



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
POLÍCIA CIVIL
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO POLICIAL
DSG – DIVISÃO DE SERVIÇOS GERAIS
ASSESSORIA DE ENGENHARIA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

O presente estudo consiste na primeira etapa do planejamento de uma contratação, de modo a assegurar a viabilidade e embasar o Termo de Referência, conforme previsto na Lei 14.133/2021.

RESPONSÁVEIS PELO PREENCHIMENTO DO ETP:

Equipe Técnica da Assessoria de Engenharia

Telefones: (51) 3288-2426/2436

Email: ass-eng@pc.rs.gov.br

1 – INFORMAÇÕES BÁSICAS

Nº Processo Administrativo: 26/1204-9003936-0

Área Requisitante: Assessoria de Engenharia – DSG/DAP

2 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação decorre da necessidade de capacitação técnica dos servidores da Assessoria de Engenharia da Polícia Civil, especificamente arquitetos responsáveis pela análise e manifestação técnica em processos administrativos de locação de imóveis.

No âmbito institucional, a Administração é frequentemente demandada a avaliar a compatibilidade dos valores locatícios com os praticados no mercado, sendo indispensável a realização de análises técnicas fundamentadas, especialmente para instrução de processos de contratação.

A avaliação de imóveis urbanos exige conhecimento específico de metodologias normatizadas, conforme disposições da ABNT NBR 14.653, bem como domínio de técnicas de análise de mercado, tratamento de dados comparativos e elaboração de laudos técnicos consistentes. Nesse contexto, a capacitação da equipe técnica mostra-se essencial para assegurar maior qualidade nas avaliações produzidas, padronização dos procedimentos e mitigação de riscos administrativos e jurídicos, contribuindo para a adequada instrução dos processos da instituição.

3 – PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A contratação está alinhada ao eixo estratégico “Sociedade Inclusiva, Justa e Feliz” do Mapa Estratégico do Governo RS 2023–2026 uma vez que o aprimoramento da gestão



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
POLÍCIA CIVIL
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO POLICIAL
DSG – DIVISÃO DE SERVIÇOS GERAIS
ASSESSORIA DE ENGENHARIA

patrimonial da Polícia Civil contribui diretamente para *fortalecer a segurança e o combate ao crime* mesmo viabilizando a habitabilidade e a adequação dos espaços ocupados pela Polícia Civil, garantindo e fortalecendo a continuidade dos serviços policiais. A melhoria da capacidade técnica da equipe impacta diretamente na eficiência dos processos administrativos e na qualidade das decisões da Administração, promovendo maior segurança jurídica e melhor utilização dos recursos públicos.

4 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos da contratação abrangem o seguinte:

- O curso deverá contemplar avaliação de imóveis urbanos;
- Deverá abordar metodologias conforme ABNT NBR 14.653;
- Deverá incluir o método comparativo de dados de mercado;
- Deverá contemplar aplicação de inferência estatística (regressão linear);
- Deverá incluir abordagem sobre elaboração de laudos técnicos;
- Deverá apresentar conteúdo com aplicação prática;
- Deverá fornecer certificado de conclusão;
- O instrutor ou instituição deverá possuir qualificação técnica comprovada;
- O curso poderá ser ofertado na modalidade presencial em Porto Alegre ou a distância;

5 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

A contratação contempla a participação de 04 (quatro) servidores arquitetos da Assessoria de Engenharia em curso de capacitação. A quantidade justifica-se pela necessidade de distribuição adequada das demandas técnicas; redução de dependência de único servidor; padronização dos procedimentos internos e garantia de continuidade das atividades da unidade.

