UNIDADE DE ATENDIMENTO EM MINAS GERAIS

Estudo Técnico Preliminar 4/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 00677.000312/2026-16

2. Descrição da necessidade

Em conformidade com as orientações do **inciso I do art. 9º da IN 58/2022**, a seguir será descrita a necessidade da contratação assim como os normativos que foram utilizados no processo de elaboração desse estudo:

2.1 Objeto

Contratação de pessoa jurídica especializada para a prestação de serviços técnicos profissionais de avaliação de imóveis próprios e locados, para atender às unidades da Advocacia-Geral da União – AGU vinculadas à Superintendência de Administração da 6ª Região – SAD6R, conforme condições, quantidades, exigências e estimativas a serem estabelecidas no Edital e seus anexos.

2.2 Importância

O objetivo da presente contratação é a realização de avaliações técnicas de imóveis próprios e locados utilizados pela AGU, com vistas à obtenção de valores de mercado atualizados e tecnicamente fundamentados.

Essas avaliações são essenciais para subsidiar a tomada de decisões administrativas estratégicas, especialmente aquelas relacionadas à renovação de contratos de locação, repactuação de valores locatícios, estudos de viabilidade para eventual mudança de localização das unidades e à adequada gestão patrimonial dos imóveis sob responsabilidade da União.

Além disso, a contratação permitirá a atualização dos valores patrimoniais e das informações cadastrais dos imóveis junto à Plataforma Integrada de Gestão do Patrimônio da União (SPUnet), garantindo maior fidedignidade dos registros e conformidade com as normas aplicáveis à gestão do patrimônio público.

Os serviços a serem contratados possuem natureza técnica especializada e podem ser definidos com base em parâmetros e metodologias consolidadas no mercado de avaliações imobiliárias, observadas as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e demais normativos pertinentes. Será especial o serviço de engenharia que, por sua alta heterogeneidade ou complexidade, não se enquadre como objetivamente padronizável em termos de desempenho e qualidade ou então seja considerado um “serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual”, conforme rol do inciso XVIII do art. 6º da NLLC.

Trata-se de serviços não contínuos, contratados por escopo, em conformidade com a Instrução Normativa nº 05 /2017/SEGES/MPDG, de 26 de maio de 2017, que dispõe sobre as regras e diretrizes do procedimento de contratação de serviços sob o regime de execução indireta no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional.

2.3 Necessidade da contratação

A Administração Pública necessita dispor de informações confiáveis, atualizadas e tecnicamente embasadas acerca dos valores de mercado dos imóveis próprios e locados utilizados pela AGU, a fim de assegurar a economicidade, a eficiência e a legalidade na gestão dos recursos públicos.

A ausência de avaliações atualizadas pode comprometer a adequada negociação de contratos de locação, resultar em pagamentos incompatíveis com os valores de mercado ou dificultar a tomada de decisões estratégicas quanto à permanência ou relocalização de unidades administrativas.

Nesse contexto, a contratação dos serviços de avaliação imobiliária mostra-se indispensável para apoiar a gestão patrimonial e contratual, permitindo decisões mais seguras, transparentes e alinhadas ao interesse público.

O resultado esperado é a obtenção de laudos de avaliação imobiliária que reflitam, com precisão e confiabilidade, os valores de mercado dos imóveis analisados, em conformidade com as normas técnicas vigentes e com os requisitos da Administração.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Superintendência Regional de Administração da 6ª Região	Adriane Paula Costa

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A seguir serão descritos os requisitos da contratação nos termos do **inciso II, art. 9º, IN 58/2022**:

A presente contratação refere-se à prestação de **serviços técnicos profissionais especializados**, de natureza predominantemente intelectual, consistentes na avaliação de imóveis, os quais demandam a aplicação de metodologias específicas, juízo técnico qualificado e análise individualizada, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e com as normas técnicas aplicáveis, especialmente aquelas expedidas pela ABNT, a exemplo da NBR 14.653 (Avaliação de Bens).

Os serviços caracterizam-se como **de natureza não continuada, contratatos por escopo,** nos termos da Instrução Normativa nº 05/2017/SEGES/MPDG, de 26 de maio de 2017.

4.1 Requisitos

Os requisitos da contratação são descritos a seguir:

4.1.1 Requisitos técnicos

A CONTRATADA deverá:

4.1.1.1 Ser pessoa jurídica especializada na prestação de serviços de avaliação de imóveis, com comprovada experiência na área;

4.1.1.2 Possuir em seu quadro técnico profissionais legalmente habilitados, com registro ativo no conselho profissional competente (CREA ou CAU);

4.1.1.3 Elaborar os laudos de avaliação em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, especialmente a ABNT NBR 14.653 (Avaliação de Bens);

4.1.1.4 Adotar metodologias reconhecidas de avaliação, tais como método comparativo direto de dados de mercado, método da renda e/ou método do custo, conforme aplicável ao tipo de imóvel;

4.1.1.5 Realizar vistorias in loco, assegurando a adequada caracterização do imóvel;

4.1.1.6 Garantir a rastreabilidade das informações utilizadas na avaliação, com indicação das fontes de dados de mercado.

4.1.2 Requisitos operacionais

A execução dos serviços deverá observar:

4.1.2.1 Atendimento às demandas conforme cronograma e prazos definidos pela Administração;

4.1.2.2 Capacidade de atuação nos municípios abrangidos pela SAD6R;

4.1.2.3 Disponibilidade para realização de visitas técnicas e reuniões, quando necessário;

4.1.2.4 Entrega dos laudos em formato digital e, quando solicitado, em meio físico;

4.1.2.5 Padronização dos relatórios conforme modelo a ser definido pela Administração;

4.1.2.6 Apoio técnico à Administração para esclarecimentos, revisões ou complementações dos laudos emitidos.

4.1.3 Requisitos legais e normativos

A contratação deverá observar:

4.1.3.1 A legislação aplicável às contratações públicas, especialmente a Lei nº 14.133/2021;

4.1.3.2 As normas técnicas da ABNT aplicáveis à avaliação de imóveis;

4.1.3.3 Normativos da Secretaria de Gestão do Patrimônio da União (SPU) relacionados à avaliação e gestão de imóveis da União;

4.1.3.4 Regras e diretrizes para alimentação e atualização de dados na Plataforma Integrada de Gestão do Patrimônio da União (SPUnet), quando aplicável;

4.1.3.5 Exigência de responsabilidade técnica pelos laudos emitidos, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

4.1.4 Requisitos de qualidade e desempenho

A CONTRATADA deverá assegurar:

