



**CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO TOCANTINS**  
Autarquia Federal criada pela Lei Nº 5.905/73

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

(Processo Administrativo nº 187/2025)

**I - Introdução:**

O Estudo Técnico Preliminar – ETP tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda que consta na Formalização Demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação. Desenvolvido com fulcro no art. 9º da IN SGD/ME nº 58/2022.

**II - Dados do processo:**

- **Unidade funcional responsável pela Contratação:** Departamento Administrativo;
- **Objeto:** Contratação de empresa do ramo de engenharia, arquitetura ou corretor de imóveis para elaboração de laudo de avaliação mercadológica de imóvel (lote urbano), incluindo vistoria in loco, coleta e análise de dados de mercado, análise documental e entrega do laudo em formato impresso e digital;
- **Número do Processo:** 187/2025.

**III - Normativos que disciplinam os serviços a serem contratados:**

A contratação dos serviços objeto deste Estudo Técnico Preliminar está fundamentada nos seguintes normativos e referenciais técnicos:

- Lei Federal nº 14.133/2021 – Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, que estabelece normas gerais de licitação e contratação para a Administração Pública.
- IN SGD/ME nº 58/2022 – Dispõe sobre a elaboração dos Estudos Técnicos Preliminares e Termo de Referência no âmbito da Administração Pública Federal.
- Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos, que estabelece os critérios, metodologias e procedimentos técnicos aplicáveis à elaboração de laudos de avaliação imobiliária.

- Resolução nº 1073/2016 CONFEA– Dispõe sobre a atribuição de títulos, atividades, competências e campos de atuação profissional aos profissionais registrados no Sistema Confea/Crea.
- Resolução nº 1.066/2007 do COFECI-CRECI | Ato Normativo COFECI nº 001/2011 – Que trata das avaliações mercadológicas realizadas por corretores de imóveis.
- Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002) – Aplicável subsidiariamente nas relações contratuais.

Demais legislações correlatas aplicáveis à contratação pública, à responsabilidade técnica e aos serviços de avaliação imobiliária.

#### **IV - Necessidade da contratação:**

A presente necessidade de contratação de empresa especializada em avaliações e perícia de imóveis para obter, por meio de laudo de avaliação oficial que reflita o preço de mercado, o valor de venda de lote.

O objeto da contratação, avaliação mercadológica de imóvel, é classificado como serviço comum de natureza técnica especializada, de baixa heterogeneidade e baixa complexidade operacional.

Considerando o disposto nos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, não será exigida garantia para a presente contratação, tendo em vista a natureza do objeto - serviço técnico especializado, de execução pontual, de baixo risco e de reduzido valor, o que afasta a necessidade de adoção dessa medida, conforme análise deste Estudo Técnico Preliminar.

A avaliação de lote é um processo essencial que desempenha papel importante e visa fornecer informações precisas e atualizadas sobre o valor de mercado, possibilitando a tomada de decisões fundamentadas e garantindo a transparência nas transações comerciais, a avaliação de lote é necessária por diversas razões.

O laudo de avaliação é elaborado por profissional habilitado, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia/CREA, Conselho de Arquitetura e Urbanismo/CAU ou no Conselho Regional de Corretores de Imóveis/CRECI e é exigido na esfera pública na instrução dos processos de operações de Avaliador, subsidiando a tomada de decisão da Administração.

Ela é crucial para determinar o valor justo de um lote, um lote mal avaliado pode resultar em prejuízos financeiros significativos para todas as partes envolvidas na transação, além disso, a avaliação é fundamental para fins de seguro, desapropriação, entre outros, uma avaliação precisa proporciona confiança aos envolvidos e evita disputas ou litígios desnecessários.

Desse modo, os atos e procedimentos de avaliação de um Avaliador são dotados de maior segurança jurídica, transparência e celeridade.

#### **V - Justificativa da contratação:**

A presente contratação tem como objeto a elaboração de laudo de avaliação mercadológica de imóvel (lote urbano), com o objetivo de atender às necessidades administrativas do Conselho Regional de Enfermagem do Tocantins – COREN/TO, especialmente no que se refere à correta instrução de processos de gestão patrimonial.

A contratação se enquadra na hipótese de dispensa de licitação, nos termos do art. 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, considerando que o valor estimado, de R\$ 6.783,60 (seis mil, setecentos e oitenta e três reais e sessenta centavos), é inferior ao limite legal estabelecido para contratações de serviços técnicos especializados, de natureza comum.

