



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ – 18.668.376/0001-34

TERMO DE DECISÃO DE IMPUGNAÇÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 058/2026

INEXIGIBILIDADE Nº: 010/2026

CREDENCIAMENTO Nº: 002/2026.

OBJETO: Contratação de pessoa física ou jurídica para prestação de serviços técnicos especializados de avaliação de imóveis urbanos e rurais, compreendendo atividades de locação, aquisição, alienação e desapropriação.

I. RELATÓRIO

Trata-se de impugnações apresentadas em face do Edital de Credenciamento nº 002/2026, no âmbito do Processo Administrativo nº 058/2026, cujo objeto consiste na contratação de serviços técnicos especializados de avaliação imobiliária.

A primeira impugnação foi interposta pelo Sr. Conrado Thiago, que questiona a adequação dos valores fixados no Termo de Referência, sustentando que os mesmos não refletiriam a realidade de mercado, podendo comprometer a viabilidade da execução dos serviços e a qualidade técnica dos laudos a serem produzidos.

A segunda impugnação foi apresentada pela Sra. Marina Basso, arquiteta e urbanista, a qual aponta inconsistências de natureza técnica e legal no instrumento convocatório, especialmente no que se refere à qualificação profissional exigida, à possibilidade de atuação de profissionais sem competência legal para elaboração de laudos técnicos, à ausência de exigência de responsabilidade técnica formal (ART/RRT) para determinadas atividades, à omissão quanto ao grau de fundamentação dos laudos e à utilização de critérios genéricos para definição da habilitação técnica.

As impugnações foram devidamente recebidas e encaminhadas à Procuradoria-Geral do Município, que, por meio do Parecer Jurídico nº 069/2026, manifestou-se pela procedência dos apontamentos, indicando a existência de vícios relevantes no Edital, no Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar, recomendando a revisão integral dos documentos e a readequação do procedimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ – 18.668.376/0001-34

II. FUNDAMENTAÇÃO

A análise das impugnações deve observar os princípios que regem as contratações públicas, especialmente aqueles previstos na Lei nº 14.133/2021, dentre os quais se destacam o planejamento, a legalidade, a eficiência, a economicidade e a segurança jurídica.

No caso em exame, as manifestações apresentadas pelos impugnantes, aliadas às conclusões constantes do Parecer Jurídico nº 069/2026, evidenciam fragilidades relevantes no planejamento da contratação, as quais comprometem a regularidade do procedimento.

No que se refere à impugnação apresentada pelo Sr. Conrado Thiago, relativa à adequação dos valores estimados, verifica-se que a Administração realizou pesquisa de preços com base em múltiplas fontes, incluindo orçamentos de fornecedores do ramo e contratações similares realizadas por outros entes públicos, tais como os Municípios de Xanxerê/SC, Santa Bárbara/MG e Ipê/RS, bem como propostas de particulares, dentre os quais empresas de engenharia e avaliadores independentes.

Os dados coletados indicaram variações relevantes nos valores praticados, sendo identificados, exemplificativamente, os seguintes parâmetros: R\$ 540,00 (proposta de fornecedor), R\$ 689,99 (Município de Santa Bárbara/MG), R\$ 810,00 (Município de Ipê/RS), R\$ 978,40 (Município de Xanxerê/SC) e R\$ 1.000,00 (proposta para avaliação rural). A partir dessas referências, foram fixados os valores constantes do Termo de Referência mediante cálculo de média, resultando, dentre outros, nos montantes de R\$ 754,60 para avaliações urbanas destinadas à aquisição, venda e desapropriação, R\$ 683,27 para avaliações urbanas de locação, R\$ 803,68 para avaliações rurais de aquisição, venda e desapropriação e R\$ 683,27 para avaliações rurais de locação, totalizando o valor estimado de R\$ 75.546,33.

Ressalta-se, ainda, que houve efetiva adesão de interessados ao credenciamento, com o cadastramento de múltiplos prestadores aptos à execução dos serviços, o que demonstra, sob o aspecto prático, a viabilidade dos valores fixados.

