

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

|   |
|---|
| Órgão: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FAZENDA  |
| Setor requisitante : ADMINISTRAÇÃO E FAZENDA  |
| Responsável pela Demanda: JONAS DE CAMARGO<br>E-mail: comprasadm@saobernardino.sc.gov.br<br>Telefone:36540054   |
| DESCRIÇÃO DO OBJETO: Contratação de um corretor de imóveis, podendo ser Pessoa Física ou Jurídica, para a avaliação dos imóveis do Patrimônio Público Municipal de São Bernardino-SC, constantes no Decreto nº 114/2024, de 08/03/2024.   |
| JUSTIFICATIVA: A contratação de um corretor de imóveis, seja Pessoa Física ou Jurídica, para a avaliação dos imóveis do Patrimônio Público Municipal de São Bernardino-SC, justifica-se com base no Decreto nº 114/2024, de 08/03/2024, para a Avaliação do Valor Venal de Imóveis pertencentes ao Município. O Município de São Bernardino concedeu o direito real de uso de diversas áreas de terra, sob matrícula nº 7.636 e nº 8.546, para empresas localizadas na Rua Doze de Outubro, tais como BELLA SALA ESTOFADOS LTDA ME, SBERSE & SCHAREN FABRICAÇÃO DE CAMARAS FRIGORÍFICA, CLEONICE RONCALIO SBERSE ME e MADEIREIRA TRES AMIGOS LTDA ME. Essas empresas, que já realizaram investimentos significativos nas áreas concedidas, manifestaram interesse na aquisição dos imóveis e das respectivas estruturas construídas sobre os mesmos. As empresas mencionadas desempenham um papel crucial na economia local, sendo responsáveis por uma parcela significativa da geração de emprego e renda no município. Dada a importância dessas empresas, o apoio ao seu crescimento por meio da regularização da titularidade dos imóveis se torna uma prioridade. A titularidade é essencial para que as empresas possam obter financiamentos junto a instituições financeiras, o que permitirá a realização de novos investimentos em infraestrutura e a ampliação de suas atividades.<br><br>Para assegurar que a avaliação dos imóveis seja conduzida de maneira técnica e imparcial, a contratação de um corretor de imóveis especializado é imprescindível. Este profissional garantirá que os valores atribuídos aos imóveis sejam justos e compatíveis com o mercado imobiliário local, evitando conflitos de interesse e assegurando a transparência do processo. Além disso, essa avaliação contribuirá para o desenvolvimento econômico do município, ao viabilizar o crescimento das empresas já estabelecidas, promover a geração de empregos e aumentar a arrecadação tributária, beneficiando toda a comunidade de São Bernardino.<br><br>Considerando a complexidade do processo de avaliação e a necessidade de deslocamento do profissional para realizar os serviços, todas as despesas e custos serão de responsabilidade do corretor contratado. O prazo de entrega da avaliação será de até 20 dias úteis. A contratação do corretor de imóveis é necessária para realizar a devida avaliação, para que o Município de São Bernardino possa posteriormente dar início ao processo de venda dos referidos imóveis, possibilitando desta forma, o crescimento das empresas já instaladas no local.<br>GRAU DE PRIORIDADE: (x) Normal ( ) Urgente |
| PRAZO DE EXECUÇÃO: Os serviços deverão ser iniciados em até 08 dias e concluídos em até 20 dias após a emissão da autorização de fornecimento<br>O Contrato terá vigência até 31/12/2024.   |
| MODALIDADE DE LICITAÇÃO:<br>( x ) Pregão ( ) Concorrência ( ) Registro Preço ( ) Credenciamento ( ) Leilão ( ) Inexigibilidade ( )<br>Dispensa ( ) Concurso ( ) Diálogo Competitivo   |

### 1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A necessidade de contratação de uma corretora de imóveis ou de um profissional devidamente habilitado (Pessoa Física ou Jurídica) para a avaliação dos imóveis do Patrimônio Público Municipal de São Bernardino-SC decorre de uma série de fatores que demonstram a importância desse serviço para o desenvolvimento econômico local. Primeiramente, há um interesse manifesto por parte das empresas beneficiadas por concessões de uso em adquirir os imóveis, máquinas e estruturas construídas sobre os mesmos. Essas empresas desempenham um papel crucial na economia do município, sendo responsáveis pela maior parte da geração de empregos e renda.

Além disso, as empresas já realizaram investimentos significativos nas áreas concedidas e necessitam ampliar suas atividades para continuar crescendo. No entanto, a ausência de titularidade dos imóveis impede que essas empresas obtenham créditos junto a instituições financeiras, o que limita sua capacidade de realizar novos investimentos essenciais para sua expansão.

Dada a importância dessas empresas para o município, é de interesse público que o crescimento delas seja viabilizado, o que consequentemente aumentará a geração de empregos e fortalecerá a economia local. Portanto, a contratação de um corretor de imóveis ou de uma corretora especializada se torna essencial para realizar uma avaliação justa e técnica dos imóveis, permitindo a regularização da titularidade e facilitando o acesso das empresas ao crédito necessário para seus investimentos. Esta ação é um passo fundamental para assegurar o desenvolvimento sustentável e contínuo de São Bernardino-SC

## **2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL**

O município de São Bernardino-SC, encontra-se em período de transição para a nova lei, e encontra-se na exceção do artigo 176 da lei 14.133/21.

