

CONRADO THIAGO

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

À Comissão de Licitação

Processo Administrativo nº 070/2026
Credenciamento nº 003/2026

Notificante: Conrado Thiago Assessoria Imobiliária Ltda.

IMPUGNAÇÃO AO EDITAL DE CREDENCIAMENTO 003/2026

I. DOS FATOS

O Impugnante apresenta a presente impugnação em face do edital de credenciamento promovido pelo Município de Monte Belo/MG, cujo objeto consiste na contratação de profissionais para elaboração de laudos de avaliação imobiliária.

Ressalta-se que já houve impugnação anterior acerca da inadequação dos valores fixados, a qual foi reconhecida como procedente no parecer jurídico, que apontou fragilidade na pesquisa de preços e risco de inexecuibilidade.

Entretanto, na nova versão do edital publicada em 20 de abril de 2026, verifica-se que os valores foram mantidos, tendo sido apenas incluídas novas referências que não sanam o vício anteriormente identificado.

II. DO VÍCIO NA PESQUISA DE PREÇOS

A pesquisa de preços apresenta inconsistências metodológicas graves, contrariando o art. 23 da Lei nº 14.133/2021.

Foram utilizados parâmetros de outros Estados, contratação por compra eletrônica e consulta a fornecedores sem transparência documental.

III. DA INADEQUAÇÃO DE PARÂMETROS DE OUTROS ESTADOS

A utilização de referências de municípios do Sul do país é tecnicamente inadequada, considerando as diferenças territoriais, logísticas e econômicas em relação a Minas Gerais.

IV. DA IMPOSSIBILIDADE DE COMPARAÇÃO ENTRE REGIMES

A comparação entre credenciamento e compra eletrônica (pregão) é inadequada, pois possuem naturezas distintas quanto à garantia de demanda, risco e estrutura de custos.

V. DA AUSÊNCIA DE TRANSPARÊNCIA

Embora tenha sido alegada consulta a fornecedores, não foram apresentados nomes, CNPJ's, valores ou metodologia, inviabilizando a verificação da pesquisa.

CONRADO THIAGO

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

VI. QUADRO COMPARATIVO – MINAS GERAIS

Barão de Cocais – R\$ 1.250,00
Capim Branco – R\$ 1.566,66
Guaxupé – R\$ 1.400,00
Ouro Preto – R\$ 1.759,01
Araxá – R\$ 2.560,00
Mariana – R\$ 1.900,00
Itabirito – R\$ 1.563,63

VII. DA INEXEQUIBILIDADE

Os valores fixados são incompatíveis com a realidade do mercado, comprometendo a qualidade técnica e a participação de profissionais qualificados.

VIII. DO PEDIDO

Requer-se:

1. Revisão da pesquisa de preços;
2. Suspensão do edital;
3. Nova pesquisa com critérios adequados;
4. Readequação dos valores;
5. Reabertura dos prazos.

Termos em que,
Pede deferimento.

Juiz de Fora/MG, 20 de Abril de 2026.

Conrado Thiago Oliveira do Nascimento

Perito Avaliador Judicial

CRECI/MG 20.405 – CNAI 25.999

CRT/MG Téc. em Edificações