



Impugnação ao Edital de Contratação Direta nº 22/2025

Para: Prefeitura Municipal de Queluzito – MG

Setor de Licitações

Assunto: Impugnação ao Edital de Contratação Direta nº 22/2025 (Processo Licitatório nº 50/2025) – Prestação de serviços de avaliação mercadológica de imóveis (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM)

Prezados Senhores,

Por meio desta, apresentamos formal **IMPUGNAÇÃO** ao Edital Simplificado de Aviso de Contratação Direta nº 22/2025, referente à contratação de pessoa física ou jurídica para **prestação de serviços de emissão de Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica (PTAM)**, em razão do valor de referência estipulado de **R\$ 255,00 (duzentos e cinquenta e cinco reais)** por serviço. Entendemos que tal valor, fixado como preço unitário por laudo de avaliação, mostra-se **incompatível com a realidade de mercado** para serviços técnicos especializados dessa natureza, pelos motivos a seguir expostos.

Inicialmente, ressaltamos tratar-se de serviço **técnico especializado**, que demanda **profissional habilitado e experiente**. O próprio Termo de Referência do edital destaca a necessidade de buscar **“a expertise de profissionais e/ou empresas especializados na emissão de Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica – PTAM”** a fim de realizar avaliações de imóveis **“de forma justa e transparente”**. Portanto, espera-se uma prestação de serviço de alta qualidade e confiabilidade, condizente com padrões técnicos rigorosos. Entretanto, o **valor de R\$ 255,00 proposto por laudo** não reflete o custo real para assegurar essa qualidade esperada.

Para evidenciar a inadequação do valor **R\$ 255,00** diante das atividades envolvidas na emissão de um PTAM, enumeramos a seguir alguns dos **custos e exigências técnicas** que integram esse tipo de serviço:

- **Deslocamento até os imóveis avaliados:** O profissional deverá realizar vistorias in loco em **áreas urbanas e rurais** do município, conforme definido no objeto do contrato. Isso implica gastos com combustível, pedágios (se houver) e tempo de viagem considerável, especialmente para propriedades rurais mais distantes ou de difícil acesso. Tais deslocamentos geram despesas diretas e indiretas (desgaste de veículo, horas de trabalho não produtivas em trânsito) que reduzem significativamente o valor líquido recebido.
- **Tempo técnico para vistoria e coleta de dados:** Cada imóvel requer uma **vistoria técnica detalhada**, na qual o profissional irá inspecionar características físicas, estado de conservação, metragem, benfeitorias e o entorno, entre outros fatores



- relevantes. Essa etapa consome tempo substancial, que deve ser adequadamente remunerado. Não se trata de uma simples visita, mas de uma avaliação criteriosa com medições, registro fotográfico e obtenção de informações documentais (por exemplo, verificar matrícula em cartório, zoneamento, etc.), conforme as melhores práticas de avaliação.
- **Elaboração do laudo conforme normas técnicas:** Após a vistoria, o profissional necessita dedicar horas de trabalho à **análise de mercado e elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**. Esse laudo deve obedecer às normas técnicas aplicáveis (por exemplo, as diretrizes da ABNT NBR 14653 no caso de avaliações imobiliárias, ou as orientações da Resolução COFECI nº 1.066/2007, que disciplina o PTAM). O documento resultante deve conter fundamentação técnica, descrição metodológica, pesquisas de mercado comparativas, memória de cálculos e conclusões devidamente justificadas, garantindo objetividade e precisão. A redação de um laudo robusto e completo demanda elevado **tempo intelectual** do avaliador, revisão cuidadosa e responsabilidade técnica sobre as informações apresentadas.
- **Despesas administrativas e insumos:** A confecção do parecer técnico acarreta custos administrativos, ainda que muitas vezes não explícitos. Incluem-se aqui gastos com **emissão de documentos e impressões** (impressão do laudo, fotos coloridas dos imóveis avaliados, encadernação), eventualmente **certidões ou documentos necessários** para embasar a avaliação, além de **comunicações** (ligações telefônicas, internet para pesquisas de mercado imobiliário, etc.). Em alguns casos, há ainda custos específicos relacionados à atividade: por exemplo, **taxas de Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT)** no conselho profissional competente, se o avaliador for engenheiro ou arquiteto, ou custo de **selo de certificação do CRECI** em determinadas regiões para validarem formalmente o PTAM emitido. Esses insumos e exigências representam despesas adicionais que consomem parte significativa do valor pago.
- **Encargos tributários e obrigações legais:** Do valor bruto recebido, o prestador do serviço arcará com tributos e contribuições. Uma pessoa jurídica, por exemplo, enfrenta carga tributária composta de ISSQN municipal (Imposto Sobre Serviços), tributos federais como IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, além de eventuais custos trabalhistas/previdenciários caso envolva equipe de apoio. Mesmo profissionais autônomos ou MEIs terão incidência de impostos ou contribuição ao INSS sobre o serviço. Assim, o montante líquido (após tributos) do valor de R\$ 255,00 torna-se ainda menor, agravando a incompatibilidade entre preço e esforço requerido.

