

# Estudo Técnico Preliminar 65/2023

## 1. Informações Básicas

Número do processo: 35014.224853/2023-65

## 2. INTRODUÇÃO

2.1. O presente Estudo Preliminar visa a avaliação das alternativas de soluções disponíveis no mercado para contratação de serviços comuns de avaliação de bens imóveis urbanos de propriedade do INSS e/ou terceiros, no seu interesse, com cobertura de atendimento em toda Região Norte e Centro-Oeste, a fim de identificar a solução mais vantajosa dentre as existentes no mercado.

2.2. Será elaborado em conformidade com as necessidades informadas no Documento de Formalização da Demanda, utilizando como parâmetro os contratos anteriormente firmados, com objetivo de terceirização dos serviços de Avaliação de Bens Imóveis urbanos, tendo em vista tratar-se de serviços contínuos, que não podem sofrer solução de continuidade, sob pena de inviabilizar a missão institucional da Autarquia, que é a prestação dos serviços previdenciários à população. Ressalte-se que a forma como os serviços vem sendo prestados atende plenamente as necessidades deste Órgão, demonstrando, dessa forma, a viabilidade técnica e econômica da solução pretendida, mostrando-se, assim, como uma solução viável.

2.3. Conforme definição do art. 6º, inciso XX da Lei n. 14.133, de 1º de abril de 2021, o Estudo Técnico Preliminar (ETP) é documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução, dando base – posteriormente - ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação.

2.4. Este estudo atenderá aos dispositivos legais constantes no §1º do art. 18 da 14.133, de 1º de abril de 2021.

2.5. A Equipe de Planejamento da contratação foi designada pela PORTARIA COFL - SRNCO/INSS Nº 146, DE 24 DE AGOSTO DE 2023 (SEI nº 12991549), e é composta pelos seguintes servidores:

- Fábio Gonçalves dos Reis;
- Nildebrando Carvalho Godinho;
- Maírla Pauxis Alves Pereira; e
- Rosangela Mecenas Lima.

### 3. OBJETO A SER CONTRATADO

3.1. Contratação de serviços de avaliação de bens imóveis urbanos de propriedade do INSS e /ou terceiros, no seu interesse, com a finalidade de suprir as necessidades vinculadas as ações do patrimônio imobiliário da Superintendência Regional Norte/Centro - Oeste, que serão prestadas na forma: venda, locação, aquisição e serviços correlatos a imóveis, inclusive alienação de imóveis funcionais deste instituto.

### 4. Descrição da necessidade

4.1. De acordo com o Documento de Formalização da Demanda, os serviços de avaliação de bens imóveis urbanos de propriedade do INSS e/ou terceiros, no seu interesse são necessários e imprescindíveis à Administração, tendo em vista que os Laudos de Avaliação são os balizadores para os procedimentos administrativos de: alienação, locação e sua renovação (de terceiros ou para terceiros), aquisição, autorização de uso, aferição de valores de taxa de ocupação, enfim, em todos os processos em que é necessário estabelecer o valor do imóvel. Eles proporcionam a segurança para a Administração proceder às ações afetas as suas atribuições, além das exigências previstas na legislação vigente.

4.2. O INSS possui em seu quadro permanentes de servidores, profissionais habilitados para a execução de Laudos de Avaliação, a saber: Engenheiros Civis e Arquitetos. Entretanto, demanda supera em muito a capacidade que o órgão possui de absorver.

4.3. A SRNCO possui 20 profissionais habilitados (17 com formação em Engenharia Civil e 3 em Arquitetura). Todavia, devem ser levadas em consideração fatores como: ser habilitado para realizar Avaliações não é o mesmo que ser capacitada, ou seja, saber fazer. Os engenheiros do quadro estão espalhados de forma heterogênea no país, tendo as maiores concentrações nas Superintendências; Quando os Engenheiros/Arquitetos estão lotados em Gerências Executivas normalmente se tornam fiscais técnicos dos contratos de manutenção predial, ar condicionado, elevadores, vigilância eletrônica, entre outros. Os Engenheiros /Arquitetos lotados na Superintendência acabam se especializando em determinado assunto para melhor atenderem as demandas do Órgão.

4.4. Diante desse cenário de déficit evidente de servidores, resta clara a impossibilidade da Superintendência Regional Norte/Centro-Oeste do INSS em atender a exigência de realizar a avaliação dos imóveis.