4.1.4.1 Precisão e consistência técnica nas avaliações realizadas;

4.1.4.2 Conformidade dos laudos com as normas vigentes e boas práticas de mercado;

4.1.4.3 Clareza, objetividade e completude das informações apresentadas;

4.1.4.4 Cumprimento dos prazos estabelecidos;

4.1.4.5 Sigilo das informações e dados sensíveis relacionados aos imóveis avaliados.

4.1.5 Requisitos de sustentabilidade (quando aplicável)

Sempre que possível, a CONTRATADA deverá:

4.1.5.1 Adotar práticas que reduzam o uso de papel, priorizando a tramitação e entrega digital dos documentos;

4.1.5.2 Utilizar recursos tecnológicos que minimizem deslocamentos desnecessários;

4.1.5.3 Observar diretrizes de sustentabilidade aplicáveis às contratações públicas.

4.1.5.4 Adotar, sem prejuízo dos demais normativos, as seguintes práticas de sustentabilidade ambiental na execução dos serviços, quando couber:

4.1.5.4.1 As orientações contidas no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis. 8ª ed. da Consultoria Geral da União e Advocacia Geral da União disponível em:

https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/guias/guia-nacional-de-contratacoes-sustentaveis_2025.pdf

4.1.6 Garantia da contratação

Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021 pois a exigência de garantia pode prejudicar o certame, de modo a afastar as empresas de pequeno porte reduzindo desnecessariamente o nº de empresas que participarão da licitação.

4.2 Prazo da contratação

4.2.1 O prazo de vigência da contratação é de 01 (um) ano contado da assinatura do contrato, na forma do artigo 105 da Lei n° 14.133, de 2021.

4.2.2 A contratação será encerrada assim que todos os laudos fornecidos pela CONTRATADA forem aceitos e validados pela fiscalização técnica.

5. Levantamento de Mercado

Conforme orienta o **inciso III do art. 9º da IN 58/2022** foram analisadas contratações semelhantes em outros órgãos e entidades com o objetivo de identificar novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendem as necessidades da administração.

5.1 Análise da contratação anterior

Foi analisada a contratação anterior realizada por meio da adesão à Ata de Registro de Preços nº 001/2024 - ARP nº 001/2024 (seq. 07), viabilizada pelo Pregão Eletrônico nº 90004_2024 (seq. 08), da Superintendência de Administração da 4ª Região – SAD4R (órgão gerenciador). A Superintendência de Administração da 6ª Região – SAD6R entrou como órgão participante, tendo como CONTRATADA a empresa EVOLUTION NEGOCIOS EMPRESARIAIS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 34.155.401/0001-32. A vigência da referida ata encerrou-se em 10/07/2025.

Ao ser realizada a análise da contratação anterior, constatou-se a necessidade de aperfeiçoamento do modelo de contratação vigente. Embora o modelo adotado tenha atendido parcialmente às necessidades da Administração, verificou-se que a execução contratual não se mostrou plenamente satisfatória quanto à tempestividade e à eficiência na elaboração dos laudos de avaliação imobiliária, restando em um grau de desempenho contratual

baixo. De acordo com o relatório final do contrato (seq. 10), foram identificadas diversas ocorrências de atrasos na entrega dos laudos solicitados durante a vigência da ARP, comprometendo o atendimento das demandas administrativas relacionadas à gestão imobiliária.

O referido relatório destacou, ainda, a necessidade de aprimoramento dos critérios de habilitação técnica, recomendando que os Atestados de Capacidade Técnica apresentados pelos licitantes sejam exigidos e avaliados de forma mais criteriosa e individualizada, com vistas à verificação efetiva da experiência e capacidade operacional da futura CONTRATADA.

Adicionalmente, em 19/05/2025, foi informado às Superintendências Regionais participantes que a ARP nº 001 /2024 não seria renovada, em razão de manifestação da própria empresa CONTRATADA pela não prorrogação da ata (seq. 09).

Cabe registrar, ainda, que a SAD4R promoveu nova contratação em 2025, por meio da Ata de Registro de Preços nº 006/2025 - ARP nº 006/2025 (seq. 11), através do Pregão Eletrônico nº 90014_2025 (seq. 12). Contudo, a referida contratação não contemplou órgãos participantes, ficando restrita ao atendimento das unidades localizadas nos estados da Região Sul (RS/SC/PR), não abrangendo esta SAD6R.

Dessa forma, conclui-se pela necessidade de nova contratação, com aperfeiçoamento dos requisitos técnicos e dos mecanismos de acompanhamento da execução contratual, especialmente quanto aos critérios de qualificação técnica, definição de prazos e controle da qualidade dos laudos entregues, visando assegurar maior eficiência e aderência às necessidades da Administração.

5.2 Contratações Similares

Foi realizada pesquisa no sistema Compras.gov.br (módulo "Gestão da Ata SRP") sendo confirmada a inexistência de Atas de Registro de Preços vigentes para o CATSER 21784 (seq. 13).

Como foi observado na contratação anterior, ainda que houvesse uma Ata de Registro de Preços vigente, a adesão da SAD6R, mesmo que na modalidade de carona, esta seria muito restrita, uma vez que cada laudo depende de parâmetros específicos dos imóveis avaliados, dentre os quais, metragem, número de pavimentos, endereço, dentre outros.

Ao realizar levantamento de contratações similares no portal eletrônico Banco de Preços, na página https://www.bancodeprecos.com.br/, conforme instruído pela IN SEGES N° 05, de 2017 é possível identificar contratações de outros órgãos da administração pública cujo objeto assimilam-se ao do presente Estudo Técnico Preliminar (seq. 14 a seq. 23) Entre as contratações similares analisadas pode-se citar:

Processo Licitatório	Número	UASG	Data de Homologação	Ref.
Pregão Eletrônico	90005_2025	510678	20/05/2025	seq. 14 e seq 15
Dispensa Eletrônica	97500_2025	984123	17/09/2025	seq. 16 e seq 17
Dispensa Eletrônica	90018_2025	160121	14/07/2025	seq. 18 e seq 19
Dispensa Eletrônica	00002_2025	982179	01/10/2025	seq. 20 e seq 21
Dispensa Eletrônica	90010_2025	930305	04/06/2025	seq. 22 e seq 23

5.3 Formas de Contratação

Com o objetivo de identificar a solução mais adequada para a contratação dos serviços técnicos especializados de avaliação de imóveis, foram analisadas as principais formas de contratação aplicáveis ao objeto, considerando aspectos como economicidade, eficiência administrativa, competitividade, complexidade procedimental e aderência à necessidade da Administração.

