

SUP.REGIONAL RECEITA FEDERAL 6A.RF/MG

Estudo Técnico Preliminar 16/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 13031.232787_2026-07

2. Descrição da necessidade

2.1 O objetivo do presente ETP é demonstrar a viabilidade da contratação de serviço de elaboração de laudo técnico de avaliação para imóveis nos quais estão instaladas ou venham a ser instaladas unidades da Superintendência Regional da Receita Federal do Brasil da 6ª Região Fiscal (SRRF06), em Minas Gerais, em conformidade com a ABNT - NBR 14.653, para fins de locação.

2.2 A avaliação de imóvel por meio de laudo técnico elaborado por profissional habilitado, em conformidade com a ABNT NBR 14.653, e de acordo com o disposto na Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018, é condição indispensável para a prorrogação de contratos vigentes de locação de imóvel e para a contratação de novas locações e ajustes de mesma natureza, uma vez que serve para aferir a compatibilidade mercadológica do valor locatício, inclusive para possíveis reajustes.

2.3 Ao longo de 2026 e até o início de 2027, 9(nove) contratos de locação de imóveis que abrigam unidades da RFB na 6ª Região Fiscal (RF06) irão vencer – ARF/SLC, ARF/PTR, ARF/LAV, ARF/IBA, ARF/PMI, ARF/BDO, ARF/FMA, ARF/FRU e ARF/IUA. Considerando a inexistência de imóveis da União disponíveis para ocupação integral ou compartilhamento e a necessidade de manter o funcionamento dessas unidades e o desenvolvimento de atividades finalísticas do órgão, tais contratos precisam ser prorrogados.

2.4 Ademais, deverão ser firmados dois novos contratos de locação a partir da realização de chamamentos públicos e nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022: para a ARF/TOI, em virtude da impossibilidade de prorrogação do contrato vigente e da indisponibilidade de imóvel da União, e para a ARF/CLO, pela impossibilidade de realização imediata de melhorias e adequações do imóvel da União ocupado atualmente.

2.5 Por fim, há ainda contrato de cessão de uso de área de imóvel da Universidade Federal de Alfenas a ser firmado pela SRRF06 para a ARF/ALF, após tentativas frustradas de locação tradicional por meio de dois chamamentos públicos e do encerramento de acordo de cooperação com a prefeitura municipal que, até então, garantia o funcionamento da unidade.

1	ARF São Lourenço (ARF/SLC)	Prorrogação dos Contratos DRF/VAR nº 08/2021; 09/2021; 10/2021 e 11/2021
2	ARF Alfenas (ARF/ALF)	Contrato de cessão de uso
3	ARF Patos de Minas (ARF/PMI)	Prorrogação do Contrato DRF/UBL nº 07/2021
4	ARF Lavras (ARF/LAV)	Prorrogação do Contrato DRF/VAR nº 01/2017

5	ARF Patrocínio (ARF /PTR)	Prorrogação do Contrato DRF/UBL nº 06/2021
6	ARF Itajubá (ARF/IBA)	Prorrogação do Contrato DRF/VAR nº 03/2009
7	ARF Bom Despacho (ARF/BDO)	Prorrogação do Contrato DRF/DIV 02/2017
8	ARF Formiga (ARF /FMA)	Prorrogação do Contrato SRRF06 nº 04/2023
9	ARF Teófilo Otoni (ARF/TOI)	Contratação de nova locação
10	ARF Curvelo (ARF /CLO)	Contratação de nova locação
11	ARF Ituiutaba (ARF /IUA)	Prorrogação do Contrato DRF/UBL nº 02/2022
12	ARF Frutal (ARF/FRU)	Prorrogação do Contrato DRF/UBL nº 03/2022

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
SACON	Flavia Brito Medina

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 Os laudos técnicos de avaliação de imóvel deverão ser elaborados em conformidade com a ABNT-NBR 14.653 e suas partes, tal como disposto na Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018 ou norma que vier a substituí-la.

4.2 Também deverão ser observadas:

- ABNT-NBR 12.721/2006 - Versão Corrigida 3:2021;
- Portaria Conjunta STN/SPU nº 10, de 4 de julho de 2023;
- Instrução Normativa SPU/ME nº 67, de 20 de setembro de 2022;
- Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 06 de março de 2025.

4.3 Os laudos deverão ser elaborados e assinados por profissionais legalmente habilitados nas áreas de engenharia civil ou de arquitetura, e entregues em formato digital com a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) correspondente, também assinada.

