

## **Proc. Administrativo 605/2026**

---

**De:** Rodrigo M. - PATOPREV-SADMFIN-SDL

**Para:** PATOPREV-SADMFIN-SDL - Setor de Licitação

**Data:** 19/01/2026 às 13:51:57

**Setores (CC):**

PATOPREV

**Setores envolvidos:**

PATOPREV, PATOPREV-SADMFIN, PATOPREV-SC, PATOPREV-SJ, PATOPREV-PRES, PATOPREV-SADMFIN-SDL

### **Avaliação mercadológica e estudo de viabilidade de imóveis**

Para regular processo de dispensa de licitação

—

**Rodrigo Sartor Mayer**  
*Assistente administrativo*

**Proc. Administrativo 1- 605/2026**

**De:** Rodrigo M. - PATOPREV-SADMFIN-SDL

**Para:** PATOPREV-PRES - Presidência

**Data:** 19/02/2026 às 12:51:27

**Setores (CC):**

PATOPREV-SADMFIN, PATOPREV-PRES

Segue ETP para assinatura

–

**Rodrigo Sartor Mayer**

*Assistente administrativo*

**Anexos:**

ETP\_PTAM.pdf

---

Assinado digitalmente (anexos) por:

Assinante	Data	Assinatura	
Luan Leonardo Botura	19/02/2026 15:37:39	1Doc	LUAN LEONARDO BOTURA CPF 066.XXX.XXX-06
ADEMILSON CANDIDO SILVA	19/02/2026 16:19:55	1Doc	ADEMILSON CANDIDO SILVA CPF 809.XXX.XXX-72

Para verificar as assinaturas, acesse <https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **F815-E896-975C-9161**

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### INTRODUÇÃO

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar, elaborado em conformidade com o disposto no art. 18, I c/c § 1º da Lei nº 14.133/2021 e nos arts. 2º a 5º do Decreto Municipal n.º 9.604/2023, que tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda descrita abaixo, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar e embasar eventual Termo de Referência.

Neste sentido, o presente documento expõe resultados dos estudos realizados e busca descrever a solução que atenderá à necessidade especificada, caracterizando a primeira etapa da fase de planejamento de eventual contratação que venha a se mostrar adequada e necessária, em conformidade com as normas e princípios que regem a Administração Pública.

### 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

#### 1.1 O Problema a ser Resolvido e o Contexto Institucional

O Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco (PATOPREV), na qualidade de autarquia gestora do Regime Próprio de Previdência Social (RPPS), enfrenta o desafio contínuo de equacionar o déficit técnico atuarial, identificado em avaliações anuais. Para mitigar esse passivo e garantir a solvência do fundo, o Município de Pato Branco realizou, em 2019 e 2023, operações de dação em pagamento de bens imóveis.

O problema central reside na natureza desses ativos: para que cumpram sua função de cobertura das obrigações previdenciárias, eles precisam ser convertidos em liquidez (recursos financeiros) mediante alienação por leilão público. No entanto, a Administração encontra-se diante de um obstáculo técnico e jurídico: os laudos de avaliação existentes, especialmente os relativos à Lei Municipal n.º 6.202/2023 (datados de outubro de 2023), encontram-se defasados frente ao cenário econômico de 2026.

#### 1.2. Justificativa sob a Perspectiva do Interesse Público

A contratação de empresa especializada para emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) e Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira fundamenta-se em determinados pilares:

Princípio da Atualidade e Valor de Mercado: Conforme ensina Marçal Justen Filho, a avaliação prévia não é mera formalidade, mas condição de validade para evitar a alienação por "preço vil". Dada a volatilidade do mercado imobiliário entre 2023 e 2026, a utilização de laudos com lapso temporal superior a 12 meses afronta o dever de busca pela proposta mais vantajosa.

Proteção do Patrimônio Previdenciário: Sob a ótica de Joel de Menezes Niebuhr, a eficiência administrativa exige que o gestor maximize o retorno dos ativos. No caso do PATOPREV, a subavaliação dos imóveis resultaria em prejuízo direto ao fundo garantidor dos benefícios dos segurados, caracterizando potencial dano ao erário.

O TCE-PR e o TCU consolidam o entendimento de que a base para o preço mínimo em leilões deve refletir com precisão o valor justo de mercado. A ausência de atualização técnica expõe o certame a riscos de impugnações e nulidades, além de responsabilização pessoal dos gestores por falta de cautela na formação do preço.

Rentabilidade Atuarial: O Estudo de Viabilidade é indispensável para garantir que a alienação ocorra em momento oportuno e por valores que atendam à meta atuarial estabelecida, transformando o patrimônio imobiliário em ativos financeiros produtivos e seguros.

Por outro lado, recomenda-se a contratação separada do Estudo de Viabilidade Econômica-Financeira em procedimento autônomo, uma vez que profissionais do mercado imobiliário, ainda que habilitados para PTAM (ABNT NBR 14.653), não detêm expertise qualificada em análise atuarial previdenciária, projeções financeiras de longo prazo e rentabilidade compatível com metas do RPPS, áreas que exigem conhecimento especializado em normas da Secretaria de Previdência, Atricon e contabilidade atuarial.

### **1.3. Conclusão da Necessidade**

Portanto, a necessidade da contratação caracteriza-se como o dever de saneamento técnico e jurídico prévio à fase externa da licitação de alienação. Sem a atualização dos laudos em conformidade com as normas da ABNT, o PATOPREV ficaria impedido de prosseguir com o leilão, perpetuando a imobilização de ativos e o agravamento do déficit atuarial, o que contraria o interesse público e a boa governança previdenciária.

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

A presente contratação não estava prevista no Plano de Contratações Anual do PATOPREV para o exercício de 2026, uma vez que, até então, os imóveis possuíam avaliações vigentes. Contudo, após consulta ao Departamento Jurídico, identificou-se a necessidade de atualizar os valores dos referidos imóveis, de modo a assegurar a adequada

segurança jurídica. Assim, trata-se de uma contratação nova, não contemplada originalmente no referido plano.

### **3 – LEVANTAMENTO DE MERCADO**

Considerando a complexidade dos imóveis (oriundos de dação em pagamento e com alto valor venal) e a finalidade previdenciária e com base no Documento de Formalização da Demanda e após realizado o levantamento de mercado, as alternativas para a Administração Pública são as seguintes:

:

#### **3.1 - Execução por Servidores da Administração Direta (Engenheiros/Arquitetos)**

Utilização de profissionais do quadro da Prefeitura de Pato Branco ou do próprio PATOPREV.

##### **Vantagens:**

Ausência de desembolso financeiro direto para pagamento de terceiros. Não há necessidade de desembolso orçamentário para pagamento de honorários a terceiros. Servidores da prefeitura possuem familiaridade com o zoneamento e a dinâmica urbana de Pato Branco.

##### **Desvantagens:**

De acordo com Niebuhr, a "suposta economia" pode gerar um custo de oportunidade elevado. Servidores municipais, embora habilitados, podem não possuir a especialização específica em Engenharia de Avaliações Críticas ou em Estudos de Viabilidade Econômico-Financeira para fins previdenciários. Além disso, a jurisprudência do TCU (Acórdão 1457/2010 - Plenário) enfatiza a necessidade de independência e isenção, o que é mais robusto em laudos de terceiros.

Conforme Marçal Justen Filho, a Administração deve buscar a perfeição técnica. Engenheiros do quadro geral costumam focar em obras e projetos, podendo carecer de domínio nas normas de inferência estatística da ABNT NBR 14653 para imóveis de grande porte.

Ao alocar servidores para esta tarefa, retira-se força de trabalho de outras frentes prioritárias da gestão municipal.

O TCU alerta que, em alienações de alto valor, a utilização de uma consultoria independente reforça a transparência e evita alegações de que o laudo foi "ajustado" para facilitar a venda ou inflar o patrimônio do RPPS.

Baixa viabilidade, devido à carga de trabalho das secretarias e à necessidade de laudos com selo de perito especializado para evitar contestações no leilão.

### 3.2 - Convênio com Instituições Financeiras Públicas

Contratação direta de bancos públicos para a prestação do serviço de avaliação.

#### **Vantagens:**

Elevada fé pública e credibilidade institucional perante o TCE-PR.

Possibilidade de contratação direta fundamentada no Art. 75 da Lei 14.133/2021

#### **Desvantagens:**

O custo de avaliação da CEF, muitas vezes baseado em tabelas fixas, pode ser superior ao de mercado para lotes de imóveis. Ademais, bancos focam no valor de garantia e podem não entregar o Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira detalhado que a meta atuarial do RPPS exige.

O trâmite burocrático bancário pode não ser compatível com a celeridade necessária para o leilão previsto para o exercício de 2026.

### 3.3 - Contratação de Empresa Especializada via Licitação

Seleção de empresa especializada em avaliações imobiliárias e viabilidade financeira.

#### **Vantagens:**

Conforme Marçal Justen Filho, a licitação permite o amplo acesso ao mercado, garantindo a seleção da proposta mais vantajosa. Permite exigir certificações específicas (ABNT NBR 14653) e experiência em ativos de RPPS

Um laudo técnico robusto, emitido por perito independente, blinda o gestor do PATOPREV contra acusações de gestão temerária ou venda de ativos por preço vil. A validade de um ato administrativo de alienação repousa na fidedignidade da avaliação prévia. No caso do PATOPREV, por envolver imóveis de alto valor oriundos de dação em pagamento (atos que já costumam ser alvo de fiscalização intensa pelo TCE-PR), um laudo emitido por empresa externa afasta qualquer suspeita de subjetivismo ou pressão política para "ajustar" valores, protegendo os gestores contra acusações de gestão temerária.