## **3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

- 3.1. Prestar os serviços licitados através de seu quadro técnico e funcional;
- 3.2. Fornecer pessoal capacitado e qualificado para se dedicar ao projeto até sua efetiva conclusão, dentro dos padrões de qualidade e excelência;
- 3.3. Prestar assessoria, esclarecimentos e acompanhar o desenvolvimento dos trabalhos junto aos profissionais da Prefeitura Municipal;
- 3.5. Realizar a vistoria in loco do imóvel a fim de verificar suas características;
- 3.6. Proceder à coleta de dados de mercado;
- 3.7. Analisar documentos relacionados ao imóvel objeto de avaliação;
- 3.8. Proceder à entrega do laudo em modelo impresso e/ou digital, conforme solicitação do Município e dentro do prazo estabelecido por este;
- 3.9. Responsabilizar-se pelos pagamentos de todas as obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias decorrentes da execução do objeto;
- 3.10. Responsabilizar-se pelo pagamento das despesas de deslocamento, material empregado e alimentação;
- 3.11. 3.12. Os relatórios de avaliação devem ser endereçados à Secretaria de Administração e Fazenda por e-mail [adm@saobernardino.sc.gov.br](mailto:adm@saobernardino.sc.gov.br) ou protocolados de forma física e devem ser obrigatoriamente assinados pelo profissional que executou os serviços, a assinatura poderá ser de

forma digital. Os serviços deverão ser executados num prazo máximo de até 20 dias, podendo o prazo ser prorrogado;

3.13. Os prazos não impedem que as avaliações sejam entregues antes da data estabelecida.

3.14. Verificada a não conformidade do serviço prestado, o licitante vencedor deverá promover as correções necessárias no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, sem ônus para a Administração.

3.15. Prestar o serviço contratado de acordo com as especificações e prazos do edital e seus anexos;

3.16. Atender prontamente quaisquer orientações e exigências da contratante, inerentes à execução do objeto contratual;

3.17. Reparar quaisquer danos diretamente causados à contratante ou a terceiros por culpa ou dolo de seus representantes legais, prepostos ou empregados, em decorrência da relação contratual, sem excluir ou reduzir a responsabilidade da fiscalização ou o acompanhamento da execução dos serviços pela contratante;

3.18. Manter, durante toda a execução do contrato, as mesmas condições de habilitação;

3.19. Responsabilizar-se integral e exclusivamente pelas despesas realizadas durante a prestação do serviço pactuado, bem como por todos os encargos trabalhistas, previdenciários, cíveis e tributários decorrentes das relações com seus empregados ou prepostos, sem qualquer responsabilidade solidária do contratante, assegurando o direito de regresso contra a contratada em caso de responsabilização solidária;

3.20. Apresentar durante a execução do contrato, se solicitado, documentos que comprovem estar cumprindo a legislação em vigor quanto às obrigações assumidas na presente licitação, especialmente encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, tributários e fiscais;

3.21. Atuar de modo condizente com a condição de profissionalismo que rege seu ramo de trabalho, obrigando-se a reparar, corrigir ou remover, às suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou de dados ou serviços empregados;

3.22. Providenciar a imediata correção das deficiências e/ou irregularidades apontadas pelo contratante;

3.23. Assumir a responsabilidade pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato;

#### 4 – ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

4.1 - Entende-se necessária a contratação dos seguintes itens e quantitativos:

| Item | DESCRIÇÃO/ ESPECIFICAÇÃO  | UNIDADE DE MEDIDA | QUANTIDADE |
|------|---|-------------------|------------|
| 1    | CONTRATAÇÃO DE UM CORRETOR DE IMÓVEIS (PESSOA FÍSICA OU PESSOA JURÍDICA) PARA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DO PATRIMÔNIO PÚBLICO MUNICIPAL E EMISSÃO DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA -PTAM. DEVERÃO SER PRESTADOS OS SERVIÇOS DE RECONHECIMENTO, MENSURAÇÃO E EVIDENCIAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS, INCLUINDO A | ser               | 01         |

RESPECTIVA DEPRECIACÃO OU EXAUSTÃO, REAVALIACÃO E REDUÇÃO AO VALOR RECUPERÁVEL. AS PROPRIEDADES A SEREM AVALIADAS INCLUEM:

- a. 02 (DOIS) PAVILHÕES:UM MEDINDO 400 M<sup>2</sup> E OUTRO MEDINDO 200 M<sup>2</sup>, LOCALIZADOS NA RUA 12 DE OUTUBRO Nº 532, E ÁREAS DE TERRA, SENDO O LOTE Nº 7 COM 450 M<sup>2</sup> E LOTE Nº 8 COM 440 M<sup>2</sup>.
- b. 01 (UM) BARRACÃO INDUSTRIAL COM ÁREA DE 320,00 M<sup>2</sup> EDIFICADO SOBRE A ÁREA DE TERRAS DE 585,93 M<sup>2</sup>, LOCALIZADO NA RUA DA PRAIA, BAIRRO SCHEID, SENDO PARTE DO LOTE N. 06(SEIS) DA QUADRA 04, LOCALIZADO NA RUA DA PRAIA, BAIRRO SCHEID.NESTA CIDADE DE SÃO BERNARDINO, PARTE DA MATRÍCULA Nº 7.636, CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPO ERÊ – SC, COM AS SEGUINTE CONFRONTAÇÕES: A) AO NORTE COM O LOTE Nº 05 (CINCO) DA QUADRA Nº 04 (QUATRO), NUMA EXTENSÃO DE 23 M (VINTE E TRÊS METROS);B) AO SUL, COM PARTE DO LOTE URBANO Nº 07 (SETE) E Nº 06 (SEIS) DA QUADRA Nº 04 (QUATRO), NUMA EXTENSÃO DE 23,00 M (VINTE E TRÊS METROS);C) AO LESTE, COM PARTE DO MESMO LOTE URBANO Nº 06 (SEIS) DA QUADRA Nº 04 (QUATRO), NUMA EXTENSÃO DE 25,37 M (VINTE E CINCO METROS VÍRGULA TRINTA E SETE METROS);D) AO OESTE, COM A RUA DA PRAIA NUMA EXTENSÃO DE 27,00 M (VINTE E SETE METROS).
- c. 01 (UMA) ÁREA DE TERRAS MEDINDO 260,27 M<sup>2</sup>, SENDO PARTE DO LOTE URBANO Nº 06, QUADRA Nº 04, LOCALIZADO NA RUA DA PRAIA, BAIRRO SCHEID. PARTE DA MATRÍCULA Nº 7.636, CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPO ERÊ – SC, COM AS SEGUINTE CONFRONTAÇÕES: A) AO NORTE COM O LOTE Nº 05 (CINCO) DA QUADRA Nº 04 (QUATRO), NUMA EXTENSÃO DE 12,49 M (DOZE VÍRGULA QUARENTA E NOVE METROS); B) AO SUL, COM PARTE DO LOTE URBANO Nº 08 (OITO) E Nº 09 (NOVE) DA QUADRA Nº 04 (QUATRO), NUMA EXTENSÃO DE 09,00 M (NOVE METROS);C) AO LESTE, COM PARTE DO MESMO LOTE URBANO Nº 04 (QUATRO) DA QUADRA Nº 04 (QUATRO), NUMA

