



**CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE**  
Divisão de Arquitetura e Engenharia

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Processo Administrativo nº **788/2024**

Contratação de empresa especializada em serviço de engenharia de avaliação para emissão de **laudo de avaliação de mercado** para fins de compra/venda de imóvel situado na Avenida da Saudade, 254, Santo Amaro, Recife-PE.

### Histórico de Revisões

Data	Versão	Descrição	Autores
14/03/2024	1.0	Finalização da primeira versão do documento	Ângela T. C. Dias Edson Joaquim de Souza





**CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE**  
Divisão de Arquitetura e Engenharia

**SUMÁRIO**

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. IDENTIFICAÇÃO DA NECESSIDADE.....	3
3. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL.....	3
4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO .....	3
5. ESTIMATIVA DA QUANTIDADE DE BENS E/OU SERVIÇOS .....	4
6. ESTIMATIVA DE CUSTO TOTAL DA CONTRATAÇÃO .....	4
7. JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO .....	4
8. RESULTADOS PRETENDIDOS.....	4
9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES .....	4
10. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS .....	5
11. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO.....	5





## **Estudo Técnico Preliminar**

### **1. INTRODUÇÃO**

- 1.1. O Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda que consta no Documento de Oficialização da Demanda, vinculado ao **Processo Administrativo nº 788/2024**, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o processo de contratação.
- 1.2. O objeto de estudo é a contratação de empresa para prestação de serviços de **Elaboração de Laudo de Avaliação Imobiliária** do imóvel situado na Avenida da Saudade, nº 254, Santo Amaro, Recife-PE, objetivando determinar, segundo normas técnicas vigentes e análise mercadológica, o Valor de Compra e Venda da edificação.

### **2. IDENTIFICAÇÃO DA NECESSIDADE**

- 2.1. Considerando a solicitação da Secretaria de Coordenação Geral contida no Documento de Formalização de Demanda (DFD) parte integrante deste Processo, faz-se necessária a contratação de serviços de **Elaboração de Laudo de Avaliação Imobiliária** de um imóvel objeto de compra e venda situado na Avenida da Saudade, nº 254, Santo Amaro, Recife-PE. Conforme o DFD, a contratação se se justifica pelo interesse da Câmara Municipal do Recife em adquirir um novo prédio para suas instalações, visando melhores condições de trabalho para os seus funcionários, de modo que se torna necessário um laudo que embase o seu valor de mercado.
- 2.2. Cabe ressaltar que a Divisão de Arquitetura e Engenharia elaborou um Estudo de Viabilidade Técnica em 2023 (Processo Administrativo nº 2197/2023) a respeito do referido imóvel, disponível para venda à época. Nesse documento, concluiu-se que havia viabilidade técnica para abrigar a instalação de toda a estrutura da Câmara Municipal do Recife, incluindo unidades administrativas, gabinetes dos Vereadores, Plenário e demais unidades de apoio, de acordo com critérios técnicos discriminados.

### **3. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL**

- 3.1. A contratação não foi prevista no plano de contratações anual, tendo em vista ser uma demanda extraordinária.

### **4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

- 4.1. Trata-se de serviço de engenharia a ser contratado mediante licitação. O laudo de avaliação deverá ser, no mínimo, um laudo de avaliação completo de imóvel com determinação do valor patrimonial, por meio dos métodos para identificar o valor de um bem descritos na NBR 14653-1, preferindo, sempre que possível, o Método Comparativo de Mercado, elaborado segundo a NBR 14653-2, onde se tenha atingido no mínimo grau de fundamentação II, acompanhado de respectiva ART ou RRT. Este laudo deve corresponder ao nível de compatibilidade dos imóveis do grupo correspondente ao imóvel que foi avaliado.





## CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

Divisão de Arquitetura e Engenharia

- 4.2. A avaliação deverá ser realizada por profissional qualificado e habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU e deverá conter todas as informações necessárias e suficientes para ser auto explicável, conforme disposto na Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT-NBR 14.653.

### 5. ESTIMATIVA DA QUANTIDADE DE BENS E/OU SERVIÇOS

ITEM ÚNICO			
Item	Descrição	Unidade	Quantidade
Único	<b>Elaboração de Laudo de Avaliação Imobiliária</b> do imóvel situado na Avenida da Saudade, nº 254, Santo Amaro, Recife-PE, objetivando determinar, segundo normas técnicas vigentes e análise mercadológica, o Valor de Compra e Venda da edificação.	Serviço	1

### 6. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DAS SOLUÇÕES

#### 6.1. Descrição dos cenários

- 6.1.1. De acordo com a **NBR 14.653-1 - Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais**, bem com a RESOLUÇÃO Nº 345 do CONFEA, a atividade de avaliação imobiliária é privativa de profissionais de nível superior habilitados junto ao CREA/CONFEA em suas especialidades. No caso da avaliação imobiliária para imóveis urbanos estão habilitados Engenheiros e Arquitetos.

### 7. ESTIMATIVA DE CUSTO TOTAL DA CONTRATAÇÃO

- 7.1. A estimativa total para a contratação é de **R\$ 8.000,00 (oito mil reais)**, correspondente ao menor preço cotados junto a 03 empresas do mercado local que atendem aos requisitos de contratação discriminados no item 4.

### 8. JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

- 8.1. Trata-se de prestação de serviço cujo objeto é indivisível, o que inviabiliza o parcelamento. Portanto, a contratação não será parcelada.

### 9. RESULTADOS PRETENDIDOS

- 9.1. Atender a solicitação da Secretaria de Coordenação Geral, de modo a obter estimativa de valor do bem objeto de avaliação.

### 10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES





**CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE**  
Divisão de Arquitetura e Engenharia

10.1. Há registro de contratação anterior em 2023 **de Laudo de Avaliação Imobiliária** para o mesmo imóvel, Processo Administrativo nº 2197/2023/CMR.

**11. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**

11.1. O item não ocasiona impactos ambientais, visto que se trata de a emissão de um documento em formato digital ou impresso.

**12. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

12.1. Considerando a relevância e coerência apresentada na motivação e justificativa constante no Documento de Oficialização de Demanda vinculado a este processo;

12.2. Considerando o atendimento da solução quanto aos requisitos técnicos funcionais;

12.3. A Divisão de Arquitetura e engenharia considera VIÁVEL a contratação do objeto requisitado.

Recife, 14 de março de 2024.

---

**Ângela Teixeira Costa Dias de Paiva**

Arquiteta  
Divisão de Arquitetura e Engenharia  
Mat. 103

---

**Edson Joaquim de Souza**

Engenheiro Civil  
Divisão de Arquitetura e Engenharia  
Mat. 103252-6

Assinado digitalmente  
por EDSON JOAQUIM  
DE SOUZA  
Data: 21/03/2024 11:44



Assinado digitalmente  
por ANGELA TEIXEIRA  
COSTA DIAS DE PAIVA  
Data: 21/03/2024 11:47



Acessório - PROC 788/2024 - Esta é uma cópia do original assinado digitalmente por Ângela T. Costa Dias de Paiva e outro.  
Para validar o documento, leia o código QR ou acesse [https://e-processo.recife.pe.leg.br/conferir\\_assinatura](https://e-processo.recife.pe.leg.br/conferir_assinatura) e informe o código BCF3-B48C-4350-5BDB