### 5. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Setor de Contratos Imobiliários e de Engenharia	Maírla Pauxis Alves Pereira

### 6. Descrição dos Requisitos da Contratação

#### 6.1 Requisitos Legais: (Leis Federais; Decretos; Instruções Normativas)

6.1.1 Lei n° 14.133/2021: Lei de Licitações e Contratos Administrativos;

6.1.2 Manual de Engenharia e Patrimônio Imobiliário do INSS (2ª Ed. – ano 2014), aprovado pela Resolução n° 244/INSS/PRES, de 16/10/2012, atualizado pelo Despacho Decisório n° 47/DIROFL, de 5 de junho de 2014. Considera-se as demais normas internas e a legislação consolidada com as respectivas alterações subsequentes;

6.1.3 Portaria SPU/ME N° 11.488, de 22 de setembro de 2021, Regulamenta os critérios de habilitação de profissionais e empresas avaliadoras para elaboração de laudo de avaliação de imóveis da União, bem como estabelece os limites de reembolso dos custos incorridos pelo proponente pelos serviços de avaliação imóveis.

#### 6.1.4 Normas Técnicas

- NBR-14653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos Gerais
- NBR-14653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos
- NBR-13752 – Perícias de engenharia na construção civil
- NBR-11.153 – Interpretação estatística de resultados de ensaio – intervalo de confiança
- NBR-12.721 – Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios

### 6.2. Requisitos Temporais

6.2.1. O contrato a ser firmado terá duração de 12 (doze) meses, contados da data de sua assinatura ou de data posterior a ser fixada no Contrato, com eficácia a partir da data da publicação no Diário Oficial da União, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei n° 14.133, de 2021..

6.2.2. O prazo para início da execução do objeto do presente Contrato será de no máximo 5 (cinco) dias, contados a partir da Notificação do INSS com tal finalidade.

### 6.3. Requisitos de Segurança

6.3.1. Os funcionários da contratada deverão adequar-se às regras de segurança, de circulação e de identificação do INSS, bem como à legislação pertinente, a exemplo das normas de Segurança no Trabalho e àquelas vinculadas a suas Entidades de Classes.

### 6.4. Requisitos Sociais, Ambientais e Culturais

6.4.1. Durante a execução de tarefas no ambiente do INSS, os funcionários da contratada deverão observar, no trato com os servidores e o público em geral, a urbanidade e os bons costumes de comportamento, tais como: pontualidade, cooperação, respeito mútuo, discrição e zelo com o patrimônio público.

6.4.2. Os serviços de Avaliação de imóveis são de baixo impacto ambiental. Ainda sim, no que couber, a empresa deve atentar para as boas práticas de sustentabilidade.

## **6.5. Requisitos de experiência profissional**

6.5.1. A CONTRATADA deverá manter em seus quadros, durante todo o período de execução do contrato, técnicos profissionais capacitados e com experiência na prestação dos serviços que se pretende contratar, sendo responsável pela reciclagem e atualização, quando for o caso.

## **6.6. Requisitos de formação da equipe**

6.6.1. A CONTRATADA deverá manter em seus quadros, durante todo o período de execução do contrato, pelo menos um representante formalmente designado, que se responsabilizará pela administração e coordenação do contrato, podendo, inclusive, se for o caso, ser designado como preposto da empresa para representá-la perante a Administração.

## **6.7. Requisitos de metodologia de trabalho**

6.7.1. A Contratada atenderá às demandas de trabalho por meio do fiel cumprimento do futuro contrato a ser firmado.

## **6.8. Requisitos de segurança da informação**

6.8.1. A contratada deverá observar a Política de Segurança da Informação do INSS.

## **6.9. Requisitos para classificação do serviço**

6.9.1. O contrato necessita ser desenvolvido pela forma de **PRESTAÇÃO CONTINUADA DE SERVIÇO**, pois é necessário possuir uma contratada capaz de atender as demandas que ainda surgirão e não podem ser previstas com exatidão de data.

6.9.2. O serviço a ser contratado se enquadrará na classificação de **SERVIÇOS COMUM DE ENGENHARIA**, cujos padrões de desempenho e qualidade estão definidos por meio de especificações usuais do mercado (inciso XXI a) do art. 6º da Lei 14.1333, de 01/04/2021).

6.9.3. A prestação dos serviços não deve gerar vínculo empregatício entre os empregados da Contratada e a Administração, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta, conforme estabelece o inciso IV do art. 4º do Decreto nº 2.271/1997 e arts. 4º e 5º da IN/SEGES/MP nº 05/2017.

## **6.10. Requisitos para licitação**

6.10.1. De acordo com os parâmetros colocados no subitem 4.9, respeitando a súmula nº 257 do TCU e conclusão DEPCONSU/PGF/AGU n.º 19/2012 será utilizado a Modalidade de Licitação Pregão de Forma Eletrônica.

## **6.11. Requisitos de transição de tecnologia, conhecimento e técnicas empregadas**

6.11.1. A própria entrega do Laudo de Avaliação em sua modalidade completa é a transição do conhecimento, tecnologia e técnica empregada.