Justifica-se, ainda, a necessidade de contratação de profissional local, devidamente habilitado e com comprovada experiência na avaliação de imóveis urbanos na região, uma vez que a correta definição do valor de mercado do bem depende diretamente do conhecimento técnico aliado ao domínio das peculiaridades do mercado imobiliário local. A ausência desse conhecimento poderia resultar em avaliações defasadas ou inconsistentes, comprometendo os princípios da economicidade, da eficiência e da proteção ao patrimônio público.

Adicionalmente, a atividade objeto desta contratação demanda competência técnica específica, regida por normas técnicas (como a NBR 14.653-2) e pela legislação profissional, sendo vedada sua execução por agentes públicos que não detenham formação e registro profissional nos conselhos de classe competentes (CREA, CAU ou CRECI), conforme as exigências legais e regulamentares.

Portanto, a dispensa de licitação revela-se juridicamente adequada, técnica e economicamente justificada, sendo indispensável para assegurar a observância dos princípios que regem a Administração Pública, notadamente os da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, economicidade e transparência, promovendo segurança jurídica na tomada de decisão e na correta valoração do patrimônio público sob responsabilidade deste Conselho.

#### **VI - Requisitos da contratação:**

Entregar serviços de qualidade e de acordo com a proposta apresentada, respeitando e cumprindo com os prazos de entrega estabelecidos. Responsabilizar se integralmente por todas as despesas e custos, como por exemplo: transportes, tributos de qualquer natureza e todas as despesas, diretas ou indiretas, relacionadas com o fornecimento do objeto do presente contrato.

Manter-se, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

Atender integralmente todas as legislações/obrigações vigentes pertinentes as atividades e/ou produtos por ela comercializados, podendo ser solicitado a qualquer tempo prova do atendimento, devendo à empresa apresenta-los em um prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da solicitação formal, sob pena de rescisão do contrato e aplicação das penalidades nele previstas.

Prestar os trabalhos dentro do prazo estabelecido garantindo a qualidade nos serviços ofertados.

Fazer a vistoria in loco do imóvel para verificar suas características, coletar dados de mercado, analisar documentos para elaboração de laudo.

E ainda, entregar uma via do laudo em modelo impresso e/ou digital.

#### **VII - Estimativa das quantidades, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte:**

Diante das necessidades apontadas neste estudo, o atendimento à solução exige a contratação de empresa especializada cujo o ramo de atividade seja compatível com o objeto pretendido.

ITEM	QTD.	UND	DESCRIÇÃO
01	01	01	<p>Contratação de empresa do ramo de engenharia e arquitetura, ou corretor de imóveis para elaboração de avaliação imobiliária, para confecção de laudo/parecer técnico de avaliação mercadológica, sendo incluídos os seguintes serviços:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Vistoria in loco do imóvel para verificar suas características;</li> <li>➤ Coleta de dados de mercado; - Análise de documentos;</li> <li>➤ Entrega de uma via do laudo em modelo impresso e digital;</li> </ul>

#### VIII - Estimativas de preços ou preços referenciais:

##### **Valor (R\$): 6.783,60**

Após levantamento e consulta aos fornecedores para itens similares, considerando os preços praticados no mercado, obtivemos o valor total estimado de **R\$ 6.783,60** (seis mil, setecentos e oitenta e três reais e sessenta centavos).

#### IX - Descrição da solução como um todo:

O presente Estudo Técnico Preliminar visa justificar a contratação de profissional habilitado ou empresa especializada na realização de avaliação imobiliária, para a emissão de laudo técnico de avaliação mercadológica de imóvel (lote urbano), objetivando determinar seu valor de mercado atualizado, de forma a atender às necessidades administrativas do Conselho Regional de Enfermagem do Tocantins – COREN/TO.

A avaliação é indispensável para assegurar a correta instrução de processos administrativos que envolvam atos de gestão patrimonial, como compra, venda, permuta ou outros atos relacionados a bens imóveis, garantindo a observância dos princípios da legalidade, economicidade, eficiência, impessoalidade e moralidade, além de segurança jurídica e transparência nos atos administrativos.

A avaliação de imóveis é um processo essencial que desempenha papel importante no setor imobiliário e visa fornecer informações precisas e atualizadas sobre o valor de um bem ao longo do tempo, possibilitando a tomada de decisões fundamentadas e garantindo a transparência nas transações comerciais.

