

ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR 62/2026

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE	
QUAIS AS NECESSIDADES A SEREM ATENDIDAS?	O Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Formiga (SAAE) necessita, de forma recorrente, determinar o valor de mercado de bens imóveis urbanos e rurais para subsidiar decisões administrativas ligadas à alienação, permuta, desapropriação e regularização patrimonial. Atualmente, essa necessidade mostra-se especialmente relevante em razão da implantação da futura barragem, que demandará a avaliação dos imóveis localizados em sua área de influência, sobretudo daqueles total ou parcialmente abrangidos pela área de inundação. Também deverão ser avaliados terrenos destinados à implantação de novos poços artesianos, reservatórios elevados, unidades operacionais e demais estruturas necessárias à ampliação e ao aprimoramento do sistema de abastecimento de água do Município. Para cada imóvel, será necessária a elaboração de, no mínimo, três laudos técnicos independentes, emitidos por profissionais distintos, de modo a conferir maior confiabilidade à definição do valor de referência e fornecer suporte técnico adequado aos respectivos procedimentos administrativos. Considerando a quantidade de imóveis e o caráter contínuo e variável das demandas, a necessidade não poderá ser atendida mediante a atuação pontual de um único profissional. A ausência de avaliações técnicas elaboradas por profissionais legalmente habilitados, fundamentadas em critérios objetivos e em metodologia compatível com as normas aplicáveis da série ABNT NBR 14.653, inviabiliza a determinação segura do valor dos imóveis e das respectivas benfeitorias. Essa situação pode comprometer a instrução dos processos, dificultar a negociação com os proprietários e expor a Autarquia a riscos de superavaliação ou subavaliação patrimonial, prejuízo ao erário, questionamentos pelos órgãos de controle e judicialização dos procedimentos. Dessa forma, torna-se necessária a adoção de solução que possibilite ao SAAE dispor, durante o período de execução dos projetos, de profissionais habilitados em quantidade suficiente para atender às demandas, assegurando a independência das avaliações, a padronização dos requisitos técnicos, a observância das normas profissionais e o atendimento tempestivo das necessidades da Autarquia.

DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO	
QUAL O TIPO DE OBJETO?	☐ Bem ☒ Serviço
QUAL A NATUREZA?	☐ Continuada ☐ Com monopólio ☒ Sem monopólio ☒ Não continuada
QUAL A VIGÊNCIA?	☐ 30 dias (pronta entrega) ☐ 180 dias ☒ 12 meses ☐ Indeterminado ☐ Outro: 36 ☐ dias ☐ meses ☐ anos
PODERÁ HAVER PRORROGAÇÃO?	☒ Sim – conforme prevê o 79, parágrafo 1º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, <u>desde que comprovado o preço vantajoso</u> ☐ Não ☐ Não se aplica porque o prazo é indeterminado
HÁ TRANSIÇÃO COM CONTRATO ANTERIOR?	☐ Sim Contrato nº: Prazo final: ☒ Não.
HÁ CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE?	☒ Sim. A solução deverá: Adota-se a diretriz de desmaterialização dos atos, exigindo-se que a entrega de todos os laudos, relatórios fotográficos e documentos de suporte ocorra exclusivamente em formato digital, com assinatura eletrônica qualificada (ICP-Brasil), eliminando o uso de papel e insumos de impressão. Os fornecedores deverão otimizar suas rotas de vistorias de campo para os imóveis urbanos e rurais indicados pela autarquia, visando minimizar o consumo de combustíveis fósseis e a emissão de gases de efeito estufa durante os deslocamentos. ☐ Não.
HÁ NECESSIDADE DE TREINAMENTO?	☐ Sim. ☒ Não.

LEVANTAMENTO DE MERCADO	
ONDE FORAM PESQUISADAS AS POSSÍVEIS SOLUÇÕES?	☐ Consulta a fornecedores ☒ Contratações similares ☒ Internet ☐ Audiência pública ☐ Outro

**JUSTIFICATIVA TÉCNICA E
ECONÔMICA PARA A ESCOLHA DA
MELHOR SOLUÇÃO**

O credenciamento apresenta-se como a solução mais adequada para o atendimento da necessidade do SAAE, uma vez que o objetivo da Administração não consiste na seleção de um único prestador, mas na formação da maior rede possível de profissionais ou empresas legalmente habilitados e tecnicamente aptos à elaboração dos laudos de avaliação. Essa característica é especialmente relevante porque cada imóvel deverá ser avaliado, de forma independente, por três profissionais distintos, além de haver previsão de múltiplas demandas ao longo do período de implantação da barragem e das demais estruturas da Autarquia.

