

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – (ETP)

MODALIDADE Credenciamento	
Unidade Administrativa de Origem:	Secretaria Municipal de Fazenda
Titular do Cargo:	Aginaldo de Souza Schuab
Cargo:	Secretário
Ato de Nomeação:	Portaria nº 003/2025, de 02 de janeiro de 2025
Descrição Resumida do Objeto:	Credenciamento de empresas especializadas para a prestação de serviços técnicos de avaliação de imóveis, compreendendo vistoria in loco, análise das características dos imóveis, pesquisa de mercado, elaboração e emissão de laudos de avaliação imobiliária, destinados a subsidiar os processos administrativos de interesse da Secretaria Municipal de Fazenda do Município de Lajinha/MG, conforme demanda da Administração.
Modalidade:	Credenciamento
Período de Vigência do Contrato Administrativo:	Será de 12 meses, contados de sua assinatura, podendo ser alterado, aditado, prorrogado e/ou extinto, nos termos do art. 106 c/c art. 107, da Lei Federal nº 14.133/2021
Legislação Aplicável:	Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021.



Sumário

1. DA NECESSIDADE DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	3
2. DA PREVISÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO	4
3. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO.....	5
4. DA ESTIMATIVA DE QUANTIDADES	7
5. DO LEVANTAMENTO DE MERCADO.....	9
6. DA ESTIMATIVA DE PREÇOS.....	12
7. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO.....	13
8. DAS JUSTIFICATIVAS PARA O NÃO PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO.....	15
9. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS.....	16
10. DA JUSTIFICATIVA DA MODALIDADE DE LICITAÇÃO.....	17
11.DAS PROVIDÊNCIAS PRÉVIA AO CONTRATO.....	18
12.DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES	19
13.DOS IMPACTOS AMBIENTAIS	20
14.DO MAPA DE RISCOS	21
15. DA DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE.....	27

1. DA NECESSIDADE DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

1.1. Cumpre destacar que conforme o §1º, inciso I do artigo 18 da Lei Federal de nº 14.133/2021¹ a **Secretaria Municipal de Fazenda** necessita do **credenciamento de empresas especializadas para a prestação de serviços técnicos de avaliação de imóveis, compreendendo vistoria, análise das características do imóvel, pesquisa de mercado, elaboração e emissão de laudos de avaliação imobiliária**, conforme descrição detalhada e demais condições estabelecidas neste Estudo Técnico Preliminar, visando atender às demandas administrativas que dependam de avaliação técnica de imóveis no âmbito do Município de Lajinha/MG.

1.2. A necessidade da contratação decorre da demanda da Secretaria Municipal de Fazenda por avaliações técnicas de **imóveis urbanos e rurais**, necessárias à adequada instrução de processos administrativos que envolvam, entre outras situações, **aquisição, alienação, locação, desapropriação, permuta, atualização patrimonial, definição ou revisão de valores e demais procedimentos que dependam da determinação do valor de mercado dos imóveis**.

1.3. A elaboração de laudos de avaliação por empresas especializadas e por profissionais devidamente habilitados é necessária para proporcionar **maior segurança, precisão, transparência e confiabilidade** aos valores atribuídos aos imóveis, permitindo que as decisões administrativas sejam fundamentadas em critérios técnicos, pesquisa de mercado e metodologia adequada.

1.4. A Administração Municipal não dispõe, em sua estrutura permanente, de equipe técnica especializada e suficiente para atender, de forma contínua, às demandas de avaliações imobiliárias que possam surgir ao longo do exercício, tornando necessária a contratação de empresas especializadas para a execução dos serviços conforme a necessidade.

¹ § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do **caput** deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

I - Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;

1.5. A contratação sob demanda possibilitará maior eficiência na utilização dos recursos públicos, uma vez que os serviços serão solicitados somente quando efetivamente necessários, evitando a manutenção de estrutura permanente específica para a realização das avaliações imobiliárias.

1.6. A adoção do **credenciamento de empresas especializadas** mostra-se adequada para disponibilizar à Administração uma rede de prestadores aptos a executar os serviços de avaliação imobiliária, mediante condições, critérios e valores previamente estabelecidos, possibilitando o atendimento das demandas da Secretaria Municipal de Fazenda de forma eficiente, isonômica e transparente.

1.7. Dessa forma, a contratação pretendida busca assegurar o adequado suporte técnico aos processos administrativos que dependam de avaliação de imóveis, contribuindo para a **correta formação dos valores de mercado, a proteção do patrimônio público, a prevenção de prejuízos ao erário, a economicidade e a adequada tomada de decisão pela Administração Municipal.**

1.8. Portanto, a solução proposta atende ao interesse público ao proporcionar à Secretaria Municipal de Fazenda condições de contar, quando necessário, com empresas especializadas e profissionais habilitados para a realização de avaliações imobiliárias, garantindo maior segurança técnica e celeridade na instrução dos processos administrativos municipais.

2. DA PREVISÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO

2.1. Cumpre destacar que a contratação de **empresas especializadas para a prestação de serviços técnicos de avaliação de imóveis, compreendendo vistoria, análise das características do imóvel, pesquisa de mercado, elaboração e emissão de laudos de avaliação imobiliária**, encontra-se prevista no **Plano de Contratações Anual – PCA do Município de Lajinha/MG**, estando alinhada ao planejamento da Administração e às necessidades da **Secretaria Municipal de Fazenda**, em conformidade com o disposto no §1º, inciso II do artigo 18 da **Lei Federal de nº 14.133/2021²**, vejamos:

² § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do **caput** deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

Rua Dr. Sidney Hubner França Camargo, nº 69 A - Centro, Lajinha/MG - CEP: 36.980-000
secfazenda@gmail.com - Tel: (33) 3344-2006 / 3344-2423

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA	Orçamento Lei 1.865/2025: Fazenda: R\$ 4.147.427,42
Material de Consumo	TOTAL: R\$ 110.000,00
Combustível	R\$ 30.000,00
Material de expediente	R\$ 30.000,00
Outros materiais de consumo	R\$ 50.000,00
Capacitação de Servidores	TOTAL: R\$ 60.000,00
Curso/Treinamento técnico profissional	R\$ 20.000,00
Curso/Treinamento técnico profissional	R\$ 40.000,00
Serviços de Pessoa Jurídica	TOTAL: R\$ 554.000,00
Assessoria Contábil	R\$ 260.000,00
Assessoria de sistemas	R\$ 96.000,00
Gráfica	R\$ 12.000,00
Manutenção e conservação de veículos	R\$ 12.000,00
Comunicação em geral	R\$ 24.000,00
Outros serviços de pessoas jurídicas	R\$ 150.000,00
Serviços de Tecnologia da informação	TOTAL: R\$ 252.000,00
Locação de Sistema/Software de Contabilidade	R\$ 72.000,00
Locação de Sistema/Software Tributário	R\$ 180.000,00
Equipamentos e material permanente	TOTAL: R\$ 230.000,00
Aquisição de mobiliário em geral	R\$ 50.000,00
Aquisição de veículos	R\$ 30.000,00
Outras aquisições permanentes	R\$ 150.000,00
	TOTAL GLOBAL PCA: R\$ 1.206.000,00

3. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Cumpre destacar que conforme o §1º, inciso III do artigo 18 Lei Federal de nº 14.133/2021³ os requisitos da contratação devem ser definidos de forma objetiva e suficiente para atender às necessidades da Administração. Para a prestação dos serviços de avaliação de imóveis, deverão ser observados, no mínimo, os seguintes requisitos:

a. Definição Clara do Objeto: Os serviços deverão ser prestados por **empresa especializada**, regularmente constituída e habilitada para a execução do objeto, com indicação de profissional legalmente habilitado e responsável técnico pela elaboração dos laudos.

b. Justificativa para a Contratação: A empresa credenciada deverá possuir capacidade para realizar **vistoria in loco dos imóveis**, sempre

II - Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;

³ § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do caput deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação.

secfazenda@gmail.com - Tel: (33) 3344-2006 / 3344-2423

que necessária, realizando o levantamento das características físicas, localização, estado de conservação, benfeitorias e demais elementos relevantes para a avaliação.

c. Estimativa de Custos: As avaliações deverão contemplar **pesquisa e análise de dados de mercado**, considerando imóveis com características semelhantes e informações suficientes para fundamentar o valor atribuído ao bem.

d. Critérios de Seleção: Os laudos deverão ser elaborados de acordo com a **legislação, normas técnicas e regulamentações profissionais aplicáveis à avaliação de imóveis**, apresentando metodologia, critérios, dados utilizados, memória de cálculo e conclusão quanto ao valor avaliado.

e. Habilitações: Os serviços poderão abranger **imóveis urbanos e rurais**, conforme a necessidade da Secretaria Municipal de Fazenda.

f. Sustentabilidade: Os laudos deverão ser apresentados de forma clara, objetiva e devidamente fundamentada, contendo as informações necessárias à sua utilização nos processos administrativos municipais.

g. Gestão e Fiscalização do Contrato: A empresa deverá realizar as avaliações e entregar os respectivos laudos dentro dos **prazos estabelecidos pela Administração**, contados a partir da solicitação formal do serviço.

h. Riscos: Os serviços serão executados **sob demanda**, não havendo garantia de quantidade mínima de avaliações ou de contratação integral do quantitativo estimado, sendo o pagamento realizado somente pelos serviços efetivamente solicitados, executados e aceitos pela Administração.

i. Viabilidade Técnica e Econômica: A empresa credenciada deverá possuir condições operacionais para realizar as **vistorias e demais atividades necessárias no Município de Lajinha/MG**, sempre que o imóvel objeto da avaliação estiver localizado no Município.

j. A empresa deverá responsabilizar-se pela qualidade, exatidão e fundamentação técnica dos laudos apresentados, devendo realizar eventuais correções solicitadas pela Administração quando constatadas inconsistências ou omissões decorrentes da execução do serviço.

III - requisitos da contratação;



4. DA ESTIMATIVA DE QUANTIDADES

4.1. Cumpre destacar que conforme o §1º, inciso IV do artigo 18 da Lei Federal de nº 14.133/2021⁴ a estimativa das quantidades foi estabelecida considerando a demanda prevista da **Secretaria Municipal de Fazenda** para a realização de avaliações imobiliárias durante a vigência do credenciamento, bem como a necessidade de atendimento de processos administrativos que dependam de avaliação técnica de imóveis.

4.2. Considerando o caráter **sob demanda** da contratação e a impossibilidade de determinar previamente a quantidade exata de avaliações que serão necessárias, foi estabelecido quantitativo estimado para fins de planejamento e dimensionamento da contratação, sem representar obrigação de contratação da totalidade dos serviços.

ITEM	UN	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	QTDE	Valor Unitário R\$	VALORES TOTAL
01	SÇ	SERVIÇO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO - GRAU I: realização de avaliação técnica de imóvel localizado em área urbana, compreendendo vistoria, quando necessária, levantamento e análise das características físicas, construtivas e locacionais do imóvel, pesquisa de elementos comparativos, aplicação de metodologia de avaliação adequada e elaboração de laudo técnico de avaliação, com indicação do valor de mercado do imóvel e demais informações necessárias à fundamentação do resultado, observadas as normas técnicas aplicáveis.	10	1.500	15.000,00
02	SÇ	SERVIÇO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO - GRAU II: realização de avaliação técnica de imóvel localizado em área urbana, compreendendo vistoria, levantamento e análise detalhada das características físicas, construtivas, locacionais e de mercado, pesquisa e tratamento de dados e elementos comparativos, aplicação da metodologia de avaliação pertinente e elaboração de laudo técnico de	10	2.000	20.000,00

⁴ § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do **caput** deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

IV - Estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar o planejamento da contratação;



		avaliação, devidamente fundamentado, com determinação do valor de mercado do imóvel e demais informações técnicas necessárias, observadas as normas técnicas aplicáveis.			
03	SÇ	SERVIÇO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL - GRAU I: realização de avaliação técnica de imóvel localizado em área rural, compreendendo vistoria, quando necessária, levantamento e análise das características físicas, territoriais, ambientais, produtivas, locacionais e de mercado do imóvel, pesquisa de elementos comparativos, aplicação de metodologia de avaliação adequada e elaboração de laudo técnico de avaliação, com indicação do valor de mercado do imóvel e demais informações necessárias à fundamentação do resultado, observadas as normas técnicas aplicáveis.	10	2.228,3 6	22.283, 60
04	SÇ	SERVIÇO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL - GRAU II: realização de avaliação técnica de imóvel localizado em área rural, compreendendo vistoria, levantamento e análise detalhada das características físicas, territoriais, ambientais, produtivas, de localização e de mercado, pesquisa e tratamento de dados e elementos comparativos, aplicação da metodologia de avaliação pertinente e elaboração de laudo técnico de avaliação , devidamente fundamentado, com determinação do valor de mercado do imóvel e demais informações técnicas necessárias, observadas as normas técnicas aplicáveis.	10	2.458,8 8	24.588, 80
		Total	40		R\$ 81.872, 40

4.3. A quantidade estimada foi estabelecida para atender às necessidades previstas da Secretaria Municipal de Fazenda durante o período de vigência do credenciamento, podendo a demanda efetiva ser inferior ao quantitativo estimado, considerando que os serviços serão solicitados conforme a necessidade da Administração.

4.4. O quantitativo estimado não gera obrigação de contratação integral pela Administração, sendo o pagamento devido somente pelos



serviços efetivamente solicitados, executados e aceitos, observados os valores e as condições estabelecidas no instrumento de credenciamento.

5. DO LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. Cumpre destacar que conforme o **§1º, inciso V do artigo 18 da Lei Federal de nº 14.133/2021⁵** a **Secretaria Municipal de Fazenda** realizou levantamento das alternativas disponíveis no mercado para atendimento da necessidade administrativa relacionada à prestação de serviços técnicos de avaliação de imóveis, considerando aspectos de economicidade, eficiência, eficácia, capacidade de atendimento e adequação da solução às demandas da Administração.

