



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
CNPJ: 18.668.376/0001-34**

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 010/2026  
Lei Federal nº 14.133/2021**

**obras@montebelo.mg.gov.br**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS**

**ANÁLISE DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO DE EMPRESAS ESPECIALIZADAS NA AVALIAÇÃO DE  
IMÓVEIS URBANOS E RURAIS, CONFORME NORMAS VIGENTE, PARA EMISSÃO DE LAUDO TÉCNICO  
COM ART.**

**MONTE BELO – MG, 17 DE ABRIL DE 2026**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ: 18.668.376/0001-34**

**1. IDENTIFICAÇÕES**

**1.1. Unidade realizadora do ETP:** Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos

**1.2. Numeração do ETP:** 010/2026

**2. INTRODUÇÃO**

• **Fundamento legal:**

- Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021
- Decreto Municipal nº 5.822/2023

• **Conceito legal:** De acordo com o art. 6º, inciso XX da Lei Federal nº 14.133/2021, o estudo técnico preliminar é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação.

• **Objetivos do Estudo Técnico Preliminar:** Tem por objetivo analisar a necessidade ou o problema apresentado, e a partir daí identificar e demonstrar a viabilidade técnica e econômica das possíveis soluções, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação, diretamente por dispensa ou inexigibilidade, ou mediante as modalidades de licitação.

**3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE OU DO PROBLEMA A SER RESOLVIDO COM INDICAÇÃO DOS QUANTITATIVOS (ART. 18, §1º, I E IV) – REQUISITO OBRIGATÓRIO**

A Administração Pública Municipal, no exercício de suas competências institucionais, demanda de forma recorrente a realização de avaliações técnicas de imóveis urbanos e rurais, com a finalidade de subsidiar processos administrativos relacionados à locação, aquisição, alienação, desapropriação e regularização fundiária.

Tais avaliações são essenciais para garantir que os valores adotados pela Administração estejam compatíveis com o mercado imobiliário, assegurando a observância dos princípios da legalidade, economicidade, eficiência e proteção ao erário, especialmente em procedimentos que envolvam dispêndio de recursos públicos ou definição de indenizações.

Atualmente, o Município não dispõe de equipe técnica multidisciplinar suficiente para atender, de forma contínua e especializada, à demanda por avaliações imobiliárias, sobretudo no que se refere à elaboração de laudos técnicos em conformidade com as normas da ABNT NBR 14.653, que exigem conhecimento técnico específico e responsabilidade profissional formalmente atribuída.

Além disso, a natureza das atividades administrativas que demandam avaliações imobiliárias exige, em diversas situações, a obtenção de mais de um laudo técnico independente, como forma de garantir maior confiabilidade na definição do valor de mercado dos imóveis, especialmente em casos de desapropriação e aquisição, nos quais há maior risco de questionamento jurídico.

Nesse contexto, a contratação de serviços técnicos especializados mostra-se necessária para assegurar a adequada instrução dos processos administrativos, bem como para conferir maior segurança técnica e jurídica às decisões da Administração.

No que se refere à estimativa de quantitativos, esta foi elaborada com base no histórico de demandas das Secretarias Municipais, especialmente Administração, Obras, Assistência Social, Educação e Saúde, considerando a média anual de processos que demandaram avaliação imobiliária,



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ: 18.668.376/0001-34**

bem como a previsão de novas demandas relacionadas à expansão de políticas públicas, regularização fundiária e intervenções urbanísticas.

Com base nesses parâmetros, estima-se a necessidade anual de contratação dos seguintes serviços:

- Serviços de avaliação de imóvel urbano para aquisição, venda e desapropriação: 28 avaliações;
- Serviços de avaliação de imóvel urbano para locação: 47 avaliações;
- Serviços de avaliação de imóvel rural para aquisição, venda e desapropriação: 15 avaliações;
- Serviços de avaliação de imóvel rural para locação: 15 avaliações.

Esses quantitativos consideram a demanda média anual e a necessidade de atendimento simultâneo de múltiplos processos administrativos, bem como a possibilidade de realização de avaliações adicionais em casos específicos que demandem maior rigor técnico ou validação de valores.

Ressalta-se que, por se tratar de contratação por demanda, os quantitativos estimados não implicam obrigatoriedade de execução integral, servindo apenas como referência para dimensionamento da contratação e previsão orçamentária.

Dessa forma, resta caracterizada a necessidade da contratação sob a perspectiva do interesse público, visando garantir a adequada instrução dos processos administrativos, a conformidade com as normas técnicas aplicáveis e a proteção do patrimônio público.