- **Responsabilidade técnica e riscos profissionais:** Ao assinar um laudo de avaliação mercadológica, o profissional assume **responsabilidade técnica** pelos dados e conclusões ali contidos. Trata-se de um documento que poderá embasar decisões da Administração Pública (compra, venda, locação, desapropriação de imóveis) e até ser auditado por órgãos de controle. Logo, qualquer equívoco pode gerar consequências legais e demandas de esclarecimentos, ou até questionamentos judiciais. Essa responsabilidade impõe ao avaliador um cuidado extremo e, muitas vezes, a necessidade de contratar **seguros de responsabilidade civil profissional** ou arcar com possíveis custos de defesa técnica caso suas avaliações sejam contestadas. É inerente, portanto, que os **honorários** do serviço reflitam também esse risco assumido e a garantia de suporte técnico futuro, se necessário.

Todos os pontos acima demonstram que a elaboração de um PTAM **não se resume a um ato simples ou imediato**, mas sim a um **processo complexo**, que envolve **custos diretos e indiretos significativos** e elevado nível de expertise. Ao se fixar um valor de apenas **R\$ 255,00 por laudo**, a Administração acaba **descolada da realidade do mercado**: profissionais qualificados dificilmente conseguem cobrir todos os gastos e dedicar o tempo necessário com um orçamento tão reduzido. Para contextualizar, **tabelas referenciais de honorários** adotadas por entidades de classe de avaliadores imobiliários sugerem valores **bem superiores** para serviços similares, frequentemente proporcionais ao valor do imóvel ou do aluguel avaliado, exatamente para assegurar uma remuneração condizente com a complexidade do trabalho. Por exemplo, em certos referenciais, a remuneração de um parecer de avaliação para fins de locação pode equivaler a **um mês de aluguel do imóvel avaliado** (100% do valor de uma mensalidade), diminuindo percentualmente apenas para faixas de aluguel muito elevadas, entre outros critérios escalonados. Ainda que tais tabelas sejam de caráter orientativo, elas refletem uma **prática de mercado** na qual **honorários profissionais para avaliações imobiliárias são ordens de grandeza maiores** do que o montante ora previsto no edital impugnado.

Destacamos, ademais, que um preço tão baixo pode comprometer não apenas a justa remuneração do contratado, mas também a **qualidade esperada do serviço**. A disparidade entre o valor estimado e o valor necessário tende a **afetar o equilíbrio econômico-financeiro do futuro contrato**, princípio basilar no âmbito das contratações públicas. A **manutenção do equilíbrio econômico-financeiro dos contratos administrativos é garantia assegurada constitucionalmente (art. 37, inciso XXI da CF/88)**, visando manter durante toda a execução do ajuste as condições efetivas da proposta que o fundamentou. Ou seja, desde a origem do contrato, deve-se zelar para que a remuneração pactuada cubra os custos e proporcione uma margem razoável ao contratado, evitando desequilíbrio. No caso em tela, à luz dos fatos expostos, o valor de



referência **R\$ 255,00** mostra-se incapaz de atender a essa premissa, pois já nasce **subdimensionado frente aos encargos do serviço**. A insistência em tal preço de referência poderia resultar em futuras solicitações de revisão ou até na inexecução parcial/total do contrato, o que não interessa à Administração nem aos futuros contratados.

Diante do exposto, solicitamos respeitosamente a revisão do valor de referência constante do Edital de Contratação Direta nº 22/2025. É imperativo que a Administração **reavalie o orçamento estimado para os Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica**, adequando-o aos **preços de mercado** praticados por profissionais habilitados para serviços análogos. Somente com um valor de referência compatível será possível obter propostas equilibradas, **respeitando-se o equilíbrio econômico-financeiro contratual** e garantindo que o prestador do serviço tenha condições de cumprir todas as exigências técnicas com a qualidade desejada, sem prejuízo financeiro. Em outras palavras, a **proposta econômica** a ser selecionada deverá **respeitar o equilíbrio financeiro do contrato**, nos termos da legislação vigente, assegurando uma relação justa entre o encargo assumido e a retribuição paga.

Solicitamos, portanto, que seja procedida a **retificação do edital** (ou do Termo de Referência anexado), reajustando-se o valor estimado por serviço de avaliação mercadológica de imóveis para um patamar condizente com a complexidade e custos envolvidos. Caso necessário, estamos à disposição para apresentar dados e cotações que embasem tecnicamente um novo valor de referência. Cremos que tal medida não apenas atenderá aos princípios da **viabilidade e razoabilidade** da contratação, mas também **beneficiará a Prefeitura de Queluzito**, pois atrairá **propostas de profissionais ou empresas mais qualificadas**, dispostas a executar o objeto com excelência, sabendo que serão justamente remuneradas.

Por fim, enfatizamos nosso compromisso com a lisura do procedimento licitatório e com a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração. A presente impugnação busca colaborar para o sucesso do certame, prevenindo futuros problemas na execução contratual decorrentes de um preço inexequível. **Assim, confiamos no acolhimento desta impugnação** e na devida correção dos termos editalícios referentes ao valor do serviço, restabelecendo-se condições adequadas de competição e contratação.

Nestes termos, pede deferimento.

Marechal Cândido Rondon/PR, 18 de junho de 2025.