A emissão de um PTAM, nos termos da NBR 14653, exige o uso de tratamentos estatísticos (inferência) que muitas vezes excedem a capacidade técnica de equipes internas genéricas. Para o leilão previsto para 2026, a empresa contratada trará dados de mercado real, capturando a valorização de Pato Branco, o que garante que o preço mínimo do leilão não seja defasado, maximizando o aporte ao fundo previdenciário.

Ao contratar uma empresa para revalidar laudos de 2024 e emitir novos para os de 2023, o PATOPREV elimina o risco de o leilão ser suspenso por liminares baseadas em "preço desatualizado", garantindo a segurança jurídica do certame.

#### **Desvantagens:**

Exige a mobilização da equipe de licitações para a elaboração do edital e condução do certame.

A Administração deve acompanhar de perto para garantir que a empresa vencedora cumpra rigorosamente os requisitos da ABNT.

### **3.4 - Conclusão Da Análise De Alternativas**

A contratação de empresa especializada apresenta-se como a solução tecnicamente superior e juridicamente mais segura para o PATOPREV, pois garante a independência necessária para a fixação do preço mínimo do leilão, em estrito cumprimento ao Art. 18, inciso IX, da Lei nº 14.133/2021. Conforme a doutrina de Joel de Menezes Niebuhr, a busca pela eficiência administrativa exige que objetos de alta complexidade técnica — como a reavaliação de ativos de elevado valor para amortização de déficit — sejam executados por quem detém expertise certificada, o que confere maior fé pública aos laudos perante o TCE-PR. Essa escolha assegura a fidedignidade dos valores mercadológicos, maximiza o potencial de arrecadação do fundo e blinda a governança do Instituto contra questionamentos sobre a higidez do patrimônio imobiliário vinculado à meta atuarial.

Sob a ótica dos riscos, embora essa alternativa demande desembolso financeiro imediato e exija um esforço administrativo adicional na condução do processo licitatório, tais desvantagens são plenamente mitigadas pela proteção patrimonial gerada. O custo da contratação é irrisório se comparado ao risco de prejuízo ao erário previdenciário decorrente de uma alienação por valor defasado, sendo este gasto neutralizado pela garantia de uma venda fundamentada em dados científicos. Além disso, a possibilidade de entrega de produtos técnicos insatisfatórios é contida mediante a exigência de rigorosa qualificação técnica no edital e a fixação de cláusulas penais contratuais, assegurando que o PATOPREV obtenha subsídios aptos a suportar auditorias da Secretaria de Previdência e garantir a solvência do regime a longo prazo.

## **4 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

A solução consiste na contratação de pessoa jurídica especializada para a prestação de serviços técnicos de Engenharia de Avaliações, visando à emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) para os imóveis pertencentes ao patrimônio do PATOPREV. O serviço deverá ser executado de forma a fornecer subsídio técnico incontestável para a fixação do preço mínimo em futuro processo de leilão público.

### **4.1. Requisitos Técnicos Obrigatórios e Padrões de Qualidade**

Para garantir a higidez da avaliação e o alinhamento com a jurisprudência do TCE-PR e do TCU, a execução do objeto deverá observar rigorosamente os seguintes requisitos:

Os laudos devem ser elaborados exclusivamente por profissionais legalmente habilitados (Engenheiros ou Arquitetos), com registro ativo no respectivo conselho de classe (CREA ou CAU). É obrigatória a apresentação da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), devidamente emitida e quitada, para cada avaliação.

O trabalho deverá seguir estritamente os procedimentos e critérios estabelecidos nas normas ABNT NBR 14653-1 (Procedimentos Gerais) e ABNT NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos).

A contratada deverá priorizar o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Caso seja necessário, deverá utilizar o tratamento científico dos dados (inferência estatística), conforme preconizado por Niebuhr, para mitigar o subjetivismo do avaliador e conferir maior segurança jurídica ao valor apurado. O laudo deve conter o memorial de cálculo detalhado.

É obrigatória a realização de vistoria in loco em cada imóvel, acompanhada de:

- Relatório fotográfico completo e datado;
- Descrição minuciosa do imóvel (área, localização, benfeitorias);
- Análise do estado de conservação e identificação de eventuais necessidades de reforma/manutenção;
- Análise detalhada do entorno e da infraestrutura urbana disponível.

O PTAM deve apresentar pesquisa de dados comparativos contemporâneos, analisando a volatilidade do mercado local de Pato Branco para a determinação do valor de mercado atualizado.

O laudo deverá definir expressamente o valor mínimo sugerido para alienação, considerando as particularidades da venda em leilão público.

Considerando a volatilidade do mercado imobiliário e as recomendações de controle externo, o laudo deverá ter validade máxima de 180 dias até a data da publicação do edital de leilão, garantindo que o preço de venda reflita a realidade econômica do momento.

#### **4.2. Estrutura do Produto Entregável**

Cada Parecer Técnico (PTAM) deverá ser entregue em formato digital (PDF assinado eletronicamente) e físico, contendo a assinatura do profissional responsável e todos os anexos técnicos descritos no item 4.1.

### **5 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

Para além das especificações técnicas do laudo, a contratação deverá observar requisitos de qualificação e execução fundamentais para a validade do processo de alienação do PATOPREV.

### 5.1. Requisitos de Qualificação Técnica

A qualificação técnica deve ser o mínimo necessário para garantir a execução do objeto, sem restringir indevidamente a competitividade. Para esta demanda, exigem-se:

**Capacidade Técnico-Operacional:** Apresentação de atestado(s) de capacidade técnica, emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando que a empresa já executou serviços de avaliação de imóveis urbanos de complexidade similar, com área mínima de 4.400(m<sup>2</sup>), podendo ser computado o somatório de atestados, observando as normas da ABNT.

**Regularidade Profissional:** Comprovação de que a empresa e seu responsável técnico possuem registro ativo e regular junto ao CREA ou CAU, em conformidade com as atribuições profissionais estabelecidas pelo sistema CONFEA/CREA ou CAU/BR para engenharia de avaliações.

### 5.2. Condições de Execução e Prazos

Considerando que a validade dos laudos para fins de leilão é de 180 dias, o cronograma será conforme abaixo:

**Prazo de Entrega:** Os 03 (três) laudos deverão ser entregues em até 60 (sessenta) dias corridos após a assinatura da Ordem de Serviço, garantindo tempo hábil para aprovação pelo Conselho Deliberativo e publicação do edital de leilão.

**Recebimento e Aceite:** O recebimento será realizado em duas etapas (Provisório e Definitivo). O Aceite Definitivo ficará condicionado à conferência técnica pela equipe do PATOPREV (ou setor de engenharia da Prefeitura), verificando a conformidade com a NBR 14653.

### 5.3. Deveres de Confidencialidade e Ética

Dado que os valores apurados serão utilizados como preço mínimo em licitação (leilão), a contratada deverá:

Firmar Termo de Confidencialidade, proibindo a divulgação dos valores avaliados a terceiros antes da publicação oficial do edital de leilão, visando evitar o direcionamento ou o conluio de licitantes, prática combatida pela jurisprudência do TCU.

O profissional responsável pela avaliação não poderá participar, direta ou indiretamente, como licitante no futuro leilão dos imóveis avaliados, para evitar conflito de interesses.

#### **5.4. Sustentabilidade e Governança**

Alinhado ao princípio da eficiência e sustentabilidade, os laudos devem ser entregues, também, em meio digital com assinatura eletrônica qualificada (Padrão ICP-Brasil), facilitando o arquivamento no processo administrativo digital do PATOPREV.

### **6 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES**

A metodologia adotada para a definição do quantitativo baseia-se na correlação direta entre o patrimônio imobiliário a ser alienado e a necessidade de suporte técnico individualizado para cada matrícula.

A unidade de medida escolhida é a Unidade (Laudo), onde cada unidade corresponde à entrega de 01 (um) PTAM completo para um imóvel específico, independentemente de sua área, uma vez que cada bem exige:

- Laudo elaborado por profissional habilitado
- Registro no CREA/CAU do profissional avaliador
- ART/RRT da avaliação emitida e quitada
- Metodologia conforme ABNT NBR 14653-1 e 14653-2
- Vistoria do imóvel com relatório fotográfico
- Análise de mercado com pesquisa de dados comparativos
- Determinação do valor de mercado atualizado
- Definição do valor mínimo para alienação
- Data da avaliação (validade máxima 180 dias para o leilão)
- Assinatura do profissional responsável
- Descrição completa do imóvel (área, localização, características)
- Análise do entorno e infraestrutura urbana
- Estado de conservação e eventuais necessidades de reforma
- Tratamento científico dos dados (se método comparativo)
- Memorial de cálculo do valor

#### **6.1. Memória de Cálculo**

A quantidade total foi extraída do levantamento patrimonial das dações em pagamento:

Item	Descrição do Ativo (Imóvel)	Qtd. de Laudos
01	Lote 03 da Quadra 57, situado à Avenida Brasil, esquina com Rua Itacolomi, Centro, em Pato Branco – PR, com área de 1.400,22 m <sup>2</sup> , matrícula sob n° 30.412 do 1° Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pato Branco (sem construções)	01
02	Lote Urbano n° 02, da Quadra n° 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 n° 43.926 do 1° Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR	01
03	Lote Urbano n° 03, da Quadra n° 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 n° 46.152 do 1° Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR.	01
<b>Total</b>		<b>03 Laudos</b>

A definição do quantitativo deve limitar-se ao estritamente necessário para atender ao interesse público. No caso em análise, a elaboração de três laudos individuais mostra-se indispensável por duas razões: indivisibilidade técnica, uma vez que a avaliação conjunta dos imóveis em um único laudo comprometeria a precisão exigida pelas normas aplicáveis, especialmente a ABNT NBR 14653, gerando risco de nulidade; e finalidade específica de leilão, pois cada imóvel poderá compor lote próprio, sendo necessária a emissão de laudos autônomos para assegurar a correta formação dos preços mínimos individuais.