EXTENSÃO DE 24,00 M (VINTE E QUATRO METROS);D) AO OESTE, COM PARTE DO MESMO LOTE URBANO Nº 06 (SEIS), NUMA EXTENSÃO DE 25,36 M (VINTE E CINCO VÍRGULA TRINTA E SEIS METROS).

d. 01 (UMA) ÁREA DE TERRAS MEDINDO 164,53 M<sup>2</sup>, PARTE DO LOTE URBANO Nº 05, QUADRA Nº 04, LOCALIZADO NA RUA DA PRAIA, BAIRRO SCHEID. PARTE DA MATRÍCULA Nº 7.636, CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPO ERÊ – SC, COM AS SEGUINTE CONFRONTAÇÕES:A) AO NORTE COM A RUA SANTO ANTONIO, NUMA EXTENSÃO DE 11,89 (ONZE VIRGULA OITENTA E NOVE METROS);B) AO SUL, COM PARTE DO LOTE URBANO Nº 06 (SEIS) DA QUADRA Nº 04 (QUATRO), NUMA EXTENSÃO DE 8,49 M (OITO VIRGULA QUARENTA E NOVE METROS);C) AO LESTE, COM PARTE DO MESMO LOTE URBANO Nº 04 (QUATRO) DA QUADRA Nº 04 (QUATRO), NUMA EXTENSÃO DE 15,61 M (QUINZE VIRGULA SESENTA E UM METROS);D) AO OESTE, COM PARTE DO MESMO LOTE URBANO Nº 05 (CINCO), NUMA EXTENSÃO DE 19,65 M (DEZENOVE VÍRGULA SESENTA E CINCO METROS).

e. 01 (UM) BARRACÃO MEDINDO 500,75 M<sup>2</sup>, CONSTRUÍDO NO LOTE Nº 06, QUADRA Nº 04, SITUADO NA RUA DA PRAIA, BAIRRO SCHEID.

f. LOTE URBANO Nº 11, QUADRA Nº 04, LOCALIZADO NA RUA DOZE DE OUTUBRO, BAIRRO SCHEID. QUE INTEGRA A MATRÍCULA Nº 7.636, CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPO ERÊ - SC, COM AS SEGUINTE CONFRONTAÇÕES: " AO NORTE COM O LOTE Nº 03 (CINCO) DA QUADRA Nº 04 (QUATRO), NUMA EXTENSÃO DE 15,00 M (QUINZE METROS); " AO SUL, COM A RUA DOZE DE OUTUBRO, NUMA EXTENSÃO DE 15,00 M (QUINZE METROS); " AO LESTE, COM O LOTE URBANO Nº 12 (DOZE) DA QUADRA Nº 04 (QUATRO), NUMA EXTENSÃO DE 30,00 M (TRINTA METROS); " AO OESTE, COM O LOTE URBANO Nº 10 (DEZ), NUMA EXTENSÃO DE 30,00 M (TRINTA METROS)

g. LOTE URBANO Nº 12 (DOZE) DA QUADRA Nº 04 (QUATRO), LOCALIZADO NA RUA DOZE DE OUTUBRO, BAIRRO SCHEID, QUE INTEGRA A MATRÍCULA Nº 7.636, CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPO ERÊ - SC, COM

AS SEGUINTE CONFRONTAÇÕES: " AO NORTE COM O LOTE N° 02 (DOIS) DA QUADRA N° 04 (QUATRO), NUMA EXTENSÃO DE 15,00 M (QUINZE METROS); " AO SUL, COM A RUA DOZE DE OUTUBRO, NUMA EXTENSÃO DE 15,00 M (QUINZE METROS); " AO LESTE, COM O LOTE URBANO N° 13 (TREZE) DA QUADRA N° 04 (QUATRO), NUMA EXTENSÃO DE 30,00 M (TRINTA METROS); " AO OESTE, COM O LOTE URBANO N° 11 (ONZE), NUMA EXTENSÃO DE 30,00 M (TRINTA METROS).