#### **4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (ART. 18, §1º, III)**

##### **4.1. Quais são os padrões mínimos de qualidade relativos ao objeto?**

A contratação deverá observar padrões mínimos de qualidade técnica e normativa compatíveis com a natureza dos serviços a serem executados, garantindo a confiabilidade dos laudos e a segurança jurídica dos processos administrativos que deles se utilizarem.

Os serviços de avaliação imobiliária deverão ser executados em estrita conformidade com as normas técnicas aplicáveis, especialmente a ABNT NBR 14.653 (Avaliação de Bens) e suas partes correlatas, observando-se as metodologias, critérios e níveis de fundamentação previstos para cada tipo de avaliação.

Os laudos técnicos deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, com formação em Engenharia ou Arquitetura e Urbanismo, devidamente registrado no respectivo conselho profissional (CREA ou CAU), sendo vedada a elaboração de laudos por profissionais não habilitados para tal finalidade.

Cada avaliação deverá resultar na emissão de laudo técnico completo, contendo, no mínimo:

- identificação do imóvel e sua caracterização detalhada;
- descrição da metodologia de avaliação adotada;
- levantamento de dados de mercado, quando aplicável;
- memória de cálculo e fundamentação técnica do valor apurado;
- registro fotográfico do imóvel;
- identificação e assinatura do responsável técnico;
- indicação expressa do valor de mercado estimado;
- classificação do grau de fundamentação do laudo, conforme NBR 14.653.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ: 18.668.376/0001-34**

Para avaliações destinadas a processos de maior relevância, especialmente desapropriações e aquisições de imóveis, os laudos deverão atender, no mínimo, ao Grau de Fundamentação II, conforme critérios estabelecidos na norma técnica aplicável.

A execução dos serviços deverá ser precedida de vistoria técnica in loco, salvo em situações excepcionalmente justificadas e devidamente autorizadas pela Administração.

Será obrigatória a emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) para cada laudo elaborado, garantindo a vinculação formal do profissional responsável ao serviço executado.

Os laudos deverão ser entregues em formato digital e/ou físico, conforme definido pela Administração, dentro do prazo estabelecido, contendo todas as informações necessárias à adequada instrução dos processos administrativos.

Os serviços deverão observar padrões de clareza, objetividade e consistência técnica, sendo passíveis de rejeição aqueles que não atendam às especificações estabelecidas ou que apresentem inconsistências, omissões ou insuficiência de fundamentação.

O recebimento dos serviços não exclui a responsabilidade da contratada quanto à qualidade técnica dos laudos, podendo a Administração exigir correções, complementações ou substituições, às expensas da contratada, sempre que verificada inadequação técnica ou descumprimento das normas aplicáveis.

#### **4.2. Por quanto tempo a solução deverá ficar disponível à Administração?**

A solução deverá permanecer disponível à Administração de forma contínua, considerando que a demanda por avaliações imobiliárias possui caráter permanente e variável, estando vinculada à ocorrência de processos administrativos relacionados à locação, aquisição, alienação, desapropriação e regularização fundiária.

Dessa forma, a contratação deverá ser estruturada de modo a permitir o atendimento das demandas ao longo do tempo, sem interrupções, garantindo a disponibilidade de profissionais habilitados sempre que necessário.

Considerando a natureza dos serviços e a necessidade de flexibilidade na execução, a contratação será realizada por meio de credenciamento, com prestação de serviços sob demanda, não havendo obrigatoriedade de utilização integral dos quantitativos estimados.

O prazo de vigência do instrumento contratual ou equivalente deverá ser de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado sucessivamente, nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021, desde que demonstrada a vantajosidade para a Administração e mantidas as condições que justificaram a contratação.

A prorrogação se justifica em razão da natureza continuada da necessidade administrativa, tendo em vista que a demanda por avaliações imobiliárias não se limita a um exercício específico, sendo recorrente ao longo do tempo.

Durante a vigência, a Administração poderá credenciar novos interessados que atendam aos requisitos estabelecidos, bem como manter o cadastro atualizado, garantindo a ampliação da competitividade e da capacidade de atendimento.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ: 18.668.376/0001-34**

**4.3. É necessário algum prazo e local específicos de entrega do objeto em virtude de sua natureza?**

Considerando a natureza do objeto, consistente na prestação de serviços técnicos especializados de avaliação imobiliária, a execução dos serviços ocorrerá de forma descentralizada e sob demanda, conforme as necessidades da Administração Pública Municipal.

Os serviços deverão ser iniciados mediante emissão de Autorização de Prestação de Serviços pela Secretaria demandante, na qual constarão as informações necessárias à execução, tais como identificação do imóvel, finalidade da avaliação e prazo para entrega do laudo.

A execução das avaliações deverá ocorrer, sempre que necessário, no local onde se situar o imóvel a ser avaliado, mediante realização de vistoria técnica in loco, observando-se as condições previamente estabelecidas pela Administração.

