

## DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

**UNIDADE REQUISITANTE:** Departamento Administrativo

**AGENTE RESPONSÁVEL PELA DEMANDA:** Luan Leonardo Botura

**EMAIL:** patoprev2@patobranco.pr.gov.br

**TELEFONE FIXO:** (46) 3225-6167

### **OBJETO:**

Contratação de empresa especializada para fins de atualização do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), conforme normas da ABNT, de imóvel recebido do Município de Pato Branco em processo de dação em pagamento, a ser envolvido em processo de leilão, visando equacionamento de déficit previdenciário e atendendo as necessidades do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco, dos seguintes imóveis: **Lote Urbano nº 02, da Quadra nº 1585, localizado na rua Pedro Soares, Bairro Vila Izabel**, com área total de 5.164,96 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, com testada de 99,89 metros e demais limites e confrontações: NORTE: confronta com a Chácara 06, com 101,52 m; SUL: com a rua Pedro Soares medindo 99,89m; LESTE: confronta com o lote 27 do Núcleo Bom Retiro medindo 51,91m; e a OESTE: com o lote 01 da mesma quadra medindo 50,75 m; constantes da Matrícula nº 43.926 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR, e **Lote Urbano nº 03, da Quadra nº 1585, localizado na rua Pedro Soares, Bairro Vila Izabel**, com área total de 2.264,57 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, limites e confrontações NORTE: confronta com a chácara 06, lote 26 do Núcleo Bom Retiro, medindo 43,90m; SUL: confronta com a rua Pedro Soares medindo 43,90m; LESTE: confronta com o lote 04, medindo 52,36m; OESTE: confronta com o lote 02 — Reserva Municipal, medindo 50,75m, conforme consta da Matrícula nº 46.152 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR.

### **JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:**

O Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco – PATOPREV é uma entidade autárquica com plena autonomia administrativa e financeira, de acordo com as disposições legais pertinentes.

Em 2019, por intermédio da aprovação da Lei Municipal nº 5.455, de 19 de dezembro de 2019, o Poder Executivo foi autorizado a promover a amortização do déficit técnico atuarial do Regime Próprio de Previdência Social (RPPS) de Pato Branco, mediante dação em

pagamento com bens imóveis de propriedade do município. Como resultado, o PATOPREV recebeu dois imóveis, objeto da presente contratação de atualização de valores, para fins de amortização do déficit atuarial referente ao ano de 2019.

Considerando que esses imóveis são recursos previdenciários, ao longo do tempo, devem ser vendidos para obtenção de recursos necessários ao pagamento de benefícios de aposentadoria e pensão por morte de servidores, levando em conta todas as variáveis de valorização imobiliária versus meta atuarial.

Conforme disposto no artigo 2º da mencionada lei, os imóveis foram avaliados, na época, em R\$ 1.803.000,00. Portanto, é necessário atualizar o valor do PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) para dar início ao processo de alienação, que será realizado por meio de leilão, de acordo com as normas de licitação do serviço público.

Art. 2º Para quitação do valor descrito no art. 1º, fica o Poder Executivo autorizado a promover a amortização de parte do Déficit Técnico Atuarial remanescente, mediante dação em pagamento dos seguintes imóveis, avaliados em R\$ 1.803.000,00 (um milhão e oitocentos e três mil reais).

A reavaliação de imóveis públicos é um procedimento essencial para manter a integridade do patrimônio e garantir que os valores estejam atualizados. A alienação de bens da administração pública, sejam móveis ou imóveis, deve ser precedida de avaliação prévia. A reavaliação pode ocorrer quando há necessidade de atualizar o valor dos bens para fins contábeis ou alienação. A venda de bens públicos por valores subavaliados pode resultar em danos ao erário, e os responsáveis devem ressarcir o prejuízo apurado. A contratação de serviços de avaliação para atualização dos valores dos imóveis recebidos pelo PATOPREV é necessária para garantir que os ativos previdenciários estejam corretamente avaliados, conforme exigências legais e contábeis. A alienação desses bens, após uma avaliação precisa, assegura que os recursos obtidos serão adequados para a amortização do déficit atuarial e para o pagamento de benefícios de aposentadoria e pensão por morte de servidores.

**ESTIMATIVA DE VALOR:**

O valor estimado para a presente contratação é de R\$ 8.000,00 (oito mil reais).

**DATA PRETENDIDA PARA A CONCLUSÃO DA CONTRATAÇÃO:**

Julho de 2024.

**FISCAL DO CONTRATO:**



O Diretor Administrativo Financeiro do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco, Luan Leonardo Botura.

**GESTOR DO CONTRATO:**

O Diretor Presidente do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco, Ademilson Cândido Silva.

Pato Branco, 23 de maio de 2024.

**Luan Leonardo Botura**  
**Diretor Administrativo Financeiro**

(O documento original assinado encontra-se arquivado na sede do PATOPREV)

**TERMO DE REFERÊNCIA - DISPENSA****1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO:****Do Objeto:**

**1.1.** Contratação de empresa especializada para fins de atualização do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), conforme normas da ABNT, de imóvel recebido do Município de Pato Branco em processo de dação em pagamento, a ser envolvido em processo de leilão, visando equacionamento de déficit previdenciário e atendendo as necessidades do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco, dos seguintes imóveis:

<b>Item</b>	<b>Qtde</b>	<b>Und.</b>	<b>Descrição:</b>	<b>Valor unit.</b>	<b>Valor total.</b>
1	1,00	Sv	<b><u>Lote Urbano nº 02, da Quadra nº 1585, localizado na rua Pedro Soares, Bairro Vila Izabel</u></b> , com área total de 5.164,96 m2, sem benfeitorias, com testada de 99,89 metros e demais limites e confrontações: NORTE: confronta com a Chácara 06, com 101,52 m; SUL: com a rua Pedro Soares medindo 99.89m; LESTE: confronta com o lote 27 do Núcleo Bom Retiro medindo 51,91m; e a OESTE: com o lote 01 da mesma quadra medindo 50,75 m; constantes da Matrícula nº 43.926 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR.	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00
			<b><u>Lote Urbano nº 03, da Quadra nº 1585, localizado na rua Pedro Soares, Bairro Vila Izabel</u></b> , com área total de 2.264,57 m2, sem benfeitorias, limites e confrontações NORTE: confronta com a chácara 06, lote 26 do		

			Núcleo Bom Retiro, medindo 43,90m; SUL: confronta com a rua Pedro Soares medindo 43,90m; LESTE: confronta com o lote 04, medindo 52,36m; OESTE: confronta com o lote 02 — Reserva Municipal, medindo 50,75m, conforme consta da Matrícula nº 46.152 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR.		
				<b>Total</b>	<b>R\$ 6.000,00</b>

**Da Classificação dos Bens:**

**1.2.** Os serviços objeto desta contratação são caracterizados como serviço comum, conforme disposto no art. 6º, Inciso XIII, da Lei nº 14.133/21, pois são atividades ou conjunto de atividades cujos padrões de desempenho, qualidade e todas as características gerais específicas de sua prestação podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado e passíveis de descrições sucintas.

**Dos Prazos:**

**1.3.** O prazo de vigência contratual será de 04 (quatro) meses, iniciando-se a partir da data de sua assinatura. O mesmo poderá ser prorrogado, havendo interesse entre as partes e a critério da CONTRATANTE, consoante os artigos 105 a 107 da Lei Federal nº 14.133/2021.

**Do Custo Estimado da Contratação:**

**1.4.** O custo estimado total da futura contratação é de 6.000,00 (seis mil reais), conforme mapa comparativo em anexo.

**Da Metodologia para a Obtenção do Preço de Referência:**

**1.5.** Toda a atividade de pesquisa, desde a seleção de parâmetros, cotação de preços nos parâmetros escolhidos ao juízo crítico sobre os valores encontrados, tem como objetivo final a confecção do mapa comparativo de preços, instrumento de predição estatística que deve compilar os dados da pesquisa mercadológica e realizar os cálculos necessários a estimar o valor de mercado dos itens orçados.

**1.6.** Os custos estimados foram apurados a partir de mapa de preços constante do processo, elaborado com base em orçamentos recebidos de empresas do ramo e possíveis fornecedores.

**1.7.** A metodologia de pesquisa de preços foi embasada no Decreto Municipal nº 9.540 de 30 de maio de 2023, em seu Art. 4º que prescreve que nas pesquisas de preços serão utilizados os seguintes parâmetros: I - composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente no painel para consulta de preços [...]; II - preços praticados em contratações similares feitas pela Administração Pública [...]; III - utilização de dados de pesquisa de preços publicada em mídia especializada, inclusive de mídias sociais [...]; IV - pesquisa direta com no mínimo 03 (três) fornecedores ou prestadores de serviços [...]; V - pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas ou no aplicativo Notas Paraná [...]; e VI - preços de tabelas oficiais.

#### **Das Fontes Utilizadas:**

**1.8.** Neste processo foram utilizados e localizados valores de acordo com o parâmetro IV.

**1.9.** Foram coletados três orçamentos diretamente com fornecedores, sendo todos recebidos pelo Departamento Administrativo Financeiro. Neste sentido, vale destacar que foram contactadas seis empresas do ramo, porém, apenas três retornaram contato, conforme constam nos autos.

**1.10.** Não foi realizada pesquisa em contratações similares feitas por outros entes públicos, pois o objeto a ser contratado é de um terreno local, com características e dimensões específicas.

**1.11.** O objeto conta com no mínimo de três valores, conforme recomendação do TCU e atendendo a regra do Art. 6º, XXIII, alínea “i”, da Lei nº 14.133/2021.

**1.12.** No que concerne ao preço de mercado, afirma-se que os valores coletados através dos orçamentos para abertura do presente processo licitatório são exequíveis e compatíveis com o mercado.

#### **Da Dispensa com Preferência para ME/EPP:**

**1.13.** Após a elaboração do preço para a presente dispensa, verificou-se que há fornecedores enquadrados como microempresas ou empresas de pequeno porte capazes de cumprir as exigências estabelecidas no instrumento convocatório. Assim, deve ser cumprida a Lei Complementar nº 123/06, alterada pela Lei Complementar nº 147/14, desta forma este processo de dispensa de licitação dará preferência às microempresas e

empresas de pequeno porte, aplicando-se o disposto no inciso I do Art. 48 desta mesma Lei Complementar.

## **2. ALINHAMENTO COM O PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL**

**2.1.** A contratação está prevista no Plano de Contratações Anual 2024, publicado no Portal da Transparência do PATOPREV, cumprindo o Decreto Municipal nº 9.382/2022, com o objeto: atualização do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) lote Vila Izabel.

## **3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:**

### **Da Descrição da Necessidade da Contratação:**

**3.1.** O Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco – PATOPREV é uma entidade autárquica com plena autonomia administrativa e financeira, de acordo com as disposições legais pertinentes.

**3.2.** Em 2019, por intermédio da aprovação da Lei Municipal nº 5.455, de 19 de dezembro de 2019, o Poder Executivo foi autorizado a promover a amortização do déficit técnico atuarial do Regime Próprio de Previdência Social (RPPS) de Pato Branco, mediante dação em pagamento com bens imóveis de propriedade do município. Como resultado, o PATOPREV recebeu dois imóveis, objeto da presente contratação de atualização de valores, para fins de amortização do déficit atuarial referente ao ano de 2019.

**3.3.** Considerando que esses imóveis são recursos previdenciários, ao longo do tempo, devem ser vendidos para obtenção de recursos necessários ao pagamento de benefícios de aposentadoria e pensão por morte de servidores, levando em conta todas as variáveis de valorização imobiliária versus meta atuarial.

**3.4.** Conforme disposto no artigo 2º da mencionada lei, os imóveis foram avaliados, na época, em R\$ 1.803.000,00. Portanto, é necessário atualizar o valor do PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) para dar início ao processo de alienação, que será realizado por meio de leilão, de acordo com as normas de licitação do serviço público.

Art. 2º Para quitação do valor descrito no art. 1º, fica o Poder Executivo autorizado a promover a amortização de parte do Déficit Técnico Atuarial remanescente, mediante dação em pagamento dos seguintes imóveis, avaliados em R\$ 1.803.000,00 (um milhão e oitocentos e três mil reais).

**3.5.** A reavaliação de imóveis públicos é um procedimento essencial para manter a integridade do patrimônio e garantir que os valores estejam atualizados.

- 3.6.** A alienação de bens da administração pública, sejam móveis ou imóveis, deve ser precedida de avaliação prévia.
- 3.7.** A reavaliação pode ocorrer quando há necessidade de atualizar o valor dos bens para fins contábeis ou alienação.
- 3.8.** A venda de bens públicos por valores subavaliados pode resultar em danos ao erário, e os responsáveis devem ressarcir o prejuízo apurado.
- 3.9.** A contratação de serviços de avaliação para atualização dos valores dos imóveis recebidos pelo PATOPREV é necessária para garantir que os ativos previdenciários estejam corretamente avaliados, conforme exigências legais e contábeis.
- 3.10.** A alienação desses bens, após uma avaliação precisa, assegura que os recursos obtidos serão adequados para a amortização do déficit atuarial e para o pagamento de benefícios de aposentadoria e pensão por morte de servidores.

#### **Da Fundamentação da Contratação:**

- 3.11.** A presente Dispensa de Licitação tem como fundamento o art. 75, Inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, e Decreto Municipal nº 9.442/2023, que regulamenta, no âmbito da Administração Pública Municipal, as contratações diretas a que se refere a Lei nº 14.133/2021.
- 3.12.** Quanto ao amparo legal, resta claro que o valor apresentado se encontra dentro dos parâmetros máximos estipulados no inciso II, do art. 75 da Lei Federal nº 14.133/2021, alterado pelo Decreto nº 11.871/2023, que dispõe que é DISPENSÁVEL a licitação na contratação de serviços e compras, conforme segue:

Art. 75. É dispensável a licitação:

[...]