h. PARTE DO LOTE URBANO N° 13 (TREZE) DA QUADRA N° 04 (QUATRO), LOCALIZADO NA RUA DOZE DE OUTUBRO, BAIRRO SCHEID, QUE INTEGRA A MATRÍCULA N° 7.636, CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPO ERÊ - SC, COM AS SEGUINTE CONFRONTAÇÕES: " AO NORTE COM O LOTE N° 02 (DOIS) DA QUADRA N° 04 (QUATRO), NUMA EXTENSÃO DE 3,00 M (TRÊS METROS); " AO SUL, COM A RUA DOZE DE OUTUBRO, NUMA EXTENSÃO DE 3,00 M (TRÊS METROS); " AO LESTE, COM PARTE DO MESMO LOTE URBANO N° 13 (TREZE) DA QUADRA N° 04 (QUATRO), NUMA EXTENSÃO DE 30,00 M (TRINTA METROS); " AO OESTE, COM O LOTE URBANO N° 12 (DOZE) DA QUADRA N° 04 (QUATRO), NUMA EXTENSÃO DE 30,00 M (TRINTA METROS).

i. 01 (UM) BARRAÇÃO INDUSTRIAL COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 750M<sup>2</sup> (SETECENTOS E CINQÜENTA METROS QUADRADOS), CONSTRUÍDO EM PARTE DO LOTE N° 11 (ONZE), LOTE N° 12 (DOZE) E EM PARTE DO LOTE URBANO N° 13 (TREZE), DA QUADRA N° 04 (QUATRO), LOCALIZADO NA RUA DOZE DE OUTUBRO, BAIRRO SCHEID, NO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDINO-SC, CONSTRUÍDO POR MEIO DO CONVÊNIO N° 011/2013, CELEBRADO ENTRE A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO EXTERIOR E O MUNICÍPIO, PROCESSO N. 52001.001136/2013-53, SICONV N° 789026.

j. LOTE URBANO N° 09 (NOVE) DA QUADRA N° 04 (QUATRO), COM 450 M<sup>2</sup>, LOCALIZADO NA RUA DOZE DE OUTUBRO, BAIRRO SCHEID, QUE INTEGRA A MATRÍCULA N° 7.636, CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPO-ERÊ - SC, COM AS SEGUINTE CONFRONTAÇÕES: O AO NORTE 15(QUINZE) METROS CONFRONTANDO COM O LOTE N. 04(QUATRO) E 05(CINCO) DA QUADRA N. 04(QUATRO); O AO SUL, 15(QUINZE) METROS COM A

RUA DOZE DE OUTUBRO; O AO LESTE, 30 (TRINTA) METROS COM O LOTE N. 10(DEZ) DA QUADRA N. 04(QUATRO); O AO OESTE, 30(TRINTA) METROS COM O LOTE N. 08(OITO) DA QUADRA N.04(QUATRO); LEI AUTORIZATIVA N. 425/2004 E LEI AUTORIZATIVA N. 498/2005.

k. LOTE URBANO Nº 10 (DEZ) DA QUADRA Nº 04 (QUATRO), COM 450 M2, LOCALIZADO NA RUA DOZE DE OUTUBRO, BAIRRO SCHEID, QUE INTEGRA A MATRÍCULA Nº 7.636, CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPO ERÊ - SC, COM AS SEGUINTE CONFRONTAÇÕES: O AO NORTE 15(QUINZE) METROS CONFRONTANDO COM O LOTE URBANO N. 04(QUATRO) E LOTE URBANO N. 03(TRÊS) DA QUADRA N. 04(QUATRO); O AO SUL, 15(QUINZE) METROS COM A RUA DOZE DE OUTUBRO; O AO LESTE, 30(TRINTA) METROS COM O LOTE N. 11(ONZE) DA QUADRA N. 04(QUATRO); O AO OESTE, 30(TRINTA) METROS COM O LOTE N. 09(NOVE) DA QUADRA N.04(QUATRO); LEI AUTORIZATIVA N. 425/2004 E LEI AUTORIZATIVA N. 498/2005.

l. LOTE URBANO Nº 04 (QUATRO) DA QUADRA Nº 04 (QUATRO), COM 720 M2, LOCALIZADO NA RUA DOZE DE OUTUBRO, BAIRRO SCHEID, QUE INTEGRA A MATRÍCULA Nº 7.636, CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPO ERÊ - SC, COM AS SEGUINTE CONFRONTAÇÕES: O AO NORTE 20 (VINTE) METROS COM A RUA SANTO ANTÔNIO; O AO SUL, 20 (VINTE) METROS COM O LOTE N. 9 (NOVE) E 10 (DEZ) DA QUADRA N. 04 (QUATRO); O AO LESTE, 32 (TRINTA E DOIS) METROS COM O LOTE N. 03 (TRÊS) DA QUADRA N. 04 (QUATRO); O AO OESTE, 40 (QUARENTA) METROS COM O LOTE N. 05 (CINCO) E 06 (SEIS) DA QUADRA N.04 (QUATRO); LEI AUTORIZATIVA N. 425/2004 E LEI AUTORIZATIVA N. 498/2005.

m. 320 M<sup>2</sup> (TREZENTOS E VINTE METROS QUADRADOS), PARTE DO IMÓVEL, LOTE URBANO Nº 03 (TRÊS) DA QUADRA Nº 04 (QUATRO), COM BARRAÇÃO INDUSTRIAL COM ÁREA DE 185,50 M2, LOCALIZADO NA RUA DA PRAIA, BAIRRO SCHEID, PARTE DA MATRÍCULA Nº 7.636, CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPO ERÊ - SC, COM AS SEGUINTE CONFRONTAÇÕES: A) AO NORTE COM A RUA DA PRAIA, NUMA EXTENSÃO DE 20,00 M (VINTE METROS); B) AO SUL, COM O MESMO LOTE URBANO Nº 03 (TRÊS) DA QUADRA Nº 04 (QUATRO),

