



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ – 18.668.376/0001-34

PARECER JURÍDICO Nº 069/2026

Solicitante: Divisão de Compras

Solicitado: Procuradoria-Geral

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÕES E CONTRATOS. CREDENCIAMENTO. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. IMPUGNAÇÕES AO EDITAL. AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS. QUESTIONAMENTO SOBRE VALORES ESTIMADOS. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO ADEQUADA DA PESQUISA DE PREÇOS. RISCO DE INEXEQUIBILIDADE E COMPROMETIMENTO DA QUALIDADE TÉCNICA. PROCEDÊNCIA. HABILITAÇÃO INDEVIDA DE CORRETORES DE IMÓVEIS PARA ELABORAÇÃO DE LAUDOS TÉCNICOS. ATIVIDADE PRIVATIVA DE ENGENHEIROS, ARQUITETOS E AGRÔNOMOS. NECESSIDADE DE EXIGÊNCIA DE ART/RRT. OMISSÃO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DOS LAUDOS (NBR 14.653). INADEQUAÇÃO PARA DESAPROPRIAÇÕES. USO DE EXPRESSÕES GENÉRICAS NA QUALIFICAÇÃO PROFISSIONAL. AFRONTA À OBJETIVIDADE DO CERTAME. VÍCIO FORMAL NO TERMO DE REFERÊNCIA. INCOMPATIBILIDADE ENTRE CREDENCIAMENTO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO POR MENOR PREÇO. PROCEDÊNCIA DAS IMPUGNAÇÕES. NECESSIDADE DE RETIFICAÇÃO DO EDITAL, DO TERMO DE REFERÊNCIA E DO



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ – 18.668.376/0001-34

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR. REABERTURA DE PRAZO.

ART. 55, §1º, DA LEI Nº 14.133/2021.

I. RELATÓRIO

Trata-se de análise de duas impugnações apresentadas em face do Edital de Credenciamento nº 002/2026 (Processo Administrativo nº 058/2026, Inexigibilidade nº 010/2026), cujo objeto é a contratação de pessoa física ou jurídica para prestação de serviços de avaliação de imóveis em âmbito rural e/ou urbano, compreendendo as atividades de locação, aquisição, vendas e desapropriações.

A primeira impugnação foi apresentada pelo Sr. Conrado Thiago, em 08 de abril de 2026, questionando a inadequação dos valores fixados no Termo de Referência. O impugnante alega que o valor estipulado de R\$ 754,60 por avaliação encontra-se defasado em relação à prática de mercado, que variaria entre R\$ 950,00 e R\$ 2.030,00, sugerindo a adoção de um patamar médio de R\$ 1.500,00 para garantir a qualidade técnica dos serviços.

A segunda impugnação foi interposta pela Sra. Marina Basso, arquiteta e urbanista, em 09 de abril de 2026, apontando quatro irregularidades de natureza técnica e legal no instrumento convocatório e seus anexos: a ilegalidade na habilitação de corretores de imóveis para elaboração de laudos de engenharia; a ausência de exigência de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) para avaliação de imóveis urbanos; a incompatibilidade entre o objeto (desapropriações) e a omissão quanto ao grau de fundamentação exigido; e a dubiedade gerada pelo uso da expressão "áreas correlatas" para definir a qualificação profissional.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ – 18.668.376/0001-34

Para a presente análise, foram examinados o Edital de Credenciamento, o Termo de Referência, o Estudo Técnico Preliminar (ETP) nº 008/2026, as peças de impugnação e a legislação aplicável.

É o relatório. Passo a opinar.

II. FUNDAMENTAÇÃO

a. Da Tempestividade e Conhecimento das Impugnações

Nos termos do artigo 164 da Lei Federal nº 14.133/2021, qualquer pessoa é parte legítima para impugnar edital de licitação por irregularidade na aplicação da referida lei, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data fixada para abertura do certame. Considerando as datas de envio (08 e 09 de abril de 2026), presume-se a tempestividade das manifestações.

