



DECISÃO EM RECURSO HIERÁRQUICO

Dispensa de Licitação nº 026/2026
Processo Licitatório nº 063/2026

OBJETO: “CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, COM ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO CONFORME ABNT NBR 14.653, REFERENTE AOS IMÓVEIS REGISTRADOS SOB AS MATRÍCULAS Nº 20.185, 20.186, 20.193 E 20.194.”

RECORRENTE: CONRADO THIAGO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

I – RELATÓRIO

Trata-se de recurso administrativo hierárquico interposto pela empresa **CONRADO THIAGO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA**, devidamente qualificada nos autos do Processo Licitatório nº 063/2026, em face da decisão administrativa que, no âmbito da Dispensa de Licitação nº 026/2026, declarou vencedora a proposta que ofertou o valor de R\$ 525,00 (quinhentos e vinte e cinco reais) por avaliação. O certame visa à contratação de serviços técnicos especializados de avaliação imobiliária, com a subsequente elaboração de laudo técnico em conformidade com a norma ABNT NBR 14.653, para quatro imóveis específicos. A recorrente, inconformada com o resultado proclamado, fundamenta sua insurgência em quatro eixos argumentativos principais: alega a suposta inexecuibilidade da proposta vencedora, por considerar o valor ofertado manifestamente insuficiente para a cobertura dos custos do serviço; aponta um consequente e inaceitável risco à Administração Pública, derivado da potencial má execução ou inexecução do contrato; sustenta a ocorrência de violação aos princípios da competitividade e da economicidade, ao defender que um preço tão baixo poderia indicar práticas predatórias; e, por fim, defende a imprescindibilidade da realização de diligências por parte da Administração para que a licitante vencedora fosse instada a comprovar a efetiva capacidade de cumprimento das obrigações contratuais pelo preço ofertado. É, no essencial, o relatório dos fatos e das alegações que motivam a presente análise.

II – FUNDAMENTAÇÃO

Após uma análise criteriosa e aprofundada de todos os elementos constantes do processo administrativo, bem como dos argumentos apresentados pela recorrente, conclui-se que o recurso interposto não possui mérito para prosperar. A decisão que declarou vencedora a proposta de menor preço deve ser integralmente mantida, por estar em plena conformidade com a legislação vigente e alinhada aos princípios que regem a Administração Pública, conforme será exaustivamente demonstrado a seguir.

1. Da Análise Objetiva da Formação de Preços e da Comprovação de Compatibilidade com o Mercado

O primeiro e mais robusto fundamento para a rejeição do recurso reside na análise objetiva dos dados gerados pelo próprio certame. O procedimento de dispensa de licitação contou com a participação efetiva de quatro empresas distintas, que apresentaram propostas financeiras válidas, criando um panorama claro e fidedigno da realidade do mercado para o objeto licitado. As propostas recebidas foram as seguintes: R\$ 525,00, R\$ 608,50, R\$ 735,00 e R\$ 950,00. A simples existência de uma pluralidade de ofertas já constitui um forte indício da regularidade e da competitividade do processo.

Para uma análise ainda mais técnica, procedeu-se ao cálculo da média aritmética simples dos valores propostos, que resulta em R\$ 704,62. Este valor médio, extraído diretamente das propostas de



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



mercado, serve como um balizador crucial e demonstra, de maneira incontestável, que a proposta vencedora, no valor de R\$ 525,00, embora seja a mais baixa, não representa um ponto de desvio aberrante ou isolado. Pelo contrário, ela está inserida em uma faixa de variação de preços que se mostra perfeitamente natural e esperada para serviços técnicos especializados. A alegação de inexecuibilidade perde força quando se observa que outra proposta, no valor de R\$ 608,50, também foi apresentada em patamar significativamente inferior ao valor estimado pela Administração (R\$ 735,00) e próximo da proposta vencedora. Essa dispersão de valores é legítima e típica de setores onde a estrutura de custos, a eficiência operacional e as estratégias comerciais das empresas variam, afastando qualquer presunção automática de que o menor preço seja impraticável. A pluralidade de propostas abaixo da estimativa oficial reforça a conclusão de que o mercado, de fato, opera com valores mais competitivos do que o previsto inicialmente, o que legitima a escolha da Administração.