6.11.2. A contratada deverá manter memorial/histórico de todos os seus trabalhos realizados e deverá fornecê-los sempre que a contratada exigir.

## 6.12. Requisitos Técnicos

6.12.1. A metodologia escolhida de execução dos Laudos deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis, respeitando estritamente o enunciado nas NBR-14653-1 e NBR-14653-1.

6.12.2 Cada Laudo deverá ser entregue com uma Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) / Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) própria.

6.12.3 O Fluxo de trabalho será:

1. A contratante solicitará o orçamento para a empresa contratada. Juntamente com a solicitação deverão ir acompanhados todos os elementos necessários para dimensionamento da proposta;
2. A empresa contratada enviará a proposta de orçamento para a contratante através de documento padrão de Autorização de Serviço;
3. A contratante aprovará o orçamento preenchendo a Autorização de Serviço; Após o recebimento da Autorização de Serviço a contratada irá executar o Laudo;
4. A contratada entregará o Laudo;
5. A contratante analisa o Laudo. Se aprovado, emitirá um parecer de aceite do serviço e realizará o seu pagamento. Caso recuse, deverá apresentar as justificativas para que a CONTRATADA refaça o trabalho.

6.12.4. Deverá ser estipulado prazo para a execução do serviço.

6.12.5. O Laudo só estará apto para pagamento quando validado pelo Instituto.

6.12.6. **Observação:** Foram delimitados os parâmetros técnicos mínimos. O Termo de Referência deve aprofundar em sua descrição.

## 7. Levantamento de Mercado

7.1. O levantamento de mercado deve analisar as providências necessárias para garantir que, quando da contratação de serviços de Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, reste comprovado que a solução eleita é aquela que efetivamente atende à demanda do INSS ao menor custo, a partir de uma comparação com os demais modelos existentes no mercado.

7.2. O levantamento de mercado também considera aspectos qualitativos, o que se entende razoável à medida que, sem se descuidar do aspecto econômico-financeiro, relevante premissa a ser considerada (sobretudo em momentos de austeridade), deve a Administração primar sempre pela eficiência. Desse modo, ainda que eventual solução se mostre um pouco mais onerosa, se os resultados alcançados refletirem significativa melhoria nos processos, ensejando, além de um reconhecimento da qualidade dos serviços, preços compatíveis com os limites orçamentários estabelecidos para a Coordenação Geral de Engenharia e Patrimônio Imobiliário, é indubitável que tal solução trará benefícios à Administração.

7.3. São, portanto, as premissas:

- **Primeira premissa:** de caráter financeiro, em que são avaliados os custos estimados para cada alternativa, observando-se o orçamento disponível.

- **Segunda premissa:** relacionada à qualidade dos bens e serviços, refletida por características que permitam o atendimento das necessidades dos usuários do INSS, por meio de serviços de melhor qualidade.

7.4. As duas possibilidades de contratação enxergadas foram:

- **Solução 1: Contratação de empresa especializada através da cessão de mão de obra para execução das avaliações.** Seriam fornecidos postos de trabalho de Engenheiro Civil/Arquiteto para a execução dos serviços.
- **Solução 2: Contratação empresa especializada, sem cessão de mão de obra, através do pagamento de serviços unitários.** Cada Laudo de Avaliação apresentado será pago de forma unitária, de acordo com sua classificação na tabela de quantitativo.

7.5. A Segunda alternativa se mostrou mais vantajosa para Administração. Como não há previsão exata de quando e onde as avaliações serão pedidas, utilizar postos de trabalho fixos acarretaria no risco da mão de obra ficar ociosa. Através do pagamento por laudo executado o INSS apenas desembolsará pelo objeto entregue, ou seja, o Laudo de Avaliação.

7.6. Vale acrescentar ainda que a solução nº 2 já é praticada ao longo dos últimos anos e tem durante todos esses anos atendido perfeitamente as necessidades do setor requisitante.

7.7. Por isso, dado as premissas colocadas e as justificativas supracitadas, para a presente demanda foi escolhida a opção de **contratação empresa especializada, sem cessão de mão de obra, através do pagamento de serviços unitários.**

7.8. Analisando as contratações disponíveis no sítio: <http://paineldepregos.planejamento.gov.br/> para objeto semelhantes aos do presente estudo, foram identificadas as principais soluções apresentadas pelo mercado, conforme descrito no quadro comparativo abaixo.