NUMA EXTENSÃO DE 20 M (VINTE METROS); C) AO LESTE, COM O LOTE URBANO N° 02 (DOIS) DA QUADRA N° 04 (QUATRO), NUMA EXTENSÃO DE 12,00 M (DOZE METROS); D) AO OESTE, COM O LOTE N° 04 (QUATRO), UMA EXTENSÃO DE 20,00 M (VINTE METROS). LEI AUTORIZATIVA N. 425/2004, LEI AUTORIZATIVA N. 498/2005 E LEI AUTORIZATIVA N. 1.052/2014.

n. 01 (UMA) ÁREA DE TERRAS, MEDINDO 540,00 M<sup>2</sup> (QUINHENTOS E QUARENTA METROS QUADRADOS), SENDO O LOTE URBANO N° 02 (DOIS) DA QUADRA N° 04 (QUATRO), LOCALIZADO NA RUA DA PRAIA, BAIRRO SCHEID, PARTE DA MATRÍCULA N° 7.636, CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPO ERÊ - SC, COM AS SEGUINTE CONFRONTAÇÕES: "AO NORTE COM A RUA SANTO ANTÔNIO, NUMA EXTENSÃO DE 32 M (TRINTA E DOIS METROS);" AO SUL, COM O LOTE URBANO N° 13 (TREZE) E N° 12 (DOZE) DA QUADRA N° 04 (QUATRO), NUMA EXTENSÃO DE 32,00 M (TRINTA E DOIS METROS);" AO LESTE, COM O LOTE URBANO N° 01(UM) DA QUADRA N° 04 (QUATRO), NUMA EXTENSÃO DE 14,00 M (CATORZE METROS); " AO OESTE, COM O LOTE N° 03 (TRÊS), UMA EXTENSÃO DE 24,00 M (VINTE E QUATRO METROS). B) 01 (UM) BARRAÇÃO CONSTRUÍDO SOBRE A ÁREA ACIMA IDENTIFICADA, MEDINDO 291,70 M<sup>2</sup> (DUZENTOS E NOVENTA E UM METROS E SETENTA CENTÍMETROS QUADRADOS); LEI AUTORIZATIVA N. 425/2004, LEI AUTORIZATIVA N. 498/2005 E LEI AUTORIZATIVA N. 882/2011.

o. 01 (UM) LOTE URBANO N° 03 (TRÊS) DA QUADRA N° 04 (QUATRO), MEDINDO 240,00 M<sup>2</sup> (DUZENTOS E QUARENTA METROS QUADRADOS), LOCALIZADO NA RUA DA PRAIA, BAIRRO SCHEID, PARTE DA MATRÍCULA N° 7.636, CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPO ERÊ – SC, COM AS SEGUINTE CONFRONTAÇÕES:AO NORTE COM A RUA DA PRAIA, NUMA EXTENSÃO DE 20,00 M (VINTE METROS);AO SUL, COM O LOTE URBANO N° 11 (ONZE) E N° 10 (DEZ) DA QUADRA N° 04 (QUATRO), NUMA EXTENSÃO DE 20,00 M (VINTE METROS);AO LESTE, COM O LOTE URBANO N° 02(DOIS) DA QUADRA N° 04 (QUATRO), NUMA EXTENSÃO DE 12,00 M (VINTE METROS);AO OESTE,

COM O LOTE Nº 04 (QUATRO), UMA EXTENSÃO DE 12,00 M (TRINTA E DOIS METROS).LEI Nº 1.052/2015 DE 30/04/2015

p. 01 (UMA) ÁREA DE TERRAS, MEDINDO 3.074,54 M<sup>2</sup> (TRÊS MIL, SETENTA E QUATRO VIRGULA CINQUENTA E QUATRO METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NA ÁREA INDUSTRIAL, NA SEDE DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDINO-SC, ACESSO A SC 473, PARTE DA MATRÍCULA Nº 8.546, CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPO ERÊ – SC, COM AS SEGUINTE CONFRONTAÇÕES:AO NORTE COM PARTE DO LOTE RURAL Nº 08 (OITO) DE ILTON SCHEINDER, NUMA EXTENSÃO DE 49,279 METROS; AO SUL, COM A TESTADA DA ESTRADA RURAL, SAÍDA PARA LINHA SÃO JOSÉ, QUE ATRAVESSA A MESMA ÁREA;AO LESTE, COM PARTE DA MESMA ÁREA MATRÍCULA Nº 8.546, NUMA EXTENSÃO DE 55,372 METROS;AO OESTE, COM PARTE DA CHÁCARA Nº 04 DE INÁCIO WOLFART, NUMA EXTENSÃO DE 59,229 METROS.

q. 01 (UMA) ÁREA DE TERRAS, MEDINDO 5.179,31 M<sup>2</sup> (CINCO MIL CENTO E SETENTA E NOVE VÍRGULA TRINTA E UM METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NA ÁREA INDUSTRIAL, NA SEDE DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDINO-SC, ACESSO A SC 473, PARTE DA MATRÍCULA Nº 8.546, CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPO ERÊ – SC, COM AS SEGUINTE CONFRONTAÇÕES: AO NORTE COM A TESTADA DA ESTRADA RURAL, SAÍDA PARA LINHA SÃO JOSÉ, QUE ATRAVESSA A MESMA ÁREA; AO SUL, COM PARTE DA CHÁCARA Nº 01-A E 12 – A DE PEDRO ROQUE KRINDGES, NUMA EXTENSÃO DE 7,76 M (SETE VIRGULA SETENTA E SEIS METROS); AO LESTE, COM PARTE DA MESMA ÁREA, CONCEDIDA A BRASIL TELECOM, ONDE ESTA INSTALADA A TORRE DE CEULAR, NUMA EXTENSÃO DE 19,619 M (DEZENOVE VIRGULA SEISCENTOS E DEZENOVE METROS), COM PARTE DA MESMA ÁREA MATRÍCULA Nº 8.546, NUMA EXTENSÃO DE 34,00 (TRINTA E QUATRO METROS), SEGUINDO AS MARGENS DA RODOVIA ACESSO A SC 473 NUMA EXTENSÃO DE 111,10 (CENTO E ONZE VIRGULA UM METROS);AO OESTE, COM PARTE DA CHÁCARA Nº