6 – LEVANTAMENTO DO MERCADO

Para atendimento da necessidade de utilização de softwares pela Assessoria de Engenharia, foram analisadas alternativas disponíveis no mercado, considerando aspectos



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
POLÍCIA CIVIL
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO POLICIAL
DSG – DIVISÃO DE SERVIÇOS GERAIS
ASSESSORIA DE ENGENHARIA

técnicos, operacionais, econômicos e administrativos. As principais soluções identificadas são descritas a seguir:

Alternativa	Descrição	Avaliação
Contratação de curso especializado em avaliação de imóveis urbanos (instituições especializadas)	Capacitação formal por meio de cursos ofertados por instituições com atuação na área de avaliação imobiliária, com abordagem teórica e prática, contemplando aplicação das normas técnicas, métodos comparativos de dados de mercado e elaboração de laudos.	Escolhida – solução mais adequada e eficiente
Capacitação informal por meio de estudos autônomos ou materiais técnicos	Aquisição de conhecimento por meio de leitura de normas, manuais técnicos e outros materiais disponíveis, sem estrutura formal de ensino.	Descartada – solução insuficiente para a necessidade institucional
Participação em cursos genéricos ou de curta duração com abordagem introdutória	Capacitação por meio de cursos básicos, com conteúdo superficial, sem aprofundamento em metodologias normatizadas e aplicação prática.	Descartada – solução inadequada por não atender às necessidades técnicas da Administração



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
POLÍCIA CIVIL
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO POLICIAL
DSG – DIVISÃO DE SERVIÇOS GERAIS
ASSESSORIA DE ENGENHARIA

A primeira alternativa consiste na contratação de curso especializado em avaliação de imóveis urbanos, ofertado por instituições com experiência na área.

Prós:

- proporciona capacitação estruturada e padronizada;
- aborda metodologias conforme normas técnicas (ABNT NBR 14.653);
- inclui aplicação prática dos conteúdos;
- melhora a qualidade e consistência dos laudos técnicos;
- reduz riscos de inconsistências técnicas e questionamentos por órgãos de controle;
- possibilita aplicação direta dos conhecimentos nas atividades da Administração;

Contras:

- necessidade de investimento financeiro;
- demanda de tempo dos servidores para participação;

A segunda alternativa envolve a capacitação informal por meio de estudos autônomos.

Prós:

- ausência de custo direto imediato;
- flexibilidade de acesso a conteúdos;

Contras:

- ausência de padronização do conhecimento;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
POLÍCIA CIVIL
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO POLICIAL
DSG – DIVISÃO DE SERVIÇOS GERAIS
ASSESSORIA DE ENGENHARIA

- elevado risco de interpretações equivocadas das normas;
- inexistência de orientação prática estruturada;
- fragilidade técnica dos laudos produzidos;
- maior exposição a questionamentos por órgãos de controle;

A terceira alternativa envolve a realização de cursos genéricos ou introdutórios.

Prós:

- baixo custo;
- rápida realização;

Contras:

- conteúdo técnico limitado;
- ausência de aprofundamento em metodologias normatizadas;
- insuficiente para aplicação prática na Administração;
- não atende integralmente às necessidades da equipe técnica;

Diante da análise das alternativas disponíveis no mercado, observa-se que a contratação de curso especializado em avaliação de imóveis urbanos se apresenta como a solução mais adequada para atender de forma segura, eficiente e tecnicamente consistente às necessidades da Administração, considerando a complexidade das atividades desenvolvidas e a necessidade de assegurar a qualidade e a confiabilidade das avaliações realizadas

7 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

A estimativa de preços da presente contratação foi realizada mediante levantamento de mercado, com base em propostas obtidas junto a fornecedores que ofertam cursos compatíveis com os requisitos técnicos definidos pela Administração. Foram analisadas propostas de instituições que oferecem capacitação em avaliação de imóveis urbanos, contemplando conteúdos como metodologias conforme ABNT NBR 14.653, método comparativo de dados de mercado e aplicação de inferência estatística.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
POLÍCIA CIVIL
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO POLICIAL
DSG – DIVISÃO DE SERVIÇOS GERAIS
ASSESSORIA DE ENGENHARIA

Dentre as propostas levantadas, destacam-se:

- Curso de Avaliação de Imóveis Urbanos – Escola de Perito, com valor de aproximadamente R\$ 997,00 por participante
- Curso AVALIA – Avaliação de Imóveis Urbanos – Manual de Perícias, com valor de aproximadamente R\$ 1.200,00 por participante
- Curso de Avaliação de Imóveis – IBAPE/RS, com valor de aproximadamente R\$ 980,00 por participante

Com base nos valores obtidos, foi adotada a mediana dos preços pesquisados como parâmetro de referência, resultando no valor de R\$ 997,00 por participante.