A avaliação de imóveis é necessária por diversas razões, pois ela é crucial para determinar o valor justo de um imóvel, seja para fins de compra, venda ou locação. Um imóvel mal avaliado pode resultar em prejuízos financeiros significativos para todas as partes envolvidas na transação, além disso, a avaliação é fundamental para fins de seguro, desapropriação, entre outros, afinal uma avaliação precisa proporciona confiança aos envolvidos e evita disputas ou litígios desnecessários.

#### **CAPACITAÇÃO TÉCNICA**

**Para fins de habilitação, será exigida a apresentação dos seguintes documentos:**

A qualificação técnica será comprovada mediante apresentação de Certidão de Registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU ou Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI, dentro do prazo de validade, comprovando atividade relacionada com o objeto da presente licitação;

Não haverá necessidade de definição das parcelas de maior relevância, tendo em vista a natureza dos serviços que não exigem conhecimento técnico ou experiência específicos;

**Vínculo da empresa com profissional de formação superior:**

Engenharia Civil ou Arquitetura. Para estes profissionais, apresentar certificado de curso de avaliação de imóveis urbanos, que possua carga horária mínima de 20 horas, que contemple em seu programa de conteúdo a capacitação em inferência estatística aplicada à avaliação. Os profissionais deverão ainda apresentar comprovação de experiência: Apresentar os laudos de avaliação completos de imóveis urbanos, nos quais se tenha utilizado inferência estatística com modelos de regressão distintos, elaborados segundo a NBR 14653-2, onde se tenha atingido no mínimo grau de fundamentação II, acompanhados das respectivas ART's ou RRT's.

**Para fins de contratação:**

A empresa vencedora deverá comprovar possuir em seu quadro permanente, na data da assinatura do contrato, engenheiro/arquiteto detentor de um ou mais atestados de capacidade técnica operacional emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado e registrado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, do Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU ou Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI, comprovando aptidão para desempenho de serviços compatíveis em características, quantidades e prazos com o objeto da licitação, a saber, elaboração de laudo de avaliação de imóveis de acordo com NBR 14653-2;

Os atestados deverão estar acompanhados da Certidão de Acervo Técnico ou do traslado emitido pelo CREA, CAU ou CRECI e conter de forma clara, dentre outras, as seguintes informações:

- a) Descrição do serviço, relativo ao atestado, de forma a propiciar a aferição de sua similaridade - em porte e complexidade - com o objeto da licitação. Em caso de dúvida quanto aos elementos fornecidos, o Conselho Regional de Enfermagem do Tocantins poderá averiguar sua veracidade por meio de diligência;
- b) Nome completo, título, habilitação e número do registro no CREA/CAU/CRECI do profissional em cujo nome foi feita a Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) do serviço, objeto do atestado. Para cada atesto deverá ser indicada a qualificação técnica correspondente.

**X - Período de Vigência do Contrato:**

O prazo de vigência será de **12 (doze) meses**, contados da data da assinatura do contrato.

### **XI - Critérios e Práticas de Sustentabilidade:**

Diante da natureza da contratação, e tendo em vista que os serviços serão oferecidos de forma em que a vistoria seja para avaliação do Lote, esta não suscita prejuízos ambientais, estando, portanto, de acordo com as regras de sustentabilidades vigentes.

### **XII - Resultados Pretendidos em Termos de Economicidade e Aproveitamento de Recursos Humanos, Materiais e Financeiros:**

A avaliação de imóveis é um processo essencial que desempenha papel importante no setor imobiliário e visa fornecer informações precisas e atualizadas sobre o valor de um bem ao longo do tempo, possibilitando a tomada de decisões fundamentadas e garantindo a transparência nas transações comerciais, a avaliação de imóveis é necessária por diversas razões. Ela é crucial para determinar o valor justo de um imóvel, seja para fins de compra, venda ou locação.

Um imóvel mal avaliado pode resultar em prejuízos financeiros significativos para todas as partes envolvidas, além disso, a avaliação é fundamental para fins de seguro, desapropriação, entre outros, uma avaliação precisa proporciona confiança aos envolvidos e evita disputas ou litígios desnecessários.

A contratação de uma empresa especializada para fornecer serviços de emissão de laudo de avaliação e/ou parecer técnico de avaliação mercadológica para fins de aquisição de imóvel, permuta, locação traz uma série de benefícios substanciais para a contratante. Esses benefícios podem ser divididos em duas categorias principais: justificativa técnica e justificativa econômica.