|   |  |  |
|---|--|--|
| 04 DE INÁCIO WOLFART, NUMA EXTENSÃO DE 165,74 (CENTO E SESSENTA E CINCO VÍRGULA SETENTA E QUATRO METROS). |  |  |
|---|--|--|

|  |  |  |
|--|--|--|
| O RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DEVERÁ APRESENTAR O VALOR INDIVIDUALIZADO SEPARADO DE CADA IMÓVEL, OU SEJA, DE CADA BARRACÃO E DE CADA ÁREA DE TERRA E DEVERÁ SER ASSINADO PELO PROFISSIONAL COMPETENTE. TODAS AS DESPESAS E CUSTOS DE DESLOCAMENTO PARA A EXECUÇÃO DO TRABALHO DEVERÃO SER POR CONTA DO PROFISSIONAL CONTRATADO. O PRAZO DE ENTREGA DO MATERIAL AVALIADO DEVERÁ SEGUIR O CRONOGRAMA ESTIPULADO PELO CONTRATANTE. |  |  |
|--|--|--|

4.2 - FONTE DE RECURSOS: (próprios)

4.3 - Prazo de Entrega/ Execução: Os trabalhos deverão ser iniciados em até 08(oito) dias após a emissão da autorização de fornecimento e deverá ser concluído em até 20 dias.

## 5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Levantamento de Mercado para Avaliação de Imóveis do Patrimônio Público Municipal

### Introdução:

O presente levantamento de mercado tem como objetivo analisar duas soluções viáveis para a avaliação dos imóveis do Patrimônio Público Municipal de São Bernardino-SC. Essa avaliação é crucial para assegurar que os valores atribuídos aos imóveis sejam justos e condizentes com o mercado, permitindo que o município tome decisões informadas sobre alienação, concessão ou outras ações relacionadas a esses bens públicos. Abaixo são apresentadas duas soluções possíveis, com uma análise de suas vantagens, desvantagens, e riscos.

### Solução 1: Contratação de Empresa ou Pessoa Física Especializada em Avaliação Imobiliária

#### Descrição:

Esta solução propõe a contratação de uma empresa ou pessoa física especializada em avaliação imobiliária. A empresa contratada seria responsável por todos os aspectos da avaliação, desde a vistoria in loco até a emissão de laudos técnicos e pareceres, sempre em conformidade com as normas técnicas e legais. A empresa deve contar com uma equipe qualificada e experiente, garantindo a precisão e a imparcialidade das avaliações.

#### Vantagens:

- **Especialização Técnica:** A empresa contratada terá experiência e conhecimento específico em avaliação imobiliária, assegurando resultados precisos e confiáveis.
- **Imparcialidade:** Como entidade externa, a empresa atua de forma independente, minimizando conflitos de interesse e garantindo a transparência do processo.
- **Responsabilidade Completa:** A empresa será responsável por todos os aspectos da execução do serviço, incluindo custos de deslocamento, alimentação e materiais, o que reduz o risco de encargos adicionais para o município.

**-Garantia de Qualidade:**A contratação de uma empresa especializada assegura a entrega de um serviço dentro dos padrões de qualidade e no prazo estipulado, minimizando o risco de problemas futuros.

**Desvantagens:**

- **Custo:** A contratação de uma empresa especializada pode ser mais onerosa em comparação a outras soluções.

**Solução 2: Formação de Comissão Interna com Assessoria Técnica Externa**

**Descrição:**

A segunda solução envolve a formação de uma comissão interna composta por servidores municipais, complementada por uma assessoria técnica externa (um especialista individual ou uma pequena consultoria). A comissão interna realizaria as avaliações preliminares, enquanto a assessoria externa forneceria suporte técnico e validaria os resultados.

**Vantagens:**

- **Redução de Custos:** Esta solução pode ser mais econômica, uma vez que parte do trabalho seria realizada internamente, reduzindo a necessidade de contratação externa.  
- **\*\*Aproveitamento de Recursos Internos:\*\*** Utilizar servidores municipais pode aproveitar o conhecimento local e fortalecer a capacidade técnica da equipe interna.

**Desvantagens e Riscos:**

-**Capacidade Técnica Limitada:** A equipe interna pode não possuir o conhecimento especializado necessário para realizar avaliações imobiliárias de forma precisa, o que pode comprometer a qualidade dos laudos.

- **Sobrecarga de Trabalho:**A comissão interna pode ser sobrecarregada com responsabilidades adicionais, o que pode afetar o desempenho em outras atividades essenciais do município.

- **Risco de Atrasos:** A dependência de recursos internos e a necessidade de validação externa podem aumentar o risco de atrasos na entrega dos laudos, especialmente se houver falta de coordenação eficiente entre a equipe interna e a assessoria externa.

-**Imparcialidade Comprometida:**Como a avaliação seria realizada em grande parte internamente, há um risco de percepções de parcialidade, o que pode gerar questionamentos sobre a transparência do processo e a justiça dos valores atribuídos.

-**Responsabilidade Maior para o Município:** O município assumiria uma maior responsabilidade pela execução e qualidade do serviço, o que pode gerar riscos adicionais se o trabalho não for realizado conforme os padrões exigidos.

