



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



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

Descrição da necessidade da contratação:

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.

Previsão no Plano de Contratações Anual:

Tendo em vista que o Plano de Contratações Anuais ainda não é obrigatório por força do art. 12, parágrafo único do Decreto Municipal nº 4.815/2023, a previsão da presente contratação não foi prevista, pois não há PCA elaborado para este exercício.

Quantidades:

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

Item	Descrição do Produto	Unidade	Quantidade
01	Contratação de serviço especializado de Corretor de Imóveis devidamente habilitado para a elaboração de um Laudo de Avaliação de Bem Imóvel. Trata-se de um relatório técnico realizado em conformidade com as normas vigentes, referente ao imóvel registrado sob a Matrícula nº 4.151, pertencente ao Estado de Minas Gerais, que possui área registrada de terreno de 252 m².	01	Serviço

Estimativa do Valor e Publicidade do Orçamento:

Os valores estimados referentes aos itens constam no anexo, conforme proposta enviada pelo corretor.

Descrição da solução como um todo:

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



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



Descrição do Restante da Solução:

Prazo da prestação de serviços:

Até 5 (cinco) dias úteis da emissão da nota de empenho, autorização de Fornecimento ou documento equivalente.

Do local da prestação de serviços:

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

Condições de Recebimento:

A avaliação do imóvel será realizada com base nas normas propostas pela ABNT NBR para fins de determinação do valor do terreno. As benfeitorias são avaliadas com base no preço do CUB/MG.

Realizar o acompanhamento em caso de denúncia e ou ação judicial, prestando esclarecimentos necessários aos órgãos de fiscalização referente aos serviços prestados.

Relatórios Detalhados:

A CONTRATADA deverá enviar a avaliação em arquivo de leitura (não editável) gerados em computador, enviados por email e em via impressa.

Justificativa para Parcelamento ou Adjudicação Conjunta:

A presente prestação de serviços será realizada por menor valor para contratação em Dispensa de Licitação.

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:

Com a solução adotada, esta administração visa garantir que a avaliação seja precisa e alinhada às condições do mercado atual, evitando subavaliações ou super avaliações. Busca sanar conflitos de interesse ou parcialidade. Uma empresa especializada garante que todos os aspectos legais e regulatórios sejam seguidos, evitando problemas futuros com a fiscalização ou questionamentos jurídicos. Uma avaliação correta permite à Prefeitura Municipal tomar decisões mais embasadas sobre o uso, venda, compra ou até mesmo o planejamento urbanístico de seus imóveis. Isso contribui para uma gestão pública mais eficiente e transparente.

Esses problemas podem ser resolvidos ao garantir uma avaliação técnica, precisa e legalmente embasada, promovendo mais transparência, eficiência e conformidade nas ações do poder público.

Providências a Serem Adotadas para a Contratação e Execução:

Não se aplica nenhuma providência a ser adotada quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização para celebração do Contrato de Prestação de Serviços de Médico Perito.

Conclusão

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



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



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, 30 de janeiro de 2026.

José Epaminondas da Silva
Chefe de Gabinete