5.3.1 Comparativo entre as formas de contratação

Formas de Contratação	Vantagens	Desvantagens
1 - Pregão com Sistema de Registro de Preços (SRP)	Possibilita futuras contratações sob demanda; permite adesão de outros órgãos; flexibilidade quantitativa durante a vigência da ata.	Procedimento mais complexo e demorado; maior custo administrativo; indicado para demandas variáveis e recorrentes; necessidade de gerenciamento da ata; contratação anterior demonstrou baixa efetividade operacional.
2 - Pregão sem Sistema de Registro de Preços	Maior competitividade; contratação formalizada para quantitativo previamente definido; ampla participação de fornecedores.	Procedimento licitatório mais moroso; custo processual mais elevado; desproporcional para objetos de pequeno valor; maior tempo até a efetiva contratação.
3 - Dispensa Eletrônica	Maior celeridade processual; redução de custos administrativos; compatibilidade com contratações de pequeno valor; simplificação procedimental; manutenção da competitividade por meio da disputa eletrônica; maior eficiência para atendimento da demanda imediata.	Menor abrangência competitiva em relação ao pregão; impossibilidade de formação de ata para futuras contratações.

5.3.2 Análise da solução mais adequada

Considerando que a presente contratação possui valor estimado reduzido, conforme será demonstrado no orçamento preliminar, bem como que os quantitativos dos laudos são previamente conhecidos e definidos pela Administração, verificou-se que a utilização do Sistema de Registro de Preços não se mostra a alternativa mais eficiente para o atendimento da demanda.

Adicionalmente, a experiência obtida na contratação anterior, realizada por meio de ata de registro de preços, demonstrou limitações operacionais relacionadas à execução contratual, especialmente quanto ao cumprimento dos prazos de entrega dos laudos.

Verificou-se, ainda, que a adoção do pregão eletrônico convencional, embora juridicamente possível, resultaria em procedimento mais complexo e com maior custo administrativo, incompatível com a baixa materialidade econômica da contratação.

Dessa forma, considerando os princípios da eficiência, economicidade, celeridade e racionalização administrativa previstos na Lei nº 14.133/2021, conclui-se que a dispensa eletrônica representa a forma de contratação mais adequada para a presente demanda, por proporcionar maior agilidade processual, redução dos custos administrativos e atendimento satisfatório da necessidade institucional, sem prejuízo da competitividade e da seleção da proposta mais vantajosa para a Administração.

5.3.3 Considerações sobre valores orçados e valores contratados

Verificou-se, nas contratações anteriormente analisadas, significativa variação entre os valores estimados pela Administração e os valores efetivamente homologados/contratados, conforme demonstrado na tabela abaixo.

Contratação	Valor Orçado (R$)	Valor Contratado (R$)	% Contratado / Orçado	Ref.
ARP nº 001/2024	725.055,00	140.336,00	19%	seq. 07 e seq 08
ARP nº 006/2025	32.500,00	7.969,00	25%	seq. 11 e seq 12
PE nº 90005_2025	170.924,07	128.193,04	75%	seq. 14 e seq 15
DE nº 97500_2025	92.733.33	45.000,00	49%	seq. 16 e seq 17
DE nº 90018_2025	14.400,00	13.900,00	97%	seq. 18 e seq 19
DE nº 00002_2025	19.051,80	7.153,99	38%	seq. 20 e seq 21

DE nº 90010_2025	15.150,00	4.200,00	28%	seq. 22 e seq 23

Tal circunstância evidencia a elevada variabilidade dos preços praticados no mercado para serviços de avaliação imobiliária, os quais são influenciados por fatores técnicos e operacionais específicos, tais como localização dos imóveis, complexidade das avaliações, custos de deslocamento e metodologia empregada na elaboração dos laudos.

Nesse contexto, considerando os princípios da razoabilidade, economicidade e seleção da proposta mais vantajosa previstos na Lei nº 14.133/2021, torna-se relevante que a Administração observe, durante a análise das propostas apresentadas na presente contratação, não apenas o critério de menor preço, mas também a compatibilidade dos valores ofertados com a efetiva capacidade de execução do objeto, especialmente quanto à exequibilidade das propostas e à adequada prestação dos serviços contratados.

5.4 Pesquisa de Preços

5.4.1 Conforme Acórdão Nº 6.237/2016 - TCU - 1ª Câmara, serão adotadas as medidas cabíveis para promover a necessária pesquisa de preços que represente, o mais fielmente possível, os preços praticados pelo mercado, levando em conta contratações da Administração Pública. Esta será focada nas contratações no âmbito do Município, expandindo-a ao âmbito Estadual, Regional e Nacional quando não for possível encontrar Contratos em execução ou concluídos nos 180 (cento e oitenta) dias anteriores à data desta pesquisa de preços.

5.4.2 Inicialmente, foi realizada pesquisa no Banco de Preços (Painel de Preços), conforme orienta a Instrução Normativa SEGES nº 65/2021, especialmente em seu art. 5º. Ao realizar o levantamento de contratações similares nesta ferramenta, por meio da página https://www.bancodeprecos.com.br/, foi possível identificar contratações realizadas por outros órgãos e entidades da Administração Pública cujos objetos guardam similaridade com o da presente contratação (seq. 14 ao seq. 23). Contudo, verificou-se que os resultados encontrados possuem aplicabilidade limitada para fins de composição do orçamento preliminar, tendo em vista que os serviços de avaliação imobiliária apresentam características técnicas individualizadas. Os custos para elaboração dos laudos são diretamente influenciados por parâmetros específicos de cada imóvel, tais como metragem, localização, número de pavimentos, tipologia construtiva, estado de conservação e demais particularidades que impactam o grau de complexidade das avaliações. Considerando essa limitação, foi realizada, complementarmente, ampla pesquisa direta com fornecedores especializados de diversas localidades. Foram consultadas aproximadamente 50 empresas do ramo, das quais 05 encaminharam propostas comerciais compatíveis, conforme documentos juntados aos autos nos sequenciais 24 ao 30. Os orçamentos apresentados demonstraram significativa variação de preços, circunstância decorrente das particularidades operacionais inerentes à execução dos serviços, especialmente custos relacionados a deslocamentos, diárias, passagens, logística de vistoria e demais despesas acessórias necessárias à realização das avaliações nos diversos municípios abrangidos pela contratação. Foi realizada a análise crítica dos preços pesquisados para exclusão dos valores matematicamente extremos, em conformidade com o art. 6º da Instrução Normativa SEGES nº 65/2021. Considerando que não há normativo específico do Poder Executivo Federal estabelecendo metodologia objetiva para tratamento estatístico de valores discrepantes, procedeu-se à análise comparativa dos preços coletados, com a identificação de valores extremos (outliers) que destoavam significativamente dos demais preços obtidos na pesquisa de mercado. Dessa forma, os valores considerados matematicamente extremos foram desconsiderados da composição do orçamento estimativo, pois afetam a precisão da análise estatistica, permanecendo registrados na planilha de pesquisa de preços apenas para fins de transparência e rastreabilidade metodológica, identificados por meio de destaque gráfico (valores tachados). Ainda, conforme entendimento do Tribunal de Contas da União, os critérios utilizados para identificação de valores matematicamente extremos podem ter como referência os próprios valores obtidos na pesquisa, mediante análise da distribuição numérica dos preços coletados e exclusão daqueles que se mostram manifestamente discrepantes em relação ao conjunto analisado. Após a exclusão dos valores extremos, verificou-se que os preços remanescentes ainda apresentavam variação significativa, circunstância decorrente das particularidades inerentes aos serviços de avaliação imobiliária, especialmente fatores relacionados à localização dos imóveis,