A solução enquadra-se na hipótese de contratação paralela e não excludente prevista no art. 79, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, pois se mostra viável e vantajosa a contratação de diversos prestadores em condições previamente padronizadas. Após o credenciamento, as contratações poderão ser formalizadas por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso IV, da mesma Lei, observados os critérios objetivos de distribuição da demanda estabelecidos no edital.

A manutenção de uma rede ampla de credenciados proporciona maior capacidade de atendimento, reduz a dependência de um único prestador e permite a substituição célere do profissional inicialmente convocado nas hipóteses de impedimento, conflito de interesses, indisponibilidade, recusa, descumprimento de prazo ou ausência de habilitação específica para determinada avaliação. Dessa forma, o credenciamento contribui para a continuidade dos serviços, para o cumprimento dos cronogramas e para a mitigação e melhor gestão dos riscos relacionados à insuficiência de profissionais, atrasos na entrega dos laudos e paralisação dos procedimentos de desapropriação.

O ingresso no credenciamento não gera direito subjetivo à contratação nem obriga a Administração a contratar todos os credenciados. A efetiva contratação ficará condicionada à existência de demanda, à disponibilidade orçamentária e à convocação realizada segundo critérios objetivos, impessoais e previamente estabelecidos no edital, como sistema de rodízio ou ordem decorrente de sorteio. Assim, o SAAE poderá contratar somente os serviços efetivamente necessários, sem assumir compromisso de execução ou pagamento de quantidade mínima de laudos.

Outro aspecto favorável é a possibilidade de padronização das condições de execução e da remuneração. Os valores unitários serão previamente definidos pelo SAAE, com base em pesquisa de preços realizada na forma do art. 23 da Lei nº 14.133/2021, podendo ser estabelecidas categorias de remuneração conforme a natureza e a complexidade das avaliações. Todos os credenciados executarão serviços equivalentes pelos mesmos valores e condições, afastando

		negociações individualizadas e reduzindo o risco de tratamentos diferenciados entre os prestadores. A definição prévia de preços compatíveis com os praticados no mercado, acompanhada de critérios técnicos de enquadramento, fiscalização, análise dos laudos e pagamento somente após o aceite, contribuirá para prevenir sobrepreço, superfaturamento e contratação por valores inexecutáveis. A padronização dos valores, isoladamente, não elimina esses riscos, mas, associada à adequada pesquisa de preços, à definição precisa do objeto, à fiscalização da execução e à comprovação da entrega dos serviços, constitui mecanismo relevante de controle e proteção ao erário. Diante disso, o credenciamento mostra-se mais vantajoso por reunir flexibilidade, ampliação da capacidade de atendimento, continuidade dos serviços, independência entre as avaliações, distribuição objetiva e impessoal da demanda, padronização técnica e controle dos preços, permitindo que o SAAE realize múltiplas contratações conforme o surgimento das necessidades, sem assumir a obrigação de contratar uma quantidade mínima de serviços ou todos os profissionais credenciados.
HÁ RESTRIÇÃO DE FORNECEDORES?		☐ Sim ☒ Não
DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO		
O QUE SERÁ CONTRATADO?	Serviços técnicos especializados de avaliação de imóveis, com emissão de laudos de avaliação mercadológica de bens imóveis urbanos e rurais. Estão inclusos todos os custos operacionais com vistorias, deslocamentos, emissão de ART/RRT, relatórios, laudos finais, além de tributos e quaisquer outros encargos decorrentes da prestação do serviço.	
QUAL O PRAZO DA GARANTIA CONTRATUAL?	☒ Não. Não será exigida, considerando a natureza do objeto e possibilidade de fiscalização contínua. ☐ 90 dias ☐ 12 meses ☐ Outro: ☐ dias ☐ meses ☐ anos	
HÁ NECESSIDADE DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA?	☐ Sim. ☒ Não.	
HÁ NECESSIDADE DE MANUTENÇÃO?	☐ Sim. (atualizações e suporte inclusos) ☒ Não.	
ESTIMATIVAS DO QUANTITATIVO NECESSÁRIO E DO VALOR DESTA CONTRATAÇÃO		
COMO SE OBTVEU O	☐ Análise de contratações anteriores ☐ Análise de contratações similares	