Ressalta-se que a Administração Municipal agiu com acerto ao orientar o primeiro impugnante a registrar seu pleito formalmente no sistema Licitar Digital, garantindo a transparência do processo e o tratamento isonômico, conforme preconizam os princípios basilares das contratações públicas.

b. Da Impugnação de Conrado Thiago: Adequação dos Valores

O impugnante Conrado Thiago questiona a viabilidade econômica do credenciamento, argumentando que o valor unitário fixado pela Administração (R\$ 754,60 para o item 1) não remunera adequadamente a complexidade do serviço.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ – 18.668.376/0001-34

A análise do Estudo Técnico Preliminar (ETP) nº 008/2026 revela, em sua Seção 5.3, uma estimativa inicial de custos de R\$ 545,00 para avaliações urbanas e R\$ 1.072,50 para rurais. Contudo, o Termo de Referência consolidou valores divergentes: R\$ 754,60 (urbano aquisição), R\$ 683,27 (urbano locação), R\$ 803,68 (rural aquisição) e R\$ 683,27 (rural locação).

A Lei nº 14.133/2021, em seu artigo 23, § 1º, estabelece que os valores referenciais devem refletir a realidade do mercado, baseando-se em ampla pesquisa de preços. O princípio da economicidade não se confunde com a busca irrestrita pelo menor preço a qualquer custo, especialmente quando se trata de serviços de natureza predominantemente intelectual e técnica.

A discrepância entre os valores do ETP e do Termo de Referência, aliada à ausência de demonstração cabal da metodologia de pesquisa de preços que justifique os montantes finais (substancialmente inferiores aos parâmetros de mercado apontados pelo impugnante), evidencia fragilidade no planejamento da contratação. Valores aviltantes podem afastar profissionais qualificados, resultando em laudos precários que trarão prejuízos maiores ao erário.

Nesse sentido, a impugnação é **PROCEDENTE**. Recomenda-se que o setor técnico competente revise a pesquisa de preços, demonstrando a viabilidade técnica e econômica dos valores fixados ou promovendo sua readequação aos patamares de mercado, a fim de garantir a qualidade técnica dos serviços.

c. Da Impugnação de Marina Basso: Questões Técnicas e Legais



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ – 18.668.376/0001-34

A impugnante Marina Basso apresenta questionamentos que afetam diretamente a validade legal dos laudos a serem produzidos, cujos fundamentos encontram respaldo expresso nos documentos de planejamento do certame.

d. Da Ilegalidade na Habilitação de Corretores de Imóveis

A impugnante aponta que a permissão para que corretores de imóveis (CRECI) elaborem laudos de avaliação de imóveis urbanos configura exercício ilegal da profissão. A análise do ETP nº 008/2026 confirma a alegação, pois a Seção 4 (Requisitos da Contratação) exige expressamente registro no "CREA, CAU ou CRECI", e a Seção 5.2 autoriza expressamente a participação de "corretores de imóveis".

Assiste total razão à impugnante. A Lei Federal nº 5.194/1966 estabelece em seu artigo 7º, alínea "c", que as atividades de avaliações e perícias são privativas de engenheiros, arquitetos e agrônomos. A Lei Federal nº 6.530/1978 autoriza o corretor a emitir "Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica" (PTAM), mas não lhe confere competência legal nem formação técnica (como inferência estatística) para elaborar "Laudo de Avaliação" segundo os preceitos da NBR 14.653 da ABNT.

O Manual de Avaliação de Imóveis da Secretaria do Patrimônio da União (SPU, 2024) é categórico ao definir o avaliador habilitado exclusivamente como o "profissional habilitado com registro regular no CREA ou no CAU" (item 6.2, XXI).

A manutenção de corretores de imóveis como responsáveis técnicos pela elaboração de laudos baseados na NBR 14.653 expõe o Município à nulidade de seus atos administrativos e à sucumbência em ações de desapropriação. A impugnação é **PROCEDENTE**, devendo a exigência de CRECI ser suprimida do ETP e do Edital.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ – 18.668.376/0001-34

e. Da Exigência de ART/RRT para Imóveis Urbanos

A impugnante relata a ausência de exigência de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) para os imóveis urbanos.

A Lei Federal nº 6.496/1977 (art. 1º) instituiu a obrigatoriedade da ART para "todo contrato, escrito ou verbal, para a execução de obras ou prestação de quaisquer serviços profissionais referentes à Engenharia, à Arquitetura e à Agronomia". A Lei nº 12.378/2010 estabeleceu o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) para arquitetos.

A legislação não faz distinção entre área urbana ou rural. A emissão do laudo atrai obrigatoriamente a necessidade de emissão do respectivo documento de responsabilidade técnica. A impugnação é **PROCEDENTE**, devendo o edital ser retificado para exigir ART ou RRT para todos os laudos.

f. Da Incompatibilidade do Objeto com o Grau de Fundamentação

A impugnante adverte que o edital prevê avaliações para fins de desapropriação, mas omite os graus de fundamentação e precisão exigidos. O ETP menciona a intenção de realizar "três avaliações independentes para cada imóvel" para extrair uma média, mas o Termo de Referência silencia sobre o rigor metodológico.