II - para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), no caso de outros serviços e compras;

- 3.13.** O valor da dispensa acima foi atualizado para R\$ 59.906,02 (cinquenta e nove mil novecentos e seis reais e dois centavos), conforme Decreto nº 11.871, de 29 de dezembro de 2023.
- 3.14.** Nota-se, que o valor da contratação está dentro do limite previsto em lei, objetivando atender aos princípios da legalidade, economicidade e celeridade, realizando a presente contratação.
- 3.15.** Salienta-se, todavia, que conforme consta expressamente do já transcrito art. 75, II, da Lei nº 14.133/2021, a licitação poderá ser dispensada quando o seu objeto **não**

corresponder a “parcelas de um mesmo serviço, compra ou alienação de maior vulto que possa ser realizada de uma só vez,”, condição que é consentânea no processo em questão.

**3.16.** Justificando ainda a opção pela dispensa de licitação ao necessitar adquirir bens e serviços de pequena monta, devendo ponderar a carga burocrática de um certame licitatório e a eficiência e economicidade advinda da realização de uma dispensa de licitação, desta forma, é válido despender importante soma de custeio e dedicação de recursos humanos para se valer de um processo que poderia ser substituído por um procedimento bem menos oneroso, rápido e eficaz. Além do princípio da economicidade, a satisfação do serviço adequadamente prestado cumpre as condições de eficiência. Como expressa (MOREIRA, 2009), na vertente prática, do princípio da eficiência deriva o princípio da economicidade<sup>1</sup>. Sendo este a “a união da qualidade, celeridade e menor custo na prestação do serviço ou no trato com os bens públicos”. (ARAÚJO, 2011).

**3.17.** Isto posto, opta-se pela dispensa da licitação por considerar que o valor da contratação não compensa os custos da Administração com o procedimento licitatório.

#### **4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:**

**4.1.** A solução que melhor atende às necessidades do PATOPREV é a contratação de pessoa jurídica para prestação de serviços de atualização do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), conforme normas da ABNT, de imóvel recebido do Município de Pato Branco em processo de dação em pagamento, a ser envolvido em processo de leilão, visando equacionamento de déficit previdenciário.

**4.2.** A natureza do objeto a ser contratado é comum, pois seus padrões de desempenho e qualidade foram objetivamente definidos neste instrumento, por meio de especificações usuais de mercado.

**4.3.** Ressalta-se que além da pesquisa de preços para referência, a presente contratação ainda será conduzida por dispensa presencial, o que trará ampla participação de empresas interessadas, conseqüentemente fazendo com que o preço a ser contratado se aproxime ao valor de mercado. Portando, a contratação será feita com preços compatíveis ao praticado no mercado, e visando atender aos requisitos apresentados na descrição do objeto, a PATOPREV elaborou uma solução baseada na possibilidade de aquisição visando atender de forma satisfatória a Lei da Transparência Pública.

#### **5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:**

---

<sup>1</sup> MOREIRA, Alexandre Magno Fernandes. Princípio do Direito Administrativo. 2009.

#### **Da Subcontratação:**

**5.1.** Será admitida a subcontratação do objeto contratual.

#### **Da Garantia:**

**5.2.** As metodologias e critérios utilizados na prestação dos serviços deverão atender aos requisitos regulamentares técnicos usualmente utilizados no mercado recomendados pelos órgãos oficiais competentes.

**5.3.** A CONTRATADA responderá por danos decorrentes de dolo ou má-fé na prestação dos serviços ora contratados.

### **6. EXECUÇÃO DO OBJETO:**

#### **Do Prazo, Local e Condições de Entrega:**

**6.1.** O prazo para início da execução dos serviços é de **até 01 (um) dia útil**, contado a partir da assinatura do contrato, em conformidade com o conteúdo desse instrumento.

**6.2.** A entrega do objeto deverá ser realizada nas dependências da Contratante, em até 30 (trinta) dias contados a partir do início da execução dos serviços.

**6.3.** Os serviços serão executados em sede própria da contratada.

**6.4.** Os atendimentos são de caráter permanente durante a vigência do contrato, devendo haver o retorno por parte da Contratada aos questionamentos da Contratante em um período máximo de 24 (vinte e quatro) horas, salvo exceções para respostas/suporte mais complexos que demandem mais tempo de análise.

**6.4.1.** Apresentar o PTAM referente ao imóvel objeto, impresso e em formato digital, com todos os documentos pertinentes em anexo.

**6.5.** Para a perfeita execução dos serviços, deverá ser feita visita in loco do imóvel listado no objeto para elaboração do PTAM, com novos registros fotográficos, que deverão estar anexados aos processos, e observado ao seguinte:

**6.5.1.** No que se refere à avaliação do bem, para que seja assegurada a correta e justa identificação do valor correspondente ao imóvel, deverão ser atendidas todas as condições e requisitos necessários à realização do procedimento, bem como os princípios e regras a ele aplicáveis, devendo-se observar, especialmente, as seguintes normas: NBR 12.721/2006, 14.653-1/2001, 14.653-2/2011, 14.653-3/2004 e 14.653-4/2002 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e as Resoluções n°s 218, de 26 de junho de 1973, e 345, de 27 de julho de 1990, do Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura (CONFEA), sugerindo-se, ainda, consulta às orientações expedidas pela Secretaria do Patrimônio da

União constantes da Instrução Normativa nº 1, de 2 de dezembro de 2014, que, embora direcionadas aos imóveis de propriedade ou interesse de órgãos e entidades no âmbito federal, apresenta, de forma estruturada, as diretrizes fundamentais e parâmetros técnicos para a avaliação desses bens, prestando-se, assim, com as devidas adaptações, à orientação dos demais entes da Federação que não disponham de legislação específica sobre o tema.

**6.5.2.** Os serviços de Avaliação Mercadológica deverão ser executados de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) aplicáveis aos procedimentos de avaliação mercadológica e por profissional cadastrado no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, visando a correta e justa identificação do valor correspondente ao imóvel, reconhecidos contabilmente pelo seu valor justo, assim considerado o valor que, de fato, reflita o montante que pode ser auferido pelo regime próprio para a sua imediata alienação no mercado.

**6.5.3.** A prática internacional, convergida em norma do Conselho Federal de Contabilidade, a NBC T 16.10, considera que o “valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração”. Tais preceitos foram inseridos nas normas estabelecidas pelo órgão central de contabilidade pública no Brasil, a Secretaria do Tesouro Nacional (STN) e constam do Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público (MCASP).

## **7. GESTÃO DO CONTRATO:**

**7.1.** O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

**7.2.** As comunicações entre o contratante e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

**7.3.** A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos, nos termos do Art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021.

**7.4.** O fiscal administrativo do contrato é designado para auxiliar o gestor do contrato quanto à fiscalização dos aspectos administrativos do contrato, conforme Decreto Municipal nº 9.603/2023.

**7.5.** O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de

gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração, conforme Decreto Municipal nº 9.603/2023.

**7.6.** A administração indica como gestor do contrato, o Diretor Presidente do PATOPREV, Ademilson Cândido Silva, ou pela pessoa que o vier a substituir, em razão da alteração da titularidade do cargo.

**7.7.** A administração indica como fiscal administrativo do contrato, o Diretor Administrativo Financeiro do PATOPREV, Luan Leonardo Botura, ou pela pessoa que o vier a substituir, em razão da alteração da titularidade do cargo.

**7.8.** Declaram o gestor e fiscal estarem cientes das responsabilidades e atribuições previstas na regulamentação e as constantes na Lei nº 14.133/2021 decorrentes da indicação e afirmam plena concordância com as condições estabelecidas no Termo de Referência e demais anexos.

## **8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO:**

### **Do Recebimento e da Aceitação do Objeto:**

**8.1.** A emissão da Nota Fiscal/Fatura deve ser precedida do recebimento definitivo dos serviços, nos termos abaixo.

**8.2.** O recebimento dos serviços se dará conforme o disposto no artigo 140, inciso I, alíneas “a” e “b” e art. 18, da Lei nº 14.133 de 2021, e compreenderá duas etapas distintas, a seguir discriminadas.

**8.2.1.** Os serviços serão recebidos **provisoriamente**, de forma sumária, no ato da entrega, juntamente com a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, pelo (a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta. Esta verificação deverá estar concluída em até 72 (setenta e duas) horas após a instalação e entrega técnica.

**8.2.2.** A Contratada fica obrigada a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo à fiscalização não atestar a última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório.

**8.2.3.** O recebimento **definitivo** ocorrerá no prazo de até 05 (cinco) dias corridos, após o recebimento provisório mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais, elaborado e devidamente assinado pelo responsável pelo acompanhamento e gestor do contrato.

**8.3.** O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

**Do Prazo e Forma de Pagamento:**

**8.4.** O pagamento será efetuado em parcela única, no prazo de até 20 (vinte) dias após a entrega do objeto, mediante a apresentação da respectiva nota fiscal, com discriminação resumida do serviço.

**8.5.** O pagamento será ser realizado preferencialmente por meio de ordem bancária, creditada na conta corrente da Contratada, ou por meio de fatura com utilização do código de barras.

**8.6.** A nota fiscal deve ser emitida dentro do padrão uniforme estabelecido pelo ente federativo responsável e não poderá conter qualquer rasura ou elemento que prejudique a compreensão exata de seu conteúdo, que deverá contemplar, no mínimo, as seguintes informações: 1) data de emissão; 2) número do contrato ou da nota de empenho e ata de registro de preços, conforme o caso; 3) descrição resumida do objeto fornecido ou serviço prestado; 4) período respectivo de execução do contrato se for o caso; 5) valor a pagar; e 6) eventual destaque do valor de retenções tributárias aplicáveis.

**8.7.** A liberação dos pagamentos ficará condicionada a apresentação da prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal, prova de regularidade relativa à Seguridade Social (INSS) e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) emitida eletronicamente através do site <http://www.tst.jus.br>.

**8.8.** O cadastro no SICAF vigente poderá substituir os documentos indicados no subitem anterior.

**8.9.** A Diretoria Executiva do PATOPREV deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

**8.10.** Constatando-se a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, regularize sua situação

ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

**8.11.** Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

**8.12.** Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

**8.13.** Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação.

**8.14.** Em caso de atraso de pagamento motivado exclusivamente pela contratante, como critério para correção monetária aplicar-se-á o IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado pelo IBGE, bem como, incidirá juros moratórios à taxa nominal de 6% a.a. (seis por cento ao ano), capitalizados diariamente em regime de juros simples, ambos computados a partir do vencimento do prazo de pagamento de cada parcela devida.

#### **Do Reequilíbrio Econômico-Financeiro:**

**8.15.** Durante a vigência do contrato não haverá reajuste no valor a ser contratado.

### **9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR:**

#### **Da Forma de Seleção e Critério de Julgamento da Proposta:**

**9.1.** O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de dispensa de licitação, com fundamento na hipótese do Art. 75, inciso II da Lei n.º 14.133/2021, que culminará com a seleção da proposta de menor preço por item.

#### **Das Exigências de Habilitação:**

**9.2.** Para fins de habilitação, o licitante deverá comprovar que atende às condições estabelecidas no artigo 68 da Lei Federal n.º 14.133/2021, quanto à regularidade fiscal.

**9.3.** A proponente deverá apresentar comprovante de qualificação técnica-profissional, conforme previsto no art. 67, da Lei 14.133/2021, mediante a seguinte documentação:

**9.3.1.** Declaração de que o licitante tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação.

**9.3.2.** A empresa contratada deverá apresentar DECLARAÇÃO DE CAPACIDADE TÉCNICA, emitida e assinada por terceiros (empresa e/ou órgão público), atestando que a contratada já prestou serviço semelhante ao objeto, ficando dispensado somente se a contratada já prestou serviços semelhantes para o contratante, em objeto semelhante.

## **10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:**

**10.1.** As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento e indicação contábil em anexo.

**10.2.** A dotação para o presente processo é correspondente ao exercício de 2024, devidamente aprovada pela LOA – Lei Orçamentária Anual nº 6.214/2023, como determina a Lei nº 14.133/21, no seu Art. 105, está, deverá estar devidamente aprovada nas metas estabelecidas pela LDO - Lei de Diretrizes Orçamentárias, sob a Lei nº 6.115 de 14 de julho de 2023 e no PPA – Plano Plurianual aprovado, sob Lei nº 5.805 de 1º de setembro de 2021, que entrou em vigor em 1º de janeiro de 2022 e se referem aos exercícios de 2022 a 2025.

## **11. DAS OBRIGAÇÕES:**

### **Das Obrigações da Contratada:**

**11.1.** Participar de reuniões com os órgãos representativos e fiscalizadores, caso necessário, com o objetivo de prestar apoio técnico no esclarecimento de informações a serem prestadas referente aos resultados do PTAM, bem como outras dúvidas pertinentes ao tema.

**11.2.** Manter as condições de habilitação e qualificação exigidas, em compatibilidade com as obrigações assumidas, durante toda a vigência do contrato, informando a Contratante à ocorrência de qualquer alteração nas referidas condições.

**11.3.** Certificar-se, preliminarmente, de todas as condições exigidas no contrato, não sendo levada em consideração qualquer argumentação posterior de desconhecimento.