Todavia, conforme apontado no parecer jurídico, a instrução processual não evidenciou de forma suficientemente detalhada a metodologia utilizada para consolidação dos preços, especialmente no que se refere aos critérios de tratamento das variações identificadas na pesquisa de mercado e à compatibilização entre os dados constantes do Estudo Técnico Preliminar e aqueles consolidados no Termo de Referência.

Dessa forma, embora não se verifique, de plano, incompatibilidade dos valores com a realidade de mercado, mostra-se necessária a complementação e o aperfeiçoamento da fundamentação técnica que embasou sua definição, em observância ao disposto no art. 23 da Lei nº 14.133/2021.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ – 18.668.376/0001-34

No que se refere à impugnação apresentada pela Sra. Marina Basso, relativa à qualificação técnica e às exigências normativas aplicáveis, verifica-se a procedência dos apontamentos.

Constata-se que o edital admite, para avaliações de imóveis urbanos, a participação de profissionais com registro no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI, bem como faz uso de expressões genéricas como “áreas correlatas” para definição da qualificação profissional. Tal previsão, contudo, não se mostra compatível com a natureza técnica do objeto, uma vez que a elaboração de laudos de avaliação imobiliária, nos termos das normas técnicas da ABNT (NBR 14.653), constitui atividade técnica privativa de profissionais legalmente habilitados nos conselhos de engenharia e arquitetura, não se confundindo com o parecer técnico de avaliação mercadológica.

Ademais, verifica-se que o Termo de Referência exige a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica apenas para avaliações de imóveis rurais, omitindo tal exigência para avaliações urbanas, distinção que não encontra respaldo na legislação aplicável, considerando que a obrigatoriedade de ART ou RRT decorre da natureza técnica da atividade, independentemente da localização do imóvel.

Igualmente relevante é a ausência de definição do grau mínimo de fundamentação dos laudos, conforme previsto na NBR 14.653, especialmente em se tratando de avaliações destinadas a processos de desapropriação, que demandam elevado rigor técnico.

Tais inconsistências comprometem a segurança jurídica da contratação, podendo resultar na produção de laudos tecnicamente inadequados ou juridicamente questionáveis.

Por fim, conforme destacado no Parecer Jurídico nº 069/2026, verifica-se a existência de vício formal relevante no Termo de Referência, consistente na previsão de utilização de critério de julgamento por menor preço e sistema de lances em procedimento de credenciamento, o que se mostra incompatível com a natureza jurídica da inexigibilidade de licitação, evidenciando falha no enquadramento do modelo de contratação adotado.

Diante desse conjunto de inconsistências, verifica-se que o procedimento se encontra comprometido em sua estrutura, não sendo suficiente a mera correção pontual do edital, mas sim necessária a reavaliação integral do planejamento da contratação.

III. DECISÃO

Diante do exposto, acolhendo integralmente o Parecer Jurídico nº 069/2026, e considerando a existência de vícios relevantes no planejamento da contratação, que comprometem a legalidade, a



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ – 18.668.376/0001-34

segurança jurídica e a adequada execução do objeto, **DECIDO REVOGAR** o Processo Administrativo nº 058/2026, referente ao Credenciamento nº 002/2026, com fundamento no interesse público e na necessidade de adequação dos atos preparatórios.

Determino, ainda, que o setor competente promova a revisão integral do Estudo Técnico Preliminar, do Termo de Referência e do futuro instrumento convocatório, com especial atenção à adequada fundamentação da pesquisa de preços, à definição objetiva dos requisitos de qualificação técnica, à exigência de responsabilidade técnica formal para todos os serviços e à correta definição do modelo de contratação, em conformidade com a legislação vigente e com as normas técnicas aplicáveis.

Após as devidas adequações, deverá ser instaurado novo procedimento administrativo, observando-se rigorosamente os princípios da legalidade, planejamento, eficiência e segurança jurídica.

Publique-se. Cumpra-se.

Monte Belo, 14 de abril de 2026.

RODRIGO JOSE DA
SILVA:12674415690
5690

Assinado de forma
digital por RODRIGO
JOSE DA
SILVA:12674415690
Dados: 2026.04.14
12:47:14 -03'00'

RODRIGO JOSÉ DA SILVA
Secretário Municipal de Administração
Autoridade Competente