se também requerer que a contratada promova a correta destinação dos resíduos eletrônicos e de materiais obsoletos, em conformidade com a legislação ambiental vigente. Além dessas ações, é pertinente incluir nos instrumentos de contratação cláusulas de respeito aos princípios da sustentabilidade, exigindo da contratada a implementação de práticas de gestão ambiental durante a execução dos serviços, bem como evidências de cumprimento dessas práticas em relatórios de acompanhamento ou auditorias. Considerando que a contratação não abrange intervenções construtivas, supressão de vegetação, movimentação de solo nem alteração de uso do solo urbano, ressalta-se que os impactos ambientais previstos são de relativa baixa magnitude e facilmente controláveis com o conjunto de medidas preventivas e corretivas mencionadas. Ainda assim, seu reconhecimento e tratamento demonstram o compromisso da Administração com os princípios da sustentabilidade e da responsabilidade socioambiental na gestão pública. Dessa forma, ao incorporar tais medidas mitigadoras ao planejamento, acompanhamento e fiscalização do contrato, o Município de Pirassununga fortalece a responsabilidade ambiental de sua atuação, garantindo que mesmo atividades predominantemente técnicas sejam conduzidas de modo eficiente, sustentável e alinhado às diretrizes legais e normativas aplicáveis à gestão pública contemporânea.

13 - Resultados Pretendidos

Resultados Pretendidos

- Atendimento da necessidade registrada no Título 1 deste Estudo Técnico Preliminar.
- Ganho em termos de:
 - Economia.
 - Potencial de execução de política pública.
 - Segurança institucional.
 - Otimização processual.

14 - Posicionamento Conclusivo Sobre a Viabilidade da Contratação

Em face dos dados e análises expostas nas seções pretéritas deste documento, consigna-se a viabilidade da contratação, de forma a atender a necessidade em tela.

Anexos:

- [Proposta de Negócio Pirassununga - Avaliação imóveis.pdf](#)
- [Subsídios ao Cliente para Contratação do CPP.pdf](#)