Pregão	UASG	Objeto
41/2023	90012	Pregão Eletrônico - Contratação de empresa especializada para prestação dos serviços de avaliação dos imóveis da União à disposição da Justiça Federal - Seção Judiciária da Bahia (SJBA), inclusive os locados, sob o regime de execução sob o regime de execução indireta por empreitada por preço global, conforme especificações e quantitativos definidos no Anexo I do Edital.
33/2023	456578	Pregão Eletrônico - Registro de preço para futura e eventual contratação de empresa especializada na prestação de serviços de elaboração de avaliação de imóveis urbano e rural, edificações e benfeitorias reprodutivas ou não, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas, para suprir as necessidades do Município de Boa Vista da Aparecida PR.
3/2023	114624	Pregão Eletrônico - O objeto da presente licitação é a prestação de serviço de laudo técnico de avaliação de imóveis locados (valor locatício mensal).
		Pregão Eletrônico - Contratação de empresa especializada ou profissional autônomo, com registro no CREA ou no CAU e com habilitação para elaboração de laudos de

866/2023	238014	avaliação de imóveis próprios (ocupados ou desocupados) e alugados (ocupados) pela DATAPREV, segundo os parâmetros de Valor de Mercado (Compra / Venda); Valor de Reconstrução (Reprodução e Reedição) e Valor de Locação, conforme a situação de cada imóvel (ver quadro do item 4.1 deste documento) e interesse da DATAPREV.
----------	--------	---

#### 7.9. Foram encontradas duas opções de compras:

- Ata de Registro de Preços: Paga-se somente o que é utilizado, não há necessidade de empenho de todo o valor, possibilidade de atendimento a demandas futuras, preço fica registrado por 1 ano e maior agilidade;
- Contratação única com quantidades determinadas: Necessidade de empenho de todo o valor. Não há possibilidade de atendimento a demandas futuras.

7.10. Entende-se como formato mais adequado a contratação única com quantidades determinadas, visto que há agilidade no atendimento, dando suporte às decisões da Superintendência.

## 8. Descrição da solução como um todo

### 8.1 Solução escolhida

8.1.1. Contratação de empresa especializada para prestação de serviços continuados de Avaliação de avaliação de bens imóveis urbanos de propriedade do INSS e/ou de terceiros, no seu interesse, com cobertura de atendimento em todo território nacional, objetivando atender às necessidades da Coordenação Geral de Engenharia e Patrimônio Imobiliário do Instituto Nacional do Seguro Social - INSS.

8.1.2. Contratação sem cessão de mão de obra com pagamento dos serviços de forma unitária, a medida que forem sendo executados.

8.1.3. A simples previsão dos quantitativos de serviços indicados nas planilhas de formação de preço não gera à CONTRATADA o direito de requerer qualquer pagamento a título indenizatório com base nos valores estimados. A expectativa de contratação de tais serviços será satisfeita na medida da necessidade apresentada pela Administração.

### 8.2. Alinhamento às necessidades de negócio

8.2.1. A solução escolhida atende plenamente os requisitos de negócio estabelecidos no presente estudo, com a vantagem de permitir melhor adequação dos serviços às efetivas necessidades da SRNCO, por meio de melhorias no modelo de execução e gestão.

8.2.2. Os serviços do objeto da pretensa contratação, são considerados serviços continuados, que não podem sofrer descontinuidade, vez que sua interrupção pode representar um impacto direto na qualidade e na continuidade do atendimento prestado aos cidadãos nas Agências da Previdência Social, bem como no funcionamento das unidades administrativas do Instituto, ocasionando perda de produtividade, insatisfação de servidores e cidadãos e, conseqüentemente, prejuízos à imagem institucional.

8.2.3. Acresce-se às justificativas ora mencionadas, a necessidade de atendimento das demandas apresentadas pela Área Requisitante.

### 8.3. Benefícios a serem alcançados

8.3.1. A contratação dos serviços objeto deste estudo se faz necessária para manter permanentemente os procedimentos administrativos de: alienação, locação e sua renovação (de terceiros ou para terceiros), aquisição, autorização de uso, aferição de valores de taxa de ocupação, enfim, em todos os processos em que é necessário estabelecer o valor do imóvel.

8.3.2. A contratação pretendida dos serviços de Avaliação de Bens Imóveis Urbanos será prestada de forma indireta e contínua, em conformidade com a legislação que disciplina tal matéria, dando continuidade aos contratos de prestação de serviços nº 36/2017, 37/2017 e 38/2017.

8.3.3. Nesse sentido, a contratação de empresa especializada na prestação de serviços de Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, apresenta-se como uma alternativa viável, oferecendo diversas vantagens técnicas e econômicas, dentre as quais se destaca-se a capacidade das empresas especializadas na prestação dos serviços pretendidos em planejar, coordenar, administrar e executar suas obrigações por meio de profissionais treinados para a função que desempenham bem como a disponibilidade de equipamentos, acessórios, insumos e materiais necessários à execução dos serviços.