QUANTITATIVO ESTIMADO?			☒ Outro: Levantamento interno.				
DESCRIÇÃO DO QUANTITATIVO			Estima-se a emissão de até 120 (cento e vinte) laudos de avaliação mercadológica durante o período de vigência contratual, abrangendo imóveis urbanos e rurais, com ou sem edificações. A memória de cálculo baseia-se no levantamento preliminar das áreas afetadas pela inundação da futura barragem e locais mapeados para novos poços artesianos e reservatórios.				
MEIOS USADOS NA PESQUISA			☐ Pannel de preços ☒ Contratações similares ☒ Fornecedores ☐ Internet ☐ Outro:				
Item	CAT ser	Código interno	Descrição	UN	Qtde	Valor Unitário	ValorTotal
1		2000202445-1	Elaboração de laudo de avaliação mercadológica de bem imóvel (urbano ou rural), conforme ABNT NBR 14.653, incluindo vistoria, pesquisa de mercado e emissão de laudo/parecer conclusivo	120	UNID	R\$425,00	R\$51.000,00
VALOR TOTAL ESTIMADO PARA ESTA CONTRATAÇÃO			R\$51.000,00 (Cinquenta e um mil reais).				
ANÁLISE DOS RISCOS							
RISCOS DESTA CONTRATAÇÃO			☒ Identificados ☒ Classificados ☒ Ações preventivas definidas ☒ Responsável identificado ☒ Plano de tratamento indicado A gestão de riscos é etapa essencial do planejamento da contratação, permitindo a identificação de eventos que possam comprometer a seleção do fornecedor e a adequada execução do objeto, conforme diretrizes da Lei nº 14.133/2021. O gerenciamento de riscos para este procedimento de Credenciamento observará a identificação, classificação, responsabilidade e os respectivos planos de tratamento descritos a seguir: 1- Atraso na entrega dos Laudos • Identificado: Credenciado extrapolar o prazo da Ordem de Serviço (OS). • Classificado: Impacto ALTO / Probabilidade MÉDIA. • Ação Preventiva: Cláusula editalícia fixando prazos rígidos para entrega. • Responsável: Fiscal • Plano de Tratamento: Notificação para entrega em 48h; persistindo o atraso, cancela-se a OS, passa a demanda para o próximo do rodízio e abre-se o PAS para multa. 2- Laudos em desacordo com a ABNT NBR 14.653				

- Identificado: Entrega de laudo com fundamentação técnica ou cálculo insuficiente.
 - Classificado: Impacto MUITO ALTO / Probabilidade BAIXA.
 - Ação Preventiva: Exigência de habilitação técnica (CREA/CAU) e modelo padrão de laudo.
 - Responsável: Fiscal.
 - Plano de Tratamento: Devolução com prazo de 5 dias úteis para correção sem custos. Caso não corrija, retém-se o pagamento e suspende-se o credenciado.
- 3- Baixa adesão de profissionais No LICITANET
- Identificado: Ausência de interessados para suprir a demanda de até 120 laudos.
 - Classificado: Impacto ALTO / Probabilidade MÉDIA.
 - Ação Preventiva: Fixação de Preço Público de Referência compatível com o mercado e fluxo contínuo.
 - Responsável: Gestor.
 - Plano de Tratamento: Divulgação oficial do edital junto ao CREA-MG, CAU-MG e associações locais.
- 4- Recusa injustificada de atendimento
- Identificado: Profissional recusar vistoria em imóveis rurais ou de difícil acesso.
 - Classificado: Impacto MÉDIO / Probabilidade MÉDIA.
 - Ação Preventiva: Preço de referência já engloba todos os custos de deslocamento e vistorias.
 - Responsável: Gestor.
 - Plano de Tratamento: Envio do profissional para o fim da fila de rodízio. Em caso de reincidência, aplica-se o descredenciamento definitivo.
- O detalhamento dos riscos, bem como das ações preventivas e medidas de tratamento, será apresentado nos seguintes anexos:
- Anexo 1 – Riscos da fase de planejamento.
- Anexo 2 – Riscos da fase de seleção do fornecedor.
- Anexo 3 – Riscos da fase de gestão e fiscalização contratual.
- Esses documentos permitirão o acompanhamento contínuo dos riscos ao longo da contratação, contribuindo para a mitigação de falhas e o alcance dos resultados pretendidos.

JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

A SOLUÇÃO SERÁ DIVIDIDA EM ITENS?	☐ Sim ☒ Não. Por quê? ☐ Objeto indivisível ☒ Tecnicamente inviável ☐ Aproveitamento da competitividade ☐ Outro: ☐ Perda de escala ☐ Economicamente inviável A solução será composta por item único, cuja unidade de contratação será o laudo de avaliação mercadológica. Embora sejam previstas múltiplas contratações e a emissão de diversos laudos ao longo da vigência, cada laudo constitui uma unidade técnica completa e indivisível, uma vez que as atividades de vistoria, pesquisa de mercado, tratamento dos dados, aplicação da metodologia de avaliação e emissão do parecer conclusivo são interdependentes e devem permanecer sob a responsabilidade do mesmo profissional. Desse modo, mostra-se tecnicamente inviável o parcelamento das etapas que compõem cada laudo, pois sua execução por prestadores diferentes poderia comprometer a coerência metodológica, a definição da responsabilidade técnica e a confiabilidade do resultado. A contratação de três profissionais distintos para avaliar o mesmo imóvel representa a execução de três unidades independentes do mesmo serviço, e não o parcelamento interno de um único laudo.
CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES	
HÁ CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES?	☐ Sim ☒ Não
ALINHAMENTO DA CONTRATAÇÃO COM O PLANEJAMENTO	
HÁ PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL?	☐ Sim. ☒ Não. Justifica-se a ausência do presente objeto no Plano de Contratações Anual (PCA) tendo em vista que os serviços de avaliação de imóveis possuem demanda flutuante e de natureza estritamente sob demanda, cuja exata quantificação e necessidade cronológica não podiam ser mensuradas com precisão no período de planejamento anual do órgão. O credenciamento ora proposto visa justamente criar um cadastro preventivo para suprir tais demandas extraordinárias à medida que se consolidarem ao longo do ano.
RESULTADOS PRETENDIDOS	
QUAIS OS BENEFÍCIOS PRETENDIDOS NA	Dispor de laudos de avaliação mercadológica tecnicamente fundamentados que assegurem a correta apuração do valor de mercado dos imóveis; conferir segurança jurídica e economicidade às decisões patrimoniais (aquisições, alienações e

CONTRATAÇÃO?	desapropriações); atender tempestivamente às demandas das áreas solicitantes; e garantir conformidade com a ABNT NBR 14.653 e com os órgãos de controle ☒ Ganho de Eficiência Administrativo ☒ Manutenção do Funcionamento Administrativo ☒ Redução de Custos ☒ Serviço/Bem de Consumo ☐ Aproveitamento de Recursos Humanos ☒ Realização de Política Pública ☐ Redução dos Riscos do Trabalho ☐ Outro:
PROVIDÊNCIAS PENDENTES	
HÁ PROVIDÊNCIAS PENDENTES PARA O SUCESSO DA CONTRATAÇÃO?	☐ Sim. ☒ Não.
IMPACTOS AMBIENTAS E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO	
HÁ PREVISÃO DE IMPACTO AMBIENTAL NA CONTRATAÇÃO?	A contratação de serviços técnicos especializados de avaliação de imóveis é uma atividade de natureza predominantemente intelectual, com baixo potencial de impacto ambiental negativo. Os principais resíduos gerados são o consumo de papel para a impressão de laudos e o deslocamento dos profissionais para as vistorias 'in loco'. Como medida mitigadora, o Termo de Referência exigirá a entrega dos laudos também em formato digital, incentivando a redução do uso de papel e facilitando o arquivamento eletrônico. Não se vislumbra a necessidade de licenciamento ambiental ou de outras medidas mitigadoras complexas, dado que o objeto contratado não envolve intervenções físicas no meio ambiente, mas sim sua análise e valoração.
CONCLUSÃO	
A CONTRATAÇÃO POSSUI VIABILIDADE TÉCNICA, SOCIOECONÔMICA E AMBIENTAL?	☒ Sim. Diante do exposto, conclui-se pela viabilidade e pela necessidade da contratação. A solução delineada atende à demanda recorrente do órgão por avaliações imobiliárias técnicas e fidedignas, mitigando riscos jurídicos e financeiros associados à gestão patrimonial. O modelo de credenciamento com remuneração por tabela de preços se mostra o mais adequado para a natureza do serviço, promovendo a isonomia, a ampla participação de profissionais qualificados e a eficiência econômica, ao remunerar apenas pelos serviços efetivamente prestados. A contratação está alinhada aos princípios da economicidade, eficiência e segurança jurídica. Recomenda-se, portanto, o prosseguimento do feito com a elaboração dos demais artefatos da fase preparatória, em especial o

	Termo de Referência e a pesquisa de preços, para a subsequente instauração do processo de credenciamento.
--	---

	☐ Não
--	------------------------------

Formiga (MG), 20 de julho de 2026.

Elaborado por Sávio Henrique Cunha de Souza
Assessor de obras de engenharia civil
Matrícula 1518