O prazo para entrega do laudo técnico de avaliação deverá ser de até 05 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da Autorização de Prestação de Serviços, podendo ser ajustado pela Administração em casos específicos devidamente justificados, em razão da complexidade do imóvel ou da natureza da avaliação.

Os laudos deverão ser entregues:

- junto à Secretaria demandante; ou
- por meio eletrônico, conforme definido na respectiva autorização.

A entrega deverá ocorrer em dias úteis, em horário comercial, salvo situações excepcionais previamente autorizadas pela Administração.

No momento da entrega, o laudo deverá conter todos os elementos técnicos exigidos, incluindo a identificação do responsável técnico e a respectiva Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) vinculada ao serviço executado.

Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações estabelecidas, devendo a contratada proceder às correções ou complementações no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, sem ônus adicional para a Administração.

**5. ANÁLISE DE ALTERNATIVAS E ESTIMATIVA DO VALOR DA POTENCIAL CONTRATAÇÃO (ART. 18, §1º, V E VI) – REQUISITO OBRIGATÓRIO**

Para atendimento da necessidade identificada neste Estudo Técnico Preliminar, foi realizado levantamento de mercado com o objetivo de identificar as possíveis soluções disponíveis para a Administração Pública Municipal, considerando aspectos técnicos, operacionais, econômicos e jurídicos relacionados à prestação de serviços de avaliação imobiliária.

A análise buscou identificar alternativas viáveis para suprir a demanda por avaliações de imóveis urbanos e rurais, levando em consideração a realidade estrutural do Município, a necessidade de observância das normas técnicas aplicáveis (especialmente ABNT NBR 14.653), bem como a necessidade de garantir segurança jurídica e confiabilidade técnica nos laudos produzidos.

Diante disso, foram identificadas as seguintes soluções possíveis:

**SOLUÇÃO 1 – EXECUÇÃO DIRETA PELA ADMINISTRAÇÃO**

Consiste na realização das avaliações imobiliárias por meio de servidores integrantes do quadro técnico do próprio Município.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ: 18.668.376/0001-34**

Nesta hipótese, os laudos de avaliação seriam elaborados por profissionais da Administração, utilizando a estrutura existente, sem a necessidade de contratação de terceiros.

Entretanto, verifica-se que o quadro atual de servidores não contempla equipe técnica multidisciplinar suficiente para atender integralmente às demandas, especialmente no que se refere às avaliações de imóveis rurais, que exigem profissionais com formação específica, como engenharia agrônoma ou agrimensura.

Além disso, a execução direta pode comprometer a celeridade dos processos administrativos, tendo em vista a limitação de recursos humanos e a necessidade de atendimento simultâneo de múltiplas demandas.

**SOLUÇÃO 2 – CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS POR DEMANDA (CONTRATAÇÃO INDIVIDUAL)**

Consiste na realização de contratações pontuais de profissionais ou empresas especializadas para cada demanda específica de avaliação imobiliária, mediante processos administrativos individualizados.

Nessa alternativa, a Administração realizaria contratação direta a cada necessidade identificada, podendo selecionar profissionais habilitados para elaboração de laudos técnicos conforme a demanda.

Embora permita a escolha específica do prestador para cada situação, essa solução apresenta limitações operacionais, como maior tempo para instrução processual, repetição de procedimentos administrativos e menor eficiência na resposta às demandas urgentes.

Além disso, a realização de múltiplas contratações isoladas pode gerar aumento de custos administrativos e dificultar a padronização dos serviços prestados.

**SOLUÇÃO 3 – CREDENCIAMENTO DE PROFISSIONAIS OU EMPRESAS ESPECIALIZADAS**

Consiste na realização de procedimento de credenciamento para formação de cadastro de profissionais ou empresas habilitadas para prestação de serviços técnicos de avaliação imobiliária, mediante atendimento aos requisitos previamente estabelecidos pela Administração.

Nesse modelo, todos os interessados que comprovarem habilitação técnica poderão se credenciar, permanecendo aptos a prestar serviços sempre que demandados pela Administração, em regime de execução sob demanda.

Os serviços serão formalizados por meio de autorizações específicas, com elaboração de laudos técnicos em conformidade com as normas da ABNT NBR 14.653, assegurando padronização, qualidade técnica e rastreabilidade da responsabilidade profissional.

Essa solução permite maior agilidade na contratação, ampliação da capacidade de atendimento e maior eficiência na gestão das demandas administrativas relacionadas à avaliação imobiliária.

