

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

### 1. IDENTIFICAÇÃO DO(S) REQUISITANTE(S)

Departamento/Setor/Assessoria requisitante:	PROJETOS E OBRAS
Servidor(a) responsável pela elaboração do ETP:	DANIEL CRISTIANO WRASSE
Cargo do(a) servidor(a) responsável pela elaboração do ETP:	ENGENHEIRO CIVIL
Coordenação/Assessoria requisitante:	PROJETOS E OBRAS
Servidor(a) responsável pela Coordenação/Assessoria:	DAIANE FERNANDES EMMANUEL
Diretoria do(a) requisitante:	TÉCNICA
Diretor(a) da área:	NERI CHILANTI

### 2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA AQUISIÇÃO/CONTRATAÇÃO

A COMUSA necessita da contratação de serviços técnicos especializados para a avaliação de imóveis e assessoria técnica para suporte à sua área jurídica. Essa necessidade decorre, principalmente, das seguintes situações:

Desapropriações para obras de saneamento, exigindo laudos técnicos para definir valores justos de indenização;

Contestações judiciais envolvendo desapropriações e outras questões imobiliárias, demandando pareceres técnicos especializados;

Ausência de profissionais especializados no quadro da autarquia, tornando necessária a contratação externa para garantir eficiência e qualidade nas avaliações.

A presente contratação visa atender ao interesse público, garantindo a realização de avaliações de imóveis e assessoria técnica especializada em processos administrativos e judiciais relacionados às atividades da COMUSA.

A COMUSA, no âmbito de suas competências, frequentemente necessita desapropriar imóveis para execução de obras de saneamento básico e expansão da infraestrutura hídrica. Para assegurar um valor justo e transparente nas indenizações, é essencial que haja laudos técnicos embasados em metodologia padronizada e reconhecida. Além disso, os processos de desapropriação são, muitas vezes, judicializados, necessitando da participação de especialistas para fornecer suporte técnico aos advogados desta Autarquia.

A legislação aplicável inclui:

Lei Federal nº 14.133/2021 - Novo Marco Legal das Licitações e Contratos;

Decreto Municipal nº 10.652/2023 - Regulamenta, no âmbito do Poder Executivo Municipal de Novo Hamburgo, a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que estabelece normas gerais de licitação e contratação, e dá outras providências.

Decreto Federal nº 11.878/2024 - Regulamenta procedimentos auxiliares como o credenciamento, aplicado supletivamente;

Norma Brasileira NBR 14653-2 - Requisitos técnicos para avaliações de imóveis;

Decisões do TCU e jurisprudência correlata - Diretrizes para contratação de peritos e avaliadores.

Atualmente, a COMUSA não possui em seu quadro técnico servidores especializados para a elaboração dos laudos de avaliação ou para assessoramento técnico em processos judiciais. Assim, a contratação desses serviços por meio de credenciamento garante maior flexibilidade,



controle dos gastos públicos e atendimento adequado das demandas da autarquia.

Discussão sobre a Escolha da Modalidade de Contratação:

Inicialmente, foi avaliada a possibilidade de contratação por dispensa de licitação, uma vez que a Lei Federal n.º 14.133/2021 prevê essa modalidade para serviços técnicos profissionais especializados. No entanto, houve dificuldades em classificar se os serviços seriam considerados contínuos ou por escopo, dada a diferença clara entre as atividades:

**Laudos de Avaliação de Imóveis:** Possuem escopo bem definido, com início, meio e fim estabelecidos, permitindo uma contratação pontual e individualizada.

**Assessoria Técnica para Demandas Judiciais:** Caracteriza-se por um chamamento contínuo conforme a necessidade da assessoria jurídica, tornando-se imprevisível e dificultando a definição exata do volume de serviços a serem contratados antecipadamente.

Diante dessa dualidade, a modalidade de credenciamento se mostrou a mais apropriada, pois:

Atende tanto a contratação de serviços pontuais (laudos) quanto a necessidade contínua de assessoria técnica.

Enquanto a classificação por faixas de área torna o preço do serviço de assistência técnica e avaliação viável para ambos os modelos, é no credenciamento que se destaca por sua própria flexibilidade e pela garantia de acesso permanente a uma ampla e atualizada lista de especialistas. Em contraste com o Sistema de Registro de Preços, que vincula os prestadores a uma lista fixa por um período, o credenciamento permite a entrada contínua de novos profissionais e empresas no cadastro, garantindo que a Administração Pública tenha sempre acesso à maior diversidade possível de especializações e disponibilidade, em resposta à natureza única e imprevisível de cada demanda por perícias ou avaliações, otimizando a contratação pontual e a relação custo-benefício.

**Conclusão:**

A contratação via credenciamento é a solução mais viável e vantajosa para a COMUSA, pois garante regularidade nos processos de desapropriação, celeridade na contratação, transparência nos gastos públicos e suporte técnico qualificado em processos judiciais. Com isso, assegura-se a continuidade das atividades da autarquia sem interrupções ou riscos operacionais.

### **3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

Os requisitos necessários ao atendimento da necessidade são os descritos abaixo.

#### **3.1. Quais são os padrões mínimos de qualidade relativos ao objeto?**

Padrões Mínimos de Qualidade

Os serviços deverão ser executados por profissionais com formação em engenharia, arquitetura ou áreas correlatas, devidamente registrados no respectivo conselho de classe (CREA ou CAU).

Os laudos de avaliação imobiliária deverão seguir rigorosamente as diretrizes da NBR 14653-2, com aplicação de inferência estatística e grau de fundamentação mínimo II, garantindo precisão e embasamento técnico.

Para a assessoria técnica, os pareceres e relatórios deverão ser redigidos em conformidade com as melhores práticas periciais, com embasamento técnico e legal adequado para subsidiar as decisões jurídicas da COMUSA.