**Conclusão:**

Após a análise das duas soluções, conclui-se que a **Solução 1** – a contratação de uma empresa ou pessoa física especializada em avaliação imobiliária – é a mais viável para o Município de São Bernardino-SC. Embora o custo possa ser mais elevado, esta solução oferece maior segurança técnica, imparcialidade e garante que o serviço será executado de forma completa e eficiente, minimizando os riscos de erros e problemas futuros.

Por outro lado, a **Solução 2**, embora aparentemente mais econômica, apresenta diversos riscos significativos, como a limitação técnica da equipe interna, possibilidade de sobrecarga de trabalho, riscos de atrasos e questionamentos sobre a imparcialidade do processo. Além disso, o município teria que assumir uma maior responsabilidade sobre a execução do serviço, o que pode gerar custos indiretos e potenciais problemas de qualidade. Portanto, para garantir que a avaliação dos imóveis seja realizada de forma adequada e em conformidade com as normas, a Solução 1 se destaca como a opção mais segura e eficaz.

**6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO**

| Item | Cotação nº 01 | Cotação nº 02 | Cotação nº 03 | Cotação nº 04 | Valor de referência |
|------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|
| 01   | 10.000,00     | 5.000,00      | 27.000,00     |               | 5.000,00            |

## 7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta envolve a contratação de uma empresa ou pessoa física especializada em avaliação imobiliária para realizar a avaliação dos imóveis do Patrimônio Público Municipal de São Bernardino-SC. Essa avaliação é necessária para que o município possa tomar decisões informadas sobre a alienação, concessão ou outras destinações desses bens, garantindo que os valores atribuídos sejam justos e condizentes com o mercado.

A empresa contratada será responsável por todos os aspectos do serviço, desde a vistoria in loco dos imóveis até a entrega dos laudos técnicos e pareceres, em conformidade com as normas técnicas vigentes e com os prazos estipulados pelo município. O processo incluirá a coleta de dados de mercado, a análise documental dos imóveis, e a emissão de relatórios detalhados que deverão ser protocolados junto à Comissão de Avaliação de Imóveis.

Além disso, a empresa assumirá todos os custos associados à execução do serviço, incluindo despesas de deslocamento, alimentação e materiais. Isso assegura que o município não terá encargos adicionais durante a execução do contrato. A solução garante que o trabalho será realizado por profissionais altamente qualificados, com experiência no mercado imobiliário, garantindo a precisão, imparcialidade e transparência no processo de avaliação.

Em resumo, a solução proposta visa assegurar que a avaliação dos imóveis seja conduzida de forma eficiente e profissional, permitindo ao município de São Bernardino-SC alcançar seus objetivos de desenvolvimento econômico, ao mesmo tempo em que promove a justiça e a transparência na gestão dos bens públicos.

## 8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não haverá parcelamento do objeto.

## 9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação de uma empresa ou pessoa física especializada para realizar a avaliação dos imóveis do Patrimônio Público Municipal de São Bernardino-SC tem como objetivo alcançar uma série de resultados que serão fundamentais para o desenvolvimento econômico e a gestão eficiente dos bens públicos municipais. Os principais resultados pretendidos são:

1. **Avaliação Precisa e Confiável dos Imóveis:** O principal resultado esperado é a obtenção de avaliações imobiliárias precisas e confiáveis, que reflitam o valor de mercado real dos imóveis. Isso permitirá que o município tome decisões fundamentadas sobre a alienação, concessão ou uso dos bens, assegurando que os valores atribuídos estejam em conformidade com as práticas de mercado e que os interesses do município sejam resguardados.
2. **Facilitação de Transações Imobiliárias:** Com a avaliação dos imóveis devidamente realizada, o município poderá avançar com processos de venda, concessão ou permuta dos bens avaliados. Isso será essencial para atender ao interesse das empresas que manifestaram desejo de adquirir os imóveis e máquinas atualmente sob concessão, permitindo que elas obtenham a titularidade necessária para a realização de novos investimentos.

3. **Geração de Emprego e Renda:** A regularização das propriedades permitirá que as empresas já estabelecidas no município ampliem suas operações, resultando em novos investimentos e, conseqüentemente, na geração de empregos e renda. Este resultado é de extrema importância para o fortalecimento da economia local e para o bem-estar da população de São Bernardino-SC.
4. **Transparência e Conformidade Legal:** Ao contratar uma empresa ou profissionais especializados para a execução das avaliações, o município garante que o processo será conduzido de maneira transparente, imparcial e em conformidade com as normas técnicas e legais. Isso reduzirá o risco de questionamentos futuros sobre a validade das avaliações e assegurará que o município esteja cumprindo suas obrigações legais.
5. **Apoio ao Desenvolvimento Econômico Sustentável:** O resultado final deste processo será o fortalecimento do ambiente de negócios no município, proporcionando condições para que as empresas locais cresçam e contribuam de maneira ainda mais significativa para o desenvolvimento econômico de São Bernardino-SC. O município se posicionará como um facilitador do crescimento empresarial, promovendo o desenvolvimento sustentável e a criação de um ciclo virtuoso de investimentos, emprego e renda.
6. **Segurança nas Decisões Administrativas:** Com avaliações técnicas bem elaboradas, a administração municipal terá maior segurança na tomada de decisões estratégicas, minimizando riscos e garantindo que os bens públicos sejam geridos de forma eficiente e responsável. Esse resultado contribuirá para a confiança da população nas ações da administração e para a credibilidade do município junto a parceiros e investidores.

Em resumo, os resultados pretendidos com a contratação para a avaliação dos imóveis públicos municipais vão além da simples estimativa de valores. Eles envolvem o fortalecimento da economia local, a promoção da transparência e a criação de condições favoráveis para o crescimento sustentável de São Bernardino-SC, garantindo que o município esteja preparado para enfrentar desafios futuros com responsabilidade e eficiência.