**5.1. Levantamento de mercado (art. 18, §1º, V)**

Conforme disposto no art. 18, §1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, foi realizado levantamento de mercado com o objetivo de analisar as alternativas disponíveis para atendimento da necessidade da Administração, bem como identificar parâmetros de preços compatíveis com a realidade do mercado.

A análise foi realizada considerando as soluções anteriormente identificadas:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ: 18.668.376/0001-34**

**SOLUÇÃO 1 – EXECUÇÃO DIRETA PELA ADMINISTRAÇÃO**

A execução direta dos serviços pela Administração não se mostra apta à realização de levantamento de mercado ou estimativa de valor da contratação, uma vez que não envolve contratação de terceiros.

Eventual mensuração de custos nesta hipótese dependeria da criação de cargos públicos, realização de concurso público, estruturação de equipe técnica multidisciplinar e absorção de custos indiretos (remuneração, encargos, estrutura administrativa), o que não se confunde com o objeto da presente contratação.

Além disso, a inexistência de equipe técnica completa, especialmente para avaliações rurais, inviabiliza a adoção dessa solução no cenário atual.

Dessa forma, a solução não permite a definição de parâmetros de mercado nos termos do art. 23 da Lei nº 14.133/2021, razão pela qual não é considerada viável.

**SOLUÇÃO 2 – CONTRATAÇÃO POR DEMANDA (CONTRATAÇÕES INDIVIDUAIS)**

A contratação pontual e individualizada para cada demanda também não se mostra adequada para fins de levantamento de mercado estruturado, tendo em vista a ausência de padronização dos serviços e a variabilidade dos critérios utilizados em cada contratação.

Nesse modelo, os preços tenderiam a variar significativamente entre contratações, dificultando a formação de um valor de referência consistente, além de comprometer a observância dos parâmetros previstos no art. 23 da Lei nº 14.133/2021.

Adicionalmente, a realização de múltiplos processos administrativos para cada demanda implicaria aumento de custos operacionais e maior morosidade, não sendo compatível com a necessidade de eficiência e continuidade do serviço.

Dessa forma, a solução não se mostra adequada para a definição de preços referenciais de forma estruturada e confiável.

**SOLUÇÃO 3 – CREDENCIAMENTO DE PROFISSIONAIS OU EMPRESAS ESPECIALIZADAS**

A solução de credenciamento permite a realização de levantamento de mercado de forma estruturada, possibilitando a utilização de múltiplos parâmetros para formação do valor estimado da contratação, em conformidade com o art. 23 da Lei nº 14.133/2021.

A pesquisa de preços foi realizada com base na combinação dos seguintes critérios legais:

- Contratações similares realizadas pela Administração Pública (art. 23, §1º, inciso II);
- Pesquisa direta com fornecedores do ramo (art. 23, §1º, inciso IV).

Foram utilizadas como referências contratações públicas recentes e propostas obtidas junto a fornecedores, conforme detalhado abaixo:

**TABELAS DE REFERÊNCIAS DE PREÇOS**

<b>MUNICÍPIO DE IPE - RS (EMPENHO 001178/2026)</b>			
<b>ITEM</b>	<b>ESPECIFICAÇÃO</b>	<b>UNIDADE DE MEDIDA</b>	<b>VALOR</b>
1	Serviços de avaliação de imóvel urbano para aquisições, vendas e desapropriações.	Serviços	R\$ 810,00



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ: 18.668.376/0001-34**

2	Serviços de avaliação de imóvel urbano para locações.	Serviços	R\$ 810,00
3	Serviços de avaliação de imóvel rural para aquisições, vendas e desapropriações.	Serviços	R\$ 810,00
4	Serviços de avaliação de imóvel rural para locações.	Serviços	R\$ 810,00

<b>FORNECEDOR RM ENGENHARIA</b>			
<b>ITEM</b>	<b>ESPECIFICAÇÃO</b>	<b>UNIDADE DE MEDIDA</b>	<b>VALOR</b>
1	Serviços de avaliação de imóvel urbano para aquisições, vendas e desapropriações.	Serviços	R\$ 540,00
2	Serviços de avaliação de imóvel urbano para locações.	Serviços	R\$ 540,00
3	Serviços de avaliação de imóvel rural para aquisições, vendas e desapropriações.	Serviços	R\$ 540,00
4	Serviços de avaliação de imóvel rural para locações.	Serviços	R\$ 540,00

<b>CAMARA MUNICIPAL DE SANTA BARBARA - MG (CONTRATO 14/2025)</b>			
<b>ITEM</b>	<b>ESPECIFICAÇÃO</b>	<b>UNIDADE DE MEDIDA</b>	<b>VALOR</b>
1	Serviços de avaliação de imóvel urbano para aquisições, vendas e desapropriações.	Serviços	R\$ 689,99
2	Serviços de avaliação de imóvel urbano para locações.	Serviços	R\$ 689,99
3	Serviços de avaliação de imóvel rural para aquisições, vendas e desapropriações.	Serviços	R\$ 689,99
4	Serviços de avaliação de imóvel rural para locações.	Serviços	R\$ 689,99