## Instrumentos de Aferição da Qualidade

Para os laudos de avaliação imobiliária, a Administração adotará uma revisão técnica baseada nas normas NBR 14653-2 e nos critérios da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), verificando a fundamentação estatística e documental.

Para a assessoria técnica, os pareceres serão analisados quanto à clareza, fundamentação e coerência com as demandas jurídicas apresentadas pela COMUSA.

Eventuais inconformidades nos serviços poderão resultar em devolução para ajustes antes do aceite final e pagamento.

### **3.2. A solução deverá ser disponibilizada sem interrupções, implicando em uma possível contratação ou fornecimento continuado?**

A natureza dos serviços apresenta duas vertentes distintas:

a) Laudos de avaliação de imóveis: possuem caráter de escopo, pois cada serviço tem um início e fim bem definidos, sendo contratado sob demanda.

b) Assessoria técnica em processos judiciais: apresenta um componente contínuo, pois depende de demandas jurídicas imprevisíveis, exigindo a convocação dos profissionais sempre que necessário.

Diante da dualidade da contratação, o modelo de credenciamento se mostra a opção mais eficiente, pois permite à COMUSA manter uma base de profissionais previamente qualificados para ambas as demandas, sem a necessidade de abrir novas licitações a cada necessidade emergente.

### **3.3. Por quanto tempo a solução deverá ficar disponível à COMUSA (informação que influenciará a duração do contrato)?**

O credenciamento ficará permanentemente aberto, e o edital terá vigência de 12 (doze) meses, a contar da data de sua divulgação, e deverá ser republicado para ingresso novos interessados, a critério da COMUSA, conforme art. 68, §6º, do Decreto Municipal n. 10.652/2023.

Essa escolha se justifica pela necessidade de manter um cadastro dinâmico de profissionais qualificados, sem a obrigatoriedade de realizar novas licitações a cada demanda. Dessa forma, a COMUSA terá maior flexibilidade para atender suas necessidades sem comprometer a continuidade dos serviços essenciais.

Considerando a natureza híbrida dos serviços a serem contratados, com a necessidade de credenciamento de profissionais para avaliação de imóveis e assessoria técnica jurídica, adota-se a seguinte estrutura de vigência:

O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado, desde que as condições e a vantajosidade da contratação sejam mantidas, conforme os termos da Lei Federal n.º 14.133/2021.

### **Garantia da execução do Contrato**

Não haverá exigência de garantia da contratação/aquisição dos artigos 96 e seguintes da Lei Federal n.º 14.133/2021, pois trata-se de credenciamento para prestação de serviços técnicos especializados, com remuneração vinculada à efetiva entrega dos laudos e/ou realização da assessoria técnica.

#### Justificativa:

A prestação dos serviços ocorrerá de forma pontual e sob demanda, sem a necessidade de adiantamento de valores ou fornecimento contínuo.

O pagamento será realizado somente após a entrega e aceite dos laudos técnicos ou da conclusão da assessoria técnica jurídica, mitigando riscos financeiros para a administração pública.

A exigência de garantia poderia restringir a participação de profissionais qualificados, especialmente os autônomos e pequenos escritórios, reduzindo a competitividade e a economicidade da contratação.



A responsabilização pela qualidade dos serviços já está assegurada por meio da exigência de registro no CREA/CAU, apresentação de ART/RRT e submissão dos laudos a critérios técnicos específicos.

### **3.4. Garantia Contratual**

O prazo de garantia contratual dos serviços é aquele estabelecido na Lei n.º 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), durante o qual subsistirá sua responsabilidade:

A entrega dos serviços é pontual, com análise e validação técnica antes do aceite e pagamento, garantindo a conformidade com as normas aplicáveis (NBR 14653-2 para laudos de avaliação e requisitos técnicos para assessoria jurídica).

O profissional contratado é responsável pelo conteúdo técnico dos laudos e pareceres, sendo responsabilizado civil e administrativamente caso ocorra erro técnico, conforme normativos do CREA/CAU e legislação aplicável.

A exigência de garantia contratual neste caso poderia restringir a participação de profissionais, reduzindo a competitividade e a economicidade da contratação.

Portanto, a execução dos serviços será fiscalizada pela COMUSA, e eventuais inconformidades deverão ser corrigidas pelo profissional contratado, sem ônus adicional para a Administração.

## **4. LEVANTAMENTO DE MERCADO: ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS**

Com base nos requisitos definidos, realizou-se um levantamento de mercado para identificar alternativas viáveis para a prestação dos serviços de avaliação de imóveis e assessoria técnica jurídica por meio de credenciamento. O objetivo foi avaliar a oferta de profissionais qualificados e a experiência de outras instituições públicas em contratações semelhantes.

### **Alternativas Disponíveis no Mercado**

A pesquisa indicou que há profissionais e empresas especializadas atuando na área de avaliação imobiliária e assessoria técnica pericial, com registro nos órgãos competentes (IBAPE-RS). As seguintes alternativas foram identificadas:

Contratação por dispensa de licitação – já tentada anteriormente, mas apresentou dificuldades operacionais, pois a demanda não se enquadra claramente como serviço contínuo ou por escopo isolado.

Licitação convencional – não se mostrou eficiente, pois a necessidade de assessoria técnica jurídica é imprevisível, dificultando a fixação de quantitativos e tornando inviável a competição por meio de preço ou concorrência.

Apesar de o Sistema de Registro de Preços (SRP) ser admitido para serviços técnicos padronizados, sua aplicação não se mostra adequada nas hipóteses em que há necessidade de contratações simultâneas e independentes de diversos profissionais. A limitação estrutural do SRP, vinculada à ordem de classificação das propostas ou à contratação de um único fornecedor por item, impede a atuação paralela em frentes de trabalho distintas, como a execução de múltiplas avaliações técnicas em campo e a participação concomitante em audiências ou na prestação de esclarecimentos jurídicos. Tal característica compromete a operacionalização eficiente dos serviços demandados em batelada, nos quais há sobreposição de prazos e demandas técnicas simultâneas.