5.2. A partir da análise das soluções usualmente utilizadas pela Administração Pública para a contratação de serviços técnicos de avaliação imobiliária, foram identificadas as seguintes alternativas:

SOLUÇÃO 1 – Contratação de empresa mediante Pregão Eletrônico.

5.2.1 Consiste na realização de procedimento licitatório para contratação de uma empresa especializada para execução dos serviços de avaliação de imóveis, mediante disputa entre os interessados, com definição prévia dos quantitativos e demais condições da contratação.

Vantagens:

- possibilidade de ampla participação de empresas interessadas;
- realização de disputa de preços;
- contratação de empresa especializada para execução dos serviços;
- possibilidade de estabelecimento de critérios objetivos de habilitação e execução.

Desvantagens:

- necessidade de estimativa prévia dos quantitativos e das demandas;
- contratação vinculada ao fornecedor vencedor, podendo limitar a capacidade de atendimento quando houver demandas simultâneas ou aumento das necessidades da Administração;
- necessidade de realização de novo procedimento caso a demanda futura ultrapasse as condições inicialmente estabelecidas;

⁵ § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do **caput** deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

V - levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;

- menor flexibilidade para atendimento de demandas variáveis ao longo da vigência da contratação.

SOLUÇÃO 2 – Contratação direta de empresa especializada

5.2.2 Consiste na contratação direta de empresa especializada, quando presentes os requisitos legais para dispensa ou inexigibilidade de licitação, observadas as hipóteses previstas na Lei Federal nº 14.133/2021.

Vantagens:

- maior celeridade em situações que efetivamente se enquadrem nas hipóteses legais de contratação direta;
- possibilidade de atendimento pontual de determinada demanda;
- redução das etapas próprias de um procedimento licitatório.

Desvantagens:

- aplicação restrita às hipóteses legais de contratação direta;
- não se mostra adequada para atendimento contínuo de demandas variáveis quando houver possibilidade de participação de diversos prestadores;
- pode limitar a quantidade de prestadores disponíveis para atendimento das necessidades da Administração;
- necessidade de observância dos requisitos específicos da hipótese de contratação direta utilizada.

SOLUÇÃO 3 – Credenciamento de empresas especializadas

5.2.3 Consiste na abertura de procedimento para credenciamento de todas as empresas que atendam aos requisitos de habilitação e qualificação estabelecidos pela Administração, possibilitando a formação de uma rede de prestadores aptos à execução dos serviços técnicos de avaliação de imóveis, conforme as demandas apresentadas pela Secretaria Municipal de Fazenda.

Vantagens:

- possibilidade de credenciamento de todos os interessados que atendam às condições estabelecidas pela Administração;
- ampliação do número de empresas aptas à prestação dos serviços;
- maior flexibilidade para atendimento de demandas variáveis;
- possibilidade de atendimento conforme a necessidade efetiva da Administração;

- redução do risco de dependência de um único prestador;
- adequada à situação em que a Administração necessita de serviços de forma variável e conforme demandas que surgem ao longo da vigência do credenciamento;
- permite estabelecer previamente critérios objetivos para distribuição das demandas entre os credenciados, assegurando tratamento isonômico entre os participantes.

Desvantagens:

- necessidade de elaboração de procedimento específico de credenciamento e definição clara das regras de participação e distribuição das demandas;
- necessidade de acompanhamento e fiscalização dos serviços prestados pelos credenciados;
- necessidade de manutenção das condições de habilitação e qualificação durante a vigência do credenciamento.

5.3. Após a análise das alternativas disponíveis, verifica-se que a solução mediante **credenciamento de empresas especializadas** apresenta maior compatibilidade com a necessidade identificada pela Administração, considerando que os serviços de avaliação imobiliária poderão ser solicitados de forma variável, conforme o surgimento das demandas administrativas, não sendo conveniente vincular a Administração a um único prestador para todas as avaliações.

5.4. O credenciamento possibilita a formação de um conjunto de empresas aptas à prestação dos serviços, desde que atendam às condições estabelecidas no edital, permitindo à Administração dispor de maior capacidade de atendimento e encaminhar as demandas conforme os critérios objetivos previamente definidos.

5.5. Dessa forma, considerando as características do objeto, a necessidade de atendimento conforme demanda, a possibilidade de participação de múltiplos prestadores e a busca por maior flexibilidade e eficiência na execução dos serviços, conclui-se que o **credenciamento** constitui solução adequada para atendimento da necessidade administrativa identificada, observadas as disposições da **Lei Federal nº 14.133/2021**, especialmente aquelas aplicáveis ao procedimento de credenciamento.



6. DA ESTIMATIVA DE PREÇOS

6.1. Para a consecução da solução apresentada os preços serão estimados pelo Agente de Contratação ou Equipe de Apoio, nos moldes estabelecidos no **§1º, inciso VI do artigo 18 e artigo 23 da Lei Federal de nº 14.133/2021⁶**.

6.2. Com base nos normativos supracitados, tentou-se obter os preços praticados em contratações similares de outros entes públicos através da ferramenta Banco de Preços.

6.3. O Banco de Preços é uma solução tecnológica que atende aos parâmetros de pesquisa dispostos em Leis vigentes, Instruções Normativas, Regulamentos, Decretos e Portarias. Sendo assim, por reunir diversas fontes governamentais, complementares e sites de domínio amplo, o sistema não é considerado uma fonte e, sim, um meio para que as pesquisas sejam realizadas de forma segura, ágil e eficaz.

6.4. Foram priorizados dados referentes a contratações realizadas por órgãos e entidades da Administração Pública, em diferentes esferas, buscando-se identificar valores compatíveis com as características dos serviços de avaliação de imóveis urbanos e rurais, considerando as particularidades do objeto, os diferentes graus de complexidade e as condições de execução.

6.5. Para a grande maioria dos itens, foram encontrados pelo menos 3 (três) valores válidos, dos quais foram desconsiderados os valores máximos e mínimos. Dos valores restantes, foi calculada com base na mediana, valor este que foi definido como valor máximo por item a ser aceito pela Administração.

6.6. O resultado da pesquisa encontra-se detalhado: a estimativa prévia de valor foi calculada com base nos valores obtidos por meio da ferramenta Banco de Preços, disponível no endereço eletrônico <http://www.bancodeprecos.com.br>, considerando ainda certames publicados em plataformas oficiais de âmbito nacional, tais como o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) (www.gov.br/pncp), ComprasNet (www.gov.br/compras), Licitações-e (www.licitacoes-e

⁶ VI - Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação; Art. 23. O valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

e.com.br) e BBMNet (www.bbmnet.com.br), bem como em sistemas amplamente utilizados como o Licitar Digital.

6.7. A estimativa do valor total da contratação é em torno **R\$ 81.872,40 (oitenta e um mil, oitocentos e setenta e dois reais e quarenta centavos)**. Essa contratação depende da conveniência e oportunidade da Administração, além da viabilidade técnica e orçamentária, podendo ser adquirida a cada pedido de fornecimento durante a vigência do contrato. A demanda prevista contempla o atendimento da necessidade atual, assim como a possibilidade de acréscimo para atender novas demandas.

7. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

7.1 A solução escolhida consiste no **credenciamento de empresas especializadas para a prestação de serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos e rurais**, conforme a necessidade da **Secretaria Municipal de Fazenda do Município de Lajinha/MG**, possibilitando à Administração dispor de diferentes empresas habilitadas para execução das avaliações solicitadas ao longo da vigência do credenciamento.

7.2 Os serviços compreenderão, conforme o tipo e o grau de complexidade da avaliação solicitada, a realização de **vistoria in loco**, levantamento das características físicas, construtivas, territoriais, ambientais, produtivas e locacionais do imóvel, pesquisa de elementos comparativos e de valores praticados no mercado, análise e tratamento dos dados obtidos, aplicação da metodologia de avaliação pertinente e elaboração e emissão de laudo técnico de avaliação imobiliária, com indicação fundamentada do valor de mercado do imóvel.

7.3 As avaliações serão classificadas conforme as características e o grau de complexidade definidos pela Administração, abrangendo os serviços de **avaliação de imóvel urbano - Grau I, avaliação de imóvel urbano - Grau II, avaliação de imóvel rural - Grau I e avaliação de imóvel rural - Grau II**, observadas as especificações técnicas estabelecidas no Termo de Referência e as normas técnicas aplicáveis.

7.4 A execução dos serviços ocorrerá **sob demanda**, mediante solicitação formal da Secretaria Municipal de Fazenda, de acordo com a necessidade administrativa e com os quantitativos estimados no planejamento da contratação. Cada demanda deverá indicar as informações necessárias para identificação do imóvel, o tipo de



avaliação requerida e demais condições necessárias à execução do serviço.

7.5 As empresas interessadas deverão comprovar, no procedimento de credenciamento, o atendimento aos requisitos de **habilitação jurídica, fiscal, trabalhista, econômico-financeira e qualificação técnica** estabelecidos pela Administração, inclusive a comprovação da capacidade técnica necessária à execução dos serviços de avaliação imobiliária, conforme as exigências previstas no edital.

7.6 Somente poderão executar os serviços as empresas que forem regularmente **credenciadas** e que mantenham, durante a vigência do credenciamento, as condições de habilitação e qualificação exigidas pela Administração, sem prejuízo da observância das responsabilidades técnicas aplicáveis à elaboração dos laudos de avaliação.

7.7 A distribuição das demandas entre as empresas credenciadas observará **critérios objetivos, previamente estabelecidos no instrumento convocatório**, assegurando tratamento isonômico entre os credenciados e evitando direcionamento indevido das contratações.

7.8 Os serviços deverão ser executados por profissionais legalmente habilitados para a atividade, observadas as atribuições profissionais pertinentes ao serviço contratado e as normas técnicas aplicáveis à avaliação de imóveis, devendo os respectivos laudos apresentar fundamentação suficiente para demonstrar os procedimentos, dados e critérios utilizados na determinação do valor do imóvel.

7.9 Como resultado da solução, a Administração deverá receber **laudos técnicos de avaliação imobiliária devidamente fundamentados**, aptos a subsidiar os processos administrativos da Secretaria Municipal de Fazenda que dependam da determinação do valor de imóveis urbanos ou rurais.

7.10 A solução permitirá que a Administração disponha de **mais de uma empresa apta à prestação dos serviços**, evitando a dependência de um único prestador e proporcionando maior capacidade de atendimento às demandas de avaliação imobiliária que surgirem durante a vigência do credenciamento.

7.11 A contratação dos serviços ocorrerá de acordo com a **necessidade efetiva da Administração, conveniência e oportunidade, disponibilidade orçamentária e observância das condições estabelecidas no edital e nos instrumentos decorrentes do credenciamento**, não implicando obrigação de contratação da totalidade dos quantitativos estimados.



8. DAS JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

8.1. Cumpre destacar que conforme o §1º, inciso VIII do artigo 18 da **Lei Federal de nº 14.133/2021**⁷ foi analisada a possibilidade de parcelamento da solução, considerando as características dos serviços de avaliação imobiliária que constituem o objeto do presente Estudo Técnico Preliminar.

8.2. No presente caso, verifica-se que o parcelamento da solução é **tecnicamente viável e adequado**, uma vez que os serviços podem ser executados de forma independente, conforme o tipo de imóvel e o grau de complexidade da avaliação, sem que a execução de um serviço dependa necessariamente da realização dos demais.

8.3. A solução foi estruturada em **04 (quatro) itens distintos**, correspondentes a: **avaliação de imóvel urbano - Grau I; avaliação de imóvel urbano - Grau II; avaliação de imóvel rural - Grau I; e avaliação de imóvel rural - Grau II**, permitindo que cada demanda seja enquadrada de acordo com suas características e necessidades técnicas.

8.4. O parcelamento por itens possibilita a participação de empresas que possuam capacidade técnica compatível com os diferentes tipos e graus de avaliação, sem exigir que uma única empresa tenha necessariamente que executar todas as modalidades de serviço previstas no objeto.

8.5. A adoção do parcelamento também é compatível com o **credenciamento**, uma vez que poderão ser credenciadas empresas que atendam aos requisitos estabelecidos pela Administração, sendo as demandas distribuídas conforme os critérios objetivos definidos no edital e de acordo com a necessidade de cada serviço.

8.6. Não se identifica prejuízo à execução dos serviços decorrente do parcelamento, pois cada avaliação imobiliária constitui serviço individualizável, com resultado próprio e plenamente verificável mediante a entrega do respectivo laudo técnico de avaliação.

8.7. Também não se verifica perda relevante de economia de escala decorrente do parcelamento, considerando que os serviços possuem natureza predominantemente técnica e são demandados de forma variável, conforme a necessidade da Secretaria Municipal de Fazenda, não havendo

⁷ § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do **caput** deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:
Rua Dr. Sidney Hubner França Camargo, nº 69 A - Centro, Lajinha/MG - CEP: 36.980-000
secfazenda@gmail.com - Tel: (33) 3344-2006 / 3344-2423

ganho significativo decorrente da execução obrigatória de todos os itens por uma única empresa.

8.8. O parcelamento, portanto, favorece a ampliação da participação de empresas especializadas e proporciona maior flexibilidade à Administração para atendimento das diferentes demandas de avaliação de imóveis urbanos e rurais, mantendo-se a padronização das condições, requisitos técnicos e valores estabelecidos no procedimento de credenciamento.

8.9. Diante do exposto, conclui-se que **o parcelamento da solução é tecnicamente viável e administrativamente adequado**, devendo os serviços ser organizados em itens distintos, conforme o tipo de imóvel e o grau de complexidade da avaliação, sem prejuízo da adoção do **credenciamento como procedimento de contratação** e da definição de critérios objetivos para distribuição das demandas entre os credenciados.

9. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. Conforme o §1º, inciso IX do artigo 18 da Lei Federal de nº. 14.133/2021⁸ os resultados pretendidos com a contratação dos serviços técnicos de avaliação de imóveis são:

a. Obtenção de avaliações imobiliárias tecnicamente fundamentadas: obter laudos técnicos de avaliação de imóveis urbanos e rurais, elaborados de acordo com as características de cada imóvel, o grau de complexidade da avaliação e as normas técnicas aplicáveis, contendo os elementos necessários à fundamentação do valor de mercado apurado;

b. Atendimento das demandas da Secretaria Municipal de Fazenda: dispor de empresas habilitadas para realizar avaliações imobiliárias conforme o surgimento das demandas administrativas, evitando a necessidade de realizar procedimento específico para cada nova avaliação, quando cabível a utilização do credenciamento;

c. Maior capacidade de atendimento: manter um conjunto de empresas credenciadas aptas à execução dos serviços, possibilitando a distribuição das demandas entre os prestadores credenciados conforme critérios objetivos previamente estabelecidos pela Administração;

VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação;

⁸ IX - demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;

**d. Apoio técnico aos processos administrativos:**

fornecer elementos técnicos confiáveis para subsidiar processos administrativos que dependam da determinação do valor de imóveis urbanos ou rurais, tais como aquisição, alienação, locação, permuta, desapropriação ou outras finalidades de interesse da Administração, quando aplicável;

e. Melhor aproveitamento dos recursos financeiros:

utilizar os recursos públicos de acordo com a demanda efetivamente apresentada pela Administração, evitando a contratação antecipada de serviços sem necessidade e permitindo que os pagamentos sejam realizados em razão dos serviços efetivamente solicitados e executados;

f. Padronização das avaliações:

estabelecer requisitos e condições uniformes para a elaboração dos laudos, possibilitando maior padronização das informações, dos elementos de fundamentação e dos procedimentos utilizados nas avaliações realizadas para o Município;

g. Redução do risco de dependência de um único prestador:

dispor de múltiplas empresas credenciadas e aptas à prestação dos serviços, ampliando a capacidade de atendimento da Administração e reduzindo o risco de interrupção dos serviços decorrente da indisponibilidade de um único fornecedor;

h. Aproveitamento adequado dos recursos humanos e materiais da Administração:

possibilitar que os servidores da Secretaria Municipal de Fazenda disponham de suporte técnico especializado para a realização das avaliações imobiliárias, concentrando os recursos internos nas atividades de planejamento, solicitação, acompanhamento e fiscalização dos serviços.

10. DA JUSTIFICATIVA DA MODALIDADE DE LICITAÇÃO

10.1 A contratação será realizada por meio de **Credenciamento**, nos termos dos **arts. 78, inciso I, e 79 da Lei Federal nº 14.133/2021**, tendo em vista que o objeto consiste na prestação de serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos e rurais, cuja demanda é variável e pode ser atendida por múltiplos prestadores em condições padronizadas.

10.2 A adoção do credenciamento justifica-se pela necessidade de disponibilizar à Secretaria Municipal de Fazenda diferentes empresas

especializadas e aptas à execução dos serviços, permitindo o atendimento das avaliações imobiliárias conforme o surgimento das demandas administrativas, sem concentração obrigatória dos serviços em um único prestador.

10.3 O procedimento possibilitará o credenciamento de todas as empresas que atenderem aos requisitos estabelecidos pela Administração e aceitarem as condições previamente definidas, com distribuição das demandas mediante **critérios objetivos e previamente estabelecidos**, observada a isonomia entre os credenciados.

10.4 Portanto, a adoção do **Credenciamento** mostra-se adequada às características do objeto e à necessidade da Secretaria Municipal de Fazenda, permitindo a contratação dos serviços conforme a demanda efetiva da Administração, observadas as condições estabelecidas no edital, os valores previamente definidos e a disponibilidade orçamentária.

11.DAS PROVIDÊNCIAS PRÉVIA AO CONTRATO

11.1. Cumpre destacar que conforme o §1º, inciso X do artigo 18 da Lei Federal de nº 14.133/2021⁹ providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização seguirá os seguintes aspectos:

a. Designação dos responsáveis pela gestão e fiscalização: designar formalmente servidor(es) responsável(is) pela **gestão e fiscalização dos serviços**, com atribuições definidas para acompanhamento das solicitações, execução, recebimento e conferência dos laudos apresentados pelas empresas credenciadas.

b. Definição dos procedimentos para solicitação dos serviços: estabelecer o fluxo interno para encaminhamento das demandas de avaliação imobiliária, contendo, no mínimo, a identificação do imóvel, sua localização, finalidade da avaliação, tipo de imóvel e grau de avaliação solicitado.

c. Conferência da habilitação das empresas credenciadas: verificar,

⁹ § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do **caput** deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

X - providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;

previamente à formalização de cada contratação, a manutenção das condições de habilitação e qualificação exigidas no procedimento de credenciamento.

d. Verificação da responsabilidade técnica: conferir a habilitação profissional e a responsabilidade técnica dos profissionais indicados pelas empresas credenciadas para execução dos serviços, conforme as atribuições profissionais e as exigências estabelecidas no edital e no Termo de Referência.

e. Definição dos critérios de distribuição das demandas: aplicar os critérios objetivos estabelecidos no edital para distribuição das solicitações entre as empresas credenciadas, assegurando tratamento isonômico e transparência na convocação dos prestadores.

f. Capacitação dos servidores responsáveis pela fiscalização: orientar os servidores designados quanto aos procedimentos de acompanhamento e fiscalização dos serviços, especialmente quanto à conferência da realização da vistoria, dos elementos apresentados no laudo, da documentação técnica e do atendimento às especificações estabelecidas no Termo de Referência.

g. Disponibilidade orçamentária: verificar a existência de disponibilidade orçamentária para cada contratação decorrente do credenciamento, previamente à formalização do respectivo instrumento.

h. Formalização da contratação:: formalizar o instrumento contratual ou documento equivalente aplicável, contendo a identificação do serviço solicitado, quantitativo, valor, prazo de execução e demais condições estabelecidas no credenciamento.

11.2. As providências previstas neste tópico deverão ser adotadas antes da formalização das contratações decorrentes do credenciamento, de modo a assegurar que os serviços sejam solicitados e executados por empresas regularmente credenciadas, com profissionais habilitados e sob acompanhamento dos servidores formalmente designados pela Administração.

12.DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

12.1 Cumpre destacar que conforme o §1º, inciso XI do artigo 18 da Lei Federal de nº 14.133/2021¹⁰ foi verificada a existência de contratações correlatas ou interdependentes relacionadas ao objeto deste processo.

¹⁰ XI - contratações correlatas e/ou interdependentes;

12.2 Para a prestação dos **serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos e rurais**, não se identifica a necessidade de contratação de outro serviço ou aquisição de bem que seja indispensável ou diretamente vinculada à execução das avaliações. As atividades serão realizadas pelas empresas credenciadas, conforme as demandas apresentadas pela **Secretaria Municipal de Fazenda**, incluindo vistoria, levantamento das características do imóvel, pesquisa de mercado, análise dos dados e elaboração dos respectivos laudos ou relatórios de avaliação.

