



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BORDA DA MATA**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**

PRAÇA ANTÔNIO MEGALE, 86, CENTRO, BORDA DA MATA-MG  
CEP: 37.564-000 - TEL: (35) 3445-4900 – 3445-4902  
E-MAIL: [licitacao@bordadamata.mg.gov.br](mailto:licitacao@bordadamata.mg.gov.br)



**ETP – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

**- Informações Gerais**

Área solicitante: Gabinete da Prefeita

Servidor Responsável: José Epaminondas da Silva  
Fundamentação Legal: Art. 18 INC. I LEI Nº 14.133/2021 e ART. 13 DO DECRETO MUNICIPAL 4.815/2023.

**OBJETO DA CONTRATAÇÃO**  
**CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, COM A ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO REALIZADO EM CONFORMIDADE COM AS NORMAS DA ABNT NBR 14.653 (PARTES APLICÁVEIS), REFERENTE AO IMÓVEL REGISTRADO SOB MATRÍCULA Nº 4.151, PERTENCENTE AO ESTADO DE MINAS GERAIS, COM ÁREA REGISTRADA DE 252 M².**

**Descrição da necessidade da contratação:**

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por objetivo analisar a viabilidade técnica, econômica e jurídica da contratação de serviços especializados para a avaliação de um bem imóvel pertencente ao Município de Borda da Mata (MG). Este documento foi elaborado em conformidade com o art. 18 da Lei nº 14.133/2021 e suas regulamentações, considerando as necessidades identificadas e as melhores práticas de gestão pública.

**Problema a ser resolvido e solução através da aquisição:**

A contratação de uma empresa especializada em avaliação imobiliária para analisar o imóvel de matrícula Nº 4.151 pertencente ao Estado de Minas Gerais onde funcionava a antiga Delegacia da Polícia Militar no qual vai ser doado para a Prefeitura Municipal sendo essencial para garantir que o processo de doação do imóvel citado acima, seja conduzido com imparcialidade, expertise técnica e em conformidade com as normas e metodologias reconhecidas pelo mercado. Uma avaliação profissional e imparcial é indispensável para assegurar que os valores de mercado sejam corretamente apurados, evitando possíveis distorções que possam comprometer a gestão pública e o uso eficiente dos recursos municipais. Além disso, uma empresa especializada possui a expertise necessária para realizar um levantamento detalhado, considerando aspectos legais, tributários e mercadológicos, o que proporciona maior transparência ao processo e minimiza riscos de questionamentos ou impasses jurídicos futuros.

Essa contratação também promove agilidade e eficiência no processo, contribuindo para um melhor planejamento e gestão do patrimônio público, ao mesmo tempo que reforça a credibilidade e a responsabilidade administrativa.

Tal contratação atende ao princípio da transparência e da eficiência, que são essenciais nas contratações públicas.

**Quantidades:**

O quantitativo estimado da contratação para atendimento das necessidades está descrito conforme demonstrado na tabela abaixo:

| Item | Descrição do Produto                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Unidade | Quantidade |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------|
| 01   | <b>CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, COM A ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO REALIZADO EM CONFORMIDADE COM AS NORMAS DA ABNT NBR 14.653 (PARTES APLICÁVEIS), REFERENTE AO IMÓVEL REGISTRADO SOB MATRÍCULA Nº 4.151, PERTENCENTE AO ESTADO DE MINAS GERAIS, COM ÁREA</b> | 01      | Serviço    |



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BORDA DA MATA**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**

PRAÇA ANTÔNIO MEGALE, 86, CENTRO, BORDA DA MATA-MG  
CEP: 37.564-000 - TEL: (35) 3445-4900 – 3445-4902  
E-MAIL: [licitacao@bordadamata.mg.gov.br](mailto:licitacao@bordadamata.mg.gov.br)



|  |                             |  |  |
|--|-----------------------------|--|--|
|  | <b>REGISTRADA DE 252 M²</b> |  |  |
|--|-----------------------------|--|--|

**Descrição da solução como um todo:**

No levantamento de mercado, a presente contratação é a única solução que atende esta demanda.

**Descrição do Restante da Solução:**

**Prazo da prestação de serviços:**

- Prazo para realização da visita in loco: O profissional contratado deverá realizar a vistoria técnica in loco no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos, contados da emissão da Ordem de Fornecimento pelo setor requisitante.
- Prazo para entrega do Laudo: O Laudo de Avaliação deverá ser entregue no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados da emissão da Ordem de Serviço.

**Do local da prestação de serviços:**

Os serviços deverão ser prestados no seguinte endereço: Rua Sebastião Gonçalves Pinto –São Francisco – Borda da Mata – MG.