A NBR 14.653-2 classifica os laudos em Graus de Fundamentação (I, II e III). Para processos de desapropriação, o rigor técnico é fundamental para evitar enriquecimento ilícito ou prejuízo ao erário. A omissão permite a entrega de laudos de Grau I (fundamentação mínima), incompatíveis com a gravidade de uma desapropriação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ – 18.668.376/0001-34

A impugnação é **PROCEDENTE**. O Termo de Referência deve especificar expressamente o Grau de Fundamentação mínimo exigido para cada finalidade (recomendando-se, no mínimo, o Grau II para desapropriações).

g. Da Dubiedade da Expressão "Áreas Correlatas"

A impugnante questiona o uso de expressões genéricas para definir a qualificação dos profissionais. A Lei nº 14.133/2021 exige critérios objetivos de habilitação. Termos vagos conferem excessiva discricionariedade e geram insegurança jurídica. A impugnação é **PROCEDENTE**, devendo-se exigir taxativamente graduação em Engenharia, Arquitetura ou Agronomia, com registro no CREA ou CAU.

h. Da Inconsistência Processual no Termo de Referência (De Ofício)

Adicionalmente às impugnações, esta Procuradoria aponta, de ofício, grave vício formal no Termo de Referência. O item 12.1 estabelece que "A modalidade de licitação adotada será a de Credenciamento Eletrônico, utilizando o sistema de lances aberto-fechado e, terá como critério de julgamento o menor preço".

Trata-se de erro material incompatível com a natureza jurídica do credenciamento. O credenciamento é hipótese de **inexigibilidade de licitação** (Art. 74, IV da Lei 14.133/2021), caracterizado pela inviabilidade de competição, onde a Administração convoca todos os interessados que preencham os requisitos para prestar serviços mediante **valor pré-fixado** e distribuição por rodízio (conforme corretamente descrito no item 4.2.4 do mesmo TR). Não há disputa de lances nem julgamento por menor preço em credenciamento. O item 12.1 deve ser retificado para refletir a correta sistemática do credenciamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ – 18.668.376/0001-34

III. CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Procuradoria-Geral do Município opina pela **PROCEDÊNCIA** das impugnações apresentadas, recomendando à Administração as seguintes providências corretivas:

1. **Revisão do Estudo Técnico Preliminar e Pesquisa de Preços:** Demonstrar a viabilidade técnica e econômica dos valores fixados no Termo de Referência ou promover sua readequação aos patamares de mercado, em atendimento à impugnação de Conrado Thiago.
2. **Retificação do ETP, Termo de Referência e Edital (Impugnação de Marina Basso):**
 - Suprimir a autorização para que corretores de imóveis (CRECI) elaborem Laudos de Avaliação baseados na NBR 14.653, restringindo tal atribuição a profissionais com registro no CREA ou CAU;
 - Fazer constar a exigência obrigatória de ART ou RRT para todos os laudos (urbanos e rurais);
 - Especificar claramente os Graus de Fundamentação e Precisão mínimos exigidos da NBR 14.653 para cada finalidade de avaliação;
 - Suprimir expressões vagas sobre a qualificação profissional.
3. **Correção de Erro Material:** Retificar o item 12.1 do Termo de Referência para suprimir a menção a "sistema de lances aberto-fechado" e "critério de julgamento o menor preço", incompatíveis com o instituto do credenciamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ – 18.668.376/0001-34

Por força do artigo 55, § 1º, da Lei nº 14.133/2021, as modificações propostas afetam a formulação das propostas e a habilitação dos interessados, razão pela qual a Administração deverá publicar as alterações e reabrir o prazo inicialmente estabelecido.

É o parecer, que submeto à consideração superior.

Monte Belo/MG, 13 de abril de 2026.

LUIZ PAULO MARTINS DE OLIVEIRA:10034033602 Assinado de forma digital por LUIZ PAULO
MARTINS DE OLIVEIRA:10034033602
Dados: 2026.04.13 12:41:44 -03'00'

LUIZ PAULO MARTINS DE OLIVEIRA

Procurador-Geral do Município de Monte Belo

OAB/MG 185.998