#### **Justificativa Técnica:**

A contratação de uma empresa especializada nesse campo oferece inúmeras vantagens técnicas, primeiramente, são profissionais altamente qualificados e experientes, que estão atualizados com as normas técnicas e legislação relevantes. Isso assegura que todas as avaliações sejam conduzidas de acordo com as diretrizes estabelecidas, resultando em laudos e pareceres técnicos de alta qualidade, precisos e confiáveis. Além disso, a empresa especializada dispõe dos recursos técnicos necessários para realizar avaliações abrangentes, incluindo ferramentas de análise de mercado e acesso a informações atualizadas sobre transações imobiliárias. Essa expertise técnica contribui significativamente para a obtenção de resultados mais confiáveis e fundamentados. Outra vantagem notável é a capacidade da empresa de lidar com uma ampla gama de tipos de imóveis e situações, abrangendo avaliações comerciais, industriais e rurais possuindo conhecimentos específicos para avaliar propriedades diversas, levando em consideração suas particularidades e características relevantes.

#### **Justificativa Econômica:**

A escolha de contratar uma empresa especializada em avaliação imobiliária também é respaldada por argumentos econômicos sólidos. Ao optar pela terceirização desses serviços, a contratante evita a necessidade de investir recursos significativos em ativos técnicos, como softwares, bancos de dados e outras ferramentas de análise de mercado, pois o contratado já possui todos esses recursos, o que resulta em redução de custos para a contratante. Além disso,

permite otimizar os recursos humanos, pois ao invés de realizar contratações diretas de profissionais especializados em avaliação imobiliária, a contratante pode ter acesso a profissionais capacitadas, economizando nos custos associados à formação e ao treinamento de uma equipe interna.

### **XIII - Descrição de Possíveis Impactos ambientais e Medidas Mitigadoras:**

Dada a natureza do serviço que se pretende adquirir, não há impactos ambientais relevantes para a aquisição pretendida.

### **XIV - Contratações Correlatas ou Interdependentes:**

Não há contratações correlatas ou interdependentes, tendo em vista o objeto contemplar em sua totalidade a especificação/descrição da necessidade do Coren – TO, para que o mesmo possa fazer uso.

### **XV - Justificativas para o parcelamento ou não da solução quando necessária para individualização do objeto:**

Considerando a natureza dos serviços, não se vislumbra o parcelamento da solução devido as características da contratação. O objeto é indivisível e a realização dos serviços por empresa única permite melhor gerenciamento, diminuição de gastos e padronização e uniformidade dos serviços a serem prestados

### **XVI - Declaração da viabilidade ou não da contratação:**

Com base nos elementos obtidos neste estudo preliminar realizado. **DECLARAMOS que É VIÁVEL a presente contratação.**

#### **Chegou-se à conclusão acima em razão dos seguintes motivos:**

A contratação analisada, verificamos que a esta é viável para atender as necessidades do Conselho Regional de Enfermagem do Tocantins.

### **XVII - Fiscais Titular e Suplente de Contrato**

Nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, a fiscalização da execução contratual será realizada por agente designado formalmente pela autoridade competente, sendo assegurado o devido acompanhamento, controle e registro das ocorrências relevantes durante a vigência contratual. Por meio da **Portaria nº 302/2025, de 03 de abril de 2025**, foram designados os seguintes fiscais:

- **Fiscal Titular:** Lohana de Sousa Costa
- **Fiscal Suplente:** Carla Ramos Corado

A atuação dos fiscais observará os critérios legais quanto à formalização, atribuições e responsabilidade, conforme art. 117 e art. 7º da Lei nº 14.133/2021, garantindo-se o acompanhamento contínuo, o registro de ocorrências e a comunicação tempestiva de fatos que exijam providência da Administração

### **XVIII - Equipe de planejamento**

Nos termos do art. 7º da Lei nº 14.133/2021, a contratação contou com equipe de planejamento formalmente designada. A servidora indicada participou da elaboração do Estudo Técnico Preliminar (ETP) e demais documentos preparatórios, observando os princípios da legalidade, eficiência e responsabilidade na gestão pública.

---

***Declaração:***

*Declaro que participei da elaboração do planejamento da presente contratação, conforme atribuições legais e regulamentares, respondendo pela veracidade das informações prestadas.*

---

Palmas/TO, 07 de abril de 2025.

---

**Lohana de Sousa Costa**  
*Departamento Administrativo*  
**COREN-TO**