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: 12/2025

PROCESSO ELETRÔNICO NÚMERO: 265/2025

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 m² e Área Construída=7.697,93m²;
2- Imóvel composto por 20 salas comerciais localizadas no 17º pavimento do Condomínio D´óffice na rua Orense, 41, Centro, Diadema- SP - CEP: 09920-650, sendo:
* 04 - salas com 90,850 m² (cada) de área privativa com duas vagas (cada) em garagem coletiva (matrículas: 59867, 59874, 59877, 59884);
* 04 - salas com 76,520 m² (cada) de área privativa com duas vagas (cada) em garagem coletiva (matrículas: 59866, 59875, 59876, 59885);
* 12 - salas com 46,390 m² (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 m². 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	Valter do Carmo Corrêa

Atuação na fase preparatória	Participantes/Responsáveis	Papel desempenhado
Pesquisa de preços Estudo Técnico Preliminar Termo de Referência	Rafaella Pereira F. Ferreira	Agente de Contratação
	Valter do Carmo Corrêa	Requisitante
	Karen Lúcia Mayumi Sasaki	Serviço Administrativo

Condução do Processo	Participantes/Responsáveis	Papel desempenhado
Compra, acompanhamento e condução	Rafaella Pereira F. Ferreira	Agente de Contratação
Ordenação de Despesas	Antônio Mário C. Pereira	Ordenador de Despesas
Auditoria interna	Elaine Cordeiro da S. Rigueira	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$ 3.118,48	R$ 3.118,48

Diante ao exposto, a estimativa total do valor da contratação é de **R$ 3.118,48**

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 2025, 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, 30 de outubro de 2025.

(Assinado eletronicamente)
Karen Lúcia Mayumi Sasaki
Serviço Administrativo

(Assinado eletronicamente)
Valter do Carmo Corrêa
Requisitante

(Assinado eletronicamente)
Rafaella Pereira Fontes Ferreira
Agente de Contratação