2. Da Natureza Estritamente Referencial do Orçamento Estimado Conforme a Lei nº 14.133/2021

A argumentação da recorrente ignora a função legal do orçamento estimado no contexto das licitações públicas, especialmente sob a ótica da Lei nº 14.133/2021. O artigo 23 da referida lei estabelece que o valor estimado da contratação, ainda que deva ser compatível com os preços de mercado, possui uma natureza meramente referencial. Sua principal finalidade é servir como um parâmetro para a Administração avaliar a aceitabilidade dos preços, evitando a contratação por valores excessivos ou com sobrepreço, mas jamais para funcionar como um piso ou um valor mínimo obrigatório. A interpretação de que as propostas devem, necessariamente, se aproximar do valor orçado pela Administração é equivocada e contraria a própria essência da competição.

O objetivo primordial de um processo licitatório é, nos termos da lei, assegurar a seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública. A vantagem não é apenas técnica, mas também, e fundamentalmente, econômica. Desclassificar uma proposta que atende a todas as exigências técnicas do edital, unicamente por apresentar um preço consideravelmente inferior ao estimado, representaria uma afronta direta aos princípios da economicidade e da busca pela proposta mais vantajosa. A dinâmica do certame em análise, com duas propostas abaixo do valor de referência, demonstrou que o mercado opera em um patamar de preços inferior ao inicialmente previsto. Aceitar a tese da recorrente significaria obrigar a Administração a contratar por um preço mais alto, mesmo quando o próprio mercado sinaliza a viabilidade de valores menores, o que configuraria um ato de má gestão dos recursos públicos.

3. Do Ônus da Prova da Inexecuibilidade e da Omissão da Recorrente

A alegação de inexecuibilidade de uma proposta é uma acusação grave que, se acatada, resulta na desclassificação de um licitante. Por essa razão, a jurisprudência e a doutrina são uníssonas em afirmar que a inexecuibilidade não pode ser presumida. Ela deve ser demonstrada de forma concreta, objetiva e inequívoca pela parte que a alega. No caso em tela, o ônus de provar que a proposta de R\$ 525,00 é impraticável recaía inteiramente sobre a recorrente, a empresa CONRADO THIAGO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA.

Entretanto, ao analisar a peça recursal, verifica-se que a recorrente se limitou a tecer alegações genéricas e abstratas, desprovidas de qualquer suporte probatório. Não foi apresentada uma planilha de custos detalhada que demonstrasse, tecnicamente, a inviabilidade da execução dos serviços pelo preço ofertado. Tampouco foi trazido aos autos qualquer estudo de mercado, laudo técnico ou documento similar que comprovasse a incompatibilidade do valor com os custos mínimos do setor (deslocamento, horas



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



técnicas, emissão de ART/RRT, impostos, etc.). A recorrente falhou em se desincumbir do seu ônus probatório, fundamentando seu pleito em mera especulação e no seu próprio inconformismo por não ter apresentado a proposta mais vantajosa. A ausência de provas robustas e concretas impede, por si só, o acolhimento da tese recursal, pois a Administração não pode tomar decisões com base em suposições.

4. Da Inexistência de Indícios Concretos que Justifiquem a Suspeita de Inexequibilidade

Para além da completa ausência de provas por parte da recorrente, os próprios elementos objetivos do processo licitatório militam contra a tese de inexequibilidade. A análise dos autos revela um cenário de normalidade competitiva, e não de anomalia. A existência de múltiplas propostas válidas, como já mencionado, é o primeiro fator que afasta a suspeita. Um preço seria verdadeiramente suspeito se fosse uma oferta isolada e drasticamente inferior a todas as outras, o que não ocorreu.