**11.4.** Cumprir integralmente as obrigações assumidas, conforme especificações contidas neste Termo.

**11.5.** Prestar os serviços em estrita conformidade com as especificações contidas neste Termo e na proposta de preço apresentada, aos quais se vincula, não sendo admitidas retificações, cancelamentos, quer seja de preços, quer seja nas condições estabelecidas.

- 11.6.** Comunicar a Contratante, imediatamente, a ocorrência de qualquer fato que possa implicar no atraso da entrega dos serviços, objeto da Dispensa de Licitação.
- 11.7.** Comunicar imediatamente e por escrito, a PATOPREV, qualquer anormalidade verificada, inclusive de ordem funcional, para que sejam adotadas as providências de regularização necessárias.
- 11.8.** Atender com prontidão as reclamações por parte do recebedor do objeto.
- 11.9.** Realizar, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após a solicitação, as correções solicitadas, caso sejam constatadas inadequações, falhas ou incorreções na execução do objeto, sem ônus para o CONTRATANTE. Caso a CONTRATADA verifique a impossibilidade de atendimento do prazo estipulado neste item, deverá encaminhar ao Gestor do Contrato relatório circunstanciado com as justificativas técnicas e o prazo previsto para as correções, sob pena de incorrer em atraso no cumprimento contratual.
- 11.10.** Guardar total sigilo das informações obtidas dos relatórios e demais documentos decorrentes da realização do objeto do contrato.
- 11.11.** É de responsabilidade da Contratada, possuir em seu quadro, pessoal devidamente habilitado para a(s) função(ões) a ser(em) exercida(s), em seu nome, observando rigorosamente todas as prescrições relativas às leis trabalhistas, previdenciárias, assistenciais, securitárias e sindicais, sendo considerada, nesse particular, como única empregadora.
- 11.12.** Responsabilizar-se integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente, garantindo a continuidade dos serviços prestados, responsabilizando-se pela não prestação dos referidos serviços.
- 11.13.** Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, nem subcontratar qualquer das prestações a que se está obrigada, exceto se previamente autorizado pelo gestor e/ou fiscal do contrato.
- 11.14.** Cumprir com outras obrigações decorrentes da aplicação do Código de Proteção e Defesa do Consumidor, conforme Lei nº: 8.078/90, que sejam compatíveis com o regime de direito público.
- 11.15.** Não manter em seu quadro de pessoal menores em horário noturno de trabalho ou em serviços perigosos ou insalubres, não manter, ainda, em qualquer trabalho, menores de 16 anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 (quatorze) anos.
- 11.16.** A Contratada deverá adotar medidas, precauções e cuidados especiais para evitar a responsabilização pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a

fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante, de acordo com o art. 120 da Lei. n 14.133/21.

**Das Obrigações da Contratante:**

**11.17.** Exercer o acompanhamento e a fiscalização da prestação dos serviços contratados, por servidor especialmente designado, anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

**11.18.** Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Contratada, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta.

**11.19.** Prestar as informações, dirimir as dúvidas e orientar em todos os casos omissos os esclarecimentos que venham a ser solicitados pela contratada.

**11.20.** Comunicar à Contratada qualquer irregularidade manifestada durante a vigência do contrato, para que sejam adotadas as medidas pertinentes.

**11.21.** Notificar a contratada por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições da entrega da prestação dos serviços, fixando-lhe prazo para correção de tais irregularidades.

**11.22.** Notificar formal e tempestivamente a Contratada, sobre as irregularidades observadas no cumprimento das obrigações assumidas.

**11.23.** Aplicar as sanções administrativas contratuais pertinentes, em caso de inadimplemento.

**11.24.** Cumprir todos os compromissos financeiros assumidos com a Contratada.

**12. DAS SANÇÕES:**

**12.1.** As sanções administrativas a serem adotadas neste processo de dispensa de licitação fazem referência ao Art. 156 da Lei nº 14.133/21.

Pato Branco, 08 de julho de 2024.

Responsável pela elaboração do Termo de Referência:

Da Diretoria Administrativa Financeira: Luan Leonardo Botura.

Da Diretoria Executiva que acompanhou o processo: Ademilson Cândido Silva, Diretor Presidente do PATOPREV.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

Atende NBR 14.653 ABNT

## 1 — IDENTIFICAÇÃO / SOLICITANTE / PROPRIETÁRIO

A entidade administrativa solicitante é proprietária do bem avaliado, Município de Pato Branco, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob nº 76.995.448/0001-54, com sede na rua Caramuru, nº 271 Centro, na Cidade de Pato Branco PR, conforme Contrato de Prestação de Serviço nº 232/2019/GP lavrado por esta mesma entidade.

## 2 — OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A avaliação tem por foco a mensuração do preço de mercado de bem imóvel: terreno urbano sem benfeitorias, considerando-se os cenários viáveis para execução e ou comercialização do bem conforme suas características físicas e de inserção no quadro urbano, de vias, serviços, comércio e área residencial urbana atendida.

## 3 — IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

**3.1. Lote Urbano nº 02, da Quadra nº 1585, localizado na rua Pedro Soares, Bairro Vila Izabel, com área total de 5.164,96 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, com testada de 99,89 metros e demais limites e confrontações: NORTE: confronta com a Chácara 06, com 101,52 m; SUL: com a rua Pedro Soares medindo 99,89m; LESTE: confronta com o lote 27 do Núcleo Bom Retiro medindo 51,91m; e a OESTE: com o lote 01 da mesma quadra medindo 50,75 m; constantes da Matrícula nº 43.926 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR.,**

**3.1.1. Macrozona:** Zona Residencial 3 ou ZR-3. **Aproveitamento máximo do solo:** 50%.

**3.1.2. Aproveitamento eficiente:** Hipótese de construção de unidade residencial e ou desmembramento do imóvel em terrenos/lotes menores facilitando a velocidade da comercialização.

**3.1.3. Área total de construção possível:** 2 pavimentos ou  $4.951,72 / 2 \times 2 = 4.951,72$  m<sup>2</sup> de área permitida de construção no terreno.



**3.1.4. Topografia:** Declive Custo de implantação da edificação frente a necessidade de contenção de divisas.

**3.1.5. Servidão:** Muito embora não conste registro de servidão na matrícula, a planta da Quadra nº 1585 identifica uma servidão provável de ampliação de caixa de rua, quer seja da futura Perimetral Antonio Garces Novaes Filho, reservando uma área de 210,29 m<sup>2</sup>, restando uma área efetiva disponível é de **4.951,67 m<sup>2</sup>**.

**3.1.6. Infra-estrutura do entorno:** Pavimentação do arruamento em paralelepípedos de basalto, água SANEPAR, luz COPEL, galeria pluvial, fundos lindeiro a terreno rural não urbanizado, com custo de implantação de muros de divisa.

**3.1.7. Pólo de influência:** Residencial, bairro residencial de alto a médio padrão imobiliário, distante de serviços e comércio, sendo o terreno avaliado de médio padrão por sua localização sem a perspectiva da cidade, fundos do loteamento.

**3.1.8. Testada:** 97,68 metros, permitindo boa exploração de subdivisão em vários terrenos menores mantendo o padrão residencial do bairro e imóveis circunvizinhos.

**3.1.9. Vocação do imóvel:** Residencial de médio padrão imobiliário.

**3.1.10. Velocidade de venda das unidades hipoteticamente projetadas:** Baixa.

**3.1.11. Tempo de retorno do capital investido:** Longo prazo, dada a baixa velocidade de vendas de terrenos de mesmo valor e a excessiva oferta de terrenos em diversos loteamentos novos que a Cidade oferece.

**3.1.12. Área superior a 2.500,00 m<sup>2</sup>. Hipótese de perda de 742,75 m<sup>2</sup>.** Na hipótese de subdivisão desta área o Município de Pato Branco exige 15% (quinze por cento) da área como reserva legal, o que significa a perda de *742,75 m<sup>2</sup>, a ser considerada como fator de perda ou depreciação ou custo no preço final da área em questão.*

#### **4 — PARÂMETRO DE IMÓVEIS CIRCUNVIZINHOS COMERCIALIZADOS**

Bairro: Vila Izabel

Terrenos:

**4.1. Lote 16, Quadra 1586** rua Pio Miotto com área de 525,36 m<sup>2</sup> em data de 16/01/2015

R\$ 143.000,00 a vista (com financiamento)

Comprador: Luiz Carlos Zottis



*Preço/m2 = R\$ 272,00*

Observação: terreno integralmente murado e aterrado, pronto para construção

**4.2. Lote 13 Quadra 1583** Rua Pio Miotto

Área de 525,06 m<sup>2</sup>, em data de 21/06/2017

R\$ 175.000,00 a prazo

Comprador: Francieli Vieira

*Preço/m2 = R\$ 333,00*

**4.3. Lote com área de 525,00 m2** (nas imediações do imóvel em avaliação, venda direta proprietários do loteamento, fonte contato pessoal por whatsapp)

R\$ 160.000,00

*Preço/m2 = R\$ 304,00 / m2*

## 5 — MÉTODO DA AVALIAÇÃO

O método utilizado atende a NBR 14653 da ABNT., em avaliação definida como comparativa direta de dados de mercado, buscou amostras representativas de dados do mercado de imóveis, praticada na circunvizinhança do imóvel avaliado em conjunto com os preços de venda de imóveis semelhantes, com característica tanto quanto possíveis, semelhantes às dos bens ora avaliados, usando-se toda a evidência disponível.

Servem a presente avaliação o histórico de imóveis recentemente comercializados, considerada as variações pertinentes ao imóvel avaliado, o fator de indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, conjunto de informações coletadas no mercado relacionada ao bem, vistoria, constatação local de fatos, mediante observações criteriosas no bem avaliado e nos elementos e condições que o constituem ou influenciam. Diagnóstico do mercado. Análise do mercado onde se situa o bem. Alto número de imóveis a venda semelhantes na Cidade.

Todos os fatores colaboram na parametrização do valor mercadológico do bem no cenário de oferta e procura e padrão de terrenos nesta região da Cidade de Pato Branco PR.

É necessário considerar ainda que as avaliações de entidades ou negócios dependem, em grande parte, das expectativas futuras de desempenho. Os métodos e medidas disponíveis para a avaliação acabam por envolver determinado grau de julgamento. Os métodos variam e envolvem a realização de ajustes baseados em evidências empíricas.



## 6 — TRATAMENTO DE DADOS

Os fatores utilizados no tratamento de dados acima dispostos nos itens 3.1.1. a 3.1.12., consideram o aproveitamento eficiente do imóvel frente a realidade de mercado de terrenos tipicamente residenciais de médio padrão, a grande concorrência e oferta de similares no mercado de imóveis da Cidade.

## 7 — ANEXOS

**Em anexo seguem:** (i) matrícula do imóvel, (ii) a planta baixa da quadra expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, (iii) fotografia aérea ou via internet google maps do imóvel avaliado e do seu entorno; (iv) fotografias recentes do imóvel avaliado;

## 8 — RESULTADO DA AVALIAÇÃO

<u>SETOR</u>	<u>ÁREA/M2</u>	<u>PREÇO/M2</u>	<u>SOMA/R\$</u>
TERRENO	4.951,67	250,00	1.237.000,00
TOTAL			<b>1.237.000,00</b>

8.1. O valor total estimado a título de preço de mercado do bem avaliado (**item 3.1.**) é de **R\$ 1.237.000,00. (um milhão, duzentos e trinta e sete mil reais).**

## 9 — PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

A avaliação foi feita pelos corretores de imóveis Pedro Paulo Matos, inscrito no CRECI-PR sob nº 7.856 e Fernando Paulo Moretti, inscrito no CRECI-PR sob nº 7.852, que respondem pela administração da empresa Moretti Assessoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 78.672.540/001-09, com registro no CRECI sob nº 1.530-J, com sede na rua Tamoio, nº 113, Centro, em Pato Branco PR.

## 10 — LOCAL E DATA

Pato Branco, PR., 03 de dezembro de 2019.

  
**Moretti Assessoria Imobiliária Ltda CRECI-PR 1.530-J**

Rua Tamoio, 113 85501-067 Pato Branco PR 046 3225-3085 www.moretti.imb.br



**1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE PATO BRANCO-PR**

Rua Paraná, nº 1.827 - Trevo da Guarany - Pato Branco - PR - Tel. (46) 3225 - 6480



**1º Ofício**

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS  
Comarca de Pato Branco/PR  
Rua Osvaldo Aranha, 697  
CNPJ nº 77.780.781/0001-09

TITULAR

*Elcio Soares Ribas*  
CPF 603 278 559-91

REGISTRO GERAL

FICHA

001F

MATRÍCULA Nº

43.926

RUBRICA

*AT 11*

07 de abril de 2011.

*Diomede*

**IMÓVEL URBANO:** Lote nº02 (dois) da quadra nº 1585 (um mil e quinhentos e oitenta e cinco), RESERVA MUNICIPAL, sita a Pedro Soares, nesta cidade de Pato Branco, contendo a área de 5.164,96m<sup>2</sup>, (CINCO MIL CENTO E SESENTA E QUATRO METROS E NOVENTA E SEIS CENTIMETROS QUADRADOS), sem benfeitorias, dentro dos seguintes limites e confrontações: NORTE: Confronta com a Chacara 06 (lote 26 do Núcleo Bom Retiro), com 101,52m; SUL: Confronta com a Rua Pedro Soares, medindo 99,89m; LESTE: Confronta com o lote 27 do Núcleo Bom Retiro, medindo 51,91m; e a OESTE: Com o Lote 01 da mesma quadra medindo 50,75m. As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes contratantes de acordo com o provimento nº60/05, capítulo 16, seção 4, item 16.4.1 e seguintes de 06.01.05, as quais assumiram inteira responsabilidade pelo suprimento. Ref. Mat. R.5-43.044, do livro nº02, deste Ofício.