4.4 Para prestação dos serviços são necessários, no mínimo:

- Vistoria técnica presencial a cada imóvel que está sendo avaliado para caracterização da região, terreno e benfeitorias;
- Levantamento de dados de mercado referentes a locações de imóveis semelhantes no mesmo município do imóvel avaliado.

4.5 Para vistoria de cada um dos imóveis que será objeto dos laudos, será fornecida autorização de acesso aos imóveis mediante agendamento prévio.

4.6 A contratada deverá providenciar deslocamentos e hospedagens para o(s) profissional(is) realizar (em) as vistorias necessárias à elaboração dos laudos. Também correm às custas da contratada, todos os equipamentos e softwares necessários para levantamentos e elaboração dos documentos correspondentes.

4.7 Não será exigida garantia da contratação nos termos do art. 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, uma vez que se trata de serviço intelectual com baixos riscos envolvidos. O pagamento à contratada deverá ocorrer somente após a efetiva prestação do serviço; dessa forma, eventual descumprimento contratual não ensejará prejuízos financeiros à Administração. Além disso, a exigência de garantia representa custo adicional à Contratada, podendo desestimular a participação de potenciais licitantes, reduzindo o alcance e competitividade do certame e ainda elevando o custo da contratação.

4.8 Na execução dos serviços deverão ser observadas as seguintes práticas de sustentabilidade, baseadas no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis:

- Avaliar impacto dos insumos utilizados, como papel reciclado, ou evitar o uso de papel por meio do uso de equipamentos eletrônicos;
- Implementar a destinação correta dos resíduos gerados, preferencialmente para coleta seletiva de recicláveis; e
- Optar por soluções que reduzam a emissão de poluentes para os deslocamentos.

4.9 Para habilitação técnica, deverão ser apresentados:

4.9.1 Declaração do licitante de que tem pleno conhecimento das condições necessárias para a execução do contrato.

4.9.2 Registro de Pessoa Jurídica no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e /ou no Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU) em situação ativa e regular.

4.9.3 Registro, junto ao CREA e/ou CAU, dos profissionais, arquiteto ou engenheiro civil responsáveis pela elaboração de cada um dos laudos.

4.9.4 Para comprovação de qualificação técnico-operacional para execução de serviço similar, de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior à do objeto desta contratação, será exigida apresentação de atestados emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, acompanhados da respectiva Certidão de Acervo Operacional (CAO) ou Certidão de Acervo Técnico (CAT), registrados no CAU ou CREA que demonstrem prestação de serviço de elaboração de, pelo menos, 3 laudos para imóvel urbano comercial nos últimos 2 anos (2024 a

2026), fazendo uso do Método Comparativo de Dados de Mercado (MCDDM), na modalidade completa e na forma da NBR 14.653.

4.9.5 Para os profissionais, arquiteto ou engenheiro civil, responsáveis pela elaboração de cada um dos laudos será exigida apresentação de atestado(s) técnico(s) emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, acompanhados da respectiva Certidão de Acervo Técnico (CAT) e registrados no CAU ou CREA, que comprove(m) a realização de serviços similares, a saber: atividade de elaboração de laudo para imóvel urbano comercial, fazendo uso do Método Comparativo de Dados de Mercado (MCDDM), na modalidade completa e na forma da NBR 14.653.

4.9.6 Os profissionais, arquiteto ou engenheiro civil, responsáveis pela elaboração de cada um dos laudos, deverão comprovar vínculo profissional com a empresa, entendendo-se como tal, para fins deste certame: o sócio que comprove seu vínculo por intermédio de contrato social /estatuto social, o administrador ou o diretor ou o responsável técnico pela empresa junto ao CREA/CAU; o empregado devidamente registrado em Carteira de Trabalho e Previdência Social e o prestador de serviços com contrato escrito firmado com o proponente ou com declaração de compromisso de vinculação contratual futura, caso o proponente seja efetivamente contratado.

4.9.7 Para comprovação das qualificações técnico-operacional e técnico-profissional, deverá ser demonstrado o desempenho já concluído das atividades mencionadas.

4.10 A contratação em tela não desonera a administração da gestão do contrato e de suas responsabilidades correspondentes.

4.11 Considerada a natureza do serviço, a contratação pode ser aberta a pessoas físicas, conforme art. 4º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 116/2021.