12.3 A Secretaria Municipal de Fazenda dispõe de estrutura administrativa para realizar a solicitação, o acompanhamento e a fiscalização dos serviços, não sendo necessária a realização de contratação complementar para viabilizar a execução do objeto.

12.4 Dessa forma, **não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes necessárias à execução do objeto**, podendo os serviços decorrentes do credenciamento ser solicitados de forma independente, conforme a necessidade da Administração.

13.DOS IMPACTOS AMBIENTAIS

13.1 Cumpre destacar que conforme o **§1º, inciso XII do artigo 18 da Lei Federal de nº 14.133/2021**¹¹ verifica-se que a contratação, por se tratar de **serviços técnicos de avaliação de imóveis**, não apresenta impactos ambientais significativos, não envolvendo fornecimento de bens, obras ou geração relevante de resíduos.

13.2 O principal impacto indireto está relacionado aos **deslocamentos para realização das vistorias**, devendo ser adotadas, sempre que possível, medidas de racionalização dos deslocamentos, sem prejuízo da execução dos serviços.

13.3 Dessa forma, **não são necessárias medidas ambientais específicas ou logística reversa**, em razão da natureza do objeto.

¹¹ § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do **caput** deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:
XII - descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e resíduos, quando aplicáveis.
Rua Dr. Sidnei Hübner Franco e Gomes, nº 89 - Centro, Lajinha/MG - CEP: 36.980-000
secfazenda@gmail.com - Tel.: (33) 3344-2006 / 3344-2423

14.DO MAPA DE RISCOS**FASE DE ANÁLISE****Etapa 1: Planejamento da Contratação**

RISCO 01 - Demora na conclusão do processo			
Probabilidade:	(x) Baixa	() Média	() Alta
Impacto:	() Baixo	() Médio	(x) Alto
Id	Danos		
1.	Atraso ou demora na conclusão dos procedimentos administrativos e jurídicos necessários à formalização do credenciamento.		
Id	Ação Preventiva	Responsável	
1.	Definir cronograma preventivo de trabalho, prevendo prazo adequado para elaboração, análise e tramitação dos documentos.	Setor de planejamento da contratação	
2.	Encaminhar os autos para análise jurídica e demais providências dentro dos prazos programados.	Setor de planejamento da contratação	
Id	Ação de Contingência	Responsável	
1.	Acompanhar as etapas processuais e realizar os ajustes necessários de maneira célere.	Setor de Planejamento da Contratação	

RISCO 02 - Estudos preliminares deficientes			
Probabilidade:	() Baixa	(x) Média	() Alta
Impacto:	() Baixo	() Médio	(x) Alto
Id	Danos		
1.	Definição inadequada das características, quantidades ou condições dos serviços de avaliação de imóveis.		
2.	Necessidade de alterações nos documentos da contratação, ocasionando atrasos no procedimento.		
3.	Contratação inadequada às necessidades da Secretaria Municipal de Fazenda.		
Id	Ação Preventiva	Responsável	
1.	Realizar planejamento adequado, considerando as demandas da Secretaria Municipal de Fazenda e os diferentes tipos e graus de avaliação de imóveis.	Agente de Contratação	
2.	Elaborar Estudo Técnico Preliminar com informações suficientes para caracterização do objeto, estimativa das quantidades e definição da solução.	Setor de Planejamento	
3.	Realizar levantamento de contratações similares e pesquisa de preços em fontes públicas e banco de preços, buscando referências compatíveis com os serviços pretendidos.	Setor de Planejamento	
Id	Ação de Contingência	Responsável	
1.	Reavaliar e complementar os estudos e informações identificados como insuficientes antes da continuidade do procedimento.	Setor de Planejamento	
2.	Promover as adequações necessárias nos documentos de planejamento.	Setor de Planejamento	

RISCO 03 - Divergências entre o Edital de Credenciamento, Termo de Referência e demais documentos			
Probabilidade:	(x) Baixa	() Média	() Alta
Impacto:	() Baixo	() Médio	(x) Alto
Id	Danos		
1.	Dúvidas quanto às condições de participação, execução e distribuição das demandas.		
2.	Pedidos de esclarecimentos ou impugnações ao instrumento convocatório.		
3.	Atraso na formalização do credenciamento e no atendimento das necessidades da		



Secretaria.		
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Realizar conferência dos documentos do processo, verificando a compatibilidade entre o Termo de Referência, Edital de Credenciamento e demais instrumentos.	Agente de Contratação
2.	Submeter os documentos à análise jurídica antes da publicação.	Agente de Contratação
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Identificar as divergências e promover as correções necessárias nos documentos do procedimento.	Agente de Contratação
2.	Prestar os esclarecimentos necessários e adotar as providências cabíveis em caso de impugnação.	Agente de Contratação

RISCO 04 - Ausência ou falha na divulgação do procedimento de credenciamento			
Probabilidade:	(x) Baixa	() Média	() Alta
Impacto:	() Baixo	() Médio	(x) Alto
Id	Danos		
1.	Redução da publicidade do procedimento e da possibilidade de participação de empresas interessadas.		
2.	Baixa adesão de empresas ao credenciamento.		
Id	Ação Preventiva	Responsável	
1.	Adotar checklist contemplando a publicação e divulgação do Edital de Credenciamento nos meios exigidos.	Agente de Contratação e Pregoeiro	
2.	Conferir a efetiva disponibilização do edital e seus anexos antes do início do recebimento dos pedidos de credenciamento.	Agente de Contratação	
Id	Ação de Contingência	Responsável	
1.	Providenciar a regularização da divulgação e, quando necessário, adequar o prazo para recebimento dos pedidos, observadas as regras do procedimento.	Agente de Contratação	

RISCO 05 - Restrição indevida à participação de empresas no credenciamento			
Probabilidade:	() Baixa	(x) Média	() Alta
Impacto:	() Baixo	() Médio	(x) Alto
Id	Danos		
1.	Redução do número de empresas credenciadas e da capacidade de atendimento das demandas da Administração.		
2.	Questionamentos ou impugnações ao instrumento convocatório.		
3.	Dificuldade de atendimento das demandas de avaliação de imóveis.		
Id	Ação Preventiva	Responsável	
1.	Especificação mínima para atender as necessidades da Secretaria e da Instituição sem restringir a competitividade.	Agente de Contratação e Pregoeiro	
2.	Submeter o instrumento convocatório à análise jurídica, verificando a adequação das exigências estabelecidas.	Agente de Contratação	
Id	Ação de Contingência	Responsável	
1.	Reavaliar e, quando necessário, adequar as exigências que possam restringir indevidamente a participação.	Agente de Contratação	
2.	Promover as correções necessárias no instrumento convocatório antes da continuidade do procedimento	Agente de Contratação	

RISCO 06 - Baixa adesão de empresas ao credenciamento			
Probabilidade:	() Baixa	(x) Média	() Alta
Impacto:	() Baixo	() Médio	(x) Alto
Id	Danos		
1.	Número reduzido de empresas disponíveis para execução dos serviços.		
2.	Dificuldade na distribuição das demandas e no atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Fazenda.		
3.	Maior dependência das empresas que eventualmente estejam credenciadas.		
Id	Ação Preventiva	Responsável	