**PROPRIETÁRIO:** IMOBITER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, Pessoa Jurídica de direito privado, com sede na Rua Tapajós, nº56, Pato Branco - Pr, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.117.059/0001-43. PJPT ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, Pessoa Jurídica de direito privado, com sede na Rua José Loureiro, nº300, Curitiba - Pr, inscrita no CNPJ/MF sob nº05.480.563/0001-48. SANDRA MARIA DE PAULA LACERDA, C.I. nº779.658-7-PR, CPF nº025.777.889-67, brasileira, divorciada, empresária, residente e domiciliado(a), na Rua Frederic Chopin, nº68, na cidade de Curitiba - Pr.

R-1/43926 - Prot. nº144.619 - 07/04/2011 - Data do Registro - 15/04/2011 - **TRANSMITENTE:** IMOBITER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, Pessoa Jurídica de direito privado, com sede na Rua Tapajós, nº56, Pato Branco - Pr, inscrita no CNPJ/MF sob nº12.117.059/0001-43. PJPT ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, Pessoa Jurídica de direito privado, com sede na Rua José Loureiro, nº300, Curitiba - Pr, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.480.563/0001-48. SANDRA MARIA DE PAULA LACERDA, C.I. nº779.658-7-PR, CPF nº025.777.889-67, brasileira, divorciada, empresária, residente e domiciliado(a), na Rua Frederic Chopin, nº68, nesta cidade de Curitiba - Pr. **ADQUIRENTE:** MUNICIPIO DE PATO BRANCO, Pessoa Jurídica de direito privado, com sede na Rua Caramuru, nº271, Pato Branco - Pr, inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.995.448/0001-54. **DOAÇÃO:** Área: 5.164,96m<sup>2</sup>, sem benfeitorias. Que a presente doação é feita em conformidade com a Lei Federal nº6.766, art. 22, de 19.12.1979 (Lei dos Loteamentos), para que o imóvel constante da presente matrícula sob nº43.926 passe ao domínio do município. Dou fé. *AT 11*

*Luiz G*  
Cláudia Viviane Gottens  
Escrevente Juramentada

MATRÍCULA Nº  
43.926

SEGUE

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
**AUTENTICAÇÃO**  
CERTIFICO e dou fé de que a presente cópia é a reprodução fiel de ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.  
Pato Branco, 17 de outubro de 2019 - 15:20:27

Buscas R\$ 3,99  
Certidão de Inteiro Teor R\$ 12,93  
Registros Excedentes R\$ 0,38  
SELO (FUNARPEN) R\$ 4,67  
ISS R\$ 0,52  
Funrejus R\$ 4,33  
Fadep R\$ 0,87  
Total R\$ 27,68

FUNARPEN



SELO DIGITAL  
6u62Y.PhLoA.Prqvs  
ZbUrw.r5ut2  
<http://funarpen.com.br>

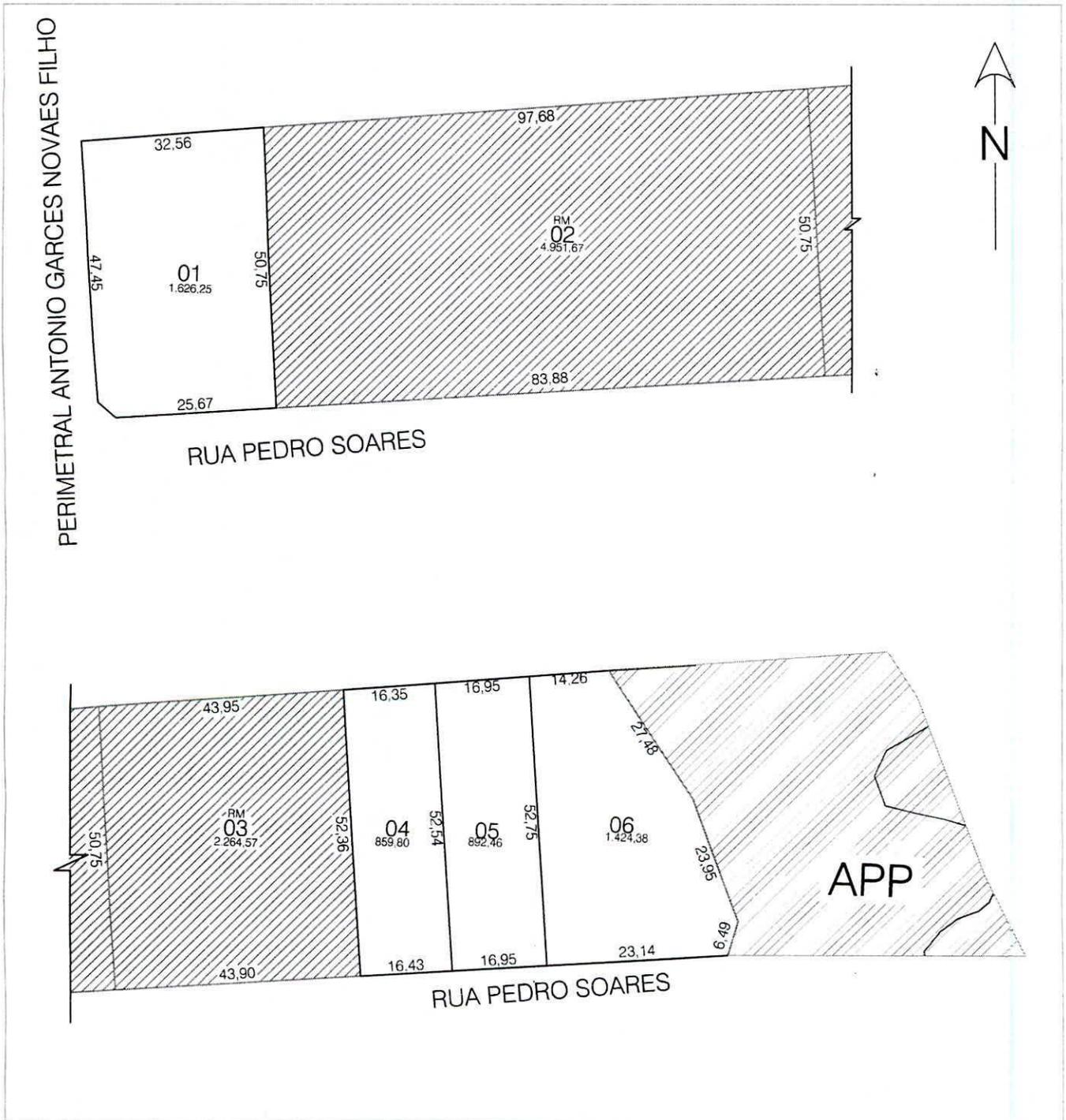
# MUNICÍPIO DE PATO BRANCO



Secretaria Municipal de Planejamento Urbano

PLANTA DA QUADRA Nº. 1585

ESCALA: 1/1000  
BAIRRO: VILA ISABEL  
ATUALIZAÇÃO: MAR/2012



Observação: Medidas meramente indicativas, originais devem ser obtidas no registro de imóveis ou por levantamento topográfico.



**LOTE URBANO N° 02 QUADRA N° 1585  
RUA PEDRO SOARES, BAIRRO VILA IZABEL  
ÁREA TOTAL 5.164,96m<sup>2</sup>**



**LOTE URBANO N° 02 QUADRA N° 1585  
RUA PEDRO SOARES, BAIRRO VILA IZABEL  
ÁREA TOTAL 5.164,96m<sup>2</sup>**



**LOTE URBANO N° 02 QUADRA N° 1585  
RUA PEDRO SOARES, BAIRRO VILA IZABEL  
ÁREA TOTAL 5.164,96m<sup>2</sup>**



**LOTE URBANO N° 02 QUADRA N° 1585  
RUA PEDRO SOARES, BAIRRO VILA IZABEL  
ÁREA TOTAL 5.164,96m<sup>2</sup>**



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

Atende NBR 14.653 ABNT

## 1 — IDENTIFICAÇÃO / SOLICITANTE / PROPRIETÁRIA

A entidade administrativa solicitante e proprietária dos bens avaliados Município de Pato Branco, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob nº 76.995.448/0001-54, com sede na rua Caramuru, nº 271 Centro, na Cidade de Pato Branco PR, conforme Contrato de Prestação de Serviço nº 232/2019/GP.

## 2 — OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A avaliação tem por foco a mensuração do preço de mercado de bem imóvel sem benfeitorias, considerando-se os cenários viáveis para execução e ou comercialização do bem conforme suas características físicas e de inserção no quadro urbano, de vias, serviços, comércio e área residencial urbana atendida.

## 3 — IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS BENS AVALIADOS

3.1. **Lote Urbano nº 03**, da **Quadra nº 1585**, localizado na rua Pedro Soares, Bairro Vila Izabel, com **área total de 2.264,57 m<sup>2</sup>**, sem benfeitorias, limites e confrontações NORTE: confronta com a chácara 06, lote 26 do Núcleo Bom Retiro, medindo 43,90m; SUL: confronta com a rua Pedro Soares medindo 43,90m; LESTE: confronta com o lote 04, medindo 52,36m; OESTE: confronta com o lote 02 – Reserva Municipal, medindo 50,75m, conforme consta da Matrícula nº 46.152 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR.,

3.1.1. **Macrozona:** Zona Residencial 3 ou ZR-3. **Aproveitamento máximo do solo:** 50%.

3.1.2. **Aproveitamento eficiente:** Hipótese de construção de unidade residencial e ou desmembramento do imóvel em terrenos/lotes menores facilitando a velocidade da comercialização.



**3.1.3. Área total de construção possível:** 2 pavimentos ou  $4.951,72 / 2 \times 2 = 4.951,72$  m<sup>2</sup> de área permitida de construção no terreno.

**3.1.4. Topografia:** Declive, considerar acréscimo de custo de implantação da edificação frente a necessidade de contenção de divisas.

**3.1.5. Infra-estrutura do entorno:** Pavimentação do arruamento em paralelepípedos de basalto, água SANEPAR, luz COPEL, galeria pluvial, fundos lindeiro a terreno rural não urbanizado, com custo de implantação de muros de divisa.

**3.1.6. Pólo de influência:** Residencial, bairro residencial de alto a médio padrão imobiliário, distante de serviços e do comércio, sendo o terreno avaliado de médio padrão por sua localização sem a perspectiva da cidade, área de fundos do loteamento voltada para área de uso rural da Cidade.

**3.1.7. Testada:** 43,90 metros, permitindo boa exploração de subdivisão em terrenos menores que mantenha o padrão residencial do bairro e imóveis circunvizinhos.

**3.1.8. Vocação do imóvel:** Residencial de médio padrão imobiliário.

**3.1.9. Velocidade de venda das unidades hipoteticamente projetadas:** Baixa.

**3.1.10. Tempo de retorno do capital investido:** Longo prazo, dada a baixa velocidade de vendas de terrenos de mesmo valor e a excessiva oferta de terrenos em diversos loteamentos novos que a Cidade oferece.

#### **4 — PARÂMETRO DE IMÓVEIS CIRCUNVIZINHOS COMERCIALIZADOS**

Bairro: Vila Izabel

Terrenos:

**4.1. Lote 16, Quadra 1586** rua Pio Miotto com área de 525,36 m<sup>2</sup> em data de 16/01/2015

R\$ 143.000,00 a vista (com financiamento)

Comprador: Luiz Carlos Zottis

*Preço/m<sup>2</sup> = R\$ 272,00*

Observação: terreno integralmente murado e aterrado, pronto para construção

**4.2. Lote 13 Quadra 1583** Rua Pio Miotto

Área de 525,06 m<sup>2</sup>, em data de 21/06/2017

R\$ 175.000,00 a prazo

Comprador: Francieli Vieira

Preço/m2 = R\$ 333,00

**4.3. Lote com área de 525,00 m2** (nas imediações do imóvel em avaliação, venda direta proprietários do loteamento, fonte informação colhida via whatsapp)

R\$ 160.000,00

Preço/m2 = R\$ 304,00 / m2

## 5 — MÉTODO DA AVALIAÇÃO

O método utilizado atende a NBR 14653 da ABNT., em avaliação definida como comparativa direta de dados de mercado, buscou amostras representativas de dados do mercado de imóveis, praticada na circunvizinhança do imóvel avaliado em conjunto com os preços de venda de imóveis semelhantes, com característica tanto quanto possíveis, semelhantes às dos bens ora avaliados, usando-se toda a evidência disponível.

Servem a presente avaliação o histórico de imóveis recentemente comercializados, considerada as variações pertinentes ao imóvel avaliado, o fator de indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, conjunto de informações coletadas no mercado relacionada ao bem, vistoria, constatação local de fatos, mediante observações criteriosas no bem avaliado e nos elementos e condições que o constituem ou influenciam. Diagnóstico do mercado. Análise do mercado onde se situa o bem.

Todos os fatores colaboram na parametrização do valor mercadológico do bem no cenário de oferta e procura e padrão de terrenos nesta região da Cidade de Pato Branco PR.

É necessário considerar ainda que as avaliações de entidades ou negócios dependem, em grande parte, das expectativas futuras de desempenho. Os métodos e medidas disponíveis para a avaliação acabam por envolver determinado grau de julgamento. Os métodos variam e envolvem a realização de ajustes baseados em evidências empíricas.