Credenciamento de profissionais e empresas – melhor alternativa identificada, pois permite que a COMUSA mantenha um banco de profissionais previamente habilitados para atender às demandas conforme a necessidade, garantindo economicidade e flexibilidade.

Diante dessa análise, optou-se pela adoção do credenciamento, modalidade já utilizada por bancos públicos (Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal) e outros órgãos governamentais para a contratação de avaliadores imobiliários e peritos técnicos.

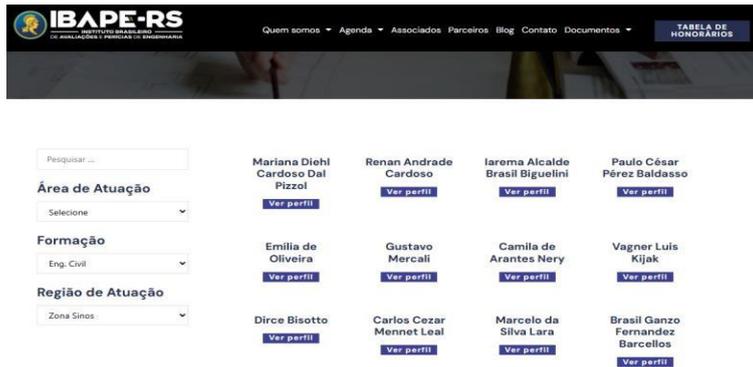
### **Indicação de Potenciais Prestadores de Serviços**

A pesquisa identificou profissionais e empresas atuantes na região metropolitana de Porto Alegre, especialmente aqueles registrados no IBAPE-RS, entidade que regulamenta e referencia os honorários para serviços de avaliação imobiliária e perícias técnicas.



Seguem algumas indicações de potenciais fornecedores, conforme consulta a registros públicos e contratações anteriores:

ENG. CIVIL REGISTRADO IBAPE-RS ATENDEM REGIÃO SINOS	E-mail
Paulo César Pérez Baldasso	<a href="mailto:paulo@baldassoarquitetura.com.br">paulo@baldassoarquitetura.com.br</a>
Mariana Diehl Cardoso Dal Pizzol	<a href="mailto:dalpizzolengenharia@gmail.com">dalpizzolengenharia@gmail.com</a>
Vagner Luis Kijak	<a href="mailto:vagnerkijak@gmail.com">vagnerkijak@gmail.com</a>
Camila de Arantes Nery	<a href="mailto:dtnerly@gmail.com">dtnerly@gmail.com</a>
Carlos Cezar Mennet Leal	<a href="mailto:cmennet@gmail.com">cmennet@gmail.com</a>
Marcelo da Silva Lara	<a href="mailto:marcelo_brasa@hotmail.com">marcelo_brasa@hotmail.com</a>
Renan Andrade Cardoso	<a href="mailto:renan@fidemengenharia.com.br">renan@fidemengenharia.com.br</a>
Iarema Alcalde Brasil Biguelini	<a href="mailto:ibiguelini@gmail.com">ibiguelini@gmail.com</a>
Emília de Oliveira	<a href="mailto:emilia@vetor.eng.br">emilia@vetor.eng.br</a>
Brasil Ganzo Fernandez Barcellos	<a href="mailto:diagnosticapredial@gmail.com">diagnosticapredial@gmail.com</a>



[https://ibape-rs.org.br/associados/?\\_sfm\\_formacao=Eng.%20Civil&\\_sfm\\_regiao\\_de\\_atuacao=Zona%20Sinos](https://ibape-rs.org.br/associados/?_sfm_formacao=Eng.%20Civil&_sfm_regiao_de_atuacao=Zona%20Sinos) . acesso 14/03/2025 às 16:33.

### Participação de ME/EPP no Mercado

A pesquisa de mercado indicou que há presença de profissionais autônomos e empresas de pequeno porte aptos a prestar os serviços. Entretanto, a adoção de credenciamento não inviabiliza a participação de micro e pequenas empresas, uma vez que qualquer interessado que cumpra os requisitos poderá se habilitar.

A formação do preço se deu a partir da tabela de credenciamento do Banco do Brasil e pela cotação de preços com profissionais registrados do IBAPE-RS região metropolitana de Porto Alegre. A cesta de preços envolveu a pesquisa de preços pelos incisos III e V, haja visto que há muita variação na unidade de medida que se configura como serviço concluído (exemplo: há editais que preveem o pagamento por hora trabalhada<sup>1</sup>, outros editais remuneram por km rodado<sup>2</sup> e outros ainda não fazem distinção de complexidade de área<sup>3</sup>).

## 5. JUSTIFICATIVAS DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

Após levantamento de mercado e análise das possíveis modalidades de contratação para os serviços de avaliação de imóveis e assessoria técnica jurídica, foram identificadas as

<sup>1</sup> CREDENCIAMENTO Nº 008/2024 - CIMPLA - CONSORCIO INTERMUNICIPAL MULTIFINALITARIO DO PLANALTO DE ARAXA. Id contratação PNCP: 19493732000199-1-000057/2024

<sup>2</sup> Edital de Chamamento Público nº 13/2024 - PREFEITURA MUNICIPAL DE SORRISO/MT - Id contratação PNCP: 03239076000162-1-000036/2024

<sup>3</sup> CREDENCIAMENTO 006/2024 - PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA DO SUL - Id contratação PNCP: 75458836000133-1-000187/2024



seguintes alternativas:

