

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA (DFD)

Setor Requisitante: Setor de Projetos e Obras	
Responsável pela Demanda: Daniel Cristiano Wrasse	Responsável pela Demanda: Daniel Cristiano Wrasse
E-mail: dcristiano@comusa.rs.gov.br	E-mail: dcristiano@comusa.rs.gov.br
Estudo Técnico Preliminar	
<p>(X) Elaborado</p> <p>() Não elaborado, conforme faculta o art. 17, inc.I, do Decreto Municipal n.º 10.652/2023, em razão do valor se enquadrar no limite do inciso I do artigo 75 da Lei federal 14.133/2021.</p>	
Objeto (descrição sucinta): Credenciamento de profissionais para realização serviço técnico-profissional de emissão de laudos de avaliação para imóveis de interesse da COMUSA e prestação de serviço de assessoria técnica para auxiliar em processos judiciais.	
<p>(X) Serviço não continuado</p> <p>() Serviço continuado SEM dedicação exclusiva de mão de obra</p> <p>() Serviço continuado COM dedicação exclusiva de mão de obra</p> <p>() Obra</p> <p>() Material de consumo</p> <p>() Material permanente / equipamento</p>	
Forma de contratação sugerida pela Lei Federal n.º 14.133/2021:	
<p>(X) INEXIGIBILIDADE – <i>Justificativa: a Lei Federal n.º 14.133/2021 especifica em seu artigo 74, inc. IV, que é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento. Ainda, o art. 79, inc. I, da Lei n.º 14.133/2021 define o credenciamento como um procedimento auxiliar de licitação, inexigível de licitação, cabível para contratações paralelas e não excludentes, nos casos em que é viável e vantajosa para a Administração a realização de contratações simultâneas em condições padronizadas. O credenciamento encontra-se regulamentado no âmbito do Município de Novo Hamburgo, através do Decreto Municipal n. 10.652/2023, podendo ser aplicada supletivamente as disposições do Decreto Federal n. 11.878/2024. A motivação da escolha do credenciamento para esta contratação se deve ao fato de que é uma modalidade viável e vantajosa para a COMUSA, visto que a demanda do serviço é variável e incerta, principalmente se tratando das assessorias técnicas judiciais, nas quais ainda há a necessidade de cumprimento dos prazos fixados pelo Poder Judiciário. A demanda da COMUSA por avaliação de imóveis é variável, porém atualmente há alguns processos e obras que dependem desse serviço para a conclusão a curto e médio prazo. Nesse sentido, o credenciamento traz vantagem para a Administração, visto a possível variação de verba empenhada conforme a demanda. Haja visto que há diversos profissionais registrados no IBAPE-RS atuando na região metropolitana de Porto Alegre (cuja consequência é a regularidade de preços praticados, inclusive tabelados pelo instituto) e que outras entidades públicas como Banco do Brasil e Caixa Econômica Federal já contratam via credenciamento os serviços de avaliações de imóveis e perícia judicial nessa modalidade, conclui-se que a solução de contratação nessa modalidade é viável e vantajosa. A COMUSA tem demanda do serviço, há ampla oferta na região e o rito de credenciamento apresenta devida legalidade.</i></p>	
Contratação/aquisição para:	
<p>(X) não se aplica em razão da inexigibilidade de licitação.</p>	



1. Justificativa da necessidade e condições da contratação da solução

Justificativa do objeto:

A contratação tem como objetivo atender ao interesse público, considerando a necessidade de uma empresa ou profissional especializado para acompanhar a COMUSA nos processos de desapropriação de imóveis destinados às Obras Públicas desta Autarquia, no município de Novo Hamburgo. Além disso, essa contratação poderá ser essencial para auxiliar em eventuais perícias quando a Autarquia for demandada a se manifestar judicialmente.