## 6 — TRATAMENTO DE DADOS

Os fatores utilizados no tratamento de dados acima dispostos nos itens 3.1.1. a 3.1.10., consideram o aproveitamento eficiente do imóvel frente a realidade de mercado de terrenos tipicamente residenciais de médio padrão, a grande concorrência e oferta de similares no mercado da Cidade.



## 7 — ANEXOS

**Em anexo seguem:** (i) matrícula do imóvel, (ii) a planta baixa da quadra expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, (iii) fotografia aérea do imóvel avaliado e do seu entorno; (iv) fotografias recentes do imóvel avaliado;

## 8 — RESULTADO DA AVALIAÇÃO

<u>SETOR</u>	<u>ÁREA/M2</u>	<u>PREÇO/R\$</u>	<u>SOMA</u>
TERRENO	2.264,67	250	566.000,00
<b>TOTAL</b>			<b>566.000,00</b>

8.1. O valor total estimado a título de preço de mercado do bem avaliado item 3.1. é de **R\$ 566.000,00 (quinhentos e sessenta e seis mil reais)**.

## 9 — PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

A avaliação foi feita pelos corretores de imóveis Pedro Paulo Matos, inscrito no CRECI-PR sob nº 7.856 e Fernando Paulo Moretti, inscrito no CRECI-PR sob nº 7.852, que respondem pela administração da empresa Moretti Assessoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 78.672.540/001-09, com registro no CRECI sob nº 1.530-J, com sede na rua Tamoio, nº 113, Centro, em Pato Branco PR.

## 10 — LOCAL E DATA

Pato Branco, PR., 03 de dezembro de 2019.



**Moretti Assessoria Imobiliária Ltda CRECI-PR 1.530-J**



**1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE PATO BRANCO-PR**

Rua Paraná, nº 1.827 - Trevo da Guarany - Pato Branco - PR - Tel. (46) 3225 - 6480

**1º Ofício**

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS  
Comarca de Pato Branco/PR  
Rua Osvaldo Aranha, 697  
CNPJ N.º 77.780.781/0001-09

TITULAR  
**Elice Soares Ribas**  
CPF 603.278.559-91

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 46.152

FICHA Nº 01F

RUBRICA

*Boi de*



24 de outubro de 2012.

*Boi de*

**IMÓVEL URBANO:** Lote nº 03 da quadra nº 1585 - RESERVA MUNICIPAL, sita à Rua Pedro Soares, nesta cidade e Comarca de Pato Branco, contendo a área de 2.264,57m² (DOIS MIL DUZENTOS E SESENTA E QUATRO METROS CINQUENTA E SETE CENTÍMETROS QUADRADOS), sem benfeitorias, dentro dos seguintes limites e confrontações: NORTE: Confronta com Chácara 06, lote 26 do Núcleo Bom Retiro, medindo 43,95m; SUL: Confronta com Rua Pedro Soares medindo 43,9m²; LESTE: Confronta com lote 04, medindo 52,36m²; OESTE: Confronta com Lote 02 - Reserva Municipal, medindo 50,75 m². As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes contratantes de acordo com o provimento nº60/05, capítulo 16, seção 4, item 16.4.1 e seguintes de 06.01.05, as quais assumiram inteira responsabilidade pelo suprimimento. Ref. Mat, R.1 e R.2-43.933 do livro nº 02, deste Ofício.

**PROPRIETÁRIA:** PJPT ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, com sede na Rua José Loureiro, nº 600, Curitiba-PR, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.480.563/0001-48.

AV-1/46.152 - Conforme abertura de matrícula acima, constou como proprietária a pessoa jurídica PJPT Administração de Bens Próprios e Participações Ltda, quando o correto é: **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PATO BRANCO**, pessoa jurídica de direito público, com sede na Rua Caramuru, Pato Branco-PR, inscrito no CNPJ sob nº 76.995.448/0001-54, conforme Alvará nº 15.426/2012, memorial descritivo e projetos aprovados em 09.03.12 arquivados nesta Serventia. A presente averbação passa a fazer parte integrante desta para que juntas produzam seus devidos efeitos legais, com observância ao artigo 213, inciso I da Lei nº 6.015/73 e artigo 548 do Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. Ref. Mat. 46.152, acima. Pato Branco, 28 de abril de 2016. Dou fé.

*Luiza*  
**Cláudia Viviane Göttems**  
Escrevente Juramentada

MATRÍCULA  
46.152

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
**AUTENTICAÇÃO**  
CERTIFICO e dou fé de que a presente cópia é a reprodução fiel de ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.  
Pato Branco, 17 de outubro de 2019 - 15:20:47

Buscas R\$ 3,99  
Certidão de Inteiro Teor R\$ 12,93  
Registros Excedentes R\$ 0,38  
SELO (FUNARPEN) R\$ 4,67  
ISS R\$ 0,52  
Funrejus R\$ 4,33  
Fadep R\$ 0,87  
Total R\$ 27,68

FUNARPEN

SELO DIGITAL  
7u6xY.PhLJQ.ovCrQ  
C3Mk.sIXe  
<http://funarpen.com.br>

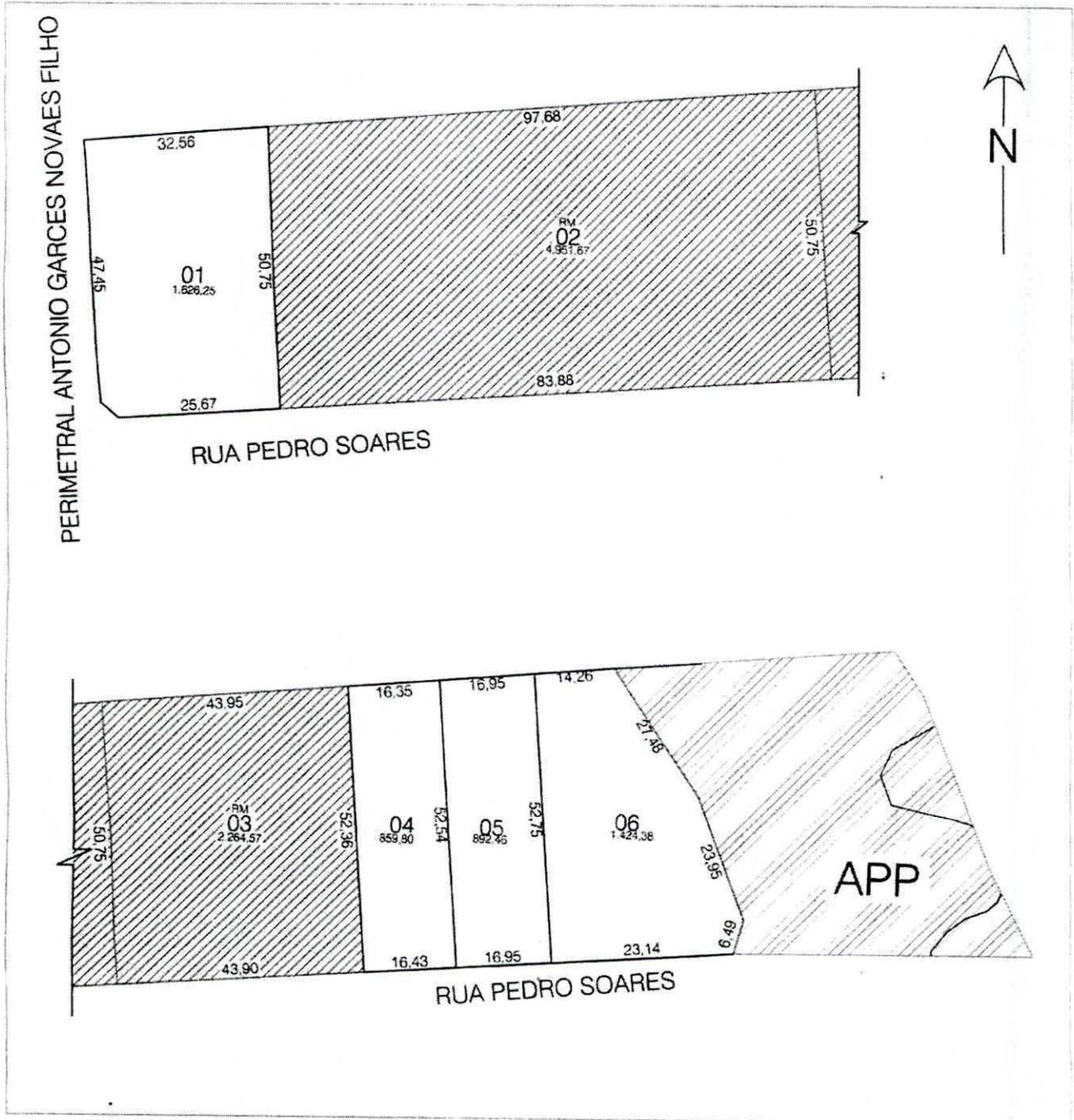
MUNICÍPIO  
DE  
PATO BRANCO



PLANTA DA  
QUADRA Nº. 1585

Secretaria Municipal de  
Planejamento Urbano

ESCALA: 1/1000  
BAIRRO: VILA ISABEL  
ATUALIZAÇÃO: MAR/2012



Observação: Medidas meramente indicativas, originais devem ser obtidas no registro de imóveis ou por levantamento topográfico.



**LOTE URBANO N° 03 QUADRA N° 1585  
RUA PEDRO SOARES, BAIRRO VILA IZABEL  
ÁREA TOTAL 2.264,57m<sup>2</sup>**



**LOTE URBANO N° 03 QUADRA N° 1585  
RUA PEDRO SOARES, BAIRRO VILA IZABEL  
ÁREA TOTAL 2.264,57m<sup>2</sup>**



**LOTE URBANO N° 03 QUADRA N° 1585  
RUA PEDRO SOARES, BAIRRO VILA IZABEL  
ÁREA TOTAL 2.264,57m<sup>2</sup>**



**LOTE URBANO N° 03 QUADRA N° 1585  
RUA PEDRO SOARES, BAIRRO VILA IZABEL  
ÁREA TOTAL 2.264,57m<sup>2</sup>**



INSTITUTO PREV.SERV.PUBL.MUN.DE PATO BRAN

Unidade Gestora: PATOPREV - Instituto de Previdencia

Conta..... =	2094	Credito Orcamentario	1 Ordinario
Orgao..... =	18	INSTITUTO DE PREVIDENCIA PATOPREV	
Unidade Orcamentaria.. =	18.01	PATOPREV	
Funcional..... =	092720059	Previdencia Social	
Projeto/Atividade..... =	2359000	Manter a sede do "Instituto de Previdencia dos Servidores Publicos Municipais de	
Natureza da Despesa... =	3.3.90.35.00.00.00	SERVICOS DE CONSULTORIA	
Fonte de Recursos..... =	100	Recursos Vinculados ao RPPS - Taxa de Ad	

Saldos de 01/01/2024 ate 04/07/2024

Dotacao Inicial..... =	80.000,00	
Credito Suplementar..... =	0,00	3.3.90.35.01.02 - ASSESSORIA E CONSULTORIA TÉCNICA OU JURÍDICA - PJ
Reducao Orcamentaria.... =	0,00	Saldo Utilizado: R\$ 18.400,00
Empenhado no Periodo.... =	18.400,00	
Liquidado no Periodo.... =	12.000,00	
Anulado no Periodo..... =	0,00	
Pago no Periodo..... =	12.000,00	
Empenhado ate o Periodo. =	18.400,00	
Liquidado ate o Periodo. =	12.000,00	
Pago ate o Periodo..... =	12.000,00	
A Pagar Processado..... =	0,00	
A Pagar nao Processado.. =	6.400,00	
Total a Pagar..... =	6.400,00	
Saldo Bloqueado..... =	0,00	
Saldo Reservado..... =	0,00	
Saldo Disponivel..... =	61.600,00	

\_\_\_\_\_  
ADEMILSON CANDIDO SILVA  
PRESIDENTE

\_\_\_\_\_  
VALESCA MARIA DE SOUZA  
CRC PR 070947/O-7

FONTE: GOVER - Execucao Orcamentaria e Contabilidade Publica, 04/Jul/2024, 08h e 37m.

**MAPA COMPARATIVO DE PREÇOS**

				Decreto Municipal nº 9.540 ART. 4º, INC IV - Fornecedores direto		
ITEM	UND	QTDE	DESCRIÇÃO	A. L. DIETRICH IMOBILIARIA LTDA	CIRO IMÓVEIS LTDA	MORETTI ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA
1	Sv	1	<p>Contratação de empresa especializada para fins de atualização do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), conforme normas da ABNT, de imóvel recebido do Município de Pato Branco em processo de dação em pagamento, a ser envolvido em processo de leilão, visando equacionamento de déficit previdenciário e atendendo as necessidades do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco, dos seguintes imóveis:</p> <p>1. Lote Urbano nº 02, da Quadra nº 1585, localizado na rua Pedro Soares, Bairro Vila Izabel, com área total de 5.164,96 m2, sem benfeitorias, com testada de 99,89 metros e demais limites e confrontações: NORTE: confronta com a Chácara 06, com 101,52 m; SUL: com a rua Pedro Soares medindo 99,89m; LESTE: confronta com o lote 27 do Núcleo Bom Retiro medindo 51,91m; e a OESTE: com o lote 01 da mesma quadra medindo 50,75 m; constantes da Matrícula nº 43.926 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR.</p> <p>2. Lote Urbano nº 03, da Quadra nº 1585, localizado na rua Pedro Soares, Bairro Vila Izabel, com área total de 2.264,57 m2, sem benfeitorias, limites e confrontações NORTE: confronta com a chácara 06, lote 26 do Núcleo Bom Retiro, medindo 43,90m; SUL: confronta com a rua Pedro Soares medindo 43,90m; LESTE: confronta com o lote 04, medindo 52,36m; OESTE: confronta com o lote 02 — Reserva Municipal, medindo 50,75m, conforme consta da Matrícula nº 46.152 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR.</p>	R\$ 6.500,00	R\$ 6.000,00	R\$ 8.000,00
<b>TOTAL</b>						

**RE: Solicitação de orçamento - Atualização do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)**

**De** André Leandro Dietrich <andrelmkt@hotmail.com>  
**Para** Luan Leonardo Botura <patoprev2@patobranco.pr.gov.br>  
**Data** 2024-06-07 08:39  
**Prioridade** Mais alta

Orçamento para Avaliação de Imóveis PATOPREV.pdf (~489 KB)

Bom dia,

Tudo bem?