**Análise Comparativa das Soluções**

Soluções	Vantagens (pontos fortes)	Desvantagens (riscos, limitações, problemas)
<b>Solução 1 – Contratação por Dispensa de Licitação (art. 75, II, da Lei nº 14.133/2021)</b>	Processo simplificado e ágil; Permite contratação direta sem competição ampla	Limita a participação de múltiplos profissionais; Inviabiliza atendimento de demandas imprevistas; Pode gerar risco de descontinuidade
<b>Solução 2 – Licitação Convencional (Pregão/Concorrência)</b>	Competitividade maior, com definição de preços fixos; Possibilita ampla concorrência	Impossibilidade de prever demanda exata; Risco de contratação de empresa sem disponibilidade contínua; Modelo inflexível para demandas variáveis
<b>Solução 3 – Credenciamento de Profissionais (art. 78 da Lei nº 14.133/2021)</b>	Maior flexibilidade e eficiência; Permite ampla participação; Contratação conforme demanda, garantindo economicidade; Modelo já utilizado por bancos públicos (Caixa, Banco do Brasil)	Exige acompanhamento contínuo e manutenção de cadastro de profissionais habilitados
<b>Solução 3 – Sistema de Registro de Preços (SRP)</b>	Permite planejamento prévio; Registro de preços facilita futuras contratações	Não permite a ampla gama de profissionais à disposição da COMUSA para serviços concomitantes.

Embora o mesmo profissional possa atender a ambas as demandas, há uma distinção clara entre os serviços. É fundamental esclarecer que um se classifica como serviço contínuo, enquanto o outro se enquadra como serviço por escopo.

Critério	Laudos de Avaliação de Imóveis (Serviço por Escopo)	Assessoria Técnica Jurídica (Serviço Contínuo)
Objetivo	Emissão de laudos técnicos para avaliação de imóveis.	Responder demandas jurídicas relacionadas a desapropriações e outros temas.
Natureza	Trabalho pontual, com início, meio e fim bem definidos.	Atendimento contínuo conforme novas demandas jurídicas surgem.
Previsibilidade	Demanda pode ser previamente estimada com base em projetos e estudos.	Necessidade imprevisível, pois depende de ações judiciais, processos administrativos e consultas.
Prazo de Execução	Cada laudo tem um prazo específico e definido no contrato.	Serviços são prestados continuamente ao longo do contrato.
Forma de Contratação	Contratação por escopo específico, geralmente com preço fechado por laudo.	Contratação contínua, podendo ser feita por credenciamento para atender a demandas conforme necessidade.
Frequência da Prestação	Eventual, conforme necessidade do órgão.	Regular e de longo prazo, acompanhando os processos jurídicos.
Riscos	Baixo risco de necessidade adicional, pois cada laudo é uma entrega independente.	Alto risco de descontinuidade caso não haja serviço disponível quando surgir uma demanda urgente.
Justificativa para a Modalidade de Contratação	Melhor atendido por contratos por escopo, com prazos e entregas bem definidos.	Exige credenciamento ou outro modelo flexível para garantir atendimento contínuo e sem lacunas.

Com base nesta análise, o credenciamento de profissionais e empresas para prestação de serviços técnicos especializados foi identificado como a solução mais vantajosa.

**Justificativa Técnica e Econômica**

A contratação de engenheiros e arquitetos devidamente registrados no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) e no CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) é fundamentada pela sua notória especialização nas disciplinas que envolvem a análise técnica de imóveis.

Para garantir a qualidade, imparcialidade e validade jurídica dos laudos de avaliação imobiliária, é imprescindível que os profissionais possuam uma formação técnica. Nesse contexto, os engenheiros e arquitetos com experiência prática consolidada na área de avaliação de imóveis estão em conformidade com os requisitos técnicos e legais exigidos para a elaboração de laudos que atendem às exigências de normas técnicas como a NBR 14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que trata especificamente da avaliação de imóveis urbanos.

A experiência dos profissionais na área de avaliação imobiliária é um elemento



essencial para garantir a precisão dos laudos, principalmente em contextos de desapropriação, valoração mercadológica e disputas judiciais, em que a qualificação técnica do avaliador é um fator decisivo para a legitimidade e confiabilidade do laudo.

Portanto, considerando a qualificação técnica, a experiência prática e o registro nas entidades competentes, a escolha de engenheiros e arquitetos com especialização em avaliação imobiliária é a mais adequada para garantir a precisão, a legalidade e a segurança jurídica dos laudos que serão produzidos

O credenciamento permite que a COMUSA registre e habilite previamente profissionais capacitados, garantindo:

Atendimento sob demanda, sem necessidade de realização de novas licitações a cada necessidade;

Redução de custos administrativos e maior economicidade, pois os serviços são contratados somente quando necessário;

Competitividade, pois qualquer profissional que atenda aos requisitos poderá se credenciar, garantindo ampla participação.

A adoção desse modelo também segue práticas de mercado, pois bancos públicos (Banco do Brasil e Caixa Econômica Federal) já utilizam esse formato para contratação de avaliadores e peritos.

## **6. INFORMAÇÕES BÁSICAS SOBRE A SOLUÇÃO ESCOLHIDA, A DEFINIÇÃO DE SUA NATUREZA E MODALIDADE DE CONTRATAÇÃO**

### **6.1. Descrição**

*O objeto é a contratação de profissionais e empresas especializadas de arquitetura ou engenharia para a prestação de serviços de avaliação de imóveis urbanos e assessoria técnica em processos jurídicos relacionados a desapropriações e outros temas pertinentes à COMUSA - Serviços de Água e Esgoto de Novo Hamburgo.*

*Os serviços incluem:*

*Elaboração de laudos de avaliação de imóveis urbanos, conforme NBR 14653-2, utilizando metodologias como inferência estatística, Método Evolutivo e Método Involutivo, garantindo laudos com no mínimo Grau de Fundamentação II;*

*Assessoria técnica pericial em processos judiciais e administrativos, fornecendo suporte técnico à equipe jurídica da COMUSA sempre que necessário.*

*A contratação será realizada por credenciamento de profissionais e empresas, conforme artigo 78, inc. I da Lei nº 14.133/2021, viabilizando a prestação dos serviços sob demanda, de acordo com a necessidade da Administração.*

### **6.2. Natureza**

O objeto tem a natureza de serviço comum de engenharia e arquitetura, cujos padrões de desempenho e qualidade são definidos por normativas técnicas aplicáveis ao setor.