4.12 O critério de julgamento das propostas será o de menor preço.

4.13 O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses contados da data da assinatura do contrato. Caso necessário, para a execução do objeto inicial, especialmente quanto às novas locações, o prazo deverá ser prorrogado.

4.14 Dados a natureza do objeto e seu valor estimado, por ocasião da realização do certame indica-se a adoção de processo de contratação direta por dispensa de licitação, na forma eletrônica, com enquadramento no inciso I do art. 75 da Lei nº 14.133/2021. Deverá ser adotado o Sistema de Dispensa Eletrônica, conforme INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME Nº 67, DE 8 DE JULHO DE 2021, com os objetivos de promover ampla competitividade e transparência e possibilitar a obtenção de condições mais vantajosas para a Administração, já que os concorrentes podem reduzir seus valores em ambiente público e dinâmico.

5. Levantamento de Mercado

5.1 A contratação de serviço de elaboração de laudo técnico de avaliação para imóveis é comum na Administração Pública, em razão da necessidade de profissionais habilitados para tais atividades e da insuficiência de pessoal em cargos de engenharia nos quadros da maioria dos órgãos, restando então a contratação indireta de empresas especializadas que dominem conhecimentos e procedimentos necessários ao serviço.

5.2 Na própria 6ª Região Fiscal foram contratadas recentemente:

- elaboração de laudo técnico de avaliação de imóvel conforme Norma 14.653 da ABNT para embasar a prorrogação contratual de aluguel que abriga a Agência da Receita Federal em Frutal/MG, processo 13031.159792/2025-79;
- confecção de Laudo Técnico de avaliação imobiliária do valor locatício de mercado do imóvel em que está instalada a Agência da Receita Federal do Brasil em Poços de Caldas/MG, com vista a subsidiar prorrogação contratual de aluguel, processo 10660.724519/2023-61;
- fornecimento sob demanda, de laudos de avaliação do valor locativo dos imóveis, nas quais estão instaladas ou nas quais venham a ser instaladas Unidades da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB), vinculadas à Unidade Gestora 170088, processo 13031.871.516/2021-59.

6. Descrição da solução como um todo

6.1 Serviço de elaboração de laudo técnico de avaliação para imóveis nos quais estão instaladas ou venham a ser instaladas unidades da Superintendência Regional da Receita Federal do Brasil da 6ª Região Fiscal (SRRF06), em Minas Gerais, em conformidade com a ABNT - NBR 14.653, para fins de locação:

	Unidade da SRRF06	Endereço	Área
1	ARF São Lourenço (ARF/SLC)	AVENIDA DR. GETÚLIO VARGAS, Nº 444 - CENTRO - SÃO LOURENÇO	298 m ²
2	ARF Alfenas [Td1] (ARF/ALF)	SEDE DA UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALFENAS – PRÉDIO J – RUA GABRIEL MONTEIRO DA SILVA, Nº 700 – CENTRO - ALFENAS	118 m ²
3	ARF Patos de Minas (ARF/PMI)	RUA JUCA MANDU, Nº 38/ 44 - CENTRO - PATOS DE MINAS	283 m ²
4	ARF Lavras (ARF/LAV)	RUA BARÃO DO RIO BRANCO, Nº 156 - LOJA TÉRREA - CENTRO - LAVRAS	257 m ²
5	ARF Patrocínio (ARF/PTR)	RUA RIO BRANCO, Nº 144 - CENTRO - PATROCÍNIO	106 m ²
6	ARF Itajubá (ARF/IBA)	RUA FRANCISCO MASSELI, Nº 370 - PINHEIRINHO - ITAJUBÁ	309 m ²
7	ARF Bom Despacho (ARF/BDO)	RUA DR. MIGUEL GONTIJO, Nº 255 - SALA 201 - CENTRO - BOM DESPACHO	214 m ²
8	ARF Formiga (ARF/FMA)	RUA DR. HENRIQUE BRAGA, Nº 90 - CENTRO - FORMIGA	398 m ²

9	ARF Ituiutaba (ARF/IUA)	AVENIDA 3, Nº 401 - CENTRO - ITUIUTABA	148 m ²
10	ARF Frutal (ARF/FRU)	RUA SÃO SEBASTIÃO, Nº 826 - CENTRO - FRUTAL	150m ²
11	ARF Teófilo Otoni (ARF/TOI)	A ser definido em contratação de nova locação.	
12	ARF Curvelo (ARF/CLO)		

6.2 O prazo de execução para cada um dos laudos será de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de emissão da Ordem de Serviço. Nesse prazo está incluído todo o período necessário para levantamentos, vistorias, elaboração e entrega dos documentos para avaliação pela fiscalização.