<b>MUNICIPIO DE XANXERE - SC (CONTRATO 14/2025)</b>			
<b>ITEM</b>	<b>ESPECIFICAÇÃO</b>	<b>UNIDADE DE MEDIDA</b>	<b>VALOR</b>
1	Serviços de avaliação de imóvel urbano para aquisições, vendas e desapropriações.	Serviços	R\$ 978,40
2	Serviços de avaliação de imóvel urbano para locações.	Serviços	R\$ 693,07
3	Serviços de avaliação de imóvel rural para aquisições, vendas e desapropriações.	Serviços	R\$ 978,40
4	Serviços de avaliação de imóvel rural para locações.	Serviços	R\$ 693,07



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ: 18.668.376/0001-34**

Com base nesse levantamento de mercado, apresentamos a seguinte tabela de composição dos valores médios praticados:

TABELA DE VALOR MÉDIO DA PESQUISA DE MERCADO			
ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	VALOR MÉDIO
1	Serviços de avaliação de imóvel urbano para aquisições, vendas e desapropriações.	Serviços	R\$ 754,60
2	Serviços de avaliação de imóvel urbano para locações.	Serviços	R\$ 683,27
3	Serviços de avaliação de imóvel rural para aquisições, vendas e desapropriações.	Serviços	R\$ 803,68
4	Serviços de avaliação de imóvel rural para locações.	Serviços	R\$ 683,27

A variação de preços observada entre as fontes consultadas decorre das particularidades inerentes aos serviços de avaliação imobiliária, tais como a complexidade do imóvel, sua localização, a finalidade da avaliação (locação, aquisição ou desapropriação) e o nível de rigor técnico exigido, especialmente nos casos que demandam maior grau de fundamentação conforme a ABNT NBR 14.653.

Nesse contexto, a adoção do valor médio como critério para definição dos preços referenciais mostra-se adequada, por permitir a mitigação de distorções decorrentes de valores isoladamente elevados ou reduzidos, garantindo maior equilíbrio e representatividade em relação aos preços praticados no mercado.

Destaca-se que a metodologia adotada encontra respaldo no art. 23 da Lei nº 14.133/2021, uma vez que os valores foram obtidos a partir da combinação de contratações públicas similares e pesquisa direta com fornecedores, assegurando que o valor estimado da contratação seja compatível com a realidade de mercado.

Dessa forma, conclui-se que os valores referenciais definidos atendem aos critérios legais e técnicos exigidos, sendo adequados para subsidiar a estimativa da contratação.

#### **5.2. Estimativa do valor da contratação (art. 18, §1º, VI)**

A estimativa do valor da contratação tem por finalidade demonstrar o custo global da solução escolhida, permitindo à Administração avaliar sua viabilidade econômica, bem como subsidiar o planejamento orçamentário.

Com base nos valores referenciais definidos no levantamento de mercado (item 5.1), foram considerados os quantitativos estimados da demanda anual, resultando na seguinte composição:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QTD	VALOR MÉDIO UNITARIO	VALOR MÉDIO TOTAL
1	Serviços de avaliação de imóvel urbano para aquisições, vendas e desapropriações.	Serviços	28	R\$ 754,60	R\$ 21.128,80
2	Serviços de avaliação de imóvel urbano para locações.	Serviços	47	R\$ 683,27	R\$ 32.113,69



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ: 18.668.376/0001-34**

3	Serviços de avaliação de imóvel rural para aquisições, vendas e desapropriações.	Serviços	15	R\$ 803,68	R\$ 12.055,20
4	Serviços de avaliação de imóvel rural para locações.	Serviços	15	R\$ 683,27	R\$ 10.249,05

**5.3. Escolha da solução (consequência dos incisos V e VI do art. 18, §1º)**

Com base nas análises realizadas nos itens anteriores, especialmente no levantamento de mercado (item 5.1) e na estimativa do valor da contratação (item 5.2), procedeu-se à avaliação das soluções identificadas, conforme quadro comparativo a seguir:

REQUISITO/QUESTIONAMENTO	SOLUÇÃO	SIM	NÃO	NÃO SE APLICA
A solução apresentada já foi utilizada em outro ente com realidade semelhante?	Solução 1	X		
	Solução 2	X		
	Solução 3	X		
A solução apresentada gera impacto ambiental?	Solução 1		X	
	Solução 2		X	
	Solução 3		X	
Assinalar a solução que apresenta o menor custo de contratação.	Solução 1		X	
	Solução 2		X	
	Solução 3	X		

Diante da análise realizada, verifica-se que a Solução 3 – Credenciamento de profissionais ou empresas especializadas é a que melhor atende ao interesse público, sob os aspectos técnico, operacional, jurídico e econômico.