deslocamentos, logística operacional e complexidade técnica dos laudos. Diante desse cenário, foi adotada a MEDIANA como metodologia de cálculo para definição do valor estimado da contratação, por representar medida estatística mais adequada em cenários com dispersão relevante de preços, reduzindo a influência de oscilações residuais e proporcionando maior robustez e confiabilidade ao orçamento referencial da contratação.

6. Descrição da solução como um todo

Em conformidade com o **inciso IV, art. 9º, IN 58/2022**, descreve-se a seguir descrição da solução como um todo:

6.1 Descrição da Solução

Deverão ser realizadas as avalições dos imóveis próprios e locados conforme demanda a ser enviada pela SAD6R, por acionamento. As avaliações deverão obedecer às recomendações das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) em especial a NBR 14.653 vigente; a Instrução Normativa SPU/ME Nº 67, de 20 de setembro de 2022; a Portaria Conjunta nº 703, de 10 de dezembro de 2014; o Manual de Procedimento Operacional Padrão –
POP/CGCAV e as instruções normativas e Leis Federais que forem necessárias. É desejável o grau II de fundamentação e precisão. O grau de fundamentação atingido deve ser explicitado no corpo do laudo. Nos casos onde o grau desejável não for atingido, devem ser apresentadas no laudo as justificativas e os cálculos utilizados na identificação do valor.

6.1.1 O Laudo de Avaliação deverá ser fornecido em meio digital, (extensão.pdf); e deverá conter, no mínimo, os seguintes itens:

6.1.1.1 Identificação da pessoa física ou jurídica que tenha solicitado o trabalho;

6.1.1.2 Objetivo e finalidade da avaliação;

6.1.1.3 Identificação e caracterização do bem avaliando;

6.1.1.4 Localização do avaliando por meio de coordenadas geográficas em graus decimais;

6.1.1.5 Estimativa da idade aparente e vida útil de cada benfeitoria do imóvel;

6.1.1.6 Classificação de cada benfeitoria quanto ao tipo de projeto padrão do CUB-Sinduscon;

6.1.1.7 Separação do valor global do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria quando a metodologia utilizada permitir essa separação;

6.1.1.8 Relatório de vistoria do imóvel, detalhando as condições do terreno e situação em que se encontram as benfeitorias, quando existentes;

6.1.1.9 Levantamento fotográfico, no qual conste a data e autoria da vistoria;

6.1.1.10 Descrição dos critérios e metodologias utilizadas;

6.1.1.11 Relatório de pesquisa mercadológica;

6.1.1.12 Fonte de informação e pesquisa de mercado, incluindo mapa de localização com posicionamento dos elementos da amostra dentro do contexto urbano, quando foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado;

6.1.1.13 Memórias de Cálculo;

6.1.1.14 Quadro de áreas (Área Terreno, Construída, Útil, Escritórios);

6.1.1.15 Croqui de localização;

6.1.1.16 Anotação de Responsabilidade Técnica – ART registrada no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT registrada no Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU);

6.1.1.17 Valor locatício de mercado quando imóvel locado;

6.1.1.18 Valor de mercado quando imóvel próprio.

6.1.2 No que tange ao relatório estatístico da regressão linear, visando o método comparativo de dados de mercado para áreas urbanas, a ser elaborado utilizando, como exemplo, o software de avaliação de imóveis SISDEA, deverão ser apresentados os seguintes parâmetros, em acordo com a NBR 14.653 (Partes 1 e 2):

6.1.2.1 Informações básicas;

6.1.2.2 Informações complementares;

6.1.2.3 Descrição das variáveis;

6.1.2.4 Estatísticas descritivas;

6.1.2.5 Coeficiente de correlação, determinação e estatística F;

6.1.2.6 Normalidade dos resíduos;

6.1.2.7 Outliers do modelo de regressão;

6.1.2.8 Análise de variância;

6.1.2.9 Equação de regressão;

6.1.2.10 Teste de hipóteses (significância dos regressores);

6.1.2.11 Correlações parciais isoladas;

6.1.2.12 Correlações parciais influência;

6.1.2.13 Tabela de resíduos da regressão e distância de Cook;

6.1.2.14 Tabela de fundamentação – NBR 14653-2;

6.1.2.15 Gráficos de aderência e de resíduos da regressão;

6.1.2.16 Gráficos de elasticidade da função no ponto médio;

6.1.2.17 Tabela de dados – Amostra;

6.1.2.18 Estimativas de valores;

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

De acordo com o estabelecido no **inciso III, Art. 40, da Lei n° 14.133/21** e no **inciso V, art. 9º, IN 58/2022**, segue a justificativa para a estimativa dos quantitativos da presente contratação:

7.1 Quantitativos por unidade

7.1.1 O quantitativo dos serviços que serão executados foi calculado com base no número de imóveis vinculados à SAD6R, conforme tabela a seguir:

Item	Cidade	Imóvel - Endereço	Unidades da AGU	Tipo	Situação	Área (m²)	Pavimentos
1	Belo Horizonte	Rua Pernambuco, nº 1.025, Savassi, Belo Horizonte, MG, CEP: 30.130-155.	PRF6, PRU6, SAD6, CJUMG e ESAGUMG	Prédio Comercial	Locado	9939,00	16
2	Juiz de Fora	Rua Oscar Vidal, nº 274, Centro, 8º (sala 801) e 11º ao 13º Andares, Juiz de Fora, MG, CEP: 36.016-290.	PSF e PSU	Salas Comerciais	Locado	1881,92	3,5
3	Montes Claros	Rua Gabriel Passos, nº 275, Centro, Montes Claros, MG, CEP: 39.400-1123.	PSF e PSU	Prédio Comercial	Locado	573,40	2
4	Uberlândia	Av. Rondon Pacheco, nº 345, Tabajaras, Uberlândia, MG, CEP: 38.400-242.	PSF	Salas Comerciais	Locado	810,00	3
5	Uberlândia	Av. João Pessoa, nº 778, Bom Jesus, Uberlândia, MG, CEP: 38.400-338.	PSU	Prédio Comercial	Próprio	540,00	2
6	Varginha	Av. Ministro Bias Fortes, nº 98, Centro, Varginha, MG, CEP: 37.002-450.	PSF	Salas Comerciais	Locado	449,12	3
7	Poços de Caldas	R. Paraíba, nº 166, Centro, Poços de Caldas, MG, CEP: 37.701-726.	EA	Prédio Comercial	Locado	744,43	3

7.2 Memorial de Cálculo da Modelagem Teórica dos Serviços a Serem Executados para Estimativa de Preços

7.2.1 Por se tratar de serviço comum, com base nas edificações já existentes**,** a metodologia de precificação utilizada foi descrita no Mapa de Preços (seq. 47).

7.3 Profissionais Envolvidos na Execução do Contrato

7.3.1 Os profissionais normalmente envolvidos nos serviços técnicos profissionais de avaliação de imóveis:

> **7.3.1.1** Engenheiro Civil, Arquiteto e Urbanista ou profissional legalmente habilitado: responsável técnico perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, conforme a área de atuação compatível com o objeto da contratação.

8. Estimativa do Valor da Contratação

De acordo com o estabelecido no **inciso III, Art. 40, da Lei n° 14.133/21** e no **inciso VI, art. 9º, IN 58/2022**, segue a justificativa para a estimativa dos valores com base nos quantitativos da presente contratação:

A pesquisa de preço foi realizada em conformidade com a IN n° 65 do Ministério da Economia/Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital/Secretaria de Gestão de 07/07/2021. A formalização foi pautada pelo art. 3º; os critérios pelo art. 4º, os parâmetros pelo art. 5º e a metodologia pelo art. 6º.

8.1 Memória de cálculo

8.1.1 A partir da metodologia descrita no Mapa de Preços (seq. 47)**,** elaborou-se a planilha a seguir (seq. 46):

Processo:	00677.000312/2026-16	CATSER: 21784
Prestação de serviços técnicos profissionais de avaliação de imóveis próprios e locados para atender às unidades da Advocacia Geral da União – AGU vinculadas à Superintendência de Administração da 6ª Região - SAD6R.		

PESQUISA DE PREÇOS

Item	Cidade	Imóvel - Endereço	Unidades da AGU	Tipo	Situação	Área (m²)	Pavimentos	COTAÇÕES (R$)					Valor Estimado da Contratação (MÉDIANA)
								FIBO ENGENHARIA LTDA	TERRA BRASIL CONSTRUCOES E EMPREENDIMENTOS LTDA	EVALUAR ENGENHARIA LTDA ME	PROVALE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA-ME	FRAMAR PATRIMONIAL LTDA	
1	Belo Horizonte	Rua Pernambuco, nº 1.025, Savassi, Belo Horizonte, MG, CEP: 30.130-155.	PRF6, PRU6, SAD6, CJUMG e ESAGUMG	Prédio Comercial	Locado	9939,00	16	5000,00	6798,00	5000,00	~~7280,00~~	~~3100,00~~	5000,00
2	Juiz de Fora	Rua Oscar Vidal, nº 274, Centro, 8º (sala 801) e 11º ao 13º Andares, Juiz de Fora, MG, CEP: 36.016-290.	PSF e PSU	Salas Comerciais	Locado	1881,92	3,5	3500,00	4350,00	~~5000,00~~	3780,00	~~2800,00~~	3780,00
3	Montes Claros	Rua Gabriel Passos, nº 275, Centro, Montes Claros, MG, CEP: 39.400-1123.	PSF e PSU	Prédio Comercial	Locado	573,40	2	~~1620,00~~	4350,00	~~6000,00~~	2860,00	3100,00	3100,00
4	Uberlândia	Av. Rondon Pacheco, nº 345, Tabajaras, Uberlândia, MG, CEP: 38.400-242.	PSF	Salas Comerciais	Locado	810,00	3	~~2500,00~~	~~4350,00~~	4000,00	2980,00	2800,00	2980,00
5	Uberlândia	Av. João Pessoa, nº 778, Bom Jesus, Uberlândia, MG, CEP: 38.400-338.	PSU	Prédio Comercial	Próprio	540,00	2	~~1620,00~~	~~4350,00~~	4000,00	2860,00	3100,00	3100,00
6	Varginha	Av. Ministro Bias Fortes, nº 98, Centro, Varginha, MG, CEP: 37.002-450.	PSF	Salas Comerciais	Locado	449,12	3	~~2500,00~~	4350,00	~~5000,00~~	2860,00	2800,00	2860,00
7	Poços de Caldas	R. Paraíba, nº 166, Centro, Poços de Caldas, MG, CEP: 37.701-726.	EA	Prédio Comercial	Locado	744,43	3	~~2500,00~~	4350,00	~~5000,00~~	2980,00	3100,00	3100,00
												VALOR TOTAL	23920,00

Relação de Propostas Usadas para Compor o Mapa Comparativo			
Cotação	Data da Proposta	Fornecedor	CNPJ
1	07/05/2026	FIBO ENGENHARIA LTDA	41.364.897/0001-10
2	07/05/2026	TERRA BRASIL CONSTRUCOES E EMPREENDIMENTOS LTDA	43.053.462/0001 80
3	07/05/2026	EVALUAR ENGENHARIA LTDA ME	18.456.378/0001-60
4	07/05/2026	PROVALE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA-ME	27.338.940/0001-41
5	11/05/2026	FRAMAR PATRIMONIAL LTDA	10.939.406/0001-98

Considerações:

Inicialmente, foi realizada pesquisa no Banco de Preços (Painel de Preços), conforme orienta a Instrução Normativa SEGES nº 65/2021, especialmente em seu art. 5º. Ao realizar o levantamento de contratações similares nesta ferramenta, por meio da página https://www.bancodeprecos.com.br/, foi possível identificar contratações realizadas por outros órgãos e entidades da Administração Pública cujos objetos guardam similaridade com o da presente contratação. Contudo, verificou-se que os resultados encontrados possuem aplicabilidade limitada para fins de composição do orçamento preliminar, tendo em vista que os serviços de avaliação imobiliária apresentam características técnicas individualizadas. Os custos para elaboração dos laudos são diretamente influenciados por parâmetros específicos de cada imóvel, tais como metragem, localização, número de pavimentos, tipologia construtiva, estado de conservação e demais particularidades que impactam o grau de complexidade das avaliações. Considerando essa limitação, foi realizada, complementarmente, ampla pesquisa direta com fornecedores especializados de diversas localidades. Foram consultadas aproximadamente 50 empresas do ramo, das quais 05 encaminharam propostas comerciais compatíveis. Os orçamentos apresentados demonstraram significativa variação de preços, circunstância decorrente das particularidades operacionais inerentes à execução dos serviços, especialmente custos relacionados a deslocamentos, diárias, passagens, logística de vistoria e demais despesas acessórias necessárias à realização das avaliações nos diversos municípios abrangidos pela contratação.

8.1.2 O custo estimado total da contratação é de R$ 23.920,00 (vinte e três mil, novecentos e vinte reais), conforme custos unitários apostos na tabela acima.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

De acordo com o que estipula o o §2º, do art. 40 e o art. 47, da lei 14.133/21:

Art. 40. ...

§ 2º Na aplicação do princípio do parcelamento, referente às compras, deverão ser considerados:

I - a viabilidade da divisão do objeto em lotes;

II - o aproveitamento das peculiaridades do mercado local, com vistas à economicidade, sempre que possível, desde que atendidos os parâmetros de qualidade; e

III - o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

Art. 47. As licitações de serviços atenderão aos princípios:

I - da padronização, considerada a compatibilidade de especificações estéticas, técnicas ou de desempenho;

II - do parcelamento, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso.

9.1 Justificativa

9.1.1 Após análise das características da presente contratação, concluiu-se pela realização do agrupamento dos imóveis em lotes para fins de contratação dos serviços técnicos de avaliação imobiliária. O critério adotado para a formação dos grupos considerou fatores logísticos, operacionais e de economicidade, buscando conciliar a ampliação da competitividade com a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

9.1.2 Os serviços objeto da contratação exigem a realização de vistorias presenciais, levantamento de informações técnicas, coleta de dados de mercado e elaboração de laudos de avaliação, atividades que possuem relação direta com a localização dos imóveis e com a logística necessária para a sua execução. Dessa forma, o agrupamento dos

imóveis em lotes permite maior racionalização dos deslocamentos, melhor aproveitamento dos recursos técnicos da CONTRATADA e redução dos custos operacionais envolvidos na prestação dos serviços.

9.1.3 A contratação por grupos possibilita a obtenção de ganhos de escala, uma vez que a mobilização de equipes técnicas para atendimento de diversos imóveis pertencentes ao mesmo lote tende a reduzir custos indiretos relacionados a transporte, hospedagem, alimentação e demais despesas necessárias à execução dos serviços, contribuindo para a economicidade da contratação.

9.1.4 O agrupamento também favorece a padronização metodológica dos trabalhos executados, permitindo maior uniformidade nos critérios técnicos empregados nas avaliações e maior consistência entre os laudos produzidos, facilitando sua análise, fiscalização e utilização pela Administração.

9.1.5 Sob o aspecto administrativo, a formação de grupos reduz a quantidade de contratações, instrumentos de gestão, fiscalizações e procedimentos de acompanhamento contratual, promovendo maior eficiência na gestão dos recursos públicos e na execução contratual.

9.1.6 Verificou-se, ainda, que o agrupamento não compromete a competitividade do certame, considerando a existência de fornecedores no mercado com capacidade técnica e operacional para executar integralmente os serviços previstos em cada lote, preservando-se a ampla concorrência e a obtenção da proposta mais vantajosa.

9.1.7 A opção adotada encontra respaldo na jurisprudência do Tribunal de Contas da União, que reconhece o parcelamento como regra geral, mas admite o agrupamento de itens quando demonstradas vantagens técnicas, operacionais e econômicas para a Administração, especialmente quando a divisão excessiva do objeto puder resultar em aumento dos custos administrativos, perda de eficiência ou dificuldades na gestão contratual.

9.1.8 Diante do exposto, conclui-se que o agrupamento dos imóveis em lotes representa a solução mais adequada para a presente contratação, por proporcionar:

9.1.8.1 redução dos custos logísticos e operacionais envolvidos na execução dos serviços;

9.1.8.2 ganhos de escala decorrentes da execução integrada das avaliações;

9.1.8.3 maior eficiência na gestão e fiscalização contratual;

9.1.8.4 padronização dos procedimentos técnicos e dos laudos produzidos;

9.1.8.5 manutenção da competitividade e da ampla participação do mercado; e

9.1.8.6 maior economicidade e vantajosidade para a Administração Pública.

9.1.9. Assim, a adjudicação deverá ocorrer por grupo, considerando a interdependência operacional dos serviços e os benefícios técnicos, administrativos e econômicos decorrentes da modelagem adotada.

9.2 Da Execução dos Serviços

9.2.1 Os serviços serão executados sob demanda, conforme a necessidade da Administração, abrangendo a elaboração de laudos de avaliação de imóveis próprios e locados, observando-se os padrões técnicos, normativos e metodológicos aplicáveis à espécie.

9.2.2 Os serviços serão contratados por grupo de imóveis, conforme a divisão estabelecida neste estudo na tabela abaixo, considerando critérios de economicidade, eficiência operacional e racionalização dos deslocamentos necessários à realização das vistorias e levantamentos técnicos. Tal modelagem permite melhor aproveitamento dos recursos mobilizados pela CONTRATADA, sem prejuízo da qualidade dos serviços prestados.