**Profissionais Habilitados:**

Poderão executar o objeto deste contrato profissionais legalmente habilitados para avaliação imobiliária, conforme legislação e normas vigentes, incluindo:

- Engenheiros devidamente registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), com emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);
- Arquitetos e Urbanistas registrados no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), com emissão de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);
- Corretores de Imóveis registrados no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), desde que comprovada habilitação específica para avaliação imobiliária, mediante Certificado de Avaliação Imobiliária (CAI) ou equivalente, quando aplicável.

**REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

**Qualificação Técnica:** O profissional contratado deverá comprovar sua habilitação legal para a atividade de avaliação imobiliária, mediante apresentação de registro ativo no respectivo conselho de classe (CREA, CAU ou CRECI) e emissão do documento de responsabilidade técnica pertinente (ART, RRT ou Certificado de Avaliação Imobiliária/declaração CRECI).

**Especificação Técnica Detalhada do Laudo de Avaliação:**

O Laudo de Avaliação deverá ser elaborado em conformidade com a ABNT NBR 14.653 (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), observando-se:

**Metodologia:**

- Avaliação do Terreno: Preferencialmente pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, utilizando pesquisa de mercado local com imóveis comparáveis e justificativa técnica para cada comparável utilizado.
- Avaliação das Benfeitorias: Preferencialmente pelo Método do Custo de Reprodução, utilizando como referência o Custo Unitário Básico de Construção de Minas Gerais (CUB/MG) do mês de referência da avaliação, considerando o tipo de construção e aplicando a depreciação conforme idade e estado de conservação.

**Critérios Objetivos de Aceitação:**

O laudo será considerado **ACEITO** quando:

- Contiver todas as seções obrigatórias da ABNT NBR 14.653;
- Apresentar no mínimo 3 (três) imóveis comparáveis para a avaliação do terreno, com justificativa técnica para cada um;
- Apresentar cálculos e tabelas completas e transparentes;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BORDA DA MATA ESTADO DE MINAS GERAIS

PRAÇA ANTÔNIO MEGALE, 86, CENTRO, BORDA DA MATA-MG  
CEP: 37.564-000 - TEL: (35) 3445-4900 – 3445-4902  
E-MAIL: [licitacao@bordadamata.mg.gov.br](mailto:licitacao@bordadamata.mg.gov.br)



- Conter fotografias datadas do imóvel;
- Ser assinado pelo profissional responsável com o devido registro de responsabilidade técnica (ART/RRT/CRECI).

## Escopo Mínimo do Laudo:

O Laudo de Avaliação deverá incluir, no mínimo:

- Identificação completa do imóvel (endereço, matrícula, área);
- Memorial descritivo detalhado do terreno e das benfeitorias;
- Levantamento fotográfico completo e datado;
- Análise de mercado e de entorno;
- Metodologia empregada e sua justificativa;
- Cálculos, quadros e tabelas utilizados;
- Fundamentação técnica do valor final do imóvel;
- Assinatura do profissional responsável e documento de responsabilidade técnica.

Obrigatoriedade da Visita In Loco: O profissional contratado deverá, obrigatoriamente, realizar vistoria técnica in loco do imóvel objeto da avaliação, sendo vedada a elaboração de laudo exclusivamente com base em dados documentais ou levantamentos remotos. A visita in loco deverá ser documentada com fotos datadas, croquis, medições e demais registros necessários. A ausência da visita in loco configura inexecução total do objeto.

## Entregáveis:

O contratado deverá entregar:

- 01 (uma) via digital do Laudo de Avaliação em formato PDF (não editável), enviada por e-mail;
- 01 (uma) via física encadernada, entregue no endereço da Prefeitura Municipal de Borda da Mata;
- Arquivos digitais das fotografias originais (em formato JPG ou PNG, com resolução mínima de 2 MP), enviadas por e-mail ou via pen drive.

## Justificativa para Parcelamento ou Adjudicação Conjunta:

**A presente prestação de serviços será realizada por menor valor.**

## Contratações Correlatas ou Interdependentes:

**A presente contratação não possui vínculo com outras contratações da pasta ou de outros órgãos desta administração.**

## Demonstrativo dos Resultados Pretendidos:

O presente demonstrativo visa apresentar, de forma clara e objetiva, os resultados esperados com a contratação de serviço especializado para a elaboração de Laudo de Avaliação de Bem Imóvel. A solução proposta alinha-se aos princípios da Lei nº 14.133/2021, buscando a otimização da gestão pública, a conformidade legal e a maximização do interesse público na administração do patrimônio municipal.

## 2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DA CONTRATAÇÃO

A adoção da solução de contratação de profissional habilitado para avaliação imobiliária visa alcançar os seguintes objetivos estratégicos:

### 2.1. Obtenção de Valor de Mercado Fidedigno e Justo

Garantir que a avaliação do imóvel reflita com precisão as condições atuais do mercado, evitando distorções como subavaliações ou superavaliações. Este objetivo é fundamental para assegurar a economicidade e a eficiência na gestão dos ativos públicos, conforme preconizado pelo Art. 5º da Lei nº 14.133/2021. A precisão do valor é crucial para qualquer transação ou decisão envolvendo o bem.