## 9. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

9.1. Para melhor parametrização, os laudos foram divididos de acordo com tipos de imóveis (Edificação, Terreno), dimensões (m<sup>2</sup>) e posição (capital ou interior), vide tabela abaixo:

ATIVIDADE	DESCRIÇÃO
ATIVIDADE 01	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unidade habitacional em prédio (apartamento, aparthotel, flat, kit, loft, etc)</li> <li>- Unidade isolada habitacional (casa, casa em condomínio, vilage, etc)</li> <li>- Sala, Salão, Escritório ou Pavimento comercial até 200 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Garagem/Box.</li> <li>- Terrenos até 550m<sup>2</sup></li> </ul>
ATIVIDADE 02	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sala/Salão, Escritório ou Pavimento comercial superior a 200m<sup>2</sup> até 1.000 m<sup>2</sup></li> <li>- Loja, prédio, ou galpão até 1.000 m<sup>2</sup></li> <li>- Terrenos de 550m<sup>2</sup> até 10.000m<sup>2</sup></li> </ul>
ATIVIDADE 03	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sala, pavimento comercial, loja, prédio e galpão com área superior a 1.000 m<sup>2</sup></li> <li>- Terreno superior a 10.000 m<sup>2</sup></li> <li>- Gleba urbana ou urbanizável</li> </ul>



ATIVIDADE 04	Avaliação de imóveis pertencentes à ATIVIDADE 01 ou ATIVIDADE 02 solicitadas ao mesmo tempo e possuidoras de características semelhantes, ou seja, situações em que são solicitados mais de uma avaliação em que, se realizando uma avaliação as demais são executadas, de modo geral, por repetição da principal (utilização da mesma base de dados e/ou modelo estatístico quando se tratar do método comparativo de dados de mercado, por exemplo)
-----------------	---

9.2. Além disso, as atividades foram divididas em: Capital e respectiva região metropolitana e Interior.

9.3. Para a quantificação foi levantado junto a Superintendência as futuras demandas para avaliações, que envolvem regularização e alienação dos imóveis e renovações de aluguéis.

9.4. Foi realizado levantamento dos laudos solicitados no contrato nº 012/2019 no processo SEI nº 35667.000081/2019-15. **A composição**

9.5. Com base nessas considerações, chegou-se a quantidade de serviço a ser contratada.

Superintendência Regional Norte/Centro-Oeste		
Atividade		Quantidade
<b>Atividade 1</b> – Unidade habitacional em prédio (apartamento, apartotel, flat, kit, loft, etc...). - Unidade isolada habitacional (casa, casa em condomínio, vilage e etc...). - Sala, salão, escritório ou pavimento comercial até 200 m². - Garagem/box. - Terrenos até 550 m².	Capital e respectiva região metropolitana	5
	Interior	5
<b>Atividade 2</b> - Sala, salão, escritório ou pavimento comercial superior a 200 m² até 1000 m². – Loja ou galpão até 1000 m². Terrenos de 550 m² até 10.000 m².	Capital e respectiva região metropolitana	10
	Interior	40

<b>Atividade 3</b> – Sala, pavimento comercial, loja, prédio e galpão com área superior a 1.000 m².	Capital e respectiva região metropolitana	10
	Interior	5
<p><b>Atividade 4</b> – Gleba Urbana ou urbanizável: Avaliação de imóveis pertencentes a ATIVIDADE 1 OU ATIVIDADE 2, solicitadas ao mesmo tempo e possuidoras de características semelhantes, ou seja, situações em que são solicitadas mais de uma avaliação em que, se realizando uma avaliação as demais são executadas, de modo geral, por repetição da principal (utilização da mesma base de dados e/ou modelo estatístico quando se tratar do método comparativo de dados de mercado, por exemplo).</p> <p>A atividade 4 será remunerada de acordo com o número de repetições solicitadas do imóvel.</p> <p>Ex. 1: Foram solicitadas avaliações de 4 apartamentos, em um mesmo bloco. Neste caso, seria pago 1 avaliação do tipo ATIVIDADE 1 e 3 avaliações do tipo ATIVIDADE 4.</p> <p>Ex. 2: Foi solicitada uma avaliação em uma quadra que existem 15 lotes desmembrados, mesmo que de tamanhos diferentes (lote de fundo/frente, mas de acessos diferentes). Será remunerado o valor de 1 avaliação por ATIVIDADE 01/02 e 14 avaliações do tipo ATIVIDADE 4.</p>	Laudo por fator de Repetição	75

## 10. Estimativa do Valor da Contratação

**Valor (R\$):** 125.719,47

10.1. Para a estimativa de preços foi utilização como referência, além de outros instrumentos normativos, o Decreto nº 7.983, de 8 de Abril de 2013 que Estabelece regras e critérios para elaboração do orçamento de referência de obras e serviços de engenharia, contratados e executados com recursos dos orçamentos da União, e dá outras providências.