6.3 Caso necessário, a fiscalização do contrato poderá solicitar ajustes e correções para recebimento de cada laudo e somente a versão final aprovada será considerada para fins de recebimento e pagamento.

6.4 As ordens de serviço serão emitidas conforme prazo necessário para formalização dos procedimentos de prorrogação contratual e novas contratações. Nesse sentido, o recebimento dos laudos deverá ocorrer até a data indicada abaixo:

1	ARF São Lourenço (ARF/SLC)	31/07/2026
2	ARF Lavras (ARF/LAV)	10/08/2026
3	ARF Patos de Minas (ARF/PMI)	20/08/ 2026
4	ARF Alfenas (ARF/ALF)	31/08/2026
5	ARF Patrocínio (ARF/PTR)	10/09/2026
6	ARF Itajubá (ARF/IBA)	21/09/2026
7	ARF Bom Despacho (ARF/BDO)	09/10/2026
8	ARF Formiga (ARF/FMA)	20/10/2026
9	ARF Ituiutaba (ARF/IUA)	03/03/2027
10	ARF Frutal (ARF/FRU)	30/03/2027
11	ARF Teófilo Otoni (ARF/TOI)	A depender do processo de contratação da nova locação.
12	ARF Curvelo (ARF/CLO)	

6.5 O Laudo Técnico deve ser desenvolvido observando as seguintes premissas e condicionantes:

- a. referência normativa: requisitos e procedimentos estabelecidos na ABNT NBR 14653-1:2019, na ABNT NBR 14653-2:2011 e na Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025;
- b. modalidade: completo;
- c. finalidade: locação;
- d. objetivo: valor de mercado de locação;
- e. prazo-limite para apresentação de cada laudo: conforme com o estabelecido no item 6.2 e no item 6.4;
- f. forma de apresentação: atendimento aos requisitos mínimos listados na seção 9 da ABNT NBR 14653-1:2019 e no item 10.1 da ABNT NBR 14653-2:2011;
- g. expectativa em relação ao grau de fundamentação: enquadramento preferencial no Grau III de fundamentação, admitindo-se excepcionalmente Grau II. Não serão aceitos laudos que não atinjam, os requisitos necessários ao enquadramento de fundamentação, em conformidade com o disposto no subitem 9.2.1 da norma ABNT NBR 14653-2:2011;
- h. expectativa em relação ao grau de precisão: enquadramento preferencial no Grau III de fundamentação, admitindo-se excepcionalmente Grau II. Não serão aceitos laudos que não atinjam, os requisitos necessários ao enquadramento de precisão, em conformidade com o disposto no subitem 9.2.3 da norma ABNT NBR 14653-2:2011;
- i. vistoria: essencial e obrigatória para o processo avaliatório, não sendo admitida a adoção de situação-paradigma. Em conformidade com o disposto no item 6.3 da ABNT NBR 14653-1:2019 e nos subitens 7.3.1 a 7.3.4 da ABNT NBR 14653-2:2011;
- j. vistoriador: avaliador legalmente habilitado em conformidade com o art. 3º da Instrução Normativa SPU/MGI Nº 98, de 6 de março de 2025 e obrigatoriamente realizada pelo responsável técnico pela elaboração da respectiva avaliação, não podendo ser delegada;
- k. sigilo: confidencialidade do resultado dos trabalhos realizados e de toda informação técnica, financeira, dominial, cadastral ou de qualquer outra natureza, incluindo fotografias internas, plantas, documentos cartoriais, estudos, projetos, e demais documentos compilados para composição da avaliação;
- l. método: Método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM);
- m. temporalidade dos dados de mercado: dados de mercado contemporâneos à data de referência da avaliação, devendo a data de referência (transação, oferta ou exposição) do dado de mercado não exceder 3 (três) meses em relação à data de referência da avaliação;
- n. qualidade da amostra: identificação individualizada de cada dado de mercado que compõe a amostra, por meio de endereço completo contendo, no mínimo, logradouro e número, bem como especificação e quantificação das principais variáveis levantadas. Composição por elementos representativos do mercado de locações do município, com características compatíveis e semelhantes às do bem avaliando;
- o. escolha de variáveis: observância da hierarquia para seleção das variáveis independentes estabelecida no subitem 8.2.1.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2011, com preferência para variáveis quantitativas, qualitativas dicotômicas e qualitativas proxy, admitindo-se variáveis codificadas apenas em caráter subsidiário;
- p. identificação da fonte: fotos e documentação da origem dos dados de mercado (links ativos, capturas de tela de anúncios, contatos de imobiliárias ou outros registros que permitam a rastreabilidade e verificação dos elementos amostrais);
- q. tratamento dos dados: Tratamento científico a partir de modelos de regressão linear com estimativas dos parâmetros populacionais por inferência estatística;
- r. coeficiente de Correlação para o modelo: no mínimo 0,75;
- s. disposição e organização das informações: apresentar no corpo do laudo ou em seus anexos, todas as informações necessárias e suficientes para que o laudo seja autoexplicável, em conformidade com o § 1º do art. 92 da Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025;