		PLANILHA DE FORMAÇÃO DE PREÇOS					
		Prestação de serviços técnicos profissionais de avaliação de imóveis próprios e locados para atender às unidades da Advocacia Geral da União – AGU vinculadas à Superintendência de Administração da 6ª Região - SAD6R.					
GRUPO	ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QTD	VALOR		VALOR GLOBAL POR GRUPO
					UNITÁRIO	TOTAL	
1	1	Elaboração de laudo na AGU de Belo Horizonte - CATSER: 21784	Serviço	01	R$ 5.000,00	**R$ 5.000,00**	**R$ 11.880,00**
	2	Elaboração de laudo na AGU de Juiz de Fora - CATSER: 21784	Serviço	01	R$ 3.780,00	**R$ 3.780,00**	
	3	Elaboração de laudo na AGU de Montes Claros - CATSER: 21784	Serviço	01	R$ 3.100,00	**R$ 3.100,00**	
2	4	Elaboração de laudo na AGU de Uberlândia (PSF) - CATSER: 21784	Serviço	01	R$ 2.980,00	**R$ 2.980,00**	**R$ 6.080,00**
	5	Elaboração de laudo na AGU de Uberlândia (PSU) - CATSER: 21784	Serviço	01	R$ 3.100,00	**R$ 3.100,00**	
3	6	Elaboração de laudo na AGU de Varginha - CATSER: 21784	Serviço	01	R$ 2.860,00	**R$ 2.860,00**	**R$ 5.960,00**
	7	Elaboração de laudo na AGU de Poços de Caldas - CATSER: 21784	Serviço	01	R$ 3.100,00	**R$ 3.100,00**	
						Valor Total	**R$ 23.920,00**

9.2.3 Ressalta-se que a elaboração dos laudos de avaliação exige a realização de atividades interdependentes, tais como vistoria técnica, levantamento de informações, pesquisa de mercado, tratamento dos dados coletados e emissão dos respectivos laudos. Dessa forma, a execução dos serviços por grupo favorece a padronização metodológica, a uniformidade dos critérios técnicos adotados e a consistência dos produtos entregues.

9.2.4 A contratação por grupo também contribui para maior eficiência na gestão e fiscalização contratual, permitindo melhor acompanhamento da execução dos serviços e concentração da responsabilidade técnica pela elaboração dos laudos em uma única CONTRATADA para cada lote.

9.2.5 Por fim, destaca-se que a adoção do agrupamento não compromete a competitividade do procedimento, uma vez que o mercado de avaliação imobiliária é composto por empresas e profissionais com capacidade técnica e operacional para executar integralmente os serviços previstos em cada grupo, sendo prática comum a prestação desses serviços para múltiplos imóveis localizados em uma mesma região ou conjunto de localidades.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

De acordo com o estabelecido no **inciso VIII, art. 9º, IN 58/2022**, descreve-se a seguir contratações que guardam relação/afinidade com o objeto da compra/contratação pretendida:

O Portal de Compras Governamentais define que “Contratações correlatas são aquelas que guardam relação com o objeto principal, interligando-se a essa prestação do serviço, mas que não precisam, necessariamente, ser adquiridas para a completa prestação do objeto principal. A Instrução Normativa nº 3, de 11 de fevereiro de 2015, traz no inciso XII do art. 2º, o conceito e alguns exemplos de serviços correlatos ao agenciamento de passagens aéreas - transportes terrestres e aquaviários, aluguel de veículos, hospedagem, seguro de viagem, dentre outros. Já as contratações interdependentes são aquelas que precisam ser contratadas juntamente com o objeto principal para sua completa prestação”.

10.1 Contratações correlatas

10.1.1 A presente contratação possui como principais contratações correlatas os **contratos de locação de imóveis utilizados pelas unidades da AGU vinculadas à SAD6R**, uma vez que os laudos de avaliação imobiliária a serem produzidos subsidiam diretamente a **formalização, renovação, revisão de valores e eventual rescisão desses contratos**. Nesse contexto, os serviços de avaliação imobiliária:

10.1.1.1 Subsidiam a aferição da **vantajosidade econômica das locações**;

10.1.1.2 Contribuem para a **adequação dos valores praticados ao mercado**;

10.1.1.3 Apoiam a tomada de decisão quanto à **manutenção, renegociação ou substituição dos imóveis locados**.

10.2 Contratações interdependentes

10.2.1 Não foram identificadas contratações interdependentes para a execução do objeto, tendo em vista que os serviços de avaliação imobiliária possuem **autonomia técnica e operacional**, podendo ser realizados independentemente da contratação de outros serviços.

10.3 Considerações gerais

10.3.1 Ressalta-se que, embora os contratos de locação de imóveis sejam essenciais para a utilização dos laudos produzidos, estes se caracterizam como **contratações correlatas**, e não interdependentes, uma vez que a prestação dos serviços de avaliação pode ocorrer de forma independente, sem prejuízo de sua execução.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1 Alinhamento entre a contratação e o Planejamento

A Secretaria de Gestão Administrativa (SGA/AGU) possui Planejamento Estratégico, em consonância com aquele estabelecido pela Advocacia-Geral da União, o qual prevê como missão: Administrar, com excelência, a força de trabalho, os recursos orçamentários, logísticos, de informação e tecnológicos, para que a AGU cumpra seu papel institucional, de forma a atingir o resultado estabelecido, qual seja, atender de forma proativa às necessidades das Unidades e dos usuários e como objetivo estratégico promover infraestrutura adequada.

Ademais, o Órgão conta com Planejamento de Logística Sustentável (PLS), que trata do planejamento com objetivos e responsabilidades definidas, com estabelecimento de ações, indicadores, metas, prazos de execução com formas de monitoramento e avaliação que possibilitam à instituição estabelecer e acompanhar práticas de sustentabilidade e racionalização de gastos, nos seguintes temas: água e esgoto; energia elétrica, limpeza e conservação; telefonia; vigilância; gestão de resíduos; processamento de dados (tecnologia da informação); apoio administrativo; deslocamento sustentável; material de consumo; material permanente; obras sustentáveis e manutenção predial; qualidade de vida no ambiente de trabalho e capacitação para a sustentabilidade.

Ainda, a contratação está prevista no Plano Anual de Contratações do ano de 2026, conforme consta abaixo identificado:

I) ID PCA no PNCP: 26994558000123-0-000003/2026.
II) Data de publicação no PNCP: 16/05/2025.
III) Id do item no PCA: 36.
IV) Classe/Grupo: 722 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS COMISSIONADOS OU POR CONTRATO.
V) Identificador da Futura Contratação: 110592-8/2026.
VI) Valor estimado: R$ 17.250,00.

12. Resultados Pretendidos

12.1 Resultados

Conforme orientação do inciso X do art. 9º da Instrução Normativa SEGES nº 58/2022, os resultados pretendidos com a contratação são os seguintes:

A contratação de serviços técnicos especializados de avaliação de imóveis **não se configura como mera opção administrativa, mas como necessidade essencial** para subsidiar a adequada gestão do patrimônio imobiliário e dos contratos de locação no âmbito da Administração Pública.