10.2. O Serviço de Avaliação de Bens Imóveis Urbanos não é contemplado pela Tabela SINAPI e nem pela Tabela SICRO. Além disso, não existem sistemas de referência de preço para os Serviços de Avaliação de Bens Imóveis Urbanos e não existe dentro da Administração outros órgãos que praticam contratos de Avaliação de Imóveis com as mesmas características do INSS.

10.3. Diante desse cenário, foram utilizadas as diretrizes aplicáveis da Instrução Normativa SEGES/ME nº 73, de 05/08/2020, que dispõe sobre o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens e contratação de serviços em geral, no âmbito da administração pública federal.

10.4. É óbvio que tal diploma não se aplica à orçamentação das obras e serviços de engenharia, como bem alerta seu art. 1º, § 1º. Porém, uma das metodologias subsidiárias do Decreto nº 7.983/2013 é justamente a realização de pesquisa de mercado para determinados custos de insumos ou serviços que não estejam contemplados no SINAPI ou, eventualmente, nos demais parâmetros do art. 6º do Decreto - e, a partir do momento em que o orçamentista opta pela realização de pesquisa de mercado para obter cotações para tais insumos ou serviços, aí sim passam a incidir as diretrizes da IN nº 73/2020.

10.5. A IN nº 73/2020 que a pesquisa de preços será realizada mediante a utilização dos seguintes parâmetros, empregados de forma combinada ou não:

I - Pannel de Preços, disponível no endereço eletrônico [gov.br/paineldeprescos](http://gov.br/paineldeprescos), desde que as cotações refiram-se a aquisições ou contratações firmadas no período de até 1 (um) ano anterior à data de divulgação do instrumento convocatório;

II - aquisições e contratações similares de outros entes públicos, firmadas no período de até 1 (um) ano anterior à data de divulgação do instrumento convocatório;

III - dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que atualizados no momento da pesquisa e compreendidos no intervalo de até 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do instrumento convocatório, contendo a data e hora de acesso; ou

IV - pesquisa direta com fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, desde que os orçamentos considerados estejam compreendidos no intervalo de até 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do instrumento convocatório.

§1º Deverão ser priorizados os parâmetros estabelecidos nos incisos I e II.

10.6. Em pesquisa ao Pannel de Preços para CATSER 21784 (Estudo, Avaliação, Projeto - Imóveis) no período de até 1 ano anterior à data de divulgação do instrumento convocatório foram identificadas as seguintes contratações:

Pregão	UASG	Objeto	Data de Compra	Situação	Considerações
78 /2022	988461 - PREFEITURA MUNICIPAL DE SARANDI - PR	Registro de preços para AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, incluindo a emissão de LAUDO, de acordo com as solicitações das Secretarias do Município de Sarandi/PR.	12/09/2022	Desconsiderado	Precificação por m2.
556 /2022	453230 - PREFEITURA MUNICIPAL DE JOINVILLE	Contratação de empresa prestadora de serviço de avaliação de imóveis de interesse do Município.	26/10/2022	Desconsiderado	Não possui indicação de área
02 /2023	110097 - SUPERINT. DE ADMINIST.NO RIO GRANDE DO SUL	Contratação de serviços especializados para avaliação de imóveis para a Advocacia Geral da União.	14/03/2023	Considerado	
82 /2023	988655 - PREFEITURA MUNICIPAL DE FARROUPILHA	Constitui objeto da presente licitação a seleção de propostas visando a contratação de empresa para prestar os serviços necessários para a regularização da Licença de Operação do Parque Municipal de Máquinas, de acordo com as especificações deste edital e de seus anexos.	23/05/2023	Desconsiderado	Não possui indicação de área
86 /2022	070008 - TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO RIO G.DO NORTE	Escolha da proposta mais vantajosa para a contratação de serviços de avaliação de imóveis, com realização de vistoria e apresentação de Laudo conforme NBR 14.653 em diversos imóveis utilizados pelo Tribunal Regional Eleitoral do Rio Grande do Norte TRE/RN, conforme condições e especificações estabelecidas no Anexo I deste edital (Termo de Referência).	29/11/2022	Considerado	
07 /2022	Agência Nacional de Telecomunicações	Contratação, com exclusividade para ME /EPP, de serviços de avaliação de imóveis da Agência Nacional de Telecomunicações em sua sede, Gerências Regionais e Unidades Operacionais.	14/12/2022	Desconsiderado	Não possui indicação de área
35 /2022	389168 - CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA ESTADO DA BAHIA	Contratação de empresa especializada para prestação de serviços de avaliação de imóveis urbanos, sob demanda, para subsidiar processos de permutas, locações, alienações, seguros e demais correlatos.	02/02/2023	Considerado	