A Solução 1 (execução direta pela Administração) mostra-se inviável no cenário atual, em razão da insuficiência de equipe técnica multidisciplinar, especialmente para avaliações de imóveis rurais, além da limitação operacional para atendimento simultâneo das demandas.

A Solução 2 (contratações individuais por demanda), embora juridicamente possível, apresenta baixa eficiência administrativa, com aumento da carga processual, ausência de padronização dos serviços e dificuldade na formação de preços referenciais consistentes, em desacordo com os parâmetros estabelecidos no art. 23 da Lei nº 14.133/2021.

Por sua vez, a Solução 3 permite a formação de cadastro de profissionais habilitados, garantindo maior agilidade na contratação, padronização dos serviços, ampliação da capacidade de atendimento e conformidade com as normas técnicas aplicáveis, especialmente a ABNT NBR 14.653.

Além disso, o credenciamento possibilita a utilização de parâmetros de mercado para definição dos valores referenciais, conforme demonstrado no levantamento de preços, assegurando compatibilidade com os valores praticados e maior segurança jurídica para a Administração.

Ressalta-se, ainda, que a solução adotada não se fundamenta exclusivamente no menor custo, mas sim no melhor custo-benefício, considerando a necessidade de garantir qualidade técnica, confiabilidade dos laudos e adequada instrução dos processos administrativos.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ: 18.668.376/0001-34**

Dessa forma, conclui-se que o credenciamento constitui a solução mais adequada e vantajosa para atendimento da necessidade identificada, devendo ser adotado como modelo para a futura contratação.

**6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA (ART. 18, §1º, VII a XII)**

**6.1. Descrição da solução como um todo (art. 18, §1º, VII) – Requisito obrigatório**

A solução escolhida consiste na contratação de serviços técnicos especializados de avaliação de imóveis urbanos e rurais, por meio de procedimento de credenciamento, permitindo a formação de cadastro de profissionais ou empresas legalmente habilitadas para prestação dos serviços à Administração Pública Municipal.

Trata-se de contratação de serviço técnico especializado, de natureza predominantemente intelectual, a ser executado sob demanda, conforme a necessidade da Administração, não havendo obrigatoriedade de utilização integral dos quantitativos estimados.

O credenciamento possibilitará que todos os interessados que atendam aos requisitos técnicos e legais estabelecidos possam se habilitar, permanecendo aptos à prestação dos serviços durante a vigência da contratação, garantindo maior competitividade, ampliação da capacidade de atendimento e maior eficiência na gestão das demandas administrativas.

Os serviços consistirão na elaboração de laudos técnicos de avaliação imobiliária, destinados a subsidiar processos administrativos relacionados à:

- locação de imóveis;
- aquisição de imóveis;
- alienação de bens públicos;
- desapropriações;
- regularização fundiária e demais necessidades da Administração.

Os laudos deverão ser elaborados em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, especialmente a ABNT NBR 14.653, observando-se metodologias adequadas, fundamentação técnica consistente e responsabilidade profissional formalmente atribuída.

A execução dos serviços ocorrerá mediante emissão de autorização específica pela Administração, na qual serão definidos o objeto da avaliação, a finalidade do laudo e o prazo para sua entrega.

Cada serviço deverá ser precedido de vistoria técnica in loco, salvo situações excepcionais devidamente justificadas, e resultará na emissão de laudo técnico completo, contendo todos os elementos necessários à adequada instrução dos processos administrativos.

Será obrigatória a emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) para cada laudo elaborado, garantindo a vinculação do profissional responsável ao serviço executado.

A contratação terá natureza continuada, tendo em vista que a demanda por avaliações imobiliárias é permanente e variável, estando vinculada às necessidades administrativas ao longo do tempo.

O modelo de credenciamento permitirá a distribuição dos serviços entre os credenciados, conforme critérios a serem definidos no instrumento convocatório, assegurando isonomia, transparência e eficiência na execução contratual.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ: 18.668.376/0001-34**

Não há fornecimento de bens ou sistemas associados à solução, tratando-se exclusivamente de prestação de serviços técnicos especializados.

Os valores a serem pagos pelos serviços corresponderão aos preços previamente fixados pela Administração, com base em pesquisa de mercado, não havendo disputa por preços entre os credenciados, em razão da natureza jurídica do credenciamento.

Dessa forma, a solução adotada permite atender de forma eficiente, padronizada e juridicamente segura às demandas da Administração, garantindo qualidade técnica dos serviços e compatibilidade com os valores praticados no mercado.