### 2.2. Garantia de Imparcialidade e Independência Técnica



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE BORDA DA MATA**

## **ESTADO DE MINAS GERAIS**

PRAÇA ANTÔNIO MEGALE, 86, CENTRO, BORDA DA MATA-MG  
CEP: 37.564-000 - TEL: (35) 3445-4900 – 3445-4902  
E-MAIL: [licitacao@bordadamata.mg.gov.br](mailto:licitacao@bordadamata.mg.gov.br)



Assegurar que o processo de avaliação seja conduzido com total isenção, livre de conflitos de interesse ou qualquer forma de parcialidade. A contratação de um especialista externo e devidamente habilitado reforça os princípios da impessoalidade e da moralidade administrativa (Art. 5º, Lei nº 14.133/2021), conferindo maior credibilidade ao laudo final.

### **2.3. Assegurar Conformidade Legal e Regulamentar**

Garantir que todos os aspectos legais, técnicos e regulatórios pertinentes à avaliação imobiliária sejam rigorosamente observados. Isso inclui a estrita aderência às normas da ABNT NBR 14.653 (partes aplicáveis) e demais legislações vigentes. A conformidade legal minimiza riscos de questionamentos jurídicos e de controle, fortalecendo a segurança jurídica dos atos administrativos.

### **2.4. Subsidiar a Gestão Patrimonial e o Planejamento Territorial**

Fornecer à Prefeitura Municipal um instrumento técnico robusto e confiável para embasar decisões estratégicas relativas ao uso, alienação, aquisição, permuta ou oneração de imóveis. Uma avaliação precisa é um pilar para o planejamento urbanístico e a gestão eficiente do patrimônio público, contribuindo para a tomada de decisões mais informadas e eficazes.

## **3. BENEFÍCIOS E IMPACTOS ESPERADOS**

A implementação desta solução trará benefícios significativos e impactos positivos para a administração pública:

### **3.1. Otimização da Gestão Patrimonial**

A disponibilidade de laudos de avaliação precisos e atualizados permite uma gestão mais ativa e estratégica do patrimônio imobiliário, identificando oportunidades de valorização, desinvestimento ou melhor aproveitamento dos bens públicos.

### **3.2. Mitigação de Riscos Jurídicos e de Controle**

A conformidade com as normas técnicas e legais, aliada à independência do avaliador, reduz substancialmente a probabilidade de impugnações, auditorias desfavoráveis ou ações judiciais, protegendo a Administração de passivos futuros.

### **3.3. Promoção da Transparência e Economicidade**

A clareza e a fundamentação técnica dos laudos promovem a transparência dos atos administrativos, permitindo que a sociedade e os órgãos de controle compreendam as bases das decisões tomadas. A obtenção de valores justos assegura a economicidade na aplicação dos recursos públicos.

### **3.4. Fortalecimento da Segurança Jurídica**

A solidez técnica e legal dos laudos confere maior segurança jurídica às operações envolvendo imóveis públicos, garantindo que as decisões sejam tomadas com base em informações confiáveis e inquestionáveis.

### **Providências a Serem Adotadas para a Contratação e Execução:**

A seguir, apresenta-se uma matriz de riscos simplificada, identificando os principais riscos inerentes à contratação e as respectivas medidas de mitigação.

## **Conclusão**

A contratação de serviço especializado para avaliação imobiliária, conforme os parâmetros estabelecidos, representa um investimento estratégico na qualificação da gestão pública. Ao garantir avaliações técnicas, precisas e legalmente embasadas, a Administração Municipal promove a transparência, a eficiência e a conformidade em suas ações, consolidando uma gestão patrimonial responsável e alinhada aos preceitos da Lei nº 14.133/2021.

### **Justificativa em cumprimento ao art. 18, §2º da Lei Federal nº 14.133, de 2021**

Os elementos opcionais que não foram contemplados neste estudo foram dispensados por não se



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BORDA DA MATA**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**

PRAÇA ANTÔNIO MEGALE, 86, CENTRO, BORDA DA MATA-MG  
CEP: 37.564-000 - TEL: (35) 3445-4900 – 3445-4902  
E-MAIL: [licitacao@bordadamata.mg.gov.br](mailto:licitacao@bordadamata.mg.gov.br)



adequarem ao caso concreto, conforme permissivo do art. 18, §2º da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

**Posicionamento Conclusivo:**

Assim, entendemos que a prestação de serviços em questão, desde que respeitados os critérios técnicos, definições e exigências neste ETP, é a solução adequada para a questão enfrentada pela administração pública no momento, sendo o gasto público empenhado nos moldes aqui descritos vantajoso para a administração municipal e, por consequência, aos administrados.

*Borda da Mata, 20 de fevereiro de 2026.*

José Epaminondas da Silva

---

Chefe de Gabinete