41 /2022	389297 - CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMOVEIS-SP	Contratação de pessoa física ou jurídica especializada, com o devido registro no Conselho Profissional, CREA, CAU ou CRECI, para a prestação de serviço de avaliação de imóveis com elaboração de Parecer Técnico de LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, para fins contábeis	01/03/2023	Desconsiderado	Não foi possível identificar a relação das unidades
73 /2022	070017 - TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO RIO DE JANEIRO	Contratação de empresa especializada ou profissional especializado para elaboração de laudos de avaliação do valor de locação de imóveis situados no Estado do Rio de Janeiro e de laudos de avaliação do valor de venda dos imóveis próprios do TRE-RJ.	30/11/2022	Considerado	
		Contratação de empresa especializada ou profissional autônomo, com registro no CREA ou no CAU e com habilitação para			

866 /2023	238014 - EMP. DE TEC. E INFORM. DA PREVIDENCIA SOCIAL	elaboração de laudos de avaliação de imóveis próprios (ocupados ou desocupados) e alugados (ocupados) pela DATAPREV, segundo os parâmetros de Valor de Mercado (Compra / Venda); Valor de Reconstrução (Reprodução e Reedição) e Valor de Locação, conforme a situação de cada imóvel (ver quadro do item 4.1 deste documento) e interesse da DATAPREV	31/07/2023	Considerado	
--------------	--	--	------------	-------------	--



10.7. Analisando os valores das homologações destes processos chega-se ao valor

			Pregão 02 /2023	Pregão 86/2022	Pregão 16 /2022	Pregão 35 /2022	Pregão 73 /2022	Pregão 866/2022		



	Atividade	Qtd	UASG 110097	UASG 070008	Uasg 153033	UASG	UASG 070017	UASG 238014	Mediana	Valor
Atividade 01	Unidade habitacional em prédio (apartamento, apartotel, flat, kit, loft, etc) - Unidade isolada habitacional (casa, casa em condomínio, vilage, etc) - Sala, Salão, Escritório ou Pavimento comercial até 200 m². - Garagem /Box. - Terrenos até 550m²	10	R\$ 482,57		R\$ 536,67	R\$ 1.000,00	R\$ 548,85		R\$ 548,85	R\$ 5.488,50
Atividade 02	Sala/Salão, Escritório ou Pavimento comercial superior a 200m² até 1.000 m² - Loja, prédio, ou galpão até 1.000 m² - Terrenos de 550m² até 10.000 m²	50	R\$ 766,86	1629,45		R\$ 1.280,00	R\$ 1.000,00	R\$ 1.602,56	R\$ 1.280,00	R\$ 64.000,00
Atividade 03	Sala, pavimento comercial, loja, prédio e galpão com área superior a 1.000 m² - Terreno superior a 10.000 m² - Gleba urbana ou urbanizável	15	R\$ 1.071,06	R\$ 1.630,44		R\$ 1.200,00	R\$ 606,92	R\$ 1.497,46	R\$ 1.348,73	R\$ 20.230,97
	Avaliação de imóveis pertencentes à ATIVIDADE 01 OU ATIVIDADE 02 solicitadas ao mesmo tempo e possuidoras de características semelhantes, ou seja, situações em que são solicitados mais de uma avaliação em que, se									

Atividade 04	realizando uma avaliação as demais são executadas , de modo geral, por repetição da principal (utilização da mesma base de dados e/ou modelo estatístico quando se tratar do método comparativo de dados de mercado, por exemplo)	75			R\$ 480,00					R\$ 480,00	R\$ 36.000,00
Total											R\$ 125.719,47

--	--

10.8. Destaca-se que não foi encontrado nenhum processo que faça referência aos laudos na Capital metropolitana e Interior.

10.9. Estima-se a pretensa contratação no **Valor Global de R\$ 125.719,47 (cento e vinte e cinco mil setecentos e dezenove reais e quarenta e sete centavos)**.

## **11. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução**

11.1 – A contratação foi estruturada de acordo com as características regionais e de gestão do INSS e não comprometem o conjunto da solução nem perda de economia de escala.

11.2 – Essas afirmações podem ser facilmente comprovadas visto o sucesso da última contratação, ora em vigência, que não apresentou problemas em sua licitação com perda de economia nos valores dos Laudos nem como falta de empresas na concorrência.

11.3 – Não há a necessidade de agrupamento dos itens, tampouco parcelamento da solução, tendo em vista que um único item é suficientemente claro e preciso para o atendimento da demanda.