Segue anexo o Orçamento conforme solicitado.

Atenciosamente,

André L. Dietrich - Perito Avaliador CNAI 1640

IMOBILLI - Negócios Imobiliários Creci J04688

Rua Iguaçu, 1350 - bairro Parzianello - Cep: 85504-460

[www.imobilli.imb.br](http://www.imobilli.imb.br) (46) 3025-4060 / 3025-4070/ 98823-4526 (Wats App)

---

**De:** Luan Leonardo Botura <patoprev2@patobranco.pr.gov.br>

**Enviado:** quinta-feira, 6 de junho de 2024 09:57

**Para:** contato@imobilli.imb.br <contato@imobilli.imb.br>

**Assunto:** Solicitação de orçamento - Atualização do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)

Prezados, bom dia. Tudo bem?

Estamos dando início ao processo para:

Contratação de empresa especializada para fins de atualização do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), EM ANEXO, conforme normas da ABNT, de imóvel recebido do Município de Pato Branco em processo de dação em pagamento, a ser envolvido em processo de leilão, visando equacionamento de déficit previdenciário e atendendo as necessidades do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco, dos seguintes imóveis:

1. Lote Urbano nº 02, da Quadra nº 1585, localizado na rua Pedro Soares, Bairro Vila Izabel, com área total de 5.164,96 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, com testada de 99,89 metros e demais limites e confrontações: NORTE: confronta com a Chácara 06, com 101,52 m; SUL: com a rua Pedro Soares medindo 99,89m; LESTE: confronta com o lote 27 do Núcleo Bom Retiro medindo 51,91m; e a OESTE: com o lote 01 da mesma quadra medindo 50,75 m; constantes da Matrícula nº 43.926 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR.
2. Lote Urbano nº 03, da Quadra nº 1585, localizado na rua Pedro Soares, Bairro Vila Izabel, com área total de 2.264,57 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, limites e confrontações NORTE: confronta com a chácara 06, lote 26 do Núcleo Bom Retiro, medindo 43,90m; SUL: confronta com a rua Pedro Soares medindo 43,90m; LESTE: confronta com o lote 04, medindo 52,36m; OESTE: confronta com o lote 02 – Reserva Municipal, medindo 50,75m, conforme consta da Matrícula nº 46.152 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR.

Por gentileza, é possível nos fornecer orçamento para o presente objeto?

Em anexo, documentação pertinente a esta solicitação.

Atenciosamente,

--

Luan Leonardo Botura

Diretor Administrativo/Financeiro

PATOPREV

Política de Privacidade: Esta mensagem (incluindo qualquer anexo) é para uso restrito de seu destinatário, e pode conter informação confidencial, sendo seu sigilo protegido por lei.

Se você recebeu esta mensagem por engano, saiba que leitura, divulgação ou cópia são proibidas. Favor devolvê-la ao remetente esclarecendo o equívoco, e em seguida apagá-la.

Agradecemos sua colaboração.

## ORÇAMENTO PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

AO Sr. LUAN LEONARDO BOTURA, neste ato representando a **PATOPREV** (Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco), localizada na Rua Tapajós, 64, sala 02, Centro – Pato Branco PR.

Conforme sua solicitação informamos-lhes que os procedimentos avaliatórios para determinar o valor mercadológico do imóvel deverá obedecer os seguintes critérios e condições:

### **1- Descrição do imóvel a ser avaliado:**

- 1. Lote Urbano nº 02, da Quadra nº 1585**, localizado na rua Pedro Soares, Bairro Vila Izabel, com **área total de 5.164,96 m<sup>2</sup>**, sem benfeitorias, com testada de 99,89 metros e demais limites e confrontações: NORTE: confronta com a Chácara 06, com 101,52 m; SUL: com a rua Pedro Soares medindo 99,89m; LESTE: confronta com o lote 27 do Núcleo Bom Retiro medindo 51,91m; e a OESTE: com o lote 01 da mesma quadra medindo 50,75 m; constantes da Matrícula nº 43.926 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR.
- 2. Lote Urbano nº 03, da Quadra nº 1585**, localizado na rua Pedro Soares, Bairro Vila Izabel, com **área total de 2.264,57 m<sup>2</sup>**, sem benfeitorias, limites e confrontações NORTE: confronta com a chácara 06, lote 26 do Núcleo Bom Retiro, medindo 43,90m; SUL: confronta com a rua Pedro Soares medindo 43,90m; LESTE: confronta com o lote 04, medindo 52,36m; OESTE: confronta com o lote 02 — Reserva Municipal, medindo 50,75m, conforme consta da Matrícula nº 46.152 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR.

- Será elaborado um PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica em duas vias.
- Avaliação de Acordo com os critérios mercadológicos das Normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – Série NBR – 14.653-1, 14.653-2
- Avaliação de Acordo com LEI 6.530/78 – Artigo 3º e a Resolução 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.
- Afixação do Selo Certificador do COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS conforme determina o Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários.
- A avaliação atende as exigências Judiciais, Técnicas e Mercadológicas.
- Método Comparativo Direto de dados de Mercado.

### **2 - Prazo para avaliação:**

O prazo para realização desse Laudo de Avaliação é de até 30 dias úteis a contar da data do aceite desta proposta.

### **3 - Honorários para Avaliação:**

Honorários com base referencial na Tabela de Honorários para Avaliações de Imóveis vigente no estado. Os honorários incluem toda a documentação necessária, pagamentos das comprovações – SELO CERTIFICADOR, deslocamentos, pesquisas, logísticas, levantamento fotográfico.

**VALOR TOTAL: R\$ 6.500,00 (Seis mil e quinhentos reais).**

**4- Condições de Pagamento:**

Entrada de 50% na contratação dos serviços e o restante na entrega do Laudo de Avaliação.

No aguardo de suas considerações, colocamo-nos ao seu inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

Cordialmente,

Pato Branco, 07 de junho de 2024.

ANDRE  
LEANDRO  
DIETRICH:036  
29730914

Assinado de forma  
digital por ANDRE  
LEANDRO  
DIETRICH:03629730914  
Dados: 2024.06.07  
08:37:55 -03'00'

André Leandro Dietrich  
Perito Avaliador Imobiliário  
CPF: 036.297.309-14  
Creci F 16.281 CNAI: 1640  
Fone: (46) 98823-4526.

ANEXOS

CARTÃO CNPJ  
NEGATIVA MUNICIPAL  
NEGATIVA ESTADUAL  
NEGATIVA FEDERAL

07/06/24, 08:30

about:blank

 <b>REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL</b> <b>CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA</b>		
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 11.632.818/0001-43 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 01/03/2010
NOME EMPRESARIAL A. L. DIETRICH IMOBILIARIA LTDA		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) IMOBILLI NEGOCIOS IMOBILIARIOS		PORTE ME
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 68.21-8-01 - Corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 68.22-6-00 - Gestão e administração da propriedade imobiliária		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada		
LOGRADOURO R IGUACU	NÚMERO 1350	COMPLEMENTO *****
CEP 85.504-460	BAIRRO/DISTRITO PARZIANELLO	MUNICÍPIO PATO BRANCO
ENDEREÇO ELETRÔNICO ANDRELMKT@HOTMAIL.COM		TELEFONE (46) 3025-4060
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 01/03/2010
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 08 de dezembro de 2022.

Emitido no dia 07/06/2024 às 08:28:44 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1

about:blank

1/1



MUNICÍPIO DE  
**PATO BRANCO**

**SECRETARIA MUNICIPAL  
DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS**  
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO E TRIBUTAÇÃO

CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITO DE NEGATIVA DE TRIBUTOS MUNICIPAIS - CONTRIBUINTE

CÓDIGO.....: 11632818000143  
NOME.....: A. L. DIETRICH IMOBILIARIA LTDA  
CNPJ/CPF...: 11.632.818/0001-43  
ENDEREÇO...: IGUACU , 1350 - PARZIANELLO  
CEP.....: 85504460  
MUNICÍPIO.: Pato Branco UF: PR

FINALIDADE: Consulta de Débitos

Certificamos para os devidos fins que de conformidade com as informações prestadas pelos órgãos competentes desta Prefeitura no cadastro de contribuintes do sujeito passivo acima identificado, que CONSTAM DÉBITOS NÃO VENCIDOS OU CUJA EXIGIBILIDADE ENCONTRAM-SE SUSPensa referente a Tributos Municipais inscritos ou não em Dívida Ativa, até a presente data.

A Fazenda Municipal reserva-se o direito de cobrar Dívidas posteriormente constatadas, mesmo referente a períodos compreendidos nesta CERTIDÃO.

A presente certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <<http://www.patobranco.pr.gov.br>> ou através do QR Code com os dados abaixo:

Emitida em: 07/06/2024.  
Válida até: 05/09/2024.  
Ano da Certidão.....: 2024  
Número da certidão.....: 0038366  
Código de autenticidade da certidão: 249468876249468



Certidão emitida no Portal do Cidadão, com base na Lei Municipal.

Pato Branco - PR em, 07 de Junho de 2024.

ATENÇÃO: QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

PREFEITURA DE PATO BRANCO - Rua Caramuru, 271. Centro, 85501-064

<http://www.patobranco.pr.gov.br>



Estado do Paraná  
Secretaria de Estado da Fazenda  
Receita Estadual do Paraná

**Certidão Negativa**  
de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual  
Nº 033735164-09

Certidão fornecida para o CNPJ/MF: 11.632.818/0001-43  
Nome: CNPJ NÃO CONSTA NO CADASTRO DE CONTRIBUINTES DO ICMS/PR

Ressalvado o direito da Fazenda Pública Estadual inscrever e cobrar débitos ainda não registrados ou que venham a ser apurados, certificamos que, verificando os registros da Secretaria de Estado da Fazenda, constatamos não existir pendências em nome do contribuinte acima identificado, nesta data.

Obs.: Esta Certidão engloba todos os estabelecimentos da empresa e refere-se a débitos de natureza tributária e não tributária, bem como ao descumprimento de obrigações tributárias acessórias.

Válida até 05/10/2024 - Fornecimento Gratuito

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada via Internet  
[www.fazenda.pr.gov.br](http://www.fazenda.pr.gov.br)



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
Secretaria da Receita Federal do Brasil  
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS  
FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

Nome: **A. L. DIETRICH IMOBILIARIA LTDA**  
CNPJ: **11.632.818/0001-43**

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidos; e
2. não constam inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.  
Emitida às 02:48:28 do dia 08/05/2024 <hora e data de Brasília>.  
Válida até 04/11/2024.

Código de controle da certidão: **C068.688A.5D12.6E38**  
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

**RES: Solicitação de orçamento - Atualização do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)**

**De** Ciro Imóveis <atendimento@ciroimoveispb.com.br>  
**Para** 'Luan Leonardo Botura' <patoprev2@patobranco.pr.gov.br>  
**Data** 2024-06-13 16:45

Boa tarde, para realização do referido trabalho, orçamos no valor de R\$6.000,00.

--  
Att,

Ciro Imóveis  
Telefone: (46) 3025-3557  
Rua Tamoio n.º 770, Sala n.º 01, Centro, CEP 85.501-054, Pato Branco-PR  
E-mail: [atendimento@ciroimoveispb.com.br](mailto:atendimento@ciroimoveispb.com.br)  
Site: [www.ciroimoveispb.com.br](http://www.ciroimoveispb.com.br)

-----Mensagem original-----

De: Luan Leonardo Botura <[patoprev2@patobranco.pr.gov.br](mailto:patoprev2@patobranco.pr.gov.br)>  
Enviada em: quinta-feira, 23 de maio de 2024 16:07  
Para: [atendimento@ciroimoveispb.com.br](mailto:atendimento@ciroimoveispb.com.br)  
Assunto: Solicitação de orçamento - Atualização do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)

Prezados, boa tarde. Tudo bem?

Estamos dando início ao processo para:

Contratação de empresa especializada para fins de atualização do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), EM ANEXO, conforme normas da ABNT, de imóvel recebido do Município de Pato Branco em processo de dação em pagamento, a ser envolvido em processo de leilão, visando equacionamento de déficit previdenciário e atendendo as necessidades do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco, dos seguintes imóveis:

1. Lote Urbano nº 02, da Quadra nº 1585, localizado na rua Pedro Soares, Bairro Vila Izabel, com área total de 5.164,96 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, com testada de 99,89 metros e demais limites e confrontações: NORTE: confronta com a Chácara 06, com 101,52 m; SUL: com a rua Pedro Soares medindo 99,89m; LESTE: confronta com o lote 27 do Núcleo Bom Retiro medindo 51,91m; e a OESTE: com o lote 01 da mesma quadra medindo 50,75 m; constantes da Matrícula nº 43.926 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR.
2. Lote Urbano nº 03, da Quadra nº 1585, localizado na rua Pedro Soares, Bairro Vila Izabel, com área total de 2.264,57 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, limites e confrontações NORTE: confronta com a chácara 06, lote 26 do Núcleo Bom Retiro, medindo 43,90m; SUL: confronta com a rua Pedro Soares medindo 43,90m; LESTE: confronta com o lote 04, medindo 52,36m; OESTE: confronta com o lote 02 – Reserva Municipal, medindo 50,75m, conforme consta da Matrícula nº 46.152 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR.

