

# Estudo Técnico Preliminar 19/2023

## 1. Informações Básicas

Número do processo: 08361.002844/2023-01

## 2. Descrição da necessidade

2.1. A presente demanda visa atender as alterações realizadas na **Portaria nº 14.017-DG/PF**, de 20 de outubro de 2020, publicada no BS Nº 202, de 21 de outubro de 2020, a qual regulamenta a locação dos imóveis residenciais administrados pela Polícia Federal.

2.2. A contratação justifica-se pela necessidade de atualização do patrimonial, para fins de locação das casas administradas pela Polícia Federal.

2.3. Contudo, a SR/PF/AP não possui servidores capacitados para realizar o serviço de avaliação de imóvel. Além disso, destaca-se que a SR/PF/AP não detém banco de dados de imóveis atualizados, nem software específico para efetuar o tratamento estatístico, sendo esses indispensáveis para a execução do referido serviço.

2.4. Diante do exposto, faz-se necessária a contratação de empresa especializada na realização de avaliação de bens imóveis de uso especial da União, pertencentes a Polícia Federal, em atendimento à IN/SPU nº 05, de 28/11/2018, para que seja dado o devido prosseguimento aos autos do processo SEI 08361.000382/2023-89.

## 3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
GTED/SR/PF/AP	SÉRGIO CLODOALDO SANTOS FERREIRA

## 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. Contratação de empresa especializada para elaboração de laudo de avaliação de imóveis;

4.2. Os laudos deverão ser entregues em formato digital, no prazo de até **30 (vinte) dias**, contados a partir do recebimento da Nota de Empenho pela Contratada.

4.3. Ao iniciar o procedimento de avaliação, o profissional avaliador deverá solicitar a documentação relativa ao imóvel avaliado, necessária a realização do trabalho.

4.4. Quanto às especificações dos laudos a serem elaborados e normativos a serem observados:

4.4.1. A execução do serviço obedecerá às prescrições contidas nas normas técnicas da ABNT, em especial as NBR 14.653, com suas alterações, e a Instrução Normativa nº 5, de 28 de novembro de 2018, da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, do Ministério da Economia, contendo, obrigatoriamente, no mínimo, as seguintes informações:

- a) identificação da pessoa física ou jurídica que tenha solicitado o trabalho;
- b) objetivo e finalidade da avaliação;
- c) identificação e caracterização do bem avaliado;
- d) metragens das edificações e do terreno;

- e) descrição detalhada do imóvel;
- f) levantamento fotográficos
- g) pressupostos, ressalvas e fatores limitantes;
- h) indicação do método de avaliação utilizado, com justificativa da escolha;
- i) valor da avaliação contemplando: terreno, benfeitorias;
- j) valor mínimo, médio e máximo de mercado;
- k) resultado da avaliação e sua data de referência;
- l) assinatura dos avaliadores e a respectivos registros no Conselho Regional de Agronomia (Crea) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU);
- m) tratamento de dados para determinação do valor de mercado;
- n) equação de regressão;
- o) resultados estatísticos;
- p) estimativa do valor de mercado dos imóvel avaliado;
- q) tabela de enquadramento do grau de fundamentação;
- r) tabela de enquadramento do grau de precisão.
- s) testes de aderência;
- t) pesquisa de mercado;
- u) A contratada deverá fornecer mídia com os arquivos gerados com o software de inferência estatística SisRen ou SisDea para facilitação da análise.

**4.4.2.** A Conclusão do Laudo Técnico de Avaliação deverá determinar, em campo próprio, de forma clara, objetiva e inequívoca, o valor real de mercado visando à formação de decisões e ações administrativas relacionadas à gestão dos bens que integram o patrimônio imobiliário da Administração Pública, além das análises de mercado com valores mínimo, médio e máximo.

**4.4.3.** O laudo de avaliação deverá ser entregue na sua modalidade completa, conforme NBR 14.653.

**4.4.4.** A documentação dominial/cartorial do imóvel e a planilha de identificação dos dados de mercado deverão, sempre que possível, ser anexadas à avaliação.

**4.4.5.** O laudo deverá ser entregue acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT,.

**4.4.6.** Na impossibilidade de serem incluídos os anexos e informações mencionados neste tópico, o avaliador deverá consignar as devidas justificativas no item "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" da avaliação.

**4.4.7.** Nenhuma avaliação poderá prescindir de vistoria. Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliado, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo.