## 7 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Embora a Lei n° 14.133/2021 estabeleça o parcelamento como regra para ampliar a competitividade, o caso concreto do PATOPREV exige o agrupamento dos 03 (três) laudos em um Lote Único, sob pena de prejuízo à integridade técnica e à eficiência administrativa.

O parcelamento deve ser afastado quando a divisão do objeto prejudicar a economia de escala ou a unidade técnica da solução. No caso da avaliação de imóveis destinados ao equacionamento do déficit atuarial, a utilização de diferentes empresas para cada laudo (fragmentação do objeto) apresenta riscos críticos:

Caso três empresas distintas forem contratadas, cada uma utilizará diferentes amostras de mercado e critérios de homogeneização. Isso pode gerar distorções nos valores de imóveis situados em regiões similares.

É necessário transparência e comparabilidade nos ativos garantidores. Ter laudos com metodologias subjetivas discrepantes dificulta a consolidação da estratégia de alienação e a prestação de contas aos órgãos de controle.

Se o PATOPREV realizar o leilão com laudos baseados em critérios técnicos divergentes entre si, abre-se margem para impugnações por parte dos licitantes, alegando que o critério de fixação do preço mínimo não é isonômico ou carece de um padrão técnico institucional. O agrupamento em lote único garante que uma única "assinatura técnica" responda pela coerência dos preços de todos os imóveis envolvidos no projeto de lei autorizativo.

O acompanhamento de três contratos separados para um objeto de baixa complexidade quantitativa (apenas 03 laudos), afronta o Princípio da Eficiência, pois, o esforço de fiscalização e recebimento para um escopo tão reduzido eleva o "custo de transação" da Administração, tornando a gestão do contrato mais cara que o próprio benefício do parcelamento.

O mercado de avaliações possui custos fixos (deslocamento, vistoria, mobilização). O agrupamento dos 03 itens em um lote torna o certame mais atrativo para as empresas, garantindo maior competitividade e propostas com preços globais mais vantajosos.

Portanto, a opção pelo Lote Único (composto por 3 itens) é a que melhor atende ao interesse público. Esta estratégia assegura que a metodologia de avaliação seja uniforme, que os dados comparativos de mercado em Pato Branco sejam harmonizados e que o PATOPREV obtenha um conjunto documental coeso, indispensável para a segurança jurídica da futura alienação em leilão.

## 8 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Os valores foram colhidos junto à outras contratações públicas e orçamentos de fornecedores, considerando o mesmo objeto e contratações semelhantes.

LOTE ÚNICO				
Item	Descrição do Ativo (Imóvel)	Qtd. de Laudos	Valor Unit	Valor total

01	Lote 03 da Quadra 57, situado à Avenida Brasil, esquina com Rua Itacolomi, Centro, em Pato Branco – PR, com área de 1.400,22 m², matrícula sob n° 30.412 do 1° Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pato Branco (sem construções)	01	R\$ 2.086,00	2.086,00
02	Lote Urbano n° 02, da Quadra n° 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 n° 43.926 do 1° Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR	01	R\$ 2.086,00	R\$ 2.086,00
03	Lote Urbano n° 03, da Quadra n° 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 n° 46.152 do 1° Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR.	01	R\$ 2.086,00	R\$ 2.086,00
<b>Total global</b>			<b>R\$ 6.258,00 (seis mil, duzentos e cinquenta e oito reais)</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• O custo está relacionado à complexidade metodológica, não à metragem</li> <li>• A maior parte do esforço está na pesquisa de mercado e inferência estatística, comum aos três imóveis</li> </ul>				

## 9 – DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação de empresa especializada para a emissão dos 03 (três) Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica (PTAM) visa alcançar os seguintes resultados:

### 9.1. Economicidade e Proteção do Patrimônio Público (Financeiro)

A economicidade, neste cenário, é medida pela prevenção de perdas patrimoniais e pela segurança na formação do preço. Imóveis de alto valor (como os recebidos em dação pelo Município), uma subavaliação de apenas 1% ou 2% decorrente de um laudo amador ou

desatualizado pode representar perdas ao PATOPREV. O investimento na contratação garante a venda pelo valor justo de mercado.

A utilização de laudos técnicos robustos, fundamentados em inferência estatística (tratamento científico), reduz drasticamente a probabilidade de impugnações judiciais ou administrativas ao leilão. Conforme aponta Niebuhr, a "economia" de não contratar um perito muitas vezes se converte em "prejuízo" com honorários advocatícios e suspensões de certames pelo TCE-PR ou pelo Judiciário.

Ao agrupar os 3 laudos em um único lote, o PATOPREV atrai empresas de maior porte, reduzindo o custo unitário por laudo devido ao aproveitamento da mesma estrutura de pesquisa de mercado na região de Pato Branco.

## **9.2. Melhor Aproveitamento de Recursos Humanos**

A contratação externa promove a otimização da força de trabalho interna, baseada no Princípio da Segregação de Funções e na Eficiência Operacional:

Os engenheiros e arquitetos da Prefeitura de Pato Branco possuem alta demanda em obras de infraestrutura e fiscalização urbana. Deslocá-los para realizar avaliações complexas com tratamento científico de dados (exigência da NBR 14653) geraria um Custo de Oportunidade negativo, atrasando obras essenciais.

Ao contratar uma empresa, a responsabilidade civil e técnica pela precisão dos valores é deslocada para o particular. Isso protege o PATOPREV e seus gestores de eventuais apontamentos de "gestão temerária" por parte dos órgãos de controle, uma vez que a decisão de venda estará lastreada em perícia independente.

A engenharia de avaliações é um nicho que exige softwares estatísticos e bancos de dados de mercado que o servidor público genérico muitas vezes não possui ou não domina com a frequência necessária para garantir a precisão exigida pela Atricon.

## **9.3. Aproveitamento de Recursos Materiais e Tecnológicos**

A Administração Pública deixa de investir em ativos que seriam subutilizados, transferindo esse ônus ao contratado:

A empresa contratada traz consigo assinaturas de portais imobiliários, bases de dados de transações reais e softwares de inferência estatística (ex: Sisdea, AutoAvaliar). O PATOPREV economiza ao não precisar adquirir licenças de software ou manter bases de dados próprias de transações imobiliárias locais.

O resultado esperado é a entrega de laudos em formato digital nativo, com assinaturas ICP-Brasil e também em formato físico, o que facilita a transparência ativa no Portal da Transparência e no PNCP.

O resultado final pretendido é a higidez do fundo previdenciário. Um laudo preciso permite que o leilão ocorra no início de 2026 com um preço mínimo realista. Isso acelera o aporte de recursos para a cobertura das obrigações de aposentadoria e pensão, reduzindo a necessidade de aportes suplementares por parte do Tesouro Municipal e garantindo a rentabilidade exigida pela meta atuarial do RPPS.

## **10 - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO**

A eficácia da contratação de serviços técnicos especializados para o PATOPREV depende fundamentalmente de uma fase preparatória rigorosa e da correta estruturação da gestão contratual, em estrita observância ao Art. 18, inciso XIII, da Lei nº 14.133/2021. Previamente à celebração do contrato, a Administração deve realizar o saneamento documental exaustivo dos imóveis envolvidos, garantindo que matrículas atualizadas, certidões de ônus e as legislações municipais de dação em pagamento estejam prontamente organizadas para entrega à contratada. Além disso, é indispensável estabelecer um cronograma logístico para o agendamento das vistorias obrigatórias, assegurando que o perito tenha livre acesso aos ativos, o que evita atrasos injustificados e pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro por mora da Administração.

No âmbito da governança, a designação formal do gestor e do fiscal do contrato deve respeitar o princípio da segregação de funções, conforme orienta a doutrina de Marçal Justen Filho, garantindo que a fiscalização técnica seja exercida por profissionais aptos a validar o rigor metodológico da NBR 14653.

Complementarmente, a Administração deve implementar mecanismos de mitigação de conflitos de interesse e proteção do sigilo das informações. Seguindo as lições de Joel de Menezes Niebuhr, é necessário que os fiscais e a empresa contratada firmem declarações de impedimento e termos de confidencialidade, assegurando que os valores apurados não sejam divulgados antes da publicação oficial do edital de leilão. Tal providência é vital para a lisura do certame e para evitar o direcionamento da futura licitação. Finalmente, a integração dos resultados com o PATOPREV deve ser planejada antecipadamente, permitindo que os novos laudos sejam incorporados à contabilidade atuarial imediatamente após o aceite definitivo, garantindo a celeridade necessária para o equacionamento do déficit previdenciário.