1.	Assegurar ampla publicidade ao procedimento e estabelecer condições de participação compatíveis com o objeto.	Agente de Contratação
	Definir valores e condições de execução previamente, de forma clara e objetiva	Setor de Planejamento
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Manter o procedimento disponível para novos credenciamentos durante o período estabelecido no edital, conforme as regras aplicáveis.	Agente de Contratação
2.	Adotar os critérios previstos no edital para distribuição das demandas entre as empresas credenciadas.	Secretaria Municipal de Fazenda

RISCO 07 - Laudo de avaliação elaborado com informações insuficientes ou inconsistentes			
Probabilidade:	() Baixa	(x) Média	(x) Alta
Impacto:	() Baixo	() Médio	() Alto
Id	Danos		
1.	Necessidade de correção ou complementação do laudo.		
2.	Atraso nos processos administrativos que dependam da avaliação do imóvel.		
3.	Utilização de informação técnica inadequada para subsidiar decisões administrativas.		
Id	Ação Preventiva	Responsável	
1.	Definir no Termo de Referência os requisitos mínimos e os elementos que deverão constar dos laudos de avaliação.	Setor de Planejamento	
2.	Exigir que os serviços sejam realizados por profissionais legalmente habilitados, observadas suas atribuições profissionais.	Secretaria Municipal de Fazenda	
3.	Conferir os laudos apresentados quanto ao atendimento das especificações e informações exigidas.	Fiscal do Contrato	
Id	Ação de Contingência	Responsável	
1.	Solicitar a correção ou complementação do laudo quando identificadas inconsistências ou informações insuficientes.	Agente de Contratação	
2.	Não receber o serviço enquanto permanecerem pendências que comprometam sua conformidade.	Fiscal do Contrato	

RISCO 08 - Atraso na realização da vistoria ou entrega do laudo			
Probabilidade:	() Baixa	(x) Média	(x) Alta
Impacto:	() Baixo	() Médio	() Alto
Id	Danos		
1.	Atraso na instrução dos processos administrativos que dependam da avaliação do imóvel.		
Id	Ação Preventiva	Responsável	
1.	Estabelecer prazos para realização das vistorias e entrega dos laudos.	Setor de Planejamento	
2.	Acompanhar os prazos de execução e registrar as solicitações encaminhadas às empresas.	Secretaria Municipal de Fazenda	
Id	Ação de Contingência	Responsável	
1.	Notificar a empresa para regularização da pendência dentro do prazo estabelecido.	Fiscal do Contrato	
2.	Adotar as medidas administrativas previstas no instrumento de contratação em caso de descumprimento injustificado.	Gestor do Contrato	

RISCO 09 - Falha na aplicação dos critérios de distribuição das demandas			
Probabilidade:	() Baixa	(x) Média	(x) Alta
Impacto:	() Baixo	() Médio	() Alto
Id	Danos		
1.	Tratamento desigual entre as empresas credenciadas.		
2.	Questionamentos quanto à transparência e à impessoalidade na distribuição das demandas.		
Id	Ação Preventiva	Responsável	
1.	Definir previamente critérios objetivos e transparentes para distribuição das demandas entre as empresas credenciadas.	Setor de Planejamento	



2.	Registrar as solicitações e os encaminhamentos realizados para cada empresa credenciada.	Secretaria Municipal de Fazenda
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Corrigir eventual falha identificada na distribuição das demandas e registrar a ocorrência.	Agente de Contratação
2.	Adotar as providências administrativas cabíveis para evitar a repetição da irregularidade.	Gestor do Contrato

RISCO 10 – Mudança na legislação aplicável ao credenciamento e aos contratos			
Probabilidade:	() Baixa	(x) Média	(x) Alta
Impacto:	() Baixo	() Médio	() Alto
Id	Danos		
1.	Necessidade de adequação dos documentos do procedimento ou dos instrumentos contratuais às novas exigências legais.		
Id	Ação Preventiva	Responsável	
1.	Acompanhar alterações na legislação aplicável às contratações públicas e ao procedimento de credenciamento.	Agente de Contratação	
2.	Verificar a legislação vigente antes da publicação do edital e da formalização dos instrumentos decorrentes do credenciamento.	Fiscal do Contrato	
Id	Ação de Contingência	Responsável	
1.	Promover a revisão e adequação dos documentos aplicáveis para atendimento à legislação vigente.	Agente de Contratação	
2.	Submeter as alterações necessárias à análise jurídica, quando cabível.	Agente de Contratação	

FASE DE ANÁLISE

Etapa 2: Planejamento da gestão contratual

RISCO 01 – Atraso na formalização do instrumento de contratação e no início da prestação dos serviços			
Probabilidade:	() Baixa	() Média	(x) Alta
Impacto:	() Baixo	() Médio	(x) Alto
Id	Danos		
1.	Atraso no início da prestação do serviço e prejuízo ao andamento dos processos administrativos que dependam da avaliação do imóvel.		
Id	Ação Preventiva	Responsável	
1.	Prever no Edital e seus anexos as condições, prazos e requisitos para início da prestação dos serviços.	Setor de Planejamento da Contratação	
2.	Comunicar formalmente a empresa credenciada sobre a demanda, o prazo para execução e as obrigações a serem cumpridas.	Gestor do Contrato e Fiscal do Contrato	
Id	Ação de Contingência	Responsável	
1.	Solicitar justificativa formal da empresa para eventual atraso na execução do serviço.	Gestor do Contrato e Fiscal do Contrato	
2.	Adotar as medidas administrativas previstas no instrumento de contratação em caso de atraso injustificado.	Gestor do Contrato	

RISCO 02 – Designação de servidor sem conhecimento suficiente para a fiscalização dos serviços			
Probabilidade:	() Baixa	(x) Média	() Alta
Impacto:	() Baixo	() Médio	(x) Alto
Id	Danos		



1.	Comprometimento do acompanhamento da execução e dificuldade na identificação de falhas nos serviços prestados.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Designar servidor com conhecimento compatível com as atividades administrativas de acompanhamento e fiscalização do objeto.	Solicitante e equipe de planejamento
2.	Promover orientação dos fiscais e gestor quanto às obrigações previstas no instrumento de contratação e aos procedimentos de fiscalização.	Secretaria Municipal de Fazenda
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Substituir ou complementar a equipe de fiscalização quando constatada insuficiência para o adequado acompanhamento da execução.	Autoridade Competente

RISCO 03 - Execução dos serviços em desacordo com as condições estabelecidas			
Probabilidade:	() Baixa	(x) Média	() Alta
Impacto:	() Baixo	() Médio	(x) Alto
Id	Danos		
1.	Entrega de avaliação que não atenda às especificações estabelecidas, comprometendo a utilização do laudo nos processos administrativos.		
Id	Ação Preventiva	Responsável	
1.	Estabelecer no Edital, Termo de Referência e instrumento de contratação os requisitos para realização da vistoria, elaboração e entrega dos laudos.	Setor de Planejamento da Contratação	
2.	Acompanhar a execução e verificar o atendimento das condições estabelecidas.	Fiscal do Contrato	
Id	Ação de Contingência	Responsável	
1.	Comunicar formalmente a empresa credenciada sobre a irregularidade e conceder prazo para manifestação e correção, quando cabível.	Gestor do Contrato e Fiscal do Contrato	
2.	Adotar as medidas administrativas cabíveis em caso de descumprimento injustificado.	Gestor do Contrato	