Ademais, a coerência e a proximidade relativa entre os valores das propostas, especialmente entre a primeira (R\$ 525,00) e a segunda colocada (R\$ 608,50), demonstram que a faixa de preço da vencedora é, sim, praticada pelo mercado. A proposta vencedora é aproximadamente 29% mais barata que o valor estimado (R\$ 735,00), um percentual que não se mostra absurdo ou automaticamente inviável para serviços técnicos, onde a eficiência e a estrutura de custos de cada empresa podem variar significativamente. Para serviços em geral, um indício de inexequibilidade costuma ser apontado para valores inferiores a 50% do orçado, patamar do qual a proposta vencedora está distante. Portanto, não se verifica qualquer indício objetivo e concreto de que a proposta vencedora seja incapaz de honrar as obrigações que serão assumidas, o que torna a alegação da recorrente uma mera conjectura sem lastro na realidade dos fatos.

5. Da Conformidade da Decisão com o Entendimento dos Tribunais de Contas

A decisão de manter a proposta mais econômica, na ausência de provas de sua inviabilidade, está em perfeita sintonia com o entendimento consolidado dos órgãos de controle externo, como o Tribunal de Contas da União (TCU) e o Tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais (TCE-MG). Tais cortes de contas têm reiteradamente decidido que a inexequibilidade não se presume e que a desclassificação de uma proposta por preço baixo deve ser uma medida excepcional, adotada apenas após a comprovação cabal de sua inviabilidade.

O entendimento pacífico é que a presunção de inexequibilidade, mesmo nos casos em que a lei estabelece percentuais (como os 75% para obras de engenharia), é relativa, e não absoluta. Isso significa que deve ser sempre concedida à licitante a oportunidade de demonstrar que seu preço, embora baixo, é plenamente exequível. Desclassificar uma proposta de forma sumária, sem indícios robustos ou sem a devida diligência (quando necessária), é uma prática rechaçada pelos tribunais de contas por restringir indevidamente a competitividade. Conforme já firmou o Tribunal de Contas da União, a simples existência de propostas com valores inferiores ao estimado pela Administração não implica, por si só, em inexequibilidade. Da mesma forma, o TCE-MG exige prova robusta e inequívoca para tal desclassificação, considerando irregular a decisão baseada em meras presunções. Manter a proposta vencedora, portanto, é agir em conformidade com a orientação dos órgãos de controle e em prol do interesse público.

6. Da Inexistência de Risco Efetivo à Administração e dos Mecanismos de Controle Contratual

A recorrente acena com um suposto "risco à Administração", que seria a consequência de uma eventual inexecução contratual. Contudo, tal risco é apresentado de forma puramente hipotética e abstrata, e não se sustenta diante da robusta estrutura de garantias e de fiscalização que o ordenamento jurídico e o



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



próprio contrato estabelecem. A Administração Pública não é uma parte indefesa na relação contratual; pelo contrário, ela dispõe de um arsenal de instrumentos para assegurar o fiel cumprimento do objeto.

Entre esses instrumentos, destacam-se a fiscalização contratual rigorosa, por meio de um gestor de contrato designado para acompanhar cada etapa da execução; a exigência de cumprimento integral das especificações do Termo de Referência, que detalha a metodologia e a qualidade esperadas para o laudo; a responsabilização técnica do profissional que assinará o laudo, por meio da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT); e, em último caso, a aplicação de penalidades administrativas, que podem variar desde advertências e multas até a declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública. Esses mecanismos são projetados exatamente para mitigar os riscos de inadimplemento, independentemente do preço contratado. Assim, não há qualquer demonstração de prejuízo concreto ou de vulnerabilidade do interesse público que justifique a desclassificação da proposta mais vantajosa.

7. Da Preservação da Competitividade e da Seleção da Proposta Mais Vantajosa

O procedimento em questão foi marcado pela ampla competitividade, como evidencia a participação de quatro empresas, o que demonstra a regularidade e a ausência de qualquer direcionamento. A proposta declarada vencedora cumpriu todos os requisitos de habilitação e atendeu integralmente às especificações técnicas do objeto. Adicionalmente, apresentou o menor preço entre todas as concorrentes, revelando-se, sob a ótica legal, como a proposta mais vantajosa para a Administração.