#### **4.5. Dos Requisitos Técnicos:**

**4.5.1.** Requisitos obrigatórios para o laudo de avaliação:

**4.5.1.1.** a estimativa da idade aparente e vida útil de cada benfeitoria do imóvel

**4.5.1.2.** a separação do valor global do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria quando a metodologia utilizada permitir essa separação;

**4.5.2.** Nos casos em que o laudo não explicita a separação do valor do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria, para fins contábeis poderá ser elaborado documento técnico auxiliar para este fim.

#### 4.6. Requisitos desejáveis para o laudo de avaliação:

**4.6.1.** coeficiente de correlação de no mínimo 0,80 para os laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado;

**4.6.2.** dados de mercado contemporâneos em relação à data de referência do laudo.

**4.6.3.** Para a elaboração do laudo, deverão ser buscados os maiores graus de fundamentação e de precisão do valor estimado.

**4.7.** Não sendo atingidos os requisitos mínimos previstos nos itens 1.6.1 e 1.6.2 deste, por insuficiência de dados de mercado, o avaliador consignará e justificará o fato em seu laudo de avaliação.

**4.8.** No laudo deverá constar a tabela de enquadramento da pontuação atingida, conforme a especificação da metodologia utilizada.

## 5. Levantamento de Mercado

**5.1.** Em pesquisa de preços realizada na cidade de Macapá/AP, foram encontradas algumas empresas especializadas na prestação do serviço objeto deste estudo.

**5.2.** As empresas consultadas apresentaram propostas de preços que serviram de base para a formação do valor estimado da contratação.

## 6. Descrição da solução como um todo

**6.1.** A SR/PF/AP não possui servidores capacitados para realizar o serviço de avaliação de imóvel. Além disso, destaca-se que a SR/PF/AP não detém banco de dados de imóveis atualizados, nem software específico para efetuar o tratamento estatístico, sendo esses indispensáveis para a execução do referido serviço.

**6.2.** A presente demanda visa atender as alterações realizadas na **Portaria nº 14.017-DG/PF**, de 20 de outubro de 2020, publicada no BS Nº 202, de 21 de outubro de 2020, a qual regulamenta a locação dos imóveis residenciais administrados pela Polícia Federal.

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

**7.1.** Deverão ser elaborados laudos de avaliação para os imóveis pertencentes a SR/PF/AP e DPF/OPE/AP, localizados nos seguintes endereços:

- Av. 13 de Setembro, nº 536, Beírol, Macapá/AP
- Av. 13 de Setembro, nº 592, Beírol, Macapá/AP
- Av. Felipe Camarão, nº 203, Buritzal, Macapá/AP
- Av. Felipe Camarão, nº 197, Buritzal, Macapá/AP
- Rua Presidente Kennedy, nº 409, Oiapoque/AP
- Rua Presidente Kennedy, nº 401, Oiapoque/AP
- Rua Presidente Kennedy, nº 389, Oiapoque/AP
- Rua Presidente Kennedy, nº 411, Oiapoque/AP

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

8.1. O valor total estimado para a contratação é de R\$ 11.300,00 (onze mil e trezentos reais).

## 9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Não é possível o parcelamento da solução, sendo seu uso de forma contínua.

## 10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Não há contratações correlatas.

## 11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. Apesar de não constar expressamente no Plano Anual de Contratações, a contratação tem como objeto serviço necessário cuja demanda surgiu no presente exercício.

## 12. Resultados Pretendidos

12.1. A contratação justifica-se pela necessidade de atualização do patrimonial, para fins de locação das casas administradas pela Polícia Federal.

## 13. Providências a serem Adotadas

13.1. Necessidade de indicação de servidores para acompanhamento e recebimento dos serviços a serem contratados.

## 14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Não há impactos ambientais por se tratar de laudos em formato digital.

## 15. Declaração de Viabilidade

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

### 15.1. Justificativa da Viabilidade

15.1. Faz-se necessária a contratação de empresa especializada na realização de avaliação de bens imóveis de uso especial da União, pertencentes a Polícia Federal, em atendimento à IN/SPU nº 05, de 28/11/2018, para que seja dado o devido prosseguimento aos autos do processo SEI 08361.000382/2023-89.

## 16. 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](#).

**SÉRGIO CLODOALDO SANTOS FERREIRA**

APF