Os credenciados deverão dispor de profissionais qualificados e experientes, atualizados com as normas técnicas e a legislação pertinente. Tal exigência garante que todas as avaliações sejam conduzidas em conformidade com as diretrizes estabelecidas, resultando em laudos e pareceres técnicos de qualidade, precisão e confiabilidade.

Ademais, é imprescindível que a licitante possua recursos técnicos adequados para realizar avaliações abrangentes. Isso inclui ferramentas de análise de mercado e acesso a informações atualizadas sobre transações imobiliárias, contribuindo significativamente para a elaboração de pareceres fundamentados e confiáveis.

Outro benefício importante é a capacidade da empresa ou profissional contratado de lidar com diversos tipos de imóveis e situações, incluindo avaliações de propriedades comerciais, residenciais, industriais, rurais, glebas e terrenos. Essa versatilidade é essencial para garantir análises que considerem as particularidades e características relevantes de cada tipo de propriedade.

Além disso, é necessário que o contratado forneça suporte técnico em ações judiciais, envolvendo a elaboração de quesitos e laudos periciais, quando solicitado. Para tanto, exige-se expertise comprovada nessa área específica.

Ressalta-se que não houve licitação anterior para o mesmo objeto nos moldes desejados. O estudo teve como base pesquisas realizadas em contratações de outros órgãos públicos e no mercado.

Como foi realizada a pesquisa de preços:



Item	Parâmetro de Pesquisa de Preços (art. 23, §2º, da Lei nº 14.133/2021)	Aplicabilidade	Justificativa Técnica
1	Painéis de preços públicos, banco de dados de contratações anteriores e sistemas de compras públicas	Inaplicável	A consulta ao banco "Preço Estimado" (RS) retornou registros sob os termos "serviço" ou "unidade", com extrema variação de valores . Tal dispersão decorre da complexidade variável do serviço , que depende de fatores como: área total, tipo de benfeitorias, localização, topografia e ocupação do imóvel. Os dados são, portanto, impraticáveis como parâmetro confiável de estimativa.
2	Referência a preços praticados no mercado	Aplicável	Após reuniões com profissionais do setor, verificou-se que a complexidade técnica e o valor da prestação estão diretamente relacionados à área física e ao tipo de ocupação do imóvel . Como solução, foi utilizada a tabela praticada pelo Banco do Brasil no Edital de Credenciamento nº 2023/01269(7421) , que classifica os imóveis por faixas de metragem , permitindo padronização mais objetiva e aderente à realidade do mercado. Os profissionais consultados concordaram com essa estrutura de precificação e apresentaram propostas com base nela.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 09/06/2025 13:27 - 03:00 - 03
 PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR: <https://ic.ipm.com.br/p35b6472ba0847>.



3	Publicações especializadas, tabelas de entidades profissionais ou de órgão técnico oficial	Aplicável com limitações	Foi consultada a Tabela de Honorários do IBAPE-RS (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), contudo, que expressa os valores em função da carga horária de serviço técnico , critério que inviabiliza a fiscalização e o controle contratual pela Administração Pública . Assim, a tabela não se mostrou aplicável diretamente como referência de preços.
4	Contratações similares de outros entes públicos	Aplicável com limitações	A análise de licitações de outros entes mostrou variação significativa na metodologia de precificação, sendo a maioria baseada em critérios genéricos (“por unidade” ou “por serviço”), sem detalhamento técnico. Verificou-se que os contratos mais aderentes à realidade técnica utilizaram o modelo adotado por bancos públicos, notadamente o Banco do Brasil.