**6.2. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação (art. 18, §1º, VIII) – Requisito obrigatório**

A análise quanto ao parcelamento da contratação deve considerar a natureza do objeto, a viabilidade técnica e econômica, bem como a possibilidade de ampliação da competitividade, nos termos dos arts. 40, inciso V, alínea “a”, e 47 da Lei nº 14.133/2021.

No presente caso, verifica-se que o objeto consiste na prestação de serviços técnicos especializados de avaliação imobiliária, cuja execução se dá de forma individualizada por demanda, mediante emissão de laudos técnicos.

Embora seja possível identificar diferentes tipos de serviços (avaliações urbanas e rurais, para distintas finalidades), tais atividades possuem natureza técnica semelhante e são regidas pelas mesmas normas técnicas, especialmente a ABNT NBR 14.653, não havendo prejuízo técnico na sua execução conjunta.

Ademais, a adoção do modelo de credenciamento já assegura, por si só, a ampliação da competitividade, uma vez que permite a habilitação de múltiplos interessados, sem limitação quantitativa, afastando a necessidade de parcelamento formal do objeto como instrumento de ampliação da concorrência.

O parcelamento, neste caso, não traria ganhos relevantes de economicidade ou eficiência, podendo, ao contrário, gerar complexidade desnecessária na gestão contratual, fragmentação do objeto e dificuldade de padronização dos serviços prestados.

Dessa forma, conclui-se que não é tecnicamente recomendável o parcelamento da contratação, devendo o objeto ser mantido de forma unificada, sem prejuízo da execução descentralizada dos serviços por múltiplos credenciados.

**6.3. Demonstrativo dos resultados pretendidos (art. 18, §1º, IX)**

Com a adoção da solução proposta, espera-se alcançar os seguintes resultados:

- **Maior segurança jurídica** nos processos administrativos que envolvam avaliação de imóveis, especialmente em casos de desapropriação, aquisição e locação, mediante utilização de laudos técnicos elaborados conforme normas da ABNT NBR 14.653;
- **Melhoria da qualidade técnica das avaliações imobiliárias**, com utilização de metodologias adequadas, fundamentação consistente e responsabilidade técnica formalmente atribuída;
- **Maior eficiência administrativa**, com redução do tempo necessário para instrução de processos, em razão da disponibilidade contínua de profissionais credenciados para atendimento das demandas;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ: 18.668.376/0001-34**

- **Padronização dos serviços prestados**, garantindo uniformidade na elaboração dos laudos e maior confiabilidade nas informações utilizadas pela Administração;
- **Melhor aproveitamento dos recursos humanos**, evitando a sobrecarga da equipe técnica interna e permitindo que os servidores se dediquem a outras atividades estratégicas;
- **Economicidade**, mediante definição prévia de valores referenciais compatíveis com o mercado, evitando contratações isoladas com preços discrepantes;
- **Transparência na formação de valores**, possibilitando a utilização de parâmetros técnicos e de mercado para definição de preços em processos administrativos.

Dessa forma, a solução contribui para o aprimoramento da gestão patrimonial do Município, com impactos positivos na eficiência, qualidade e segurança das decisões administrativas.

#### **6.4. Providências a serem adotadas (art. 18, §1º, X)**

Para a adequada implementação da solução proposta, deverão ser adotadas as seguintes providências por parte da Administração:

- elaboração do Termo de Referência e do instrumento convocatório, contemplando de forma detalhada os requisitos técnicos, critérios de habilitação, condições de execução dos serviços e forma de distribuição das demandas;
- designação formal de servidor(es) responsável(is) pela gestão e fiscalização da contratação, com atribuições definidas para acompanhamento da execução dos serviços e verificação da conformidade dos laudos apresentados;
- orientação e, se necessário, capacitação dos servidores envolvidos na fiscalização contratual, especialmente quanto à análise técnica dos laudos de avaliação imobiliária;
- organização dos fluxos internos para emissão das autorizações de prestação de serviços, recebimento e validação dos laudos técnicos;
- disponibilização, quando necessário, de informações e documentos relativos aos imóveis a serem avaliados, de modo a viabilizar a adequada execução dos serviços pelos credenciados.

Não se identificam outras providências estruturais relevantes, tendo em vista que a execução dos serviços ocorrerá de forma descentralizada, sem necessidade de fornecimento de infraestrutura adicional por parte da Administração.

#### **6.5. Contratações correlatas e/ou interdependentes (art. 18, §1º, XI)**

No que se refere às contratações correlatas, verifica-se que o objeto deste Estudo Técnico Preliminar guarda relação com outros procedimentos administrativos que envolvem a gestão patrimonial do Município, tais como contratos de locação de imóveis, processos de aquisição e alienação de bens imóveis, bem como procedimentos de desapropriação e regularização fundiária.