## 10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

- **Elaboração do Contrato e Fiscalização:** Após a escolha da empresa vencedora e a verificação de sua regularidade, o contrato deve ser elaborado, prevendo todas as cláusulas necessárias para a execução do serviço. O contrato deve contemplar as responsabilidades das partes, os prazos, as condições de pagamento, as penalidades por inadimplemento, entre outras disposições.
- **Habilitação Jurídica e Fiscal:** A empresa vencedora deverá comprovar sua regularidade jurídica e fiscal, apresentando todos os documentos exigidos pelo edital, tais como certidões negativas, comprovantes de inscrição no CNPJ, e documentos de qualificação técnica. A habilitação é uma etapa crucial para garantir que a empresa contratada esteja apta a cumprir suas obrigações contratuais.
- **Habilitação Técnica:** Comprovante de registro atualizado junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) ou órgão Competente.

## 11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não há contratações correlatas ou interdependentes identificadas que possam interferir na execução desta contratação.

## 12 – IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação de uma empresa ou pessoa física especializada para a avaliação dos imóveis do Patrimônio Público Municipal de São Bernardino-SC, em si, não gera impactos ambientais diretos, uma vez que se trata de um serviço técnico de avaliação imobiliária, que envolve atividades como vistoria, coleta de dados, análise documental e elaboração de laudos. No entanto, é importante considerar alguns aspectos relacionados aos impactos ambientais indiretos que podem surgir em função das decisões que serão tomadas com base nas avaliações realizadas.

1. **Uso Futuro dos Imóveis:** Dependendo do resultado das avaliações e das decisões subsequentes de venda, concessão ou requalificação dos imóveis, o uso futuro dessas áreas pode ter implicações ambientais. Por exemplo, se uma área atualmente subutilizada for destinada a atividades industriais ou comerciais, é necessário considerar o potencial impacto ambiental dessas novas atividades, como aumento de resíduos, consumo de recursos naturais e emissão de poluentes.
2. **Preservação de Áreas Verdes e Ecossistemas:** No processo de avaliação, é essencial que sejam identificadas e preservadas áreas que possuam características ambientais sensíveis, como vegetação nativa, nascentes ou ecossistemas vulneráveis. Qualquer mudança de uso de solo deve levar em consideração a preservação dessas áreas, garantindo que o desenvolvimento urbano ou industrial não comprometa o meio ambiente.
3. **Sustentabilidade das Operações:** Caso os imóveis avaliados sejam destinados a novos empreendimentos, é fundamental que os futuros proprietários ou concessionários adotem práticas sustentáveis em suas operações. Isso inclui a gestão adequada de resíduos, o uso eficiente de energia e água, e a mitigação de impactos negativos sobre o meio ambiente.
4. **Deslocamento e Atividades de Vistoria:** Durante o processo de vistoria in loco, os deslocamentos e atividades da equipe de avaliação devem ser realizados com responsabilidade ambiental, minimizando o impacto ao meio ambiente. Isso pode incluir o uso de transportes mais eficientes e a adoção de práticas de baixo impacto durante as visitas.

Em resumo, embora o serviço de avaliação imobiliária em si não apresente impactos ambientais significativos, as decisões que se seguirão às avaliações podem ter repercussões ambientais, e é essencial que o município de São Bernardino-SC adote uma abordagem que equilibre o desenvolvimento econômico com a preservação ambiental. A fiscalização e o planejamento cuidadoso serão fundamentais para garantir que os impactos ambientais sejam minimizados e que as práticas sustentáveis sejam incentivadas em todas as fases do processo.

## 13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação de uma empresa ou pessoa física especializada para a avaliação dos imóveis do Patrimônio Público Municipal de São Bernardino-SC é não apenas viável, mas também necessária. A complexidade e a importância das avaliações demandam expertise técnica que dificilmente poderia ser alcançada apenas com recursos internos, garantindo que os laudos sejam precisos, imparciais e em conformidade com as normas vigentes.

Financeiramente, o município tem capacidade para arcar com os custos da contratação, e os benefícios econômicos a médio e longo prazo, como a facilitação de transações imobiliárias e o crescimento das empresas locais, justificam plenamente o investimento. Legalmente, o processo de contratação seguirá os procedimentos estabelecidos, assegurando transparência e conformidade.

Em resumo, a contratação é viável e necessária para que o município possa tomar decisões informadas e responsáveis sobre a gestão de seus imóveis, promovendo o desenvolvimento econômico e o interesse público.

13.1 - Prazo de Entrega/ Execução: Os serviços deverão ser iniciados em até 08 dias e concluídos em até 20 dias após a emissão da autorização de fornecimento

13.2 - Unidade e servidor responsável para esclarecimentos: Secretaria Municipal da administração e Fazenda , com a Sr. Jonas de Camargo

13.3 - Prazo para pagamento: Em até 10 dias Após a realização do serviço e a emissão da nota fiscal .

13.4 - A solução pretendida demonstra viabilidade técnica, operacional e tem respaldo orçamentário, assim como está adequado à necessidade da demanda de contratação, portanto **Declaroviável a contratação.**

São Bernardino – SC, aos 03 de setembro de 2024.

Responsável pela Formalização da Demanda

Nome : JONAS DE CAMARGO

Matrícula : 665/03

Assinatura

Em conformidade com a legislação que rege o tema, encaminhe-se à autoridade competente para análise de conveniência e oportunidade para a contratação e demais providências cabíveis.

**OBSERVAÇÕES:**

Resta Autorizado

secretario da Administração e Fazenda :JONAS DE CAMARGO

Matrícula: 665/03