RISCO 04 - Laudo de avaliação com inconsistências ou insuficiência de informações			
Probabilidade:	() Baixa	(x) Média	() Alta
Impacto:	() Baixo	() Médio	(x) Alto
Id	Danos		
1.	Necessidade de correção ou complementação do laudo e atraso na utilização da avaliação pela Administração.		
	Risco de utilização de informações técnicas inadequadas para subsidiar o processo administrativo.		
Id	Ação Preventiva	Responsável	
1.	Definir previamente os elementos mínimos que deverão constar dos laudos de avaliação.	Setor de Planejamento da Contratação	
2.	Conferir os laudos apresentados quanto às informações, documentos e requisitos técnicos previstos.	Fiscal do Contrato	
Id	Ação de Contingência	Responsável	
1.	Solicitar a correção ou complementação do laudo quando identificadas inconsistências ou informações insuficientes.	Fiscal do Contrato	
2.	Não receber definitivamente o serviço enquanto permanecerem pendências que comprometam sua conformidade.	Fiscal do Contrato	

RISCO 05 - Rito processual inadequado na aplicação de medidas administrativas ou sanções			
Probabilidade:	() Baixa	() Média	(x) Alta
Impacto:	() Baixo	() Médio	(x) Alto
Id	Danos		
1.	Anulação ou comprometimento das medidas administrativas adotadas em razão de descumprimento contratual.		
2.	Prejuízos à <u>Administração decorrentes da adoção de procedimento inadequado.</u>		
Id	Ação Preventiva	Responsável	



1.	Observar os procedimentos previstos no edital, no instrumento de contratação e na legislação aplicável para apuração de eventuais irregularidades.	Gestor do Contrato
2.	Assegurar a formalização dos atos e o direito de manifestação da empresa nos procedimentos em que forem cabíveis.	Gestor do Contrato
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Adotar as providências necessárias para correção do procedimento, assegurando o contraditório e a ampla defesa quando aplicáveis.	Autoridade Competente
2.	Submeter o procedimento à análise jurídica quando necessário.	Gestor do Contrato

RISCO 06 – Não verificação do atendimento integral dos requisitos do serviço			
Probabilidade:	() Baixa	() Média	(x) Alta
Impacto:	() Baixo	() Médio	(x) Alto
Id	Danos		
1.	Pagamento por serviço executado em desconformidade com as condições estabelecidas.		
2.	Prejuízo ao erário e necessidade de retrabalho para regularização do serviço.		
Id	Ação Preventiva	Responsável	
1.	Conferir, antes do recebimento e pagamento, se a vistoria, o laudo e os demais elementos exigidos foram efetivamente realizados e apresentados.	Fiscal do Contrato	
2.	Registrar o recebimento dos serviços somente após a verificação de sua conformidade com as condições estabelecidas.	Fiscal do Contrato	
Id	Ação de Contingência	Responsável	
1.	Notificar a empresa credenciada para regularizar as pendências identificadas, antes do recebimento definitivo e do pagamento, quando cabível.	Fiscal e Gestor do Contrato	
2.	Adotar as medidas administrativas cabíveis para ressarcimento ou correção de eventual pagamento indevido.	Gestor do Contrato	

RISCO 07 – Falha na distribuição das demandas entre as empresas credenciadas			
Probabilidade:	(x) Baixa	() Média	() Alta
Impacto:	() Baixo	() Médio	(x) Alto
Id	Danos		
1.	Distribuição inadequada ou desigual das demandas entre as empresas credenciadas.		
	Questionamentos quanto à impessoalidade e transparência do procedimento.		
Id	Ação Preventiva	Responsável	
	Aplicar os critérios objetivos de distribuição das demandas definidos no Edital de Credenciamento.	Secretaria Municipal de Fazenda	
2.	Manter registro das solicitações, empresas acionadas e serviços encaminhados.	Gestor do Contrato	
Id	Ação de Contingência	Responsável	
1.	Corrigir eventual falha identificada na distribuição e registrar a ocorrência.	Gestor do Contrato	
2.	Adotar as providências administrativas necessárias para evitar a repetição da irregularidade..	Gestor do Contrato	

RISCO 08 – Perda das condições de habilitação ou qualificação da empresa credenciada			
Probabilidade:	(x) Baixa	() Média	() Alta
Impacto:	() Baixo	() Médio	(x) Alto
Id	Danos		
1.	Execução dos serviços por empresa que não mantenha as condições exigidas para permanecer credenciada.		
2.	Risco de irregularidade na formalização ou execução da contratação.		
Id	Ação Preventiva	Responsável	
1.	Verificar periodicamente a manutenção das condições de habilitação e qualificação exigidas, especialmente quando da formalização das contratações.	Gestor do Contrato	
2.	Manter atualizados os registros e documentos relacionados às empresas credenciadas	Gestor do Contrato	
Id	Ação de Contingência	Responsável	



1.	Suspender o encaminhamento de novas demandas à empresa até a regularização da situação, quando cabível.	Fiscal e Gestor do Contrato
2.	Adotar as providências previstas no Edital de Credenciamento e na legislação aplicável.	Autoridade Competente

15.DA DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

15.1 Cumpre destacar que conforme o §1º, inciso XIII do artigo 18 da **Lei Federal de nº 14.133/2021** após a análise dos elementos constantes deste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação pretendida **é viável e adequada à necessidade da Secretaria Municipal de Fazenda**, sendo o **credenciamento** compatível com a natureza dos serviços e com a demanda variável da Administração.

15.2 A solução proposta permite a prestação dos serviços por empresas especializadas e devidamente habilitadas, conforme a necessidade da Administração, com condições e valores previamente estabelecidos, observados os critérios objetivos definidos no procedimento.

15.3 Dessa forma, considerando a necessidade identificada, a solução definida, o levantamento de mercado, o parcelamento dos serviços, os resultados pretendidos e os aspectos ambientais e de execução analisados, **declara-se a viabilidade da contratação**, por atender ao interesse público e apresentar condições adequadas de execução e economicidade.

Lajinha/Minas Gerais, 18 de setembro de 2026.

Documento assinado digitalmente
 **WILLIAN DOUGLAS VALE CÂNDIDO**
Data: 08/10/2026 13:36:08-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Willian Douglas Vale Cândido
Agente de Contratação

AGNALDO DE SOUZA
SCHUAB:99084660625
Assinado de forma digital por
AGNALDO DE SOUZA
SCHUAB:99084660625
Dados: 2026.10.06 08:40:45 -03'00'

AGNALDO DE SOUZA SCHUAB

Secretária Municipal de Fazenda
Portaria nº 003 de 11 de abril 2025