## 11 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A contratação de empresa para emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) não é um ato isolado, mas o elo inicial de uma cadeia de eventos que culminará na liquidez dos ativos. A principal interdependência reside na contratação de serviços de leiloeiro oficial ou designação de servidor para tal função, conforme o Art. 31 da Nova Lei de Licitações. A validade do PTAM, limitada a 180 dias neste planejamento, impõe que o processo de seleção do leiloeiro e a publicação do respectivo edital ocorram de forma concomitante ou imediatamente subsequente à homologação dos laudos, sob pena de perda da eficácia técnica dos valores apurados e necessidade de retrabalho com custos adicionais para o Instituto.

Outro ponto de interdependência crítica, conforme já debatido na análise de alternativas, é a contratação de consultoria atuarial e financeira especializada. Enquanto o PTAM define o quantum do ativo, o estudo de viabilidade econômica e atuarial definirá o quando e o como, projetando o impacto da alienação no fluxo de caixa do RPPS e na amortização do déficit técnico. A harmonização entre esses dois objetos é fundamental para que os Conselhos possuam subsídios íntegros; laudos de avaliação sem o devido estudo de impacto atuarial tornam o projeto de lei autorizativo vulnerável a questionamentos por parte do Poder Legislativo e dos órgãos de controle.

No âmbito das contratações correlatas, deve-se considerar a necessidade eventual de serviços notariais e de registro de imóveis, visando o saneamento de quaisquer pendências nas matrículas que possam ser identificadas durante a vistoria técnica da empresa avaliadora. A regularidade registral é condição sine qua non para a atratividade do leilão e para a segurança jurídica da transferência de propriedade. De forma análoga, a Administração deve prever a manutenção de contratos de zeladoria, limpeza e vigilância para os imóveis desocupados durante o período de avaliação e exposição para venda. Como ensina Joel de Menezes Niebuhr, a depreciação física do bem por falta de manutenção impacta diretamente o valor de mercado apurado no PTAM, podendo gerar discrepâncias entre o laudo e a realidade física no dia da arrematação.

Por fim, a eficácia do leilão futuro depende de uma estratégia de marketing e publicidade institucional, que pode exigir contratação correlata para garantir que os editais alcancem o maior número possível de interessados, maximizando o ágio sobre o preço mínimo fixado pela consultoria de engenharia. A coordenação desses contratos interdependentes exige que o cronograma do PATOPREV seja gerido sob a ótica da "linha crítica", onde o atraso em uma contratação correlata compromete a utilidade econômica de todas as demais, afrontando o Princípio da Eficiência e a busca pela proposta mais vantajosa para o fundo previdenciário.

## **12 - IMPACTOS AMBIENTAIS**

Os impactos ambientais derivam principalmente do deslocamento para vistorias (emissão de CO<sub>2</sub>) e do consumo de materiais de escritório.

A contratada deverá apresentar cronograma de vistorias otimizado, agrupando as visitas aos 03 imóveis para reduzir o número de deslocamentos e a queima de combustíveis fósseis.

Embora o objeto principal seja um serviço, a execução gera resíduos de equipamentos técnicos e materiais de escritório.

Recomendação de que a empresa utilize equipamentos (computadores, câmeras, drones) com selos de eficiência energética (ex: Procel ou Energy Star) e realize o processamento de dados em nuvem.

Caso a contratada necessite descartar baterias, pilhas ou equipamentos de medição utilizados durante o serviço em Pato Branco, deverá observar a política de Logística Reversa, comprovando o descarte em pontos de coleta adequados no município, conforme a Lei n.º 12.305/2010.

Eventuais impressões de rascunhos ou cópias de segurança físicas desatualizadas devem ser destinadas à reciclagem de papel.

A empresa deve respeitar as normas de silêncio e as diretrizes ambientais de Pato Branco durante as vistorias in loco.

## **13 – POSICIONAMENTO CONCLUSIVO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Diante de todo o levantamento técnico e jurídico realizado, conclui-se pela plena viabilidade e absoluta necessidade da contratação de empresa especializada para a emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM). Esta solução apresenta-se como a única via capaz de assegurar que a alienação dos imóveis recebidos em dação em pagamento ocorra sob o manto da legalidade e da máxima eficiência econômica. A opção pela via licitatória justifica-se por permitir o amplo acesso ao mercado, garantindo a seleção da proposta mais vantajosa e possibilitando a exigência de certificações rigorosas, como a ABNT NBR 14653, e experiência prévia em ativos de Regimes Próprios de Previdência Social (RPPS). Tal rigor técnico é indispensável, uma vez que a validade de qualquer ato administrativo de alienação repousa na fidedignidade da avaliação prévia, elemento que, no caso do PATOPREV, serve como salvaguarda contra acusações de gestão temerária ou de venda de ativos por "preço vil".

A contratação de perito independente revela-se estratégica para blindar a governança da autarquia, especialmente diante da fiscalização intensa do TCE-PR sobre

operações de dação e leilão. Um laudo emitido por empresa externa afasta qualquer suspeição de subjetivismo ou pressão política, garantindo a isenção necessária para a fixação do preço mínimo. Além disso, a complexidade inerente ao tratamento estatístico por inferência, exigido pela NBR 14653, muitas vezes excede a capacidade técnica de equipes internas genéricas. Para o leilão projetado para o exercício de 2026, a contratada fornecerá dados de mercado contemporâneos que capturam a real valorização imobiliária de Pato Branco, impedindo que o preço mínimo seja defasado e maximizando o aporte ao fundo previdenciário para o equacionamento do déficit atuarial.

Sob o aspecto da segurança jurídica, a emissão de novos laudos e a revalidação técnica dos documentos de 2024 eliminam o risco crítico de suspensão do certame por liminares baseadas em preços desatualizados. Conforme a doutrina de Joel de Menezes Niebuhr, a busca pela eficiência administrativa impõe que objetos de alta complexidade técnica sejam executados por detentores de expertise certificada, o que confere maior fé pública aos atos perante os órgãos de controle. Ressalta-se, ainda, a correção metodológica em segregar a avaliação mercadológica do estudo de viabilidade atuarial, garantindo que cada profissional atue estritamente dentro de sua área de competência — engenharia e atuária, respectivamente — conforme as normas da Atricon e da Secretaria de Previdência.

Portanto, embora a contratação demande desembolso financeiro imediato, tal investimento é irrisório e plenamente mitigado pela proteção patrimonial gerada. O custo é neutralizado pela garantia de uma venda fundamentada em dados científicos, protegendo o erário previdenciário de prejuízos decorrentes da volatilidade do mercado. A presente contratação, fundamentada no Art. 18, inciso IX, da Lei nº 14.133/2021, caracteriza-se como o dever de saneamento técnico e jurídico prévio indispensável, sendo a medida mais adequada para garantir a solvência do regime e a proteção dos direitos dos segurados a longo prazo.

#### 14 – ANÁLISE DE RISCO DA CONTRATAÇÃO

O nível de risco é obtido pelo produto  $P \times I$ . Consideramos níveis: Baixo (1-5), Médio (6-12), Alto (13-20) e Crítico (21-25).

Evento de Risco	P	I	Nível	Ação Preventiva (Mitigação)	Contingência
<b>Defasagem do valor de mercado</b> (Valor apurado tornar-se obsoleto antes do leilão em 2026).	3	4	<b>12</b>	Estabelecer validade máxima de 180 dias para o laudo e exigir uso de métodos científicos (inferência).	Realização de revalidação formal ou "laudo de atualização" simplificado pela contratada.
<b>Deficiência Técnica</b>	2	5	<b>10</b>	Exigência de qualificação	Glosa no pagamento e

Evento de Risco	P	I	Nível	Ação Preventiva (Mitigação)	Contingência
<b>do Laudo</b> (Não atendimento às normas da ABNT NBR 14653).				técnica rigorosa (ART/RRT) e fiscalização por servidor capacitado.	exigência de correção imediata sob pena de rescisão e sanção.
<b>Licitação Deserta ou Fracassada</b> (Ausência de empresas interessadas no lote único).	2	3	6	Ampla publicidade e pesquisa de preços realista para garantir a atratividade do certame.	Revisão das exigências do edital e nova pesquisa de mercado para republicação.
<b>Dificuldade de Acesso aos Imóveis</b> (Impedimento para vistoria <i>in loco</i> obrigatória).	2	3	6	Notificação prévia aos eventuais ocupantes e suporte da equipe de patrimônio do PATOPREV.	Reagendamento imediato e, se necessário, auxílio de força administrativa/jurídica.
<b>Conflito de Interesses</b> (Avaliador utilizar informações privilegiadas ou participar do leilão).	1	5	5	Cláusula contratual expressa de impedimento e assinatura de termo de confidencialidade/ética.	Anulação do laudo, rescisão contratual e comunicação aos conselhos profissionais (CREA/CAU).
<b>Atraso na Entrega dos Produtos</b> (Comprometimento do cronograma do leilão/PL).	3	4	12	Cronograma de execução com marcos de entrega parciais e acompanhamento semanal do fiscal.	Aplicação de multas moratórias previstas na Lei 14.133/2021 e convocação de remanescentes.

Pato Branco, datado e assinado digitalmente.

