



**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**  
Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

**SERVIÇOS SEM DEDICAÇÃO DE MÃO DE OBRA EXCLUSIVA**

**DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº:** 11/2024

**PROCESSO ELETRÔNICO NÚMERO:** 63/2024

**OBJETO:** Contratação de empresa para prestação de serviço de Avaliação Técnica Patrimonial de Imóveis do Instituto.

**I – Descrição da necessidade da contratação**

Levantamento do valor de mercado dos imóveis de patrimônio do Instituto de Previdência do Servidor Municipal de Diadema, a fim de aferir sua evolução patrimonial e atender aos órgãos de controle, sendo:

1- Imóvel inscrito no município de Diadema sob nº 20.014.001.00, localizado a Rua Amélia Eugênia, 387 - Centro - Diadema - SP - CEP 09911 260 - Área do Terreno = 13.800 m<sup>2</sup> e Área Construída=7.697,93m<sup>2</sup>;

2- imóvel composto por 20 salas comerciais localizadas no 17º pavimento do Condomínio D'office na rua Orense, 41, Centro, Diadema- SP - CEP: 09920-650, sendo:

\* 04 - salas com 90,850 m<sup>2</sup> (cada) de área privativa com duas vagas (cada) em garagem coletiva (matrículas: 59867, 59874, 59877, 59884);

\* 04 - salas com 76,520 m<sup>2</sup> (cada) de área privativa com duas vagas (cada) em garagem coletiva (matrículas: 59866, 59875, 59876, 59885);

\* 12 - salas com 46,390 m<sup>2</sup> (cada) de área privativa com uma vaga (cada) em garagem coletiva (matrículas: 59868, 59869, 59870, 59871, 59872, 59873, 59878, 59879, 59880, 59881, 59882, 59883).

Totalizando 1226,16 m<sup>2</sup>. As referidas salas foram unificadas, tendo a maior parte das paredes internas removidas para formar um mesmo espaço.

**II – Área requisitante**

Área Requisitante	Responsável
Diretoria Financeira	João Lopes Alves de Almeida

Atuação na fase preparatória	Participantes/Responsáveis	Papel desempenhado
Pesquisa de preços Estudo Técnico Preliminar Termo de Referência	André Luiz Silva Ramos	Agente de Contratação
	João Lopes Alves de Almeida	Requisitante
	Victor Arruda Danilevicius	Serviço Administrativo

Condução do Processo	Participantes/Responsáveis	Papel desempenhado
Compra, acompanhamento e condução	André Luiz Silva Ramos	Agente de Contratação
Ordenação de Despesas	Rubens Xavier Martins	Ordenador de Despesas
Auditoria interna	Ana Lúcia de Abreu	Controle Interno
Assessoria Jurídica	Eduardo de Carvalho Alves	Procurador

**III - Descrição da solução como um todo**

Contratação de empresa do ramo de engenharia para avaliação dos imóveis, realizando a completa vistoria dos imóveis, fotografando e realizando relatórios que possam certificar os valores atuais destes importantes patrimônios do Instituto e que merecem especial cuidado quanto à correta avaliação de seu valor. Os relatórios deverão ser precisos e suficientes para embasar as decisões dos Gestores do IPRED e de seus Conselhos.



#### IV - Estimativa das quantidades a serem contratadas

Para o serviço referido será necessária uma única contratação para as avaliações dos dois imóveis, as quais serão apresentadas através de relatórios separados por imóvel e que façam toda a análise de mercado.

ITEM	DESCRIÇÃO	MODO FORNECIMENTO	QUANTIDADE NECESSÁRIA
1	Avaliação Técnica Patrimonial de Imóveis do Instituto	SERVIÇO	1
TOTAL DE QUANTIDADES ESTIMADAS			1

#### V - Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	MODO FORNECIMENTO	QUANTIDADE NECESSÁRIO	VALOR MENSAL ESTIMADO	VALOR GLOBAL ESTIMADO
1	Avaliação Técnica Patrimonial de Imóveis do Instituto	SERVIÇO	1	R\$ 3.608,00	R\$ 3.608,00

Diante ao exposto, a estimativa total do valor da contratação é de **R\$ 3.608,00**

#### VI - Justificativas para o parcelamento ou não da solução

A contratação do serviço em questão não permite o parcelamento da despesa e do objeto, uma vez que o serviço será integralmente prestado em relatórios completos e que tal serviço, de baixo valor, é somente realizado mediante pagamento integral da despesa.

Além disso, não convém ao Instituto adotar profissionais diversos para realizar uma avaliação cuja metodologia e critérios e julgamentos podem variar e resultar em decisões controversas.

#### VII - Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação dos serviços de avaliação técnica patrimonial do Instituto está vinculada ao Plano de Contratações Anual de 2024, uma vez que é procedimento rotineiro do IPRED reavaliar seus imóveis utilizando-se de serviço de profissionais. Trata-se de serviço que demanda renovação anual e está fora das atividades fim do Instituto.

Por fim, visto que a Administração desta Autarquia já vem praticando esta contratação desde o ano de 2021, denota-se que esta nada mais é do que a continuidade de um serviço que está dentro do praticado e necessário.

#### VIII - Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Esta equipe de planejamento declara esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar, consoante o Art. 18 da Lei 14.133/2021.

DECLARO que:

(X) É VIÁVEL a presente contratação.

( ) NÃO É VIÁVEL a presente contratação.

Diadema, 21 de outubro de 2024.



ETP – SERVIÇOS SEM DEDICAÇÃO EXCLUSIVA DE MÃO-DE-OBRA  
CONTRATAÇÃO DIRETA



IPRED - Instituto de Previdência do Servidor Municipal de Diadema  
Estado de São Paulo

*(Assinado eletronicamente)*  
**Victor Arruda Danilevicius**  
Serviço Administrativo

*(Assinado eletronicamente)*  
**João Lopes Alves de Almeida**  
Requisitante

*(Assinado eletronicamente)*  
**André Luiz Silva Ramos**  
Agente de Contratação