Os serviços de avaliação de imóveis urbanos seguem metodologias estabelecidas na NBR 14653-2, garantindo padronização nos critérios de valoração e assegurando a confiabilidade dos resultados por meio da inferência estatística.



Da mesma forma, a assistência técnica pericial baseia-se em diretrizes técnicas e normativas para elaboração de pareceres técnicos e suporte a processos judiciais, conferindo previsibilidade aos procedimentos adotados.

Embora se trate de um serviço comum de engenharia, sua demanda é intermitente e variável, sendo necessário assegurar a disponibilidade de profissionais capacitados de forma contínua, sem comprometer a economicidade e a eficiência da Administração.

Dessa forma, a contratação por credenciamento se mostra a alternativa mais adequada, permitindo que a COMUSA disponha de uma rede de profissionais aptos a serem acionados conforme a necessidade, garantindo flexibilidade e melhor gestão dos recursos públicos.

### **6.3. Modalidade da contratação**

A modalidade de credenciamento foi escolhida em razão da natureza variável e imprevisível da demanda por serviços técnicos especializados, como a avaliação de imóveis e assessoria técnica judicial. O credenciamento permite a contratação de profissionais ou empresas qualificadas conforme a necessidade da COMUSA, sem a obrigatoriedade de novas licitações para cada demanda emergente.

Essa modalidade é fundamentada na Lei Federal nº 14.133/2021, em especial no art. 74, inciso IV, que preveem a inexigibilidade de licitação para objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento. O credenciamento também está alinhado com o Decreto nº 11.878/2024, que regulamenta procedimentos auxiliares de licitação, e também com o Decreto Municipal nº 10.652/2023, que regulamenta, no âmbito do Poder Executivo Municipal de Novo Hamburgo, a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, tornando-se uma solução legalmente válida e vantajosa.

Além disso, o credenciamento oferece flexibilidade e agilidade, garantindo que os serviços sejam contratados de forma contínua ou pontual, conforme a necessidade da COMUSA. Essa flexibilidade é essencial para atender a uma demanda imprevisível, especialmente no caso de assessoria técnica para processos judiciais e desapropriações, onde o volume de serviços pode variar de acordo com o andamento dos processos.

A escolha do credenciamento é também respaldada pela experiência de outras entidades públicas, como o Banco do Brasil e a Caixa Econômica Federal, que utilizam essa modalidade para a contratação de serviços similares, como avaliações imobiliárias e assessorias técnicas.

### **6.4. Modo de disputa:**

Considerando que a modalidade de contratação será Credenciamento, conforme definido no item anterior, não se aplica o modo de disputa convencional (aberto, fechado, aberto/fechado).

No credenciamento, não há disputa entre os interessados, uma vez que todos os profissionais ou empresas que atenderem aos requisitos técnicos e jurídicos do chamamento público poderão ser credenciados.

O critério de seleção será baseado no atendimento dos documentos de habilitação, conforme disposto no edital de chamamento público, assegurando ampla competitividade e melhor atendimento da demanda pública.

## **7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO**

A solução proposta consiste na contratação de profissionais e/ou empresas especializadas para a prestação de serviços técnicos de avaliação imobiliária e assessoria pericial via Credenciamento, visando atender demandas da COMUSA conforme necessidade.



**Elementos da Solução:**

**Natureza da Prestação:** Serviço técnico especializado, executado sob demanda, sem caracterização de continuidade obrigatória.

**Metodologia:** O profissional credenciado será acionado para assinar contrato de prestação de serviços para execução de demanda específica, seguindo a ordem cronológica de credenciamento, e conforme necessidade da COMUSA.

**Garantia de Qualidade:** A qualidade será aferida por meio da conformidade com as normativas técnicas aplicáveis, como as normas da ABNT para avaliação imobiliária e laudos periciais.

**Fiscalização e Controle:** A gestão do credenciamento será realizada por equipe técnica da COMUSA, que avaliará a execução dos serviços prestados, assegurando a conformidade dos laudos e análises emitidas.

**Sustentabilidade:** Priorização de soluções digitais na entrega dos laudos, reduzindo consumo de papel e deslocamentos desnecessários.

**Justificativa Técnica e Econômica:**

**Eficiência:** O credenciamento permite rápida mobilização dos profissionais, garantindo atendimento tempestivo das demandas.

**Economicidade:** A contratação sob demanda evita custos fixos com contratos contínuos, sendo acionada apenas quando necessário.

**8. RELAÇÃO ENTRE A DEMANDA PREVISTA E A QUANTIDADE DE CADA ITEM**

Os serviços a serem contratados são os relacionados na tabela abaixo, com as seguintes especificações e quantidades:

