



Impugnação ao Credenciamento nº 002/2026 – Necessidade de Revisão dos Valores

2 mensagens

Conrado Thiago <conrado.thiago15@gmail.com>

8 de abril de 2026 às 11:41

Para: administracao@montebelo.mg.gov.br, "licitacao@montebelo.mg.gov.br" <licitacao@montebelo.mg.gov.br>

À

Prefeitura Municipal de Monte Belo/MG

Setor de Licitações

Ref.: Processo Administrativo nº 058/2026

Credenciamento nº 002/2026

Prezados,

Na qualidade de interessado no credenciamento em epígrafe, venho, respeitosamente, apresentar a presente:

IMPUGNAÇÃO AO EDITAL – QUANTO À INADEQUAÇÃO DOS VALORES FIXADOS,

com fundamento na Lei nº 14.133/2021, pelos motivos a seguir expostos:

1. DA NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO DOS VALORES

O objeto do presente credenciamento envolve a prestação de serviços técnicos especializados de avaliação de imóveis urbanos e rurais, atividade que exige conhecimento técnico específico, responsabilidade profissional e elaboração de laudos devidamente fundamentados.

Todavia, os valores atualmente previstos no Termo de Referência não refletem, de forma adequada, a realidade de execução desses serviços.

2. DA PRÁTICA DE MERCADO

Em análise comparativa com credenciamentos e contratações similares realizadas por outros entes públicos, verifica-se que:

os valores praticados para avaliações imobiliárias situam-se, em média, entre R\$ 950,00 e R\$ 2.030,00 por avaliação, a depender da natureza e complexidade do serviço.

De forma mais específica, considerando os serviços previstos neste edital, observa-se que:

para os quatro itens constantes no Termo de Referência, é usual a adoção de valores próximos a R\$ 1.500,00 por avaliação, patamar amplamente praticado em contratações públicas similares.

Tal referência representa um valor médio consolidado no mercado, suficiente para garantir a adequada execução dos serviços com qualidade técnica.

3. DA NECESSIDADE DE REVISÃO ADMINISTRATIVA

A manutenção de valores abaixo dos parâmetros de mercado pode acarretar:

- baixo interesse de profissionais qualificados;
- limitação da efetividade do credenciamento;
- risco de execução insatisfatória dos serviços;
- comprometimento da qualidade técnica dos laudos.

Importante ressaltar que o credenciamento depende diretamente da aderência dos valores à realidade do mercado, sob pena de esvaziamento ou baixa qualificação dos credenciados.

4. DO FUNDAMENTO LEGAL

Nos termos da Lei nº 14.133/2021, a Administração deve assegurar contratações:

- economicamente viáveis;
- compatíveis com os preços praticados no mercado;
- aptas a garantir a adequada execução do objeto.

5. DO PEDIDO

Diante do exposto, requer-se:

1. O recebimento da presente impugnação;
2. A revisão dos valores previstos no Termo de Referência;
3. A adequação dos valores com base nos parâmetros de mercado, especialmente considerando o patamar médio de aproximadamente R\$ 1.500,00 por avaliação, conforme prática recorrente para os itens previstos no edital;
4. Caso necessário, a realização de novo estudo técnico que subsidie a readequação dos valores.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente manifestação possui caráter colaborativo, visando contribuir para o aprimoramento do edital, garantindo maior adesão de profissionais qualificados e a efetividade da contratação pública.

Termos em que,

Pede deferimento.

Att,

Conrado Thiago

Consultor Imobiliário e Perito Avaliador Judicial

| CRECI 20.405 | CNAI 25999 |

| Av. Barão do Rio Branco | nº 2288 Sl. 904 | Centro |

| Juiz de Fora - MG | CEP 36016-901 | (32) 98805-1603 |

Licitações - Prefeitura de Monte Belo MG <licitacao@montebelo.mg.gov.br>

9 de abril de 2026 às 10:56

Para: Conrado Thiago <conrado.thiago15@gmail.com>

Cc: administracao@montebelo.mg.gov.br

Prezado, bom dia!

Solicito que seja encaminhada a solicitação através do portal AMM Licita, de modo com que se dê a devida transparência aos demais credenciados.

Existe na plataforma um campo para inclusão de solicitações (esclarecimentos, impugnações e recursos administrativos), dentro do referido processo.

[Texto das mensagens anteriores oculto]

--

Venício Ribeiro Neto

Chefe da Divisão de Compras e Licitação
Prefeitura Municipal de Monte Belo

|35| 3573-6830