Resultado da pesquisa “Laudo de imóveis” no Estado do Rio Grande de Sul no banco de preços “Preço Estimado”:

	Contratação de empresa especializada na elaboração de Laudo de Avaliação de Imóveis, em acordo com a...	1 UNIDADE	RS	09/04	R\$ 3.540,00	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR LOCATÍCIO DE IMÓVEL LOCALIZADO EM CAXIAS DO SUL/RS	1 UNIDADE	RS	13/03	R\$ 992,00	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	"Contratação de empresa para realização de Laudo de Avaliação do Valor Locatício, fornecido por..."	1 UNIDADE	RS	20/05	R\$ 1.240,00	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	"Contratação de empresa para realização de Laudo de Avaliação do Valor Locatício, fornecido por..."	1 UNIDADE	RS	20/05	R\$ 1.885,00	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Contratação de Laudo de Avaliação Imobiliária dos imóveis localizados na Rua Marcílio Dias, nº...	1 SERVIÇO	RS	23/05	R\$ 67.329,90	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Estudo, avaliação, projeto - imóveis Contratação de Laudo de Avaliação Imobiliária dos imóveis...	3 UNIDADE	RS	30/09	R\$ 12.140,00	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Após pesquisa e diligências sobre esse tipo de avaliação foi possível acessar o site do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) que também aponta para o site regional do Rio Grande do Sul (IBAPE-RS) onde foi possível consultar a Tabela de Honorários sugerida pela instituição. A dificuldade de aplicar a tabela é que ela sugere os honorários atrelado ao número de horas de serviço, o que inviabilizaria a fiscalização para este tipo de serviço. Após a realização da pesquisa de licitações de outros órgãos públicos com objetos semelhantes e reuniões com profissionais que prestam esse tipo de serviço, foi possível notar que a complexidade do objeto é muito atrelada à quantidade de área física a ser analisada e o tipo de ocupação. A partir daí foi realizada pesquisa de como outros contratos foram celebrados e de como são classificados os imóveis em função de sua área física e chegou-se à tabela (EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 2023/01269(7421)) praticada pelo Banco do Brasil em seus credenciamentos justamente atuante na área de avaliação de imóveis e assessoria técnica em processos judiciais.

A tabela de credenciamento do Banco do Brasil estabelece o pagamento em função da descrição física e tangível do imóvel de interesse separados por faixas limitrofes. Os profissionais da área consultados concordaram que esta forma de classificação é justa e apresentaram suas propostas no mesmo formato.



Adjudicação: O credenciamento utiliza adjudicação múltipla e não exclusiva, permitindo que vários prestadores sejam habilitados, credenciados e, por fim, contratados, conforme a necessidade do órgão público.

Os serviços a serem contratados envolvem diferentes categorias de avaliações e assistências técnicas que podem ser subdivididas conforme a complexidade e o tipo de imóvel. Para garantir maior eficiência e diversificação, os serviços serão distribuídos entre os credenciados, através de critérios objetivos previstos no Edital.-

Justificativa para a vedação da participação do consórcio:

O mercado já conta com empresas ou profissionais individualmente capacitados para executar o serviço, não há justificativa técnica para permitir consórcios já que não há alta complexidade no objeto.

Justificativa para a escolha do regime de execução:

empreitada por preço unitário: contratação da execução do serviço por preço certo de unidades determinadas;

Justificativa para a vedação da subcontratação:

Não há complexidade que justifique subcontratação e o mesmo profissional que monta os laudos pode ser assessor técnico nas demandas judiciais. A subcontratação apenas aumentaria os custos de gestão contratual para a Administração Pública.

Justificativa das exigências de qualificação técnica:

- *Apresentar 1 (um) atestado/certidão de capacidade técnica de execução de laudo de avaliação completo de imóvel urbano, com a utilização de inferência estatística, elaborado segundo a NBR 14653-2, onde se tenha atingido no mínimo grau de fundamentação II, acompanhado de respectiva ART/RRT; e*
- *Apresentar 1 (um) atestado/certidão de capacidade técnica de execução de laudo de avaliação com a utilização de Método Evolutivo (com uso de inferência estatística), segundo a NBR 14653-2, acompanhado da respectiva ART/RRT; e*
- *Apresentar 1 (um) laudos de avaliação com a utilização de Método Involutivo ou Avaliação Econômica de Empreendimento (com uso de inferência estatística), segundo a NBR 14653-2, onde se tenha atingido o grau de fundamentação II acompanhado da respectiva ART/RRT.*

A comprovação da prestação de serviço em cada tipo de método estatístico demonstra que o profissional tem capacidade técnica suficiente para atender às expectativas da administração.