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE ESTIMADA	UNIDADE
1	<b>Avaliação Imóvel Urbano Laudo Completo AVA-01</b> Apartamento, Casa, Sala ou pavimento corrido até 200 m <sup>2</sup> , Terreno até 1.000 m <sup>2</sup> , Vaga de garagem	33.00	un
2	<b>Avaliação Imóvel Urbano Laudo Completo AVA-02</b> Galpão com até 2.000 m <sup>2</sup> de área construída, Loja, Prédio comercial, industrial, misto ou residencial (multifamiliar) com até 2.000 m <sup>2</sup> de área construída, Sala ou pavimento corrido acima de 200 m <sup>2</sup> , Terreno com área acima de 1.000m <sup>2</sup> até 10.000 m <sup>2</sup>	4.00	un
3	<b>Avaliação Imóvel Urbano Laudo Completo AVA-03</b> Complexo Industrial, conjunto residencial, edifício garagem, galpão, prédio comercial, industrial, misto ou residencial (multifamiliar) com área construída acima de 2.000 m <sup>2</sup> até 5.000 m <sup>2</sup> ou com área de terreno acima de 3.000 m <sup>2</sup> até 10.000 m <sup>2</sup> , Terreno com área acima de 10.000 m <sup>2</sup> até 20.000 m <sup>2</sup>	3.00	un
4	<b>Avaliação Imóvel Urbano Laudo Completo AVA-04</b> Complexo Industrial, conjunto residencial, edifício garagem, galpão, prédio comercial, industrial, misto ou residencial (multifamiliar) com área construída acima de 5.000 m <sup>2</sup> até 20.000 m <sup>2</sup> ou com área de terreno acima de 10.000 m <sup>2</sup> até 30.000 m <sup>2</sup> , Terreno com área acima de 20.000 m <sup>2</sup> até 60.000 m <sup>2</sup>	2.00	un
5	<b>Avaliação Imóvel Urbano Laudo Completo AVA-05</b> Complexo Industrial, conjunto residencial, edifício garagem, galpão, prédio comercial, industrial, misto ou residencial (multifamiliar) com área construída acima de 20.000 m <sup>2</sup> até 60.000 m <sup>2</sup> ou com área de terreno acima de 30.000 m <sup>2</sup> até 100.000 m <sup>2</sup> , Terreno com área acima de 60.000 m <sup>2</sup> até 180.000 m <sup>2</sup>	1.00	un
6	<b>Assistência Técnica Judicial AVA-01</b> Apartamento, Casa, Sala ou pavimento corrido até 200 m <sup>2</sup> , Terreno até 1.000 m <sup>2</sup> , Vaga de garagem	5.00	un



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

As quantidades de avaliação de imóveis são estimadas em virtude de terrenos a desapropriar o SES Pampa Margem esquerda, terrenos a serem desapropriados da ETE Luiz Rau e o sistema do interceptor. As quantidades de assistência jurídica foram apenas estimadas.

## 9. ESTIMATIVAS PRELIMINARES DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Com base no levantamento de mercado, estima-se preliminarmente o valor global de R\$102.610,00 para a contratação almejada, com os seguintes valores unitários:

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE ESTIMADA	UNIDADE	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
1	Avaliação Imóvel Urbano Laudo Completo AVA-01 Apartamento, Casa, Sala ou pavimento corrido até 200 m <sup>2</sup> , Terreno até 1.000 m <sup>2</sup> , Vaga de garagem	33	un	R\$1.450,00	<b>R\$47.850,00</b>
2	Avaliação Imóvel Urbano Laudo Completo AVA-02 Galpão com até 2.000 m <sup>2</sup> de área construída, Loja, Prédio comercial, industrial, misto ou residencial (multifamiliar) com até 2.000 m <sup>2</sup> de área construída, Sala ou pavimento corrido acima de 200 m <sup>2</sup> , Terreno com área acima de 1.000m <sup>2</sup> até 10.000 m <sup>2</sup>	4	un	R\$1.995,00	<b>R\$7.980,00</b>
3	Avaliação Imóvel Urbano Laudo Completo AVA-03 Complexo Industrial, conjunto residencial, edifício garagem, galpão, prédio comercial, industrial, misto ou residencial (multifamiliar) com área construída acima de 2.000 m <sup>2</sup> até 5.000 m <sup>2</sup> ou com área de terreno acima de 3.000 m <sup>2</sup> até 10.000 m <sup>2</sup> , Terreno com área acima de 10.000 m <sup>2</sup> até 20.000 m <sup>2</sup>	3	un	R\$2.745,00	<b>R\$8.235,00</b>
4	Avaliação Imóvel Urbano Laudo Completo AVA-04 Complexo Industrial, conjunto residencial, edifício garagem, galpão, prédio comercial, industrial, misto ou residencial (multifamiliar) com área construída acima de 5.000 m <sup>2</sup> até 20.000 m <sup>2</sup> ou com área de terreno acima de 10.000 m <sup>2</sup> até 30.000 m <sup>2</sup> , Terreno com área	2	un	R\$3.595,00	<b>R\$7.190,00</b>



ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE ESTIMADA	UNIDADE	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
	acima de 20.000 m <sup>2</sup> até 60.000 m <sup>2</sup>				
5	Avaliação Imóvel Urbano Laudo Completo AVA-05 Complexo Industrial, conjunto residencial, edifício garagem, galpão, prédio comercial, industrial, misto ou residencial (multifamiliar) com área construída acima de 20.000 m <sup>2</sup> até 60.000 m <sup>2</sup> ou com área de terreno acima de 30.000 m <sup>2</sup> até 100.000 m <sup>2</sup> , Terreno com área acima de 60.000 m <sup>2</sup> até 180.000 m <sup>2</sup>	1	un	R\$6.300,00	<b>R\$6.300,00</b>
6	Assistência Técnica Judicial AVA-01 Apartamento, Casa, Sala ou pavimento corrido até 200 m <sup>2</sup> , Terreno até 1.000 m <sup>2</sup> , Vaga de garagem	5	un	R\$2.015,00	<b>R\$10.075,00</b>
7	Assistência Técnica Judicial AVA-02 Galpão com até 2.000 m <sup>2</sup> de área construída, Loja, Prédio comercial, industrial, misto ou residencial (multifamiliar) com até 2.000 m <sup>2</sup> de área construída, Sala ou pavimento corrido acima de 200 m <sup>2</sup> , Terreno com área acima de 1.000m <sup>2</sup> até 10.000 m <sup>2</sup>	3	un	R\$2.015,00	<b>R\$6.045,00</b>
8	Assistência Técnica Judicial AVA-03 Complexo Industrial, conjunto residencial, edifício garagem, galpão, prédio comercial, industrial, misto ou residencial (multifamiliar) com área construída acima de 2.000 m <sup>2</sup> até 5.000 m <sup>2</sup> ou com área de terreno acima de 3.000 m <sup>2</sup> até 10.000 m <sup>2</sup> , Terreno com área acima de 10.000 m <sup>2</sup> até 20.000 m <sup>2</sup>	2	un	R\$2.015,00	<b>R\$4.030,00</b>
9	Assistência Técnica Judicial AVA-04 Complexo Industrial, conjunto residencial, edifício garagem, galpão, prédio comercial, industrial, misto ou residencial (multifamiliar) com área construída acima de 5.000 m <sup>2</sup> até 20.000 m <sup>2</sup> ou com área de terreno acima de 10.000 m <sup>2</sup> até 30.000 m <sup>2</sup> , Terreno com área acima de 20.000 m <sup>2</sup> até 60.000 m <sup>2</sup>	1	un	R\$2.090,00	<b>R\$2.090,00</b>
10	Assistência Técnica Judicial AVA-05 Complexo Industrial, conjunto residencial, edifício garagem, galpão, prédio comercial, industrial, misto ou residencial (multifamiliar) com área construída acima de 20.000 m <sup>2</sup> até 60.000 m <sup>2</sup> ou com área de terreno acima de 30.000 m <sup>2</sup> até 100.000 m <sup>2</sup> , Terreno com área acima de 60.000 m <sup>2</sup> até 180.000 m <sup>2</sup>	1	un	R\$2.815,00	<b>R\$2.815,00</b>