Por gentileza, é possível nos fornecer orçamento para o presente objeto?

Em anexo, documentação pertinente a esta solicitação.

Atenciosamente,

--  
Luan Leonardo Botura  
Diretor Administrativo/Financeiro  
PATOPREV

Política de Privacidade: Esta mensagem (incluindo qualquer anexo) é para uso restrito de seu destinatário, e pode conter informação confidencial, sendo seu sigilo protegido por lei.

Se você recebeu esta mensagem por engano, saiba que leitura, divulgação ou cópia são proibidas. Favor devolvê-la ao remetente esclarecendo o equívoco, e em seguida apagá-la.

Agradecemos sua colaboração.

**Re: Solicitação de orçamento - Atualização do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)**

**De** Pedro Paulo Matos <pedromatos@moretti.imb.br>  
**Para** Luan Leonardo Botura <patoprev2@patobranco.pr.gov.br>  
**Cópia** <fernando@moretti.imb.br>  
**Data** 2024-06-14 10:35

Prezados, bom dia,

Segue orçamento e condições para a confecção do documento solicitado:

1. Confecção do PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica;
2. Valor dos Serviços: R\$ 8.000,00 (oito mil reais), a serem pagos até 30 (trinta) dias após a apresentação do PTAM;
3. Validade da proposta: 40 (quarenta) dias;
4. Em sendo realizados os serviços de confecção do PTAM, será emitida a devida nota fiscal eletrônica, bem como será informada a Conta bancária para depósito do valor dos serviços;
5. Prazo para entrega do PTAM: até 30 (trinta) dias contados da autorização de início dos serviços.

Aguardamos confirmação para iniciarmos os serviços de avaliação dos imóveis mencionados.

Att



**Pedro Matos**  
locação - vendas  
(46) 98404-0572

**Moretti**  
CORRETORA

Em qui., 23 de mai. de 2024 às 16:09, Luan Leonardo Botura <patoprev2@patobranco.pr.gov.br> escreveu:

Prezados, boa tarde. Tudo bem?

Estamos dando início ao processo para:

Contratação de empresa especializada para fins de atualização do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), EM ANEXO, conforme normas da ABNT, de imóvel recebido do Município de Pato Branco em processo de dação em pagamento, a ser envolvido em processo de leilão, visando equacionamento de déficit previdenciário e atendendo as necessidades do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco, dos seguintes imóveis:

1. Lote Urbano nº 02, da Quadra nº 1585, localizado na rua Pedro Soares, Bairro Vila Izabel, com área total de 5.164,96 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, com testada de 99,89 metros e demais limites e confrontações: NORTE: confronta com a Chácara 06, com 101,52 m; SUL: com a rua Pedro Soares medindo 99,89m; LESTE: confronta com o lote 27 do Núcleo Bom Retiro medindo 51,91m; e a OESTE: com o lote 01 da mesma quadra medindo 50,75 m; constantes da Matrícula nº 43.926 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR.
2. Lote Urbano nº 03, da Quadra nº 1585, localizado na rua Pedro Soares, Bairro Vila Izabel, com área total de 2.264,57 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, limites e confrontações NORTE: confronta com a chácara 06, lote 26 do Núcleo Bom Retiro, medindo 43,90m; SUL: confronta com a rua Pedro Soares medindo 43,90m; LESTE: confronta com o lote 04, medindo 52,36m; OESTE: confronta com o lote 02 – Reserva Municipal, medindo 50,75m, conforme consta da Matrícula nº 46.152 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR.

Por gentileza, é possível nos fornecer orçamento para o presente objeto?

Em anexo, documentação pertinente a esta solicitação.

Atenciosamente,

--

Luan Leonardo Botura  
Diretor Administrativo/Financeiro  
PATOPREV

Política de Privacidade: Esta mensagem (incluindo qualquer anexo) é para uso restrito de seu destinatário, e pode conter informação confidencial, sendo seu sigilo protegido por lei.

Se você recebeu esta mensagem por engano, saiba que leitura, divulgação ou cópia são proibidas. Favor devolvê-la ao remetente esclarecendo o equívoco, e em seguida apagá-la. Agradecemos sua colaboração.

**JUSTIFICATIVA PARA REALIZAÇÃO DE DISPENSA EM FORMATO**  
**PRESENCIAL**

Considerando a formalização de processo licitatório objetivando a Contratação de empresa especializada para fins de atualização do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), conforme normas da ABNT, de imóvel recebido do Município de Pato Branco em processo de dação em pagamento, a ser envolvido em processo de leilão, visando equacionamento de déficit previdenciário e atendendo as necessidades do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco, entende-se que a escolha pela realização do presente processo de forma presencial é a mais vantajosa, devido à natureza do objeto e a necessidade de realização de vistoria *in loco* no local para realizar a avaliação mercadológica, o formato presencial trará maior segurança e confiabilidade, além de melhor comunicação e negociação. No caso em tela o formato presencial trará maior celeridade à contratação, sem prejuízo a competitividade, visando atender aos princípios da economicidade e da eficiência administrativa, evitando custos desnecessários e apresentação de propostas insustentáveis, que atrasariam o procedimento.

Desta forma, cabe ressaltar que a presente opção decorre de prerrogativa de escolha da Administração fixada pela Lei nº 14.133/2021, que no art. 17, § 2º, estabelece que “as licitações serão realizadas **preferencialmente** sob a forma eletrônica, admitida a utilização da forma presencial, desde que motivada, devendo a sessão pública ser registrada em ata e gravada em áudio e vídeo”.

Por fim, vale destacar que o formato presencial fortalece o desenvolvimento econômico das empresas locais e regionais.

Pato Branco/PR, 09 de julho de 2024

**Luan Leonardo Botura** – Diretor Administrativo Financeiro  
Fiscal do Contrato

**Ademilson Cândido Silva** - Diretor Presidente  
Gestor do Contrato

(O documento original assinado encontra-se arquivado na sede do PATOPREV)

## DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE E ATRIBUIÇÕES

Considerando a formalização de processo licitatório objetivando a Contratação de empresa especializada para fins de atualização do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), conforme normas da ABNT, de imóvel recebido do Município de Pato Branco em processo de dação em pagamento, a ser envolvido em processo de leilão, visando equacionamento de déficit previdenciário e atendendo as necessidades do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco, dos seguintes imóveis: **Lote Urbano nº 02, da Quadra nº 1585, localizado na rua Pedro Soares, Bairro Vila Izabel**, com área total de 5.164,96 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, com testada de 99,89 metros e demais limites e confrontações: NORTE: confronta com a Chácara 06, com 101,52 m; SUL: com a rua Pedro Soares medindo 99,89m; LESTE: confronta com o lote 27 do Núcleo Bom Retiro medindo 51,91m; e a OESTE: com o lote 01 da mesma quadra medindo 50,75 m; constantes da Matrícula nº 43.926 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR, e **Lote Urbano nº 03, da Quadra nº 1585, localizado na rua Pedro Soares, Bairro Vila Izabel**, com área total de 2.264,57 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, limites e confrontações NORTE: confronta com a chácara 06, lote 26 do Núcleo Bom Retiro, medindo 43,90m; SUL: confronta com a rua Pedro Soares medindo 43,90m; LESTE: confronta com o lote 04, medindo 52,36m; OESTE: confronta com o lote 02 — Reserva Municipal, medindo 50,75m, conforme consta da Matrícula nº 46.152 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR.

Considerando que, nos termos do art. 11, § 1º do Decreto Municipal nº 9.603/2023, o Gestor do Contrato é o titular da Secretaria demandante da licitação, que no caso é o Sr. **Ademilson Cândido Silva** e considerando que o fiscal administrativo foi indicado pelo Gestor do contrato, sendo: Fiscal administrativo, o servidor: **Luan Leonardo Botura**, Diretor Administrativo Financeiro.

Declaram os gestores e fiscais acima identificados, signatários da presente declaração, que estão cientes das responsabilidades e atribuições que lhes competem relativamente ao acompanhamento e fiscalização do respectivo contrato, nos termos dos arts. 13 a 16 e em conformidade com o § 4º do art. 11 do Decreto Municipal nº 9.603/2023.

## **DA RESPONSABILIDADE DO GESTOR**

O gestor do contrato declara ter ciência de que é a autoridade responsável por administrar o contrato, desde sua concepção até a finalização, e através da presente, assume formalmente o compromisso de bem executar sua função, exercendo, para tanto, as seguintes atribuições específicas, sem prejuízo de outras que entenda cabíveis e pertinentes para o exercício do encargo:

I – coordenar as atividades relacionadas à fiscalização técnica e administrativa do contrato;

II – acompanhar os registros realizados pelos fiscais do contrato ou dos terceiros contratados, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior aquelas que ultrapassarem a sua competência;

III – acompanhar a manutenção das condições de habilitação da contratada, para efeito de empenho de despesa e pagamento, devendo anotar no relatório de riscos eventuais problemas que obstarem o fluxo normal da liquidação e pagamento da despesa;

IV – manter atualizado o processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no Histórico de Gerenciamento do Contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à necessidade ou não de eventuais adequações ao contrato para que atenda a finalidade da Administração;

V – emitir a ordem de serviço para início da execução do objeto, bem como solicitar a autorização da Autoridade Máxima, ciência da empresa executora, e por fim encaminhar para o fiscal administrativo e/ou fiscal técnico;

VI – coordenar os atos preparatórios à instrução processual e ao envio da documentação pertinente ao setor de contratos para formalização dos procedimentos quanto aos aspectos que envolvam a prorrogação, alteração, reequilíbrio, pagamento, eventual aplicação de sanções, extinção dos contra;

VII – estabelecer prazo razoável para comunicar à autoridade competente o término dos contratos, em caso de nova contratação ou prorrogação, visando à solução de continuidade;

VIII – constituir relatório final, de que trata a alínea "d" do inciso VI do § 3º do art. 174 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, com as informações obtidas durante a execução do contrato, como forma de aprimoramento das atividades da Administração;

IX – analisar a documentação que antecede o pagamento, bem como atestar as notas fiscais, observando previamente se a fatura apresentada pela contratada refere-se ao objeto que foi efetivamente contratado;

X – analisar e decidir os pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro do contrato e atas de registro de preços;

XI – analisar e decidir sobre eventuais alterações e rescisão contratuais, após ouvido o fiscal do contrato;

XII – analisar os documentos referentes ao recebimento do objeto contratado;

XIII – acompanhar o desenvolvimento da execução através de relatórios e demais documentos relativos ao objeto contratado;

XIV – decidir provisoriamente a suspensão da entrega de bens ou a realização de serviços;

XV – propor, justificadamente, a revogação ou a anulação da licitação;

XVI – instruir, analisar e decidir o procedimento administrativo para apuração de responsabilidades, auxiliado pelos fiscais; e

XVII – exercer outras atividades compatíveis com a função.

O gestor assume o compromisso de designar pessoa responsável para realizar as ações que se façam necessárias em suas eventuais ausências, o que deverá ser realizado formalmente, sob pena de responder pelas omissões ou falhas que ocorram, mesmo em seus afastamentos.

O gestor tem ciência de que a falha na gestão do contrato poderá ensejar sua responsabilização administrativa, civil e criminal, quando for o caso.

## **DA RESPONSABILIDADE DO FISCAL ADMINISTRATIVO DO CONTRATO**

O fiscal administrativo do contrato declara ter ciência da designação promovida pelo gestor contratual, bem como, declara ciência quanto ao conteúdo dos elementos instrutores da contratação, em especial do Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência e/ou Projeto Básico (conforme o caso), e assume ter plenas condições de exercer o encargo que lhe é atribuído, comprometendo-se no regular exercício de sua função, exercendo, para tanto, as seguintes atribuições específicas, sem prejuízo de outras que entenda cabíveis e pertinentes para o exercício do encargo:

I – esclarecer prontamente as dúvidas administrativas e divergências surgidas na execução do objeto contratado;

II – prestar apoio técnico e operacional ao gestor do contrato, realizando tarefas relacionadas ao controle dos prazos do contrato, acompanhamento do empenho e pagamento, formalização de apostilamentos e termos aditivos, e acompanhamento de garantias e glosas;

III – verificar a manutenção das condições de habilitação da contratada, solicitando os documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário;

IV – examinar a regularidade no recolhimento das contribuições fiscal, trabalhista e previdenciária e, em caso de descumprimento, observar as regras expedidas pela Administração;

V – atuar tempestivamente na solução de eventuais problemas de descumprimento das obrigações contratuais, reportando ao gestor do contrato para providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência;

VI – expedir, através de notificações, as ocorrências e fazer as determinações e comunicações necessárias à perfeita execução dos serviços;

VII – conferir e certificar as faturas relativas às aquisições ou serviços;

VIII – proceder as avaliações dos serviços executados pela contratada;

IX – determinar por todos os meios adequados a observância das normas técnicas e legais, especificações e métodos de execução dos serviços exigíveis para a perfeita execução do objeto;

X – exigir o uso correto dos equipamentos de proteção individual e coletiva de segurança do trabalho;

XI – determinar a retirada de qualquer empregado subordinado direta ou indiretamente à contratada, inclusive empregados de eventuais subcontratadas, ou as próprias subcontratadas, que, a seu critério, comprometam o bom andamento dos serviços;

XII – receber designação e manter contato com o preposto da contratada, e se for necessário, promover reuniões periódicas ou especiais para a resolução de problemas na entrega dos bens ou na execução dos serviços;

XIII – realizar, na forma do art. 140 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, o recebimento do objeto contratado, quando for o caso;

XIV – propor à autoridade competente a abertura de procedimento administrativo para apuração de responsabilidade;

XV – efetuar a digitalização e armazenamento dos documentos fiscais e trabalhistas da contratada no sistema do município, quando couber, bem como no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP); e

XVI – exercer outras atividades compatíveis com a função.