PRINCÍPIO DA EFICIÊNCIA. *Garante que os profissionais que se dispuserem a participar possam entregar à COMUSA meio de*



alcançar seus objetivos de forma satisfatória e com qualidade.

Justificativa das exigências de habilitação econômico-financeira:

Tratando-se de uma prestação de serviço de baixo vulto sob demanda, não há razões para crer que algum haveria algum endividamento, impossibilidade da prestação do serviço ou qualquer esgotamento do fluxo de caixa da empresa ao prestar os serviços à COMUSA. Desta forma, apenas os trechos relativos às negativas de insolvência e falência foram mantidos, por se tratar de documentos indispensáveis à toda contratação pública, por mostrar a aptidão comercial do credenciado em assumir obrigações.

Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei Federal n.º 14.133, de 2021, pois o baixo vulto da contratação geraria valores irrisórios de garantia, sendo que a prestação de serviço técnico-profissional é justamente atrelada à responsabilidade técnica e a responsabilização do profissional em caso de falhas.

Não se vislumbram impactos ambientais provenientes desta contratação, em razão de que o objeto é prestação de serviço basicamente em escritório.

Embora os serviços estejam relacionados às atribuições dos servidores da COMUSA, esses profissionais não possuem, atualmente, a expertise necessária para desempenhar tais atividades de forma satisfatória. Para isso, seriam necessários cursos de especialização específicos, o que demandaria tempo e recursos adicionais. Além disso, a contratação respeita as vedações previstas no artigo 48 da Lei Federal

2. Quantidade de material/serviço da solução a ser contratada

		ESPECIFICAÇÃO DO SERVIÇO	QUANTIDADE
Avaliação Imóvel Urbano Laudo Completo	AVA-01	Apartamento, Casa, Sala ou pavimento corrido até 200 m², Terreno até 1.000 m², Vaga de garagem	33.00
	AVA-02	Galpão com até 2.000 m² de área construída, Loja, Prédio comercial, industrial, misto ou residencial (multifamiliar) com até 2.000 m² de área construída, Sala ou pavimento corrido acima de 200 m², Terreno com área acima de 1.000m² até 10.000 m²	4.00
	AVA-03	Complexo Industrial, conjunto residencial, edifício garagem, galpão, prédio comercial, industrial, misto ou residencial (multifamiliar) com área construída acima de 2.000 m² até 5.000 m² ou com área de terreno acima de 3.000 m² até 10.000 m², Terreno com área acima de 10.000 m² até 20.000 m²	3.00
	AVA-04	Complexo Industrial, conjunto residencial, edifício garagem, galpão, prédio comercial, industrial, misto ou residencial (multifamiliar) com área construída acima de 5.000 m² até 20.000 m² ou com área de terreno acima de 10.000 m² até 30.000 m², Terreno com área acima de 20.000 m² até 60.000 m²	2.00
	AVA-05	Complexo Industrial, conjunto residencial, edifício garagem, galpão, prédio comercial, industrial, misto ou residencial (multifamiliar) com área construída acima de 20.000 m² até 60.000 m² ou com área de terreno acima de 30.000 m² até 100.000 m², Terreno com área acima de 60.000 m² até 180.000 m²	1.00
Assistência Técnica Judicial	AVA-01	Apartamento, Casa, Sala ou pavimento corrido até 200 m², Terreno até 1.000 m², Vaga de garagem	5.00