**De:** Rodrigo M. - PATOPREV-SADMFIN-SDL

**Para:** Envolvidos internos acompanhando

**Data:** 23/02/2026 às 13:55:18

Pesquisa de Preços

—

**Rodrigo Sartor Mayer**  
*Assistente administrativo*

**Anexos:**

Pesquisa\_de\_Precos.pdf

## Solicitação de Orçamento - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e Estudo de Viabilidade Econômica Financeira



**De** <licitacao.patoprev@patobranco.pr.gov.br>  
**Cópia Oculta (Cco)** <atendimento@imobiliariatrento.com.br>, <solar@solar.imb.br>, <atendimento@valmirimoveis.com.br>, <atendimento@ciroimoveispb.com.br>, <imobiassmann@gmail.com>, <contato@famexempreendimentos.com.br>, <contato@imobili.imb.br>, <atendimento@imobiliariabelamorada.com.br>, <sac@moretti.imb.br>, <conceitopbimoveis@outlook.com>, [5 mais...](#)  
**Data** 2026-01-13 14:27

Boa tarde, solicitamos orçamento para o objeto abaixo:

Contratação de empresa especializada para emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) e elaboração de Estudo de Viabilidade Econômica Financeira, conforme normas da ABNT, de imóveis recebidos do Município de Pato Branco em processo de dação em pagamento, a serem envolvidos em processo de leilão, visando equacionamento de déficit previdenciário e atendendo as necessidades do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco:

1 - Lote 03 da Quadra 57, situado à Avenida Brasil, esquina com Rua Itacolomi, Centro, em Pato Branco – PR, com área de 1.400,22 m<sup>2</sup>, matrícula sob n° 30.412 do 1° Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pato Branco (sem construções)

2 - Lote Urbano n° 02, da Quadra n° 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 n° 43.926 do 1° Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR

3 - Lote Urbano n° 03, da Quadra n° 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 n° 46.152 do 1° Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR.

Devem fazer parte do processo de contratação, os itens abaixo:

- Laudo elaborado por profissional habilitado
- Registro no CREA/CAU do profissional avaliador
- ART/RRT da avaliação emitida e quitada
- Metodologia conforme ABNT NBR 14653-1 e 14653-2
- Vistoria do imóvel com relatório fotográfico
- Análise de mercado com pesquisa de dados comparativos
- Determinação do valor de mercado atualizado
- Definição do valor mínimo para alienação
- Data da avaliação (validade máxima 180 dias)
- Assinatura do profissional responsável
- Descrição completa do imóvel (área, localização, características)
- Análise do entorno e infraestrutura urbana
- Estado de conservação e eventuais necessidades de reforma
- Tratamento científico dos dados (se método comparativo)
- Memorial de cálculo do valor

Atenciosamente,

Rodrigo Sartor Mayer  
Setor de Licitações / PATOPREV  
(46) 99902-0700

## Re: Solicitação de Orçamento - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e Estudo de Viabilidade Econômica Financeira



De Morada 46 <atendimento.morada46@gmail.com>

Para <licitacao.patoprev@patobranco.pr.gov.br>

Data 2026-01-15 18:53

Olá, Rodrigo

O **Laudo Técnico** será elaborado por profissional habilitado, seguindo os critérios técnicos e normativos aplicáveis, com o objetivo de fornecer uma análise detalhada, segura e confiável das condições do imóvel.

### Valor do investimento:

**R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por imóvel**

**Valor total: R\$ 6.000,00 (seis mil reais)**

## O laudo técnico contempla:

- Vistoria técnica individual de cada terreno;
- Análise de localização, topografia, acessos e infraestrutura;
- Verificação de zoneamento e parâmetros urbanísticos (quando aplicável);
- Pesquisa de mercado comparativa;
- Definição do valor de mercado de cada terreno;
- Registro fotográfico profissional com drone;
- Emissão de **Laudo Técnico de Avaliação**, com validade técnica e jurídica, assinado por profissional habilitado.

Após a confirmação desta proposta, daremos início aos agendamentos das vistorias técnicas e, se aplicável, à captação das imagens aéreas por drone, conforme alinhado, respeitando os prazos estabelecidos.

Para formalização da contratação, basta a confirmação por escrito, ocasião em que serão encaminhados o contrato de prestação de serviços e as orientações para início imediato dos trabalhos.

Ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos e aguardamos a sua aprovação para darmos sequência.

Att: Corretora Paola Pereira

- 46 99107-1206

Em ter., 13 de jan. de 2026 às 14:37, <[licitacao.patoprev@patobranco.pr.gov.br](mailto:licitacao.patoprev@patobranco.pr.gov.br)> escreveu:

Boa tarde, solicitamos orçamento para o objeto abaixo:

Contratação de empresa especializada para emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) e elaboração de Estudo de Viabilidade Econômica Financeira, conforme normas da ABNT, de imóveis recebidos do Município de Pato Branco em processo de dação em pagamento, a serem envolvidos em processo de leilão, visando equacionamento de déficit previdenciário e atendendo as necessidades do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco:

1 - Lote 03 da Quadra 57, situado à Avenida Brasil, esquina com Rua Itacolomi, Centro, em Pato Branco – PR, com área de 1.400,22 m<sup>2</sup>, matrícula sob n° 30.412 do 1° Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pato Branco (sem construções)

2 - Lote Urbano n° 02, da Quadra n° 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 - 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.

Devem fazer parte do processo de contratação, os itens abaixo:

- ☒ Laudo elaborado por profissional habilitado
- ☒ Registro no CREA/CAU do profissional avaliador
- ☒ ART/RRT da avaliação emitida e quitada
- ☒ Metodologia conforme ABNT NBR 14653-1 e 14653-2
- ☒ Vistoria do imóvel com relatório fotográfico
- ☒ Análise de mercado com pesquisa de dados comparativos
- ☒ Determinação do valor de mercado atualizado
- ☒ Definição do valor mínimo para alienação
- ☒ Data da avaliação (validade máxima 180 dias)
- ☒ Assinatura do profissional responsável
- ☒ Descrição completa do imóvel (área, localização, características)
- ☒ Análise do entorno e infraestrutura urbana
- ☒ Estado de conservação e eventuais necessidades de reforma
- ☒ Tratamento científico dos dados (se método comparativo)
- ☒ Memorial de cálculo do valor

Atenciosamente,

Rodrigo Sartor Mayer  
Setor de Licitações / PATOPREV  
(46) 99902-0700



### GRADE COMPARATIVA DE PREÇOS - Valor de referência: Menor Preço

Cotação(Nº/Ano): 1625/2025      Requisição(Nº/Ano): 1662/2025  
Tipo de Cotação: MENOR PREÇO      Critério de Julgamento: POR ITEM  
Tipo do Objeto: COMPRAS E SERVIÇOS      Objeto: OUTRAS PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS  
Responsável: MARISOL CHRISTIANE JARDIM DE OLIVEIRA ROQUE      Proc. Adm: 1625/2025

Seq.	Produto/Serviços	U.M.	QTD.	Melhor Oferta	Menor Preço	Total Menor Preço
1	70.01.0001 - SERVIÇO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - SERVIÇO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRI	UNID	1,0000	2.500,0000	2.500,0000	2.500,00

Fonte de Consulta	Porte	Localidade	VI. Unitário	Total Bruto	Total Líquido
43363 - DANIELLI CARVALHO DE MELLO	NENHUM	LOCAL	2.500,00	2.500,00	2.500,00

Total por Fonte de Consulta	Contato	E-mail	Telefone	Total Líquido
43363 - DANIELLI CARVALHO DE MELLO	--	--	--	2.500,00

Observação:

**Total da Despesa: 2.500,00**

Despesa por Centro de Custo:

02.01.01 -GABINETE E DEPENDENCIAS - FUNDO SOCIAL DE SOLIDARIEDADE **2.500,00**

ITATINGA, 19 de setembro de 2025



## PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

Nº. Processo Administrativo: 196/2025 - FMS

Nº. Processo de Dispensa: 068/2025

OPINAMOS PELO RECONHECIMENTO DE SITUAÇÃO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO.

Senhor Prefeito,

Com base no Artigo 95, § 2º, da Lei Federal nº 14.133/2021, solicitamos de V. Exª. o conhecimento da situação de Dispensa de Licitação, conforme descrito abaixo:

### OBJETO:

**Prestação de serviços de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), para fins de Aquisição e determinação de valor de mercado individualizado de um imóvel localizado na Rua dos Prazeres, s/n, terreno, Centro – Jiquiriçá – Bahia.**

### FORNECEDOR:

**NAILTON SANTOS SANTANA**, inscrita no CPF sob nº 561.117.385-34. Endereço: AVENIDA CONSELHEIRO DANTAS, 15 LOJA CENTO AMARGOSA - BA - CEP: 45300-000.

Importando o valor global de **R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais)**, conforme tabela abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QUANT	VL UNIT	VL TOTAL
1	Determinação do valor de mercado para fins de Aquisição (compra) do Imóvel localizado na Rua dos Prazeres, s/n, terreno, Centro – Jiquiriçá – Bahia, medindo 1.240,00m², de propriedade do Senhor Fabio Santos Sampaio – Bahia, interessado o Município de Jiquiriçá – Bahia.	SERV	1	R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00

**LEONARDO SANTOS DOS REIS**  
AGENTE DE CONTRATAÇÃO

### RATIFICAÇÃO DA DISPENSA DE LICITAÇÃO:

Ratifico, nos termos acima, e autorizo a sua contratação - JIQUIRIÇÁ, 03 DE DEZEMBRO DE 2025.