12.1.1 Benefícios diretos

12.1.1.1 Obtenção de **laudos técnicos confiáveis e padronizados**, elaborados em conformidade com normas técnicas, especialmente as expedidas pela ABNT (NBR 14.653);

12.1.1.2 Subsídio técnico qualificado para a **tomada de decisões relacionadas à aquisição, alienação, locação, renovação e revisão de valores de imóveis**;

12.1.1.3 Mitigação de riscos de sobrepreço ou subavaliação, assegurando maior aderência dos valores praticados às condições de mercado;

12.1.1.4 Aumento da segurança jurídica dos atos administrativos relacionados à gestão imobiliária.

12.1.2 Benefícios indiretos

12.1.2.1 Otimização dos gastos públicos, com a racionalização dos valores de locação e melhor alocação de recursos;

12.1.2.2 Redução de riscos de **questionamentos por órgãos de controle**, mediante fundamentação técnica adequada;

12.1.2.3 Melhoria na **eficiência da gestão patrimonial**, com informações atualizadas e consistentes sobre os imóveis utilizados;

12.1.2.4 Maior previsibilidade e controle na condução dos contratos correlatos.

12.1.3 Resultados institucionais e para a sociedade

12.1.3.1 Para a Administração, os resultados esperados refletem-se em uma **gestão mais eficiente, econômica e transparente dos recursos públicos**, especialmente no que se refere às despesas com imóveis.

12.1.3.2 Para a sociedade, os benefícios estão associados à **melhor aplicação dos recursos públicos**, contribuindo para a prestação de serviços mais eficientes, em ambientes adequados e compatíveis com as necessidades institucionais, além do fortalecimento dos princípios da economicidade e da boa governança.

13. Providências a serem Adotadas

13.1 Medidas

Nos termos da Instrução Normativa SEGES nº 58/2022, as providências necessárias à adequada execução da contratação devem ser previamente identificadas no Estudo Técnico Preliminar, contemplando aspectos técnicos, operacionais e de gestão contratual.

Adicionalmente, a execução contratual deverá observar as diretrizes de gestão e fiscalização previstas na Instrução Normativa nº 5/2017 (atualizada), especialmente no que se refere à designação e atuação dos agentes responsáveis.

13.1.1 Adequação técnica e normativa

Os serviços deverão observar as normas técnicas aplicáveis à avaliação de bens, especialmente aquelas expedidas pela ABNT, com destaque para a NBR 14.653, assegurando padronização metodológica e consistência dos laudos.

13.1.2 Planejamento da execução

13.1.2.1 Levantamento prévio dos imóveis a serem avaliados;

13.1.2.2 Definição de critérios de priorização;

13.1.2.3 Estruturação do fluxo de solicitação e recebimento dos laudos.

13.1.3 Designação da gestão e fiscalização

Em conformidade com os arts. 39 a 41 da Instrução Normativa nº 5/2017:

13.1.3.1 Designação de **gestor do contrato**, responsável pela coordenação da execução contratual;

13.1.3.2 Designação de **fiscal técnico**, responsável pela verificação da qualidade e conformidade dos laudos;

13.1.3.3 Possibilidade de designação de **fiscal administrativo**, quando cabível;

13.1.3.4 Exercício da fiscalização de forma contínua, preventiva e sistemática.

13.1.4 Instrumentos de controle

13.1.4.1 Elaboração de checklists de validação dos laudos;

13.1.4.2 Definição de critérios objetivos de aceitação;

13.1.4.3 Registro das ocorrências contratuais.

13.1.5 Suporte à execução

13.1.5.1 Disponibilização de documentos e informações necessárias;

13.1.5.2 Garantia de acesso aos imóveis para vistoria técnica.

13.1.6 Conformidade e governança

13.1.6.1 Observância da Lei nº 14.133/2021;

13.1.6.2 Organização documental para fins de controle e auditoria;

13.1.6.3 Registro e tratamento de eventuais inconformidades.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Conforme previsto **no inciso XII, art. 9º, IN 58/2022,** foram avaliados os possíveis impactos ambientais relacionados à presente contratação.

Considerando a natureza do objeto, consistente na prestação de serviços técnicos especializados de avaliação imobiliária, verifica-se que os impactos ambientais associados à contratação são reduzidos, uma vez que não há fornecimento relevante de materiais, geração significativa de resíduos ou execução de intervenções físicas nos imóveis avaliados.

14.1 Entretanto, identificam-se potenciais impactos indiretos decorrentes da execução dos serviços, especialmente:

14.1.1 Consumo de combustíveis fósseis e emissão de gases poluentes em razão dos deslocamentos necessários para realização de vistorias técnicas;

14.1.2 Consumo de papel e insumos de impressão para elaboração de laudos e documentos;

14.1.3 Consumo de energia elétrica e utilização de equipamentos eletrônicos durante a execução das atividades técnicas e administrativas.

14.2 Com o objetivo de mitigar tais impactos, deverão ser observadas, sempre que possível, medidas de sustentabilidade compatíveis com o objeto contratado, tais como:

14.2.1 Priorização da emissão e tramitação eletrônica de documentos e laudos;

14.2.2 Redução de impressões físicas e utilização racional de recursos materiais;

14.2.3 Planejamento logístico das vistorias, visando otimizar deslocamentos;

14.2.4 Adoção de boas práticas ambientais pela CONTRATADA durante a execução dos serviços.

Adicionalmente, os serviços deverão observar as orientações constantes d**o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, 8ª edição de outubro de 2025, da Advocacia Geral da União (AGU)**, disponível em:

https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/guias/guia-nacional-de-contratacoes-sustentaveis_2025.pdf

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

A contratação é tecnicamente e economicamente viável, por se tratar de serviço técnico especializado essencial à adequada gestão dos imóveis, garantindo laudos confiáveis e aderentes às normas da ABNT. A solução contribui para a racionalização dos gastos públicos e mitigação de riscos, estando em conformidade com a Lei nº 14.133 /2021 e a Instrução Normativa nº 5/2017. Dessa forma, conclui-se pela viabilidade da contratação e seu alinhamento ao interesse público.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

CARLOS RICARDO WAGENER

Equipe de apoio

Assinou eletronicamente em 14/10/2026 às 15:25:27.

FERNANDO PEROBA JUNIOR

Equipe de apoio


Assinou eletronicamente em 14/10/2026 às 16:03:58.