- t. conferência das características físicas do avaliando: verificação das áreas, edificações e benfeitorias efetivamente existentes no imóvel, mediante confrontação com a documentação dominial e cadastral disponível, devendo eventuais divergências de área, ampliações, edificações ou benfeitorias não constantes dos registros cartoriais ser identificadas, quantificadas e consideradas na avaliação;
- u. Avaliação intervalar: apresentação dos valores mínimo, médio, máximo e adotado, integrantes do intervalo de valores admissíveis em torno da estimativa de tendência central;
- v. homologação da avaliação: o recebimento provisório do laudo ficará condicionado à homologação pela Contratante, mediante verificação de conformidade, nos termos do art. 62 da Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025; e
- w. assinatura: deverá ter todas as suas páginas rubricadas e/ou assinadas, sendo a última obrigatoriamente assinada por responsável técnico com a indicação do seu registro no CREA ou CAU, o número da ART vinculada e assinatura digital certificada.

6.6 Cada laudo deverá conter as informações mínimas necessárias conforme disposto no item 10.1 da norma ABNT NBR 14653-2:2011

- a. identificação do solicitante;
- b. finalidade do laudo;
- c. objetivo da avaliação;
- d. pressupostos, ressalvas e fatores limitantes atender ao disposto em 6.2 da ABNT NBR 14653-1:2019;
- e. identificação e caracterização do imóvel avaliando – atender ao disposto em 6.3 da ABNT NBR 14653-1:2019, no que couber;
- f. diagnóstico do mercado – relatar conforme disposto em 6.5 da ABNT NBR 14653-1:2019;
- g. indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s) – relatar conforme disposto na Seção 7 da ABNT NBR 14653-1:2019;
- h. especificação da avaliação indicar a especificação atingida, com relação aos graus de fundamentação e precisão, conforme disposto na Seção 9 da norma ABNT NBR 14653-2:2011. Deve ser apresentado demonstrativo da pontuação atingida;
- i. planilha dos dados utilizados;
- j. no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, descrição das variáveis do modelo, com a definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais. A escala utilizada para definir as diferenças qualitativas deve ser especificada de modo a fundamentar o correto agrupamento dos dados de mercado assinatura digital do autor do laudo;
- k. tratamento dos dados e identificação do resultado - Explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, deve ser apresentado o gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme disposto no subitem 8.2.1.4.1 da norma ABNT NBR 14653-2:2011;
- l. resultado da avaliação e sua data de referência;
- m. qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação.

6.7 Nos casos de avaliação de imóveis destinados a novas locações, quando identificada a necessidade de execução de adaptações, adequações ou benfeitorias para atendimento às exigências operacionais da Administração e a consideração destes custos na avaliação, em conformidade com o disposto no art. 51 da Lei nº 14.133/2021, adicionalmente o laudo deverá contemplar:

6.7.1 a estimativa do prazo de amortização dos investimentos necessários, em função do período estimado de utilização no contrato locatício;

6.7.2 a apuração da depreciação física das adaptações, considerando a vida útil dos componentes, o estado de conservação e o período de utilização previsto;

6.7.3 levantamento dos quantitativos e custos de materiais e serviços necessários às intervenções para as adaptações requeridas; e

6.7.4 a identificação dos custos de adaptação a partir do Método da quantificação do custo, mediante elaboração de orçamento analítico ou sintético.