**LUCAS LEAL DOS SANTOS BARRETO**  
PREFEITO MUNICIPAL



## CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº. 29/2025

Contrato que entre si celebram a(o) MUNICÍPIO DE ÁGUAS FRIAS, Estado de Santa Catarina, com endereço na(o) Rua Sete de Setembro, inscrita no CGC/MF sob o nº 95.990.180/0001-02, neste ato representada por seu Prefeito Senhor **WESLEY TERRIBILE**, doravante denominada simplesmente de CONTRATANTE e a Empresa ELAINE CRISTINA R C DE RESENDE SERVICOS DE ENGENHARIA LTDA, com sede na(o) Rua Mauro Orlei Hoffmann, nº73, Bairro Capão da Imbuia, na cidade de Curitiba/PR, inscrita no CGC/MF sob o nº. 47.799.315/0001-04, neste ato representada por seu(ua) representante legal Senhor(a) Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende inscrita no CPF nº 056.\*9\*.3\*\*.-56, doravante denominada simplesmente de CONTRATADA, em decorrência do Processo de Licitação Nº. 46/2025, Dispensa por Limite Nº.25/2025, homologado em 25/04/2025, mediante sujeição mútua às normas constantes da Lei Nº 14.133 de 01 de abril de 2021 e legislação pertinente, ao Edital antes citado, à proposta e às seguintes cláusulas contratuais:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA: OBJETO E SEUS ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS (art. 92, I)**

Serviço de avaliação mercadológica de imóveis.

Item	Unid.	Qtd	Descrição	Valor Unitário	Valor Total
1	UND	1	<p>IMÓVEL 1 - Avaliação de Imóveis, em propriedade cadastrada sob a matrícula nº2.736, sito no Águas Frias/SC, com área total de 96.800,00m², tipo do imóvel rural, com emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM).</p> <p>IMÓVEL 2 - Avaliação de Imóveis, em propriedade cadastrada sob a matrícula nº 5.740, sito no Águas Frias/SC, com área total de 32.236,96m², tipo do imóvel rural, com emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM).</p> <p>IMÓVEL 3 - Avaliação de Imóveis, em propriedade cadastrada sob a matrícula nº 5.271, sito no Águas Frias/SC, com área total de 31.070,00m², tipo do imóvel rural, com emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM).</p> <p>IMÓVEL 4 - Avaliação de Imóveis, em propriedade cadastrada sob a matrícula nº 6.273, sito no Águas Frias/SC, com área total de 53.808,00m², tipo do imóvel rural, com emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM).</p>	R\$ 5.000,00	R\$ 5.000,00

	<p>Estado de Santa Catarina  <b>MUNICÍPIO DE ÁGUAS FRIAS</b>  Departamento de Licitação</p> <p><b>CNPJ: 95.990.180/0001-02</b>  Rua Sete de Setembro, 512 – Centro  Águas Frias – SC, CEP 89.843-000  Fone/Fax (49) 3332-0019</p>
---	---

			<p><b>INCLUSO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• VISITA TÉCNICA NOS IMOVEIS DE MANEIRA PRESENCIAL E COLETA DE DADOS RELEVANTES (TOPOGRAFIA, SOLO E BENFEITORIAS).</li> <li>• ANALISE DA DOCUMENTAÇÃO DE REGISTROS E ESCRITURAS, ZONEAMENTO E RESTRIÇÕES</li> <li>• ESTUDO DE MERCADO E COMPARAÇÃO COM PROPRIEDADES SIMILARES E CALCULO DO VALOR DE MERCADO BASEADO EM METODOLOGIA RECONHECIDA</li> <li>• ELABORAÇÃO DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM) RELATÓRIO DETALHADO COM A METODOLOGIA UTILIZADA E JUSTIFICATIVA DOS VALORES ESTIMADOS.</li> </ul>		
--	--	--	--	--	--

**CLÁUSULA SEGUNDA: VINCULAÇÃO AO EDITAL DE LICITAÇÃO E À PROPOSTA DO LICITANTE VENCEDOR (art. 92, II)**

2.1. Este contrato é vinculado ao edital do Processo Licitatório nº 46/2025, Dispensa por Limite nº 25/2025 homologado em 25/04/2025 e a proposta da Contratada.

**CLÁUSULA TERCEIRA: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL À EXECUÇÃO DO CONTRATO, INCLUSIVE QUANTO AOS CASOS OMISSOS (art. 92, III)**

3.1. Este contrato rege-se pelas disposições expressas na [Lei nº 14.133/20211](#) e pelos preceitos de direito público, sendo aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

3.2. Os casos omissos serão resolvidos à luz da referida lei, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do direito

**CLÁUSULA QUARTA: REGIME DE EXECUÇÃO (art. 92, IV)**

4.1. O objeto do presente contrato será realizado sob a Forma/Regime Execução: Indireta.



4.2. Caberá à contratada executar os serviços em estrita conformidade com os requisitos técnicos, procedimentos e práticas operacionais definidos pelas normas técnicas e órgãos regulamentadores;

4.3. A contratada deverá fornecer aos empregados os equipamentos de segurança que se fizerem necessários para a execução de serviços e fiscalizar o uso, em especial pelo que consta das Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho;

4.4. O recebimento do objeto será realizado por meio do atesto na nota fiscal pela secretaria requisitante, com acompanhamento da execução do objeto;

4.5. A contratada para execução dos serviços deverá possuir registro e/ou certidão de inscrição da empresa proponente junto ao Conselho Regional Corretores de Imóveis;

4.6. Os serviços contratados por meio deste Termo de Referência para avaliação imobiliária atenderá todos os parâmetros das Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas da ABNT.

4.7. A avaliação prévia poderá ser realizada de segunda à sexta-feira, das 10:00 às 16:00 horas, e deverá ser agendada por intermédio da administração municipal.

4.8. São procedimentos necessários para formulação e emissão dos laudos de avaliação imobiliária:

- I - Análise da documentação disponível;
- II – Vistoria do imóvel;
- III – Coleta de dados;
- IV – Diagnóstico de mercado;
- V – Escolha da metodologia;
- VI – Tratamento de dados;
- VII – Apresentação de resultado da avaliação.

4.9. É obrigatória a vistoria dos bens avaliados para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

4.10. O profissional deve utilizar as metodologias aplicáveis em avaliações, quais sejam, método comparativo de dados de mercado, método involutivo, método evolutivo, e método da capitalização da renda.

4.11. Os Laudos de Avaliação deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:

- 1. Identificação da pessoa jurídica que tenha solicitado o trabalho;
- 2. Finalidade e objetivo da avaliação;
- 3. Identificação e caracterização dos bens imóveis avaliados;
- 4. indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha;
- 5. especificação da avaliação;
- 6. registros fotográficos;
- 7. diagnóstico de mercado;
- 8. tratamento de dados;



9. detalhamento dos cálculos e justificativas sobre o resultado adotado;
10. resultado da avaliação;
11. qualificação completa e assinatura do responsável pela avaliação;
12. local e data do laudo;
13. outras exigências previstas na normativas aplicáveis no que couber.

4.12. Os laudos deverão ser entregues em formato digital, devidamente assinado eletronicamente ou digitalmente.

4.13. O laudo de avaliação deverá ser elaborado buscando sempre atingir o maior grau de fundamentação e de precisão possíveis, de acordo com os elementos amostrais disponíveis no mercado local, observando os procedimentos de excelência previstos na normativas técnicas e demais normas aplicáveis ao tema.

**CLÁUSULA QUINTA: O PREÇO E AS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO, OS CRITÉRIOS, A DATA-BASE E A PERIODICIDADE DO REAJUSTAMENTO DE PREÇOS E OS CRITÉRIOS DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA ENTRE A DATA DO ADIMPLEMENTO DAS OBRIGAÇÕES E A DO EFETIVO PAGAMENTO (art. 92, V)**

5.1 - A CONTRATANTE pagará a CONTRATADA o preço total de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

5.2 - Após a prestação de serviços e entrega da Nota Fiscal devidamente atestada pela Fiscal do Contrato Sr. WANDERLEI CARDOZO DA SILVA o pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias.

5.3 - Nota fiscal eletrônica deverá ser emitida em nome do Município de Águas Frias CNPJ 95.990.180/0001-02 Rua Sete de Setembro, 512, centro, Águas Frias -SC, CEP 89.843-000. A mesma deverá ser encaminhada para o e-mail: [contabilidade@aguasfrias.sc.gov.br](mailto:contabilidade@aguasfrias.sc.gov.br), nos arquivos com extensão XML e PDF, sob pena de retenção de pagamentos. Juntamente com a Nota fiscal deverá ser enviado as certidões vigentes de regularidade fiscal e trabalhista.

5.4 - Fica expressamente estabelecido que os preços constantes na proposta da CONTRATADA incluem todos os custos diretos e indiretos requeridos para a execução do objeto contratado, constituindo-se na única remuneração devida.

5.3 -. Durante o prazo inicial de 12 (doze) meses de execução do contrato, os preços não sofrerão qualquer reajuste contratual. Em caso de prorrogação do contrato os preços serão reajustados anualmente (decorridos os doze meses), já no início da prorrogação e assim sucessivamente (de doze em doze meses), de acordo com o índice acumulado (últimos doze meses proporcional) do IPCA/IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pela Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ou índice legal oficial que venha a substituí-lo.

**CLÁUSULA SEXTA: PRAZO PARA LIQUIDAÇÃO E PARA PAGAMENTO (art. 92, VI)**

6.1 - O pagamento será efetuado em uma única parcela, no valor de R\$ 18.900,00 (dezoito mil e novecentos reais) em até 30 (trinta) dias.