Como comparação, segue abaixo os valores pagos pelo Banco do Brasil no seu edital de credenciamento N° 2023/01269.

<b>Assistência Técnica Judicial</b>	<b>AST-01</b>	Bens imóveis	1.550,00
	<b>AST-02</b>	Máquinas e equipamentos	1.550,00



		vaga de garagem		
<b>Avaliação Imóvel Urbano Laudo Completo</b>	<b>AVA-01</b>	Apartamento	1.450,00	5
		Casa		
		Sala ou pavimento corrido até 200 m <sup>2</sup>		
		Terreno com área até 1.000 m <sup>2</sup>		
		Vaga de garagem		
	<b>AVA-02</b>	Galpão com até 2.000 m <sup>2</sup> de área construída	1.700,00	6
		Loja		
		Prédio comercial, industrial, misto ou residencial (multifamiliar) com até 2.000 m <sup>2</sup> de área construída		
		Sala ou pavimento corrido acima de 200 m <sup>2</sup>		
		Terreno com área acima de 1.000 m <sup>2</sup> até 10.000 m <sup>2</sup>		
	<b>AVA-03</b>	Complexo Industrial, conjunto residencial, edifício garagem, galpão, prédio comercial, industrial, misto ou residencial (multifamiliar) com área construída acima de 2.000 m <sup>2</sup> até 5.000 m <sup>2</sup> ou com área de terreno acima de 3.000 m <sup>2</sup> até 10.000 m <sup>2</sup>	2.100,00	7
		Terreno com área acima de 10.000 m <sup>2</sup> até 20.000 m <sup>2</sup>		
	<b>AVA-04</b>	Complexo Industrial, conjunto residencial, edifício garagem, galpão, prédio comercial, industrial, misto ou residencial (multifamiliar) com área construída acima de 5.000 m <sup>2</sup> até 20.000 m <sup>2</sup> ou com área de terreno acima de 10.000 m <sup>2</sup> até 30.000 m <sup>2</sup>	3.400,00	10
		Terreno com área acima de 20.000 m <sup>2</sup> até 60.000 m <sup>2</sup>		



AVA-05	Complexo Industrial, conjunto residencial, edifício garagem, galpão, prédio comercial, industrial, misto ou residencial (multifamiliar) com área construída acima de 20.000 m <sup>2</sup> até 60.000 m <sup>2</sup> ou com área de terreno acima de 30.000 m <sup>2</sup> até 100.000 m <sup>2</sup>	6.300,00	11
	Terreno com área acima de 60.000 m <sup>2</sup> até 180.000 m <sup>2</sup>		
AVA-06	Complexo Industrial, conjunto residencial, edifício garagem, galpão, prédio comercial, industrial, misto ou residencial (multifamiliar) com área construída acima de 60.000 m <sup>2</sup> ou com área de terreno acima de 100.000 m <sup>2</sup>	9.000,00	13
	Terreno com área acima de 180.000 m <sup>2</sup>		

Vislumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente, em razão de foram pesquisados preços de fornecedores e editais públicos de objeto idêntico ao proposto para o credenciamento e a média dos preços foi bem aderida aos preços praticados.

## 10. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Nos termos do artigo 47, inciso II, da Lei Federal n.º 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Na aplicação deste princípio, o §1º do referido artigo estabelece que deverão ser considerados a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens, e o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

Em vista disto, o princípio do parcelamento deverá ser aplicado à presente contratação, tendo em vista que:

É tecnicamente viável dividir os serviços em itens sem prejuízo da execução.

Não há perda de economia de escala, pois a segmentação não compromete a otimização dos custos nem gera impactos administrativos negativos.

Há melhor aproveitamento do mercado, permitindo que todos os credenciados possam participar conforme regras de rotatividade entre credenciados.

### 10.1 ADJUDICAÇÃO

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

## 11. ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA COMUSA

O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual (PCA) do exercício de 2025, conforme detalhamento a seguir:

- Id do PCA no Portal Nacional de Compras Públicas (PNCP): 09509569000151-0-000001/2025;



- Data de Publicação no PNCP: 28/10/2024;
- Id do item no PCA: 1678,1679,1680,1681,1682,1673,1674,1675,1676,1677.

## 12. RESULTADOS PRETENDIDOS

A presente contratação visa proporcionar benefícios diretos à COMUSA, garantindo a efetividade e a economicidade na execução das atividades institucionais. Os principais resultados esperados são:

**Eficiência Operacional:**

Otimização dos processos internos, garantindo maior agilidade e precisão na execução dos serviços contratados.

Redução do tempo necessário para a realização das atividades, impactando positivamente a produtividade da COMUSA.