Desclassificá-la com base em alegações genéricas e não comprovadas de inexecutabilidade configuraria uma grave violação aos princípios basilares da licitação. Atentaria contra o princípio da economicidade, que impõe ao gestor o dever de buscar o melhor uso do dinheiro público, e contra o princípio da seleção da proposta mais vantajosa, que é o objetivo final do processo licitatório. Acolher o recurso seria, na prática, punir a eficiência da empresa vencedora e optar por uma contratação mais onerosa para os cofres públicos, sem qualquer fundamento técnico ou jurídico que sustentasse tal decisão.

8. Da Desnecessidade de Realização de Diligência no Caso Concreto

Por fim, a recorrente pleiteia a realização de diligência para que a vencedora comprove a exequibilidade de seu preço. Contudo, a diligência, prevista no artigo 59, § 2º, da Lei nº 14.133/2021, é uma prerrogativa da Administração a ser utilizada quando houver dúvida fundada ou indícios concretos de inexecutabilidade, e não um ato obrigatório a ser provocado por mero capricho de um concorrente insatisfeito.

No caso em análise, como exaustivamente demonstrado, não há elementos que justifiquem a instauração de tal procedimento. Não existe uma discrepância de valor isolada e alarmante; há coerência entre as propostas apresentadas; o mercado foi devidamente prospectado e demonstrou a viabilidade de preços na faixa ofertada; e a recorrente não apresentou um único elemento de prova que colocasse em dúvida a seriedade da proposta vencedora. Iniciar uma diligência neste cenário seria uma medida desnecessária, ineficiente e protelatória, que apenas retardaria a contratação de um serviço necessário à Administração, em violação ao princípio da eficiência. A diligência é um instrumento para sanar dúvidas razoáveis, e não para satisfazer alegações infundadas.

III – CONCLUSÃO



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



Diante de toda a fundamentação exposta, fica inequivocamente evidenciado que o procedimento licitatório transcorreu em estrita observância à legalidade e aos princípios administrativos. A decisão de declarar vencedora a proposta de menor valor está plenamente justificada, pois a análise objetiva dos fatos e do direito aplicável demonstra que:

- O procedimento observou integralmente as disposições da Lei nº 14.133/2021 e os princípios da economicidade, da competitividade e da busca pela proposta mais vantajosa.
- A proposta vencedora, no valor de R\$ 525,00, é compatível com a realidade do mercado, conforme demonstrado pela pluralidade de ofertas recebidas no certame.
- Não há qualquer prova ou indício concreto de inexecuibilidade, sendo a alegação da recorrente baseada em argumentos genéricos, abstratos e desprovidos de suporte fático ou técnico.
- A Administração dispõe de mecanismos contratuais e legais eficazes para assegurar a perfeita execução do objeto, mitigando quaisquer riscos hipotéticos de inadimplemento.

O recurso, portanto, não apresenta fundamentos capazes de infirmar a lisura e a correção da decisão atacada, devendo ser integralmente rejeitado.

IV – DECISÃO

Ante o exposto, com base na fundamentação detalhada e nos elementos constantes do Processo Licitatório nº 063/2026, **DECIDO**:

1. CONHECER do recurso administrativo hierárquico interposto pela empresa CONRADO THIAGO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA, por ser tempestivo e preencher os requisitos de admissibilidade.
2. No mérito, NEGAR-LHE PROVIMENTO, para manter integralmente a decisão que declarou vencedora a proposta no valor de R\$ 525,00 (quinhentos e vinte e cinco reais) por avaliação, por considerá-la exequível, regular e a mais vantajosa para a Administração Pública.
3. MANTER, por consequência, a homologação do resultado da Dispensa de Licitação nº 026/2026, com o regular prosseguimento dos atos administrativos necessários.

Publique-se na forma da lei. Cumpra-se.

Borda da Mata/MG, 25 de março de 2026.

José Epaminondas da Silva
Chefe de Gabinete