6.2. Será efetuado o pagamento perante apresentação de documento fiscal, com carimbo e assinatura certificando a liquidação da despesa. O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias após a prestação dos serviços

**CLÁUSULA SÉTIMA: OS PRAZOS DE ENTREGA, OBSERVAÇÃO E RECEBIMENTO DEFINITIVO, QUANDO FOR O CASO (art. 92, VII)**

- 7.1. Os serviços e fornecimento dos objetos deverão ser realizados em 20 (vinte) dias corridos após a emissão da ordem de serviço.
- 7.2. Os serviços deverão ser prestados diretamente nas propriedades a serem avaliadas.
- 7.3. As solicitações serão mediante emissão de ordem de serviço ou ordem de fornecimento.
- 7.4. Os serviços deverão ser realizados em 20 (vinte) dias corridos após a emissão de ordem de serviço;
- 7.5. A contratada deverá realizar o transporte de ferramentas e de pessoal, conforme data ordem de fornecimento. Se responsabilizando de todos os custos inerentes para execução do objeto.
- 7.6. A contratada deverá fornecer os equipamentos, ferramentas, EPI entre outros materiais necessários para realização dos serviços.
- 7.7. Caberá à contratada executar os serviços em estrita conformidade com os requisitos técnicos, procedimentos e práticas operacionais definidos pelos órgãos regulamentadores e normas técnicas;
- 7.8. A contratada será responsável por todos os custos inerentes para execução do objeto.

**CLÁUSULA OITAVA: O CRÉDITO PELO QUAL CORRERÁ A DESPESA, COM A INDICAÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO FUNCIONAL PROGRAMÁTICA E DA CATEGORIA ECONÔMICA (art. 92, VIII)**

8.1 - As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta do Orçamento Fiscal vigente, cuja fonte de recurso tem a seguinte classificação:

**Dotação Orcamentária:**

Ação	Vinculo	Elementos
2003	1500 7000	3.3.90.39.05 - Serviços Técnicos Profissionais



**CLÁUSULA NONA - PRAZO PARA RESPOSTA AO PEDIDO DE REPACTUAÇÃO DE PREÇOS, QUANDO FOR O CASO (ART. 92, X)**

9.1 – Caso ocorra a solicitação de repactuação a Contratante responderá ao pedido dentro do prazo máximo de 20 (vinte) dias contados da data do protocolo correspondente, devidamente instruído da documentação suporte.

9.2. Dentro do prazo previsto no item 9.1 o Contratante poderá requerer esclarecimentos e realizar diligências junto a Contratada ou a terceiros, hipótese em que o prazo para resposta será suspenso.

**CLÁUSULA DÉCIMA - PRAZO PARA RESPOSTA AO PEDIDO DE RESTABELECIMENTO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO, QUANDO FOR O CASO (ART. 92, XI)**

10.1 - O reequilíbrio econômico poderá ser solicitado a qualquer tempo pelo(a) CONTRATADO (A) desde que comprovado caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do contrato tal como pactuado, nos termos do art. 124, inciso II, alínea “d” da lei nº 14.133/93, sendo que a resposta de deferimento ou indeferimento do pedido ocorrerá sempre no primeiro dia do mês subsequente a requisição.

10.2 - Se concedido o reequilíbrio este atingirá somente compras futuras, posteriores ao pedido, não recaindo nas compras já solicitadas e empenhadas. Devendo o fornecedor entregar os bens ou prestar os serviços já empenhados pelo valor da licitação.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - OS DIREITOS E AS RESPONSABILIDADES DAS PARTES, AS PENALIDADES CABÍVEIS E OS VALORES DAS MULTAS E SUAS BASES DE CÁLCULO (ART. 92, XIV)**

**11.1 - São obrigações da CONTRATADA:**

- a) Deverá estar legalmente habilitada e licenciada para executar os serviços objeto da presente licitação.
- b) A empresa contratada realizar os serviços de acordo com as normas técnicas, entregando os relatórios após a finalização dos serviços.
- c) Os serviços deverão ser desenvolvidos de acordo com as Portarias, Decretos e Normas regulamentadoras estabelecidos pelos órgãos competentes.
- d) Os funcionários da empresa Contratada deverão estar habilitados e treinados para o tipo de serviço contratado, usando obrigatoriamente os equipamentos de proteção individual e coletivo preconizado pelo instituições regulamentadoras.
- e) Todos os custos de transporte e estadia dos profissionais técnicos executante do objeto, e de transporte de ferramentas é por conta do contratado.
- f) A Contratada é responsável pelo fornecimento de mão-de-obra, produtos, materiais, e equipamentos necessários para a perfeita execução dos Serviços;
- g) Responsabilizar-se integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente;
- h) Utilizar profissionais tecnicamente qualificados, responsabilizando-se por sua conduta, substituindo-o quando necessário.
- i) Manter todos os funcionários devidamente uniformizados e provendo-os dos equipamentos de proteção individual



EPI's.

- j) As técnicas, assim como os materiais de consumo, ficarão por conta e risco do contratado.
- k) Responsabilizar-se pelo cumprimento, por parte de seus funcionários, das normas disciplinares determinadas pelo Contratante;
- l) Responder à Contratante com reposição e ou ressarcimento do prejuízo constatado imediato pelos danos e avarias causados por seus funcionários e preposto ao patrimônio do Município, decorrentes de sua culpa e dolo no exercício de suas atividades;
- m) Dar ciência imediata e por escrito à Contratante sobre qualquer anormalidade que verificar na execução dos serviços;
- n) Prestar esclarecimentos que lhe forem solicitados e atender prontamente às reclamações sobre seus serviços;
- o) Cumprir os postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal e as normas internas de segurança e medicina do trabalho;
- p) Manter-se, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações a serem assumidas e com as mesmas condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, devendo comunicar ao CONTRATANTE, imediatamente qualquer alteração que possa comprometer a manutenção do presente contrato;
- q) Responsabilizar-se pela retirada dos Resíduos decorrentes dos serviços.
- r) Responsabilizar-se por todas as despesas com encargos fiscais, trabalhistas, previdenciários e comerciais, bem como, taxas de administração, lucros e quaisquer outras despesas incidentes sobre os serviços, não se admitindo qualquer adicional.
- s) Responder em relação aos seus empregados, por todas as despesas decorrentes da execução dos serviços, tais como: salário, seguros de acidentes, taxas, impostos, contribuições, indenizações, vale-refeição e transporte;
- t) A inadimplência da CONTRATADA, com referência aos encargos diversos (trabalhistas, previdenciários, sociais, civis, penais, decorrentes de acidentes de trabalho, etc), não transfere a responsabilidade por seu pagamento à CONTRATANTE, nem poderá onerar o objeto deste contrato, razão pela qual a CONTRATADA renuncia expressamente a qualquer vínculo de solidariedade, ativa ou passiva, para com a CONTRATANTE;
- u) Atender a todas as normas técnicas e de segurança na execução do objeto;
- v) A empresa contratada deverá fornecer anotação de responsabilidade técnica dos serviços prestados.

### **11.2 - São obrigações da CONTRATANTE:**

- a) Aplicar as penalidades cabíveis, nas situações previstas no edital;
- b) Fiscalizar a realização dos serviços, bem como requisitar, quando necessário, a promoção de medidas para a regularidade da prestação do serviço;
- c) Rejeitar, no todo ou em parte a prestação dos serviços caso está não apresente resultados satisfatórios ou conforme as obrigações assumidas pela Contratada;
- d) Notificar, formal e tempestivamente, a Contratada sobre multas, penalidades e quaisquer débitos de sua responsabilidade, e sobre as irregularidades observadas no cumprimento do Contrato;
- e) A Administração se reserva o direito de suspender a prestação dos serviços em desacordo com o pactuado entre as partes.
- f) Efetuar o pagamento da contratada em até 30 dias após a apresentação da nota fiscal

11.3 - O contratado será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações (art. 155 e 156 da Lei nº 14.133/2021):

- I - Dar causa à inexecução parcial do contrato:



- II - Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- III - Dar causa à inexecução total do contrato;
- IV - Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- V - Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- VI - Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- VII - Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- VIII - Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- IX - Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- X - Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- XI - Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- XII - Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da [Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013](#) – Dispõe sobre a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira, e dá outras providências.