6.8 Os laudos devem ser entregues com ART ou RRT correspondente, em nome do profissional que executou o serviço, assinada e acompanhada do respectivo comprovante de recolhimento da taxa.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1 Para a contratação em tela foram considerados os 9 (nove) contratos de locação de imóveis que abrigam unidades da RFB na 6ª Região Fiscal (RF06) nos quais irão vencer ao longo de 2026 e até o início de 2027 – ARF/SLC, ARF/PTR, ARF/LAV, ARF/IBA, ARF/PMI, ARF/BDO, ARF/FMA, ARF/FRU, ARF/IUA – e a expectativa de dois novos contratos de locação a partir da realização de chamamentos públicos – ARF/TOI e ARF/CLO – e um novo contrato de cessão de uso – ARF/ALF, totalizando 12 (doze) laudos.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 28.740,00

8.1 Para a contratação em tela a Administração optou pelo estabelecimento de preço fixo por laudo, sem BDI destacado. Nesse formato, já estão incluídos no preço unitário todos os custos diretos e indiretos do serviço: mão de obra, softwares, utilização de ferramentas e instrumentos, despesas para vistorias, impostos, taxas, serviços auxiliares, custos administrativos, custos operacionais, lucro etc.

8.2 Na presente contratação, o valor de referência foi obtido por meio de pesquisa de preço de contratações similares da Administração Pública (Lei nº 14.133, de 2021, art. 23, §2º, III), adotando-se a mediana como critério para obtenção do preço estimado.

8.3 Assim, o preço estimado unitário da presente contratação é de R\$ 2.395,00, perfazendo um preço global de R\$ 28.740,00.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1 Embora possível, o parcelamento do objeto não é vantajoso e nem recomendado.

9.2 O agrupamento único de itens é capaz de tornar o certame mais atrativo, favorecendo a competitividade, e pode resultar em preços unitários menores pela economia de escala.

9.3 A contratação de um único fornecedor também garante padronização técnica, qualidade uniforme e procedimentos sistematizados na elaboração de todos os laudos, evitando retrabalhos e disparidades na prestação de serviço e facilitando os processos futuros de revalidação pela Administração, nos termos das normas e legislação aplicáveis.

9.4 Além disso, o parcelamento em múltiplos contratos aumenta os custos administrativos e operacionais para gestão dos contratos e onera especialmente o reduzido quadro técnico da SRRF06 responsável pela fiscalização técnica, avaliação e aprovação de cada um dos laudos.

9.5 Outra questão é que, pela imprevisibilidade quanto aos processos de novas contratações, faz-se necessária flexibilidade para uso de empenho eventualmente inscrito em RAP caso os laudos sejam demandados apenas em 2027.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1 A contratação em tela está diretamente relacionada com os processos de contratação de locação de imóveis das unidades elencadas no item 3 deste ETP.

10.2 Também se relaciona com os processos de chamamento público a serem formalizados para as novas contratações.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1 A contratação não foi originalmente incluída no PAC 2025 da SRRF06 e sua inclusão intempestiva se justifica pelo caráter inesperado do atraso na execução da reforma e da impossibilidade de renovação da contratação vigente.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1 Objetiva-se com a contratação em tela dar prosseguimento aos procedimentos de prorrogação de contratos vigentes de locação de imóveis da SRRF06 e de formalização de novos contratos de locação, garantindo aderência dos valores pagos pela Administração aos preços de mercado e, portanto, maior vantajosidade econômica inclusive para futuros reajustes.

13. Providências a serem Adotadas

13.1 Deve-se estabelecer a equipe responsável pelo acompanhamento e pela fiscalização da execução do contrato.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1 A elaboração de laudo técnico de avaliação para imóveis é serviço de baixo impacto ambiental, mas tem como objetivo proporcionar a melhor adequação técnica dos serviços executados em obra.

14.2 Possíveis impactos ambientais a serem verificados durante a execução do serviço relacionam-se aos procedimentos operacionais a serem adotados pelo fornecedor (como uso preferencial de meios digitais, menor geração e correta destinação de resíduos, racionalização de deslocamentos), para os quais foram incluídos requisitos a serem cumpridos nos termos da legislação vigente.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

A avaliação de imóvel por meio de laudo técnico elaborado por profissional habilitado, em conformidade com a ABNT NBR 14.653, e de acordo com o disposto na Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018, é condição indispensável para a prorrogação de contratos vigentes de locação de imóvel e para a contratação de novas locações, uma vez que serve para aferir a compatibilidade mercadológica do valor locatício, inclusive para possíveis reajustes.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

TATIANA DE SOUZA MONTEIRO DE BARROS

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 26/06/2026 às 12:16:36.