Considerando a participação de 04 (quatro) servidores, estima-se o valor total da contratação em aproximadamente **R\$ 3.988,00**.

A definição do fornecedor será realizada com base na proposta mais vantajosa dentre aquelas que atenderem integralmente aos requisitos técnicos estabelecidos pela Administração.

8 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na contratação de curso de capacitação em perícia e avaliação de imóveis urbanos, destinado aos servidores da Assessoria de Engenharia, com foco na qualificação técnica para elaboração de avaliações de mercado no âmbito da Administração Pública.

O curso deverá contemplar conteúdos teóricos e práticos relacionados à avaliação imobiliária, incluindo a aplicação das normas técnicas pertinentes, utilização de métodos comparativos, análise de dados de mercado e elaboração de laudos técnicos. A capacitação deverá permitir a aplicação direta dos conhecimentos adquiridos nas atividades rotineiras da unidade, contribuindo para a melhoria da qualidade das análises técnicas e maior confiabilidade dos processos administrativos.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
POLÍCIA CIVIL
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO POLICIAL
DSG – DIVISÃO DE SERVIÇOS GERAIS
ASSESSORIA DE ENGENHARIA

9 – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Nos termos da legislação vigente, o parcelamento deve ser adotado quando técnica e economicamente viável. No presente caso, não se recomenda o parcelamento da contratação, tendo em vista que se trata de serviço único de capacitação, cujos conteúdos devem ser ministrados de forma integrada a todos os participantes. A divisão da contratação poderia comprometer a uniformidade da capacitação e dificultar a padronização dos conhecimentos adquiridos pela equipe técnica. Dessa forma, a contratação unitária se mostra mais adequada e eficiente para a Administração.

10 – DEMOSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação, a Administração pretende:

- Qualificar tecnicamente os servidores da Assessoria de Engenharia;
- Melhorar a qualidade dos laudos de avaliação imobiliária;
- Garantir maior confiabilidade na determinação de valores locatícios;
- Reduzir riscos de questionamentos por órgãos de controle;
- Padronizar os procedimentos técnicos adotados pela unidade;
- Aumentar a eficiência e celeridade na instrução dos processos administrativos;

11 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Não há necessidade de providências extraordinárias, além da realização da pesquisa de preços e instrução regular do processo administrativo.

12 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

A presente contratação possui relação indireta com os processos administrativos de locação de imóveis, nos quais a avaliação técnica constitui etapa essencial para a adequada instrução processual.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
POLÍCIA CIVIL
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO POLICIAL
DSG – DIVISÃO DE SERVIÇOS GERAIS
ASSESSORIA DE ENGENHARIA

13 – IMPACTOS AMBIENTAIS

A presente contratação possui impacto ambiental reduzido, considerando tratar-se de serviço de natureza intelectual, podendo ser realizado em ambiente virtual, sem consumo significativo de recursos materiais.

14 – DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Após a realização dos estudos preliminares, considerando a viabilidade técnica, operacional e orçamentária, assim como a adequação à necessidade identificada na demanda de contratação, tomando também como base, **experiências em contratações similares anteriores realizadas pelo Estado do Rio Grande do Sul**, a realização de pesquisa de mercado, e todo o aqui exposto, concluímos pela viabilidade da CONTRATAÇÃO do curso de capacitação em perícia e avaliação de imóveis urbanos, através do devido processo licitatório.

Porto Alegre, 16 de junho de 2026.

Luísa Goltz Muniz
Assessoria de Engenharia
Inspetora de Polícia
ID 3941000