	AVA-02	Galpão com até 2.000 m ² de área construída, Loja, Prédio comercial, industrial, misto ou residencial (multifamiliar) com até 2.000 m ² de área construída, Sala ou pavimento corrido acima de 200 m ² , Terreno com área acima de 1.000m ² até 10.000 m ²	3.00
	AVA-03	Complexo Industrial, conjunto residencial, edifício garagem, galpão, prédio comercial, industrial, misto ou residencial (multifamiliar) com área construída acima de 2.000 m ² até 5.000 m ² ou com área de terreno acima de 3.000 m ² até 10.000 m ² , Terreno com área acima de 10.000 m ² até 20.000 m ²	2.00
	AVA-04	Complexo Industrial, conjunto residencial, edifício garagem, galpão, prédio comercial, industrial, misto ou residencial (multifamiliar) com área construída acima de 5.000 m ² até 20.000 m ² ou com área de terreno acima de 10.000 m ² até 30.000 m ² , Terreno com área acima de 20.000 m ² até 60.000 m ²	1.00
	AVA-05	Complexo Industrial, conjunto residencial, edifício garagem, galpão, prédio comercial, industrial, misto ou residencial (multifamiliar) com área construída acima de 20.000 m ² até 60.000 m ² ou com área de terreno acima de 30.000 m ² até 100.000 m ² , Terreno com área acima de 60.000 m ² até 180.000 m ²	1.00

A COMUSA irá contratar pela primeira vez esse objeto, não tendo como parâmetro contratações anteriores com o mesmo objeto. Foram quantificadas a partir de demanda atual da Assessoria Jurídica da COMUSA, além da necessidade de avaliação de imóveis que impactam na execução do SES Pampa, margem esquerda, cuja Carta Proposta foi aprovada no âmbito do Programa de Aceleração do Crescimento - Novo PAC, Eixo Cidades Sustentáveis e Resilientes - Subeixo Esgotamento Sanitário - Urbano, para financiamento com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS. As demandas de assessoria técnica foram estimadas em uma por mês por tempo de vigência de contrato dividido a partir do percentual representativo da contagem dos laudos de avaliação.

3. Previsão de data em que deve ser formalizada a contratação, a fim de não gerar prejuízos ou descontinuidade das atividades.

31/01/2026

4. Dotação Orçamentária

Código Reduzido:	33
Órgão:	23 - [COMUSA - Serviços Água e Esgoto de Novo Hamburgo]
Unidade:	004 - [Área Operacional]
Ação:	1127 - SES Luiz Rau (para obras do SES Luiz Rau e da ETE Luiz Rau/Pampa) 1129 - Aumento Capac. de Adução e Trat. de Água (para obras da adutora de água, ampliação da ETA e Nova Captação) 1132 - Implantar e ou Substituir Redes de Água (para obras de substituição de redes e adutoras de distribuição de água) 1133 - Modernização e Expansão do SAA (outras obras do sistema de abastecimento de água) 1134 - Modernização e Expansão do SES (outras obras do sistema de esgotamento sanitário) 1262 - SES Pampa (para obras do SES Pampa) 1572 - Realizar Ligações Novas e Extensão de Redes (para extensões de redes de água) 3009 - Implantar Novos Reservatórios de Água Tratada (para implantação de novos reservatórios de água) 3010 - SES Cerquinha (para obras do SES Cerquinha)
Vínculo:	05010400 - Autarquias e Fundações - Exercício 05010401 - Autarquias e Fundações - Superávit 07541842 - SES Financiamento CEF 07541843 - SAA Financiamento CEF 07545010 - SES Financiamento Banrisul



Subelemento:	344903905 - Serviços Técnicos Profissionais
--------------	---

5. Gestão e Fiscalização do Contrato

Gestor: *Daiane Fernandes Emmanuel, Engenheira Civil, Coordenadora de Projetos e Obras, matrícula n.º711*

Fiscal Técnico e Administrativo Daniel Cristiano Wrasse, *Engenheiro Civil, matrícula n.º 859/2*

Fiscal Setorial: Marco A. Flores da Cunha, Advogado, Matrícula n. 499

Novo Hamburgo, 09 de junho de 2025.

Daniel Cristiano Wrasse
Responsável pela elaboração deste DFD