## **12. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes**

12.1. – O Portal de Compras Governamentais define que “Contratações correlatas são aquelas que guardam relação com o objeto principal, interligando-se a essa prestação do serviço, mas que não precisam, necessariamente, ser adquiridas para a completa prestação do objeto principal. A Instrução Normativa no 3, de 11 de fevereiro de 2015, traz no inciso XII do art. 2º, o conceito e alguns exemplos de serviços correlatos ao agenciamento de passagens aéreas - transportes terrestres e aquaviários, aluguel de veículos, hospedagem, seguro de viagem, dentre outros. Já as contratações interdependentes são aquelas que precisam ser contratadas juntamente com o objeto principal para sua completa prestação”.

12.2. – Não está prevista outra contratação correlatas e/ou interdependentes.

## **13. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento**

13.1 O Portal escolhida atende plenamente os requisitos de negócio estabelecidos no presente estudo, com a vantagem de permitir melhor adequação dos serviços às efetivas necessidades da CGEPI do INSS, por meio de melhorias no modelo de execução e gestão.

13.2. Os serviços do objeto da pretensa contratação, são considerados serviços continuados, que não podem sofrer descontinuidade, vez que sua interrupção pode representar um impacto direto na qualidade e na continuidade do atendimento prestado aos cidadãos nas Agências da Previdência Social, bem como no funcionamento das unidades administrativas do Instituto, ocasionando perda de produtividade, insatisfação de servidores e cidadãos e, conseqüentemente, prejuízos à imagem institucional.

13.3. Acresce-se às justificativas ora mencionadas, a necessidade de atendimento das demandas apresentadas pela Área Requisitante.

## **14. Benefícios a serem alcançados com a contratação**

14.1. Tal contratação resultar-se-á benéfica e vantajosa, uma vez que não implicará em investimentos, tais como contratação, treinamento e administração de mão de obra, locação e/ou aquisição de equipamentos e materiais específicos, bem como permitirá a mensuração qualitativa e quantitativa dos resultados, maximizando o aproveitamento dos serviços prestados.

14.2. Ressalte-se que na presente contratação a Administração privilegiará e exigirá da empresa contratada a adoção de boas práticas de otimização dos recursos, redução de desperdícios e de atrasos na prestação do serviço.

## **15. Providências a serem Adotadas**

15.1. Para a pretensa contratação não haverá necessidade de adequação do ambiente onde os serviços serão realizados, em virtude de que o próprio cerne do objeto - a Avaliação - é definido como sendo uma análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica,

para uma determinada finalidade, situação e data. Sendo assim, não há mudanças físicas no espaço do instituto nem é necessário que o mesmo se adapte a ele.

15.2. O INSS nomeará servidores para atuarem como Gestor, Fiscal Técnico, Fiscal Setorial e Fiscal Administrativo, para atuação na gestão e fiscalização contratual, além de outros atores ou substitutos que julgar necessários à perfeita execução do objeto do presente plano.

15.3. Deve-se atentar que somente poderá realizar a análise do Laudo entregue os profissionais da área de Engenharia Civil ou Arquitetura e que possuam capacitação para realização dessa atividade. O INSS já fornece essa capacitação para os profissionais relacionados de acordo com as necessidades encontradas.

15.4. Em anexo deste Estudo Técnico Preliminar da Contratação segue a versão inicial do Mapa de Riscos, que trata dos riscos associados a contratação. Ressalta-se que o Mapa deve ser revisado e atualizado de acordo com o andamento do processo da contratação.

## 16. Possíveis Impactos Ambientais

16.1. Os serviços de Avaliação de imóveis são de baixo impacto ambiental. Ainda sim, no que couber, a empresa deve atentar para as boas práticas de sustentabilidade.

## 17. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

### 17.1. Justificativa da Viabilidade

Os serviços de avaliação de bens imóveis urbanos de propriedade do INSS e/ou terceiros, são os balizadores para os procedimentos administrativos de: alienação, locação e sua renovação (de terceiros ou para terceiros), aquisição, autorização de uso, aferição de valores de taxa de ocupação, enfim, em todos os processos em que é necessário estabelecer o valor do imóvel. O INSS possui profissionais habilitados na execução de Laudos de Avaliação, todavia, devem ser levadas em consideração fatores como: ser habilitado para realizar Avaliações não é o mesmo que ser capacitada, ou seja, saber fazer, quando os Engenheiros/Arquitetos estão lotados em Gerências Executivas normalmente se tornam fiscais técnicos dos contratos de manutenção predial, ar condicionado, elevadores, vigilância eletrônica, entre outros. Os Engenheiros/Arquitetos lotados na Superintendência acabam se especializando em determinado assunto para melhor atenderem as demandas do Órgão.

## 18. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

**FABIO GONCALVES DOS REIS**

Analista do Seguro Social - Engenheiro Civil



*Assinou eletronicamente em 21/02/2025 às 08:35:33.*

**MAIRLA PAUXIS ALVES PEREIRA**

Chefe da LOG-EPI



*Assinou eletronicamente em 21/02/2025 às 09:49:45.*