O fiscal administrativo assume o compromisso de anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

O fiscal assume o compromisso de comunicar previamente ao gestor a respeito de suas eventuais ausências, a fim de que seja designado ou convocado fiscal substituto, o que deverá ser realizado formalmente, sob pena de responder pelas omissões ou falhas que ocorram, mesmo em seus afastamentos.

O fiscal tem ciência de que a falha na fiscalização do contrato poderá ensejar sua responsabilização administrativa, civil e criminal, quando for o caso.

Lida e aceita, firmam a presente declaração os agentes públicos designados.

Pato Branco/PR, 10 de julho de 2024

**Luan Leonardo Botura** – Diretor Administrativo Financeiro

Fiscal do Contrato

**Ademilson Cândido Silva** - Diretor Presidente

Gestor do Contrato

(O documento original assinado encontra-se arquivado na sede do PATOPREV)

## TERMO DE ABERTURA DE PROCESSO ADMINISTRATIVO DE DISPENSA

Considerando o contido no Termo de Referência e demais documentos em anexo e tendo em vista a justificada necessidade do objeto abaixo descrito, **autorizo** o início do procedimento de dispensa de licitação e determino a abertura do processo correspondente.

### **Do Objeto:**

Contratação de empresa especializada para fins de atualização do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), conforme normas da ABNT, de imóvel recebido do Município de Pato Branco em processo de dação em pagamento, a ser envolvido em processo de leilão, visando equacionamento de déficit previdenciário e atendendo as necessidades do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco, dos seguintes imóveis: **Lote Urbano nº 02, da Quadra nº 1585, localizado na rua Pedro Soares, Bairro Vila Izabel**, com área total de 5.164,96 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, com testada de 99,89 metros e demais limites e confrontações: NORTE: confronta com a Chácara 06, com 101,52 m; SUL: com a rua Pedro Soares medindo 99.89m; LESTE: confronta com o lote 27 do Núcleo Bom Retiro medindo 51,91m; e a OESTE: com o lote 01 da mesma quadra medindo 50,75 m; constantes da Matrícula nº 43.926 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR, e **Lote Urbano nº 03, da Quadra nº 1585, localizado na rua Pedro Soares, Bairro Vila Izabel**, com área total de 2.264,57 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, limites e confrontações NORTE: confronta com a chácara 06, lote 26 do Núcleo Bom Retiro, medindo 43,90m; SUL: confronta com a rua Pedro Soares medindo 43,90m; LESTE: confronta com o lote 04, medindo 52,36m; OESTE: confronta com o lote 02 — Reserva Municipal, medindo 50,75m, conforme consta da Matrícula nº 46.152 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR.

### **Da Descrição da Necessidade da Contratação:**

O Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco – PATOPREV é uma entidade autárquica com plena autonomia administrativa e financeira, de acordo com as disposições legais pertinentes.

Em 2019, por intermédio da aprovação da Lei Municipal nº 5.455, de 19 de dezembro de 2019, o Poder Executivo foi autorizado a promover a amortização do déficit técnico atuarial do Regime Próprio de Previdência Social (RPPS) de Pato Branco, mediante dação em pagamento com bens imóveis de propriedade do município. Como resultado, o

PATOPREV recebeu dois imóveis, objeto da presente contratação de atualização de valores, para fins de amortização do déficit atuarial referente ao ano de 2019.

Considerando que esses imóveis são recursos previdenciários, ao longo do tempo, devem ser vendidos para obtenção de recursos necessários ao pagamento de benefícios de aposentadoria e pensão por morte de servidores, levando em conta todas as variáveis de valorização imobiliária versus meta atuarial.

Conforme disposto no artigo 2º da mencionada lei, os imóveis foram avaliados, na época, em R\$ 1.803.000,00. Portanto, é necessário atualizar o valor do PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) para dar início ao processo de alienação, que será realizado por meio de leilão, de acordo com as normas de licitação do serviço público.

Art. 2º Para quitação do valor descrito no art. 1º, fica o Poder Executivo autorizado a promover a amortização de parte do Déficit Técnico Atuarial remanescente, mediante dação em pagamento dos seguintes imóveis, avaliados em R\$ 1.803.000,00 (um milhão e oitocentos e três mil reais).

A reavaliação de imóveis públicos é um procedimento essencial para manter a integridade do patrimônio e garantir que os valores estejam atualizados. A alienação de bens da administração pública, sejam móveis ou imóveis, deve ser precedida de avaliação prévia. A reavaliação pode ocorrer quando há necessidade de atualizar o valor dos bens para fins contábeis ou alienação. A venda de bens públicos por valores subavaliados pode resultar em danos ao erário, e os responsáveis devem ressarcir o prejuízo apurado. A contratação de serviços de avaliação para atualização dos valores dos imóveis recebidos pelo PATOPREV é necessária para garantir que os ativos previdenciários estejam corretamente avaliados, conforme exigências legais e contábeis. A alienação desses bens, após uma avaliação precisa, assegura que os recursos obtidos serão adequados para a amortização do déficit atuarial e para o pagamento de benefícios de aposentadoria e pensão por morte de servidores.

#### **Do Custo Estimado da Contratação:**

O valor estimado para a presente contratação é de R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

#### **Da Adequação Orçamentária:**

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento conforme indicação contábil em anexo.



Assim, encaminha-se a Comissão de Licitação / o Oficial responsável pelo processo, para que adote as providências cabíveis, de acordo com as normas em vigor.

Pato Branco, 11 de julho de 2024.

Ademilson Cândido Silva

Diretor Presidente

(O documento original assinado encontra-se arquivado na sede do PATOPREV)

**À Comissão de Licitação do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco – PATOPREV****PARECER JURÍDICO****Processo nº 008/2024****ASSUNTO: ATUALIZAÇÃO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (CPAM) DOS IMÓVEIS LOTE Nº 2 QUADRA Nº 1585 E LOTE Nº 3 QUADRA Nº 1585 – BAIRRO VILA ISABEL.**

Relatório:

Vem ao exame dessa Procuradoria Jurídica, na forma do art. 11 e seguintes da Lei 14.133/21, o presente processo administrativo, tendo por objeto a contratação de empresa para atualização do parecer técnico de avaliação mercadológica (PTAM), conforme normas da ABNT, de imóveis (descrição no Termo de Referência) recebidos do Município de Pato Branco em processo de dação em pagamento, a fim de realização de processo de leilão, visando o equacionamento do déficit previdenciário, conforme descrição do Termo de Referência, atendendo as necessidades da Administração do Patoprev.

Fundamentação:

Considerando o Termo de Referência e da justificativa quanto à contratação de empresa para atualização do parecer técnico de avaliação mercadológica, para o Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco – PATOPREV, conforme especificações, através do Processo Licitatório nº 08/2024.

Considerando a informação da Contabilidade quanto a existência de recursos orçamentários, para assegurar o pagamento das obrigações, na fonte Recursos do Tesouro – Descentralizados - na seguinte dotação orçamentária e Funcional Programática:

Órgão: 18 – INSTITUTO DE PREVIDENCIA PATOPREV

Projeto/Atividade: 2359000 – Manter a sede do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais

3.3.90.35.00 – Serviços de Consultoria

3.3.90.35.05.01.02 – Assessoria e Consultoria Técnica ou Jurídica - P. Jurídica

Considerando a autorização do Sr. Diretor Presidente da Patoprev quanto à contratação do objeto e a dotação orçamentária que deverão subsidiar as despesas decorrentes.

Considerando a pesquisa de preços de mercado junto às empresas do ramo do objeto a ser licitado, objetivando dispor de estimativa do valor da contratação.

Infere-se que o Parecer Jurídico em Processos Licitatórios cumpre a função de análise à legalidade do procedimento, bem como os pressupostos formais da contratação, ou seja, avaliar a compatibilidade dos atos administrativos produzidos no processo de contratação pública com o sistema jurídico vigente.

Cumpra-se aclarar que a análise neste parecer se restringe a verificação dos requisitos formais para deflagração do processo administrativo. Destaca-se que a análise será restrita aos pontos jurídicos, estando excluídos quaisquer aspectos técnicos, econômicos e/ou discricionários.

Quanto às contratações públicas, estas devem ser precedidas da realização de certame licitatório, cumprindo ao Diretor Presidente da Patoprev a escolha da avença que seja mais vantajosa ao interesse público, sem menosprezar o princípio da impessoalidade, que regula a participação dos licitantes, nos termos do artigo 37, inciso XXI, da Constituição da República de 1988.

Nesse sentido, o artigo 37, inciso XXI da Constituição Federal determina que as obras, serviços, compras e alienações da Administração Pública serão precedidas de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, ressalvados os casos especificados na legislação.

A licitação configura procedimento administrativo mediante o qual a Administração Pública seleciona a proposta mais vantajosa, caracterizando-se como ato administrativo formal, praticado pelo Gestor Público, devendo ser processado em estrita conformidade com os princípios estabelecidos na Constituição Federal na legislação infraconstitucional.

Em que pese à obrigatoriedade de realização de procedimento licitatório, o próprio dispositivo constitucional reconhece a existência de exceções à regra ao efetuar a ressalva dos casos especificados na legislação, quais sejam a dispensa e a inexigibilidade de licitação.

Sendo assim, o legislador Constituinte admitiu a possibilidade de existirem casos em que a licitação poderá deixar de ser realizada, autorizando a Administração Pública a

celebrar, de forma discricionária, contratações diretas sem a concretização de certame licitatório.

A dispensa de licitação é uma dessas modalidades de contratação direta. O artigo 75 da Lei 14.133/2021 elenca os possíveis casos de dispensa. Tendo em vista o valor da contratação, o responsável pelas Licitações, Compras e Contratos sugere que a aquisição se dê por dispensa de licitação, com fulcro no art. 75, inciso II, da Lei 14.133/2021.

**Art. 75. É dispensável a licitação:**

**II - para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), no caso de outros serviços e compras;**

Cumprido salientar da atualização do valor previsto no inciso II do Art. 75 da Lei acima, o qual, conforme Decreto nº 11.871, de 29 de dezembro de 2023, foi atualizado perfazendo o montante de R\$ 59.906,02 (cinquenta e nove mil, novecentos e seis reais e dois centavos).

Para o caso em tela, a seleção do fornecedor, será por meio da realização de procedimento de dispensa de licitação, na forma presencial, com fundamento na hipótese do art. 75, inciso II da Lei nº 14.133/2021, culminando na seleção da proposta de menor preço.

Depreende-se a possibilidade, *in casu*, de hipótese de realização do processo de escolha, na forma eletrônica, conforme dispõe o § 2º do art. 17 da referida lei, senão vejamos:

**Art. 17 [...]**

**§ 2º As licitações serão realizadas preferencialmente sob a forma eletrônica, admitida a utilização da forma presencial, desde que motivada, devendo a sessão pública ser registrada em ata e gravada em áudio e vídeo.**

Se fez constar Mapa Comparativo de Preços (anexo), realizado após pesquisa de preço, e que resultou na estimativa de preços a ser utilizado como parâmetro no processo de escolha.

Deve-se, todavia, esclarecer que para ser possível a contratação direta por dispensa de licitação no presente caso, substancial restar comprovado que a proposta ofertada é a mais vantajosa para a administração. E, a demonstração de que o valor contratado é equivalente ao praticado no mercado.

Desta forma, o gestor deve demonstrar o cumprimento dos princípios atinentes à licitação, principalmente os da impessoalidade, moralidade, probidade e julgamento objetivo, além das exigências gerais previstas na Lei nº 14.133/2021, tais como a comprovação da regularidade da empresa a ser contratada, demonstração de que o valor contratado é equivalente ao praticado no mercado e a motivação da decisão da Administração Pública.

O presente processo consta minuta do contrato indicando as exigências constantes Lei 14.133/2021, estabelecendo as regras jurídico-legais aplicáveis ao processo em análise, e por conseguinte mostra-se em consonância com as disposições constitucionais, bem como, aos princípios do Direito Administrativo Pátrio.

Considerando que até então o procedimento não apresenta irregularidades que possam macular a contratação e segue os preceitos legais que regem a matéria, opino pelo prosseguimento do processo de dispensa de licitação em seus posteriores atos.

Isto posto, este Procurador entende não haver óbice ao procedimento licitatório no presente caso, podendo o processo seguir o trâmite nos termos propostos.

É O PARECER, salvo melhor juízo.

Pato Branco, 30 de julho de 2024.

**Vanderlei Ribeiro da Silva**  
**Procurador - Portaria nº 02/2023**  
**OAB/PR 62.881**

(O documento original assinado encontra-se arquivado na sede do PATOPREV)