Nesses casos, os serviços de avaliação imobiliária constituem instrumento técnico de apoio, sendo utilizados para subsidiar a definição de valores, sem que haja dependência direta entre as contratações.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ: 18.668.376/0001-34**

Quanto às contratações interdependentes, não se identificam contratações cuja execução esteja condicionada ou vinculada diretamente à presente contratação, uma vez que os serviços de avaliação imobiliária possuem natureza autônoma e podem ser realizados de forma independente, conforme a demanda da Administração.

Ressalta-se, contudo, que os laudos técnicos a serem elaborados poderão servir de base para futuras contratações ou atos administrativos, especialmente nos casos de locação, aquisição ou desapropriação de imóveis, não caracterizando, entretanto, relação de dependência contratual, mas sim de suporte técnico à tomada de decisão.

Dessa forma, conclui-se que não há contratações interdependentes diretas relacionadas ao objeto, existindo apenas contratações correlatas no âmbito da gestão patrimonial da Administração Pública Municipal.

**6.6. Descrição de possíveis impactos ambientais (art. 18, §1º, XII)**

A contratação pretendida refere-se à prestação de serviços técnicos especializados de avaliação imobiliária, não envolvendo fornecimento de bens, obras ou atividades potencialmente poluidoras, razão pela qual não se identificam impactos ambientais relevantes decorrentes de sua execução.

Os serviços consistem, essencialmente, na realização de vistorias técnicas e elaboração de laudos de avaliação, atividades de natureza intelectual, com baixo consumo de recursos naturais.

Eventuais impactos ambientais associados à execução dos serviços restringem-se a aspectos indiretos, como deslocamento dos profissionais até os locais dos imóveis a serem avaliados e utilização de recursos materiais básicos, como papel e equipamentos eletrônicos.

**7. CONCLUSÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ART. 18, §1º, XIII) – REQUISITO OBRIGATÓRIO**

Diante das análises realizadas ao longo deste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela viabilidade técnica, operacional e econômica da contratação de serviços técnicos especializados de avaliação de imóveis urbanos e rurais, com a finalidade de atender às demandas da Administração Pública Municipal.

Restou demonstrado que a Administração não dispõe de equipe técnica multidisciplinar suficiente para atender, de forma contínua e adequada, às necessidades relacionadas à avaliação imobiliária, especialmente no que se refere à elaboração de laudos técnicos em conformidade com as normas da ABNT NBR 14.653.

As alternativas analisadas evidenciaram que a execução direta pela Administração e a realização de contratações pontuais não se mostram adequadas para o atendimento da demanda, seja por limitações técnicas e operacionais, seja pela dificuldade de padronização e formação de preços compatíveis com o mercado.

Por sua vez, a solução de credenciamento de profissionais ou empresas especializadas demonstrou-se a mais adequada, por possibilitar a formação de cadastro de prestadores habilitados, garantindo maior agilidade na contratação, padronização dos serviços, ampliação da capacidade de atendimento e conformidade com as normas técnicas aplicáveis.

O levantamento de mercado realizado permitiu a definição de valores referenciais compatíveis com os preços praticados, em conformidade com o art. 23 da Lei nº 14.133/2021, assegurando a viabilidade econômica da contratação.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ: 18.668.376/0001-34**

Diante das características do objeto, conclui-se pela adoção do procedimento de credenciamento, fundamentado na hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, considerando a inviabilidade de competição.

O credenciamento será realizado na forma paralela e não excludente, nos termos do art. 79, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, permitindo a habilitação de todos os interessados que atendam aos requisitos estabelecidos pela Administração, sem limitação quantitativa de credenciados.

A forma de seleção e distribuição das demandas entre os credenciados será definida no Termo de Referência e no instrumento convocatório, assegurando critérios objetivos, isonômicos e transparentes, compatíveis com a natureza da contratação.

Assim, conclui-se que a solução escolhida atende plenamente ao interesse público, garantindo segurança jurídica, eficiência administrativa, qualidade técnica dos serviços e adequada gestão dos recursos públicos.

#### **8. APROVAÇÃO E ASSINATURA**

O presente Estudo Técnico Preliminar foi realizado pelo(s) servidor(es) abaixo, nomeado(s) por meio da Portaria nº 5.829/2026:

**Lucas Vinicius Pereira de Lima**  
Chefe da Divisão de Engenharia

O Secretário Municipal de Obras e Serviços Públicos aprova este Estudo Técnico Preliminar com sua solução apontada.

**José Agnaldo da Silva**  
Secretário Municipal de Obras e Serviços Públicos