**Economicidade e Racionalização de Recursos:**

Obtenção da solução mais vantajosa economicamente, garantindo o melhor custo-benefício e evitando sobrepreço, superfaturamento ou preços inexequíveis.

Redução de custos operacionais com a padronização da solução contratada e a eliminação de ineficiências.

**Segurança Jurídica e Técnica:**

Atendimento às normas e regulamentações aplicáveis, garantindo conformidade legal e mitigação de riscos.

Garantia de que a prestação do serviço ou fornecimento do bem ocorrerá dentro dos parâmetros técnicos exigidos pela COMUSA.

Além disso, pretende-se, com o presente processo licitatório, assegurar a seleção dos interessados, mediante o credenciamento de todos que atenderem as condições de habilitação, garantindo tratamento isonômico entre os os interessados e promovendo uma concorrência justa e transparente.

## 13. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS DA COMUSA AO CONTRATO

### 13.1. Há necessidade de adequação do ambiente?

A presente contratação exige a análise de eventuais adequações no ambiente da COMUSA para garantir a efetiva implantação e operacionalização da solução contratada. As adequações identificadas incluem:

Estrutura Organizacional e Procedimentos:

Definição de fluxos operacionais para a correta interação entre a COMUSA e a empresa contratada.

### 13.2. Há necessidade de contratações/aquisições correlatas e/ou interdependentes?

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para aquisição/operacionalização dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta. Os bens/serviços que se pretende adquirir são autônomos e dispensam contratações complementares.

## 14. ANÁLISE DE RISCOS

A análise de riscos tem como objetivo identificar e avaliar os principais fatores que podem comprometer o sucesso do procedimento auxiliar da licitação e a boa execução contratual, bem como definir medidas para mitigação dos impactos negativos. A metodologia adotada segue os critérios estabelecidos na Lei Federal nº 14.133/2021 e no Plano de Tratamento de Riscos do TRT 8ª Região.



IDENTIFICAÇÃO E TRATAMENTO DOS PRINCIPAIS RISCOS ASSOCIADOS AO OBJETO						
Se (causa)	Riscos identificados	Então (consequência)	Probabilidade	Impacto	Medida do risco	Controle do risco
O edital não for adequado à competitividade	O procedimento auxiliar da licitação pode ser impugnado por concorrentes	Atraso no processo ou necessidade de republicação	2 (Média)	2 (médio)	(4) Médio Risco	Adoção de práticas de concorrência justa e transparente, e consulta a especialistas no preparo do edital.
O perito não apresentar a qualificação técnica exigida	A avaliação pode ser imprecisa, afetando a qualidade do laudo e a tomada de decisão da autarquia.	1 (Baixa)	1 (Baixa)	3 (Alto)	(3) Baixo Risco	Definição clara de qualificação mínima no edital. Verificação rigorosa dos requisitos de qualificação e experiência.
Existirem relações do perito com as partes envolvidas	O laudo pode ser questionado quanto à imparcialidade	Gerar desconfiança e contestação jurídica.	1 (Baixa)	3 (Alto)	(3) Baixo Risco	Exigência de declaração de ausência de conflito de interesse. Inclusão de cláusulas no contrato que exijam essa declaração.

**LEGENDA:**

ITEM	DESCRIÇÃO
Probabilidade	Probabilidade do evento de risco ocorrer. Preencher com: 1 (Baixa); 2 (Média); 3 (Alta); (4) Muito Alta.
Impacto	Impacto causado no resultado pretendido, caso o evento de risco ocorra (se materialize). Preencher com: 1 (Baixo); 2 (Médio); 3 (Alto); (4) Muito Alto.
Medida do risco	Resultado da multiplicação entre o impacto e a probabilidade de ocorrência do risco. Preencher com: resultado de 1 a 3 – baixo risco; resultado de 4 a 5 – médio risco; resultado de 6 a 9 – alto risco; resultado de 10 a 16 – muito alto risco.
Controle do risco	Descrever o tratamento (a ação) usado(a) para mitigar/eliminar/evitar o risco identificado.

**15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**

Não se vislumbram impactos ambientais provenientes desta contratação, uma vez que o objeto contratado não gera resíduos significativos, não envolve o uso de substâncias nocivas ao meio ambiente e não possui impacto ambiental relevante durante sua execução.

**16. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE (OU NÃO) DA CONTRATAÇÃO/AQUISIÇÃO**

Declaro viável a contratação de profissionais e empresas especializadas de arquitetura ou engenharia para avaliação de imóveis urbanos e assessoria técnica em desapropriações e processos jurídicos da COMUSA - Serviços de Água e Esgoto de Novo Hamburgo com base nas análises realizadas neste Estudo Técnico Preliminar (ETP), pelos seguintes motivos:

Atendimento à necessidade identificada: A contratação atende diretamente à demanda da COMUSA, garantindo a continuidade e a qualidade dos serviços prestados à população.

Compatibilidade técnica e econômica: O levantamento de mercado demonstrou que a solução escolhida é viável e competitiva, considerando os aspectos de economicidade, eficiência e eficácia.

Regularidade jurídica e normativa: A contratação segue os dispositivos legais aplicáveis, conforme estabelecido na Lei Federal n.º 14.133/2021 e demais normativas pertinentes.

Adequação à estratégia institucional: O objeto está alinhado ao Plano de Contratações Anual (PCA) e às diretrizes estratégicas da COMUSA.

Gestão de riscos: Foram mapeados os riscos que possam comprometer o sucesso da contratação e a execução do contrato, com a adoção de medidas preventivas e mitigatórias. Diante dos fatos expostos e considerando o atendimento ao interesse público e institucional,



esta contratação se mostra adequada e viável, devendo ser formalizada conforme os procedimentos administrativos aplicáveis.

Novo Hamburgo/RS, 07 de Julho de 2025.

**Daniel Cristiano Wrasse**, Engenheiro Civil, matrícula n.º 859.  
Responsável(is) pela elaboração deste Estudo Técnico Preliminar