11.3.1 Serão aplicadas as seguintes sanções às penalidades acima indicadas:

I -	Advertência (art. 156, § 2º).	I  Obs. 1: Quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave Obs. 2: Pode ser aplicada cumulativamente com multa (art. 156, § 7º).
II -	Multa de 10%	Qualquer infração (art. 156, § 3º).
III -	Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do Município de Santiago do Sul, pelo prazo máximo de 3 (três) anos (art. 156, § 4º).	II III IV V VI VII  Obs. 1: Quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave. Obs. 2: Pode ser aplicada cumulativamente com multa (art. 156, § 7º).
IV -	Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo	VIII IX X XI



prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos (art. 156, § 5º).	XII  Obs. 1: Pode ser aplicada cumulativamente com multa (art. 156, § 7º).
---	--

11.3.2 - Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, § 1º da Lei nº 14.133/2021):

- I - A natureza e a gravidade da infração cometida;
- II - As peculiaridades do caso concreto;
- III - As circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- IV - Os danos que dela provierem para a Administração Pública;
- V - A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

11.3.3 - Para aplicação das sanções (arts. 156, § 6º, I, 157 e 158 da Lei nº 14.133/2021):

- I - Inciso II do item 11.3: será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação;
- II - Incisos III e IV do item 11.3: a) Instauração de processo de responsabilização, a ser conduzido por comissão composta de 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos;
- b) O licitante ou o contratado será intimado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir;
- c) Na hipótese de deferimento de pedido de produção de novas provas ou de juntada de provas julgadas indispensáveis pela comissão, o licitante ou o contratado poderá apresentar alegações finais no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação;
- d) Serão indeferidas pela comissão, mediante decisão fundamentada, provas ilícitas, impertinentes, desnecessárias, protelatórias ou intempestivas;
- e) A sanção prevista no inciso IV do item 11.3.1 será precedida de análise jurídica e será de competência exclusiva de secretário municipal (art. 156, § 6º, I da Lei nº 14.133/2021);
- f) A prescrição ocorrerá em 5 (cinco) anos, contados da ciência da infração pela Administração Pública Municipal, e será:
  - i) Interrompida pela instauração do processo de responsabilização a que se refere este item;
  - ii) Suspensa pela celebração de acordo de leniência previsto na [Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013](#) – Dispõe sobre a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira, e dá outras providências;
  - iii) Suspensa por decisão judicial que inviabilize a conclusão da apuração administrativa.

11.4 - Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração Pública Municipal ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, § 8º da Lei nº 14.133/2021).

11.5 - A aplicação das sanções não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública Municipal (art. 156, § 9º da Lei nº 14.133/2021).



11.6 - Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133/2021 ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e a autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159 da Lei nº 14.133/2021).

11.7 - A personalidade jurídica poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos na Lei nº 14.133/2021 ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, a pessoa jurídica sucessora ou a empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o sancionado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160 da Lei nº 14.133/2021).

11.8. - A Administração Pública Municipal, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informará e manterá atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo federal (art. 161 da Lei nº 14.133/2021).

11.9 - O atraso injustificado na execução do contrato sujeitará o contratado a multa de mora, na forma prevista no inciso II do item 11.3.1 (art. 162 da Lei nº 14.133/2021).

11.10 - A aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções previstas na Lei nº 14.133/2021 (art. 162, parágrafo único da Lei nº 14.133/2021).

11.11 - É admitida a reabilitação do licitante ou contratado perante o Município de Santiago do Sul, exigidos, cumulativamente (art. 163 da Lei nº 14.133/2021).

I - Reparação integral do dano causado à Administração Pública Municipal;

II - Pagamento da multa;

III - Transcurso do prazo mínimo de 1 (um) ano da aplicação da penalidade, no caso de impedimento de licitar e contratar, ou de 3 (três) anos da aplicação da penalidade, no caso de declaração de inidoneidade;

IV - Cumprimento das condições de reabilitação definidas no ato punitivo;

V - Análise jurídica prévia, com posicionamento conclusivo quanto ao cumprimento dos requisitos definidos neste item.

11.12 - A sanção pelas infrações previstas nos incisos VIII (*Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato*) e XII (*Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013*) do caput do item 11.3 exigirá, como condição de reabilitação do licitante ou contratado, a implantação ou aperfeiçoamento de programa de integridade pelo responsável (art. 163, parágrafo único da Lei nº 14.133/2021).



## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO, OBSERVADOS OS REQUISITOS DEFINIDOS EM REGULAMENTO (ART. 92, XVIII)**

12.1 - A fiscalização do cumprimento do objeto será através do fiscal do contrato Sr. WANDERLEI CARDOZO DA SILVA.

## **CÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - CASOS DE EXTINÇÃO (ART. 92, XIX)**

13.1 - Constituirão motivos para extinção do contrato, devendo ser formalmente motivada nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, as seguintes situações (art. 136, caput da Lei nº 14.133/2021):

- a) Não cumprimento ou cumprimento irregular de cláusulas contratuais, de especificações, de projetos ou de prazos;
- b) Desatendimento das determinações regulares emitidas pela autoridade designada para acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior;
- c) Alteração social ou modificação da finalidade ou da estrutura da empresa que restrinja sua capacidade de concluir o contrato;
- d) Decretação de falência ou de insolvência civil, dissolução da sociedade ou falecimento da CONTRATADA;
- e) Caso fortuito ou força maior, regularmente comprovados, impeditivos da execução do contrato;
- f) Atraso na obtenção da licença ambiental, ou impossibilidade de obtê-la, ou alteração substancial do anteprojeto que dela resultar, ainda que obtida no prazo previsto;
- g) Atraso na liberação das áreas sujeitas a desapropriação, a desocupação ou a servidão administrativa, ou impossibilidade de liberação dessas áreas;
- h) Razões de interesse público, justificadas pela autoridade máxima do órgão;
- i) Não cumprimento das obrigações relativas à reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz.

13.2 - As hipóteses de extinção a que se referem as letras “b”, “c” e “d” do item anterior observarão as seguintes disposições (art. 136, § 3º da Lei nº 14.133/2021):

a) Não serão admitidas em caso de calamidade pública, de grave perturbação da ordem interna ou de guerra, bem como quando decorrerem de ato ou fato que a CONTRATADA tenha praticado, do qual tenha participado ou para o qual tenha contribuído;

b) Assegurarão à CONTRATADA o direito de optar pela suspensão do cumprimento das obrigações assumidas até a normalização da situação, admitido o restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, na forma da alínea “d” do inciso II do caput do art. 124 da Lei nº 14.133/2021.

13.3 - A CONTRATADA terá direito à extinção do contrato nas seguintes hipóteses (art. 136, § 2º da Lei nº 14.133/2021):

a) Supressão, por parte da Administração, de obras, serviços ou compras que acarrete modificação do valor inicial do contrato além do limite permitido no art. 125 da Lei nº 14.133/2021;



- b) Suspensão de execução do contrato, por ordem escrita da Administração, por prazo superior a 3 (três) meses;
- c) Repetidas suspensões que totalizem 90 (noventa) dias úteis, independentemente do pagamento obrigatório de indenização pelas sucessivas e contratualmente imprevistas desmobilizações e mobilizações e outras previstas;
- d) Atraso superior a 2 (dois) meses, contado da emissão da nota fiscal, dos pagamentos ou de parcelas de pagamentos devidos pela Administração por despesas de obras, serviços ou fornecimentos;
- e) Não liberação pela Administração, nos prazos contratuais, de área, local ou objeto, para execução de obra, serviço ou fornecimento, e de fontes de materiais naturais especificadas no projeto, inclusive devido a atraso ou descumprimento das obrigações atribuídas pelo contrato à Administração relacionadas a desapropriação, a desocupação de áreas públicas ou a licenciamento ambiental.

13.4 - A extinção do contrato poderá ser (art. 138 da Lei nº 14.133/2021):

- a) Determinada por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;
- b) Consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração;
- c) Determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

13.5 - A extinção determinada por ato unilateral da Administração e a extinção consensual serão precedidas de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente e reduzidas a termo no respectivo processo.

13.6 - Quando a extinção decorrer de culpa exclusiva da Administração, a CONTRATADA será ressarcida pelos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido e terá direito a:

- a) Devolução da garantia;
- b) Pagamentos devidos pela execução do contrato até a data de extinção;
- c) Pagamento do custo da desmobilização.

13.7 - A extinção determinada por ato unilateral da Administração poderá acarretar, sem prejuízo das sanções previstas na Lei nº 14.133/2021, as seguintes consequências (art. 139 da Lei nº 14.133/2021):

- a) Assunção imediata do objeto do contrato, no estado e local em que se encontrar, por ato próprio da Administração;



- b) Ocupação e utilização do local, das instalações, dos equipamentos, do material e do pessoal empregados na execução do contrato e necessários à sua continuidade;
- c) Execução da garantia contratual para: i) Ressarcimento da Administração Pública por prejuízos decorrentes da não execução;  
ii) Pagamento de verbas trabalhistas, fundiárias e previdenciárias, quando cabível;  
iii) Pagamento das multas devidas à Administração Pública;  
iv) Exigência da assunção da execução e da conclusão do objeto do contrato pela seguradora, quando cabível;
- d) Retenção dos créditos decorrentes do contrato até o limite dos prejuízos causados à Administração Pública e das multas aplicadas.

13.8 - A aplicação das medidas previstas nas letras “a” e “b” do item anterior ficará a critério da Administração, que poderá dar continuidade à obra ou ao serviço por execução direta ou indireta.

13.9 - Na hipótese da letra “b”, o ato deverá ser precedido de autorização expressa do secretário municipal competente.

13.10 - Os emitentes das garantias previstas no art. 96 da Lei nº 14.133/2021 serão notificados pelo CONTRATANTE quanto ao início de processo administrativo para apuração de descumprimento de cláusulas contratuais (art. 136, § 4º da Lei nº 14.133/2021).

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

14.1 - O presente contrato não será de nenhuma forma fundamento para constituição de qualquer vínculo empregatício de prepostos ou empregados da CONTRATADA com o CONTRATANTE.

14.2 - Nenhuma modificação poderá ser introduzida no objeto do presente contrato, sem o consentimento prévio do CONTRATANTE, mediante acordo escrito, obedecidos os limites legais permitidos.

14.3 - Qualquer comunicação entre as partes em relação a este contrato, será formalizada por escrito, em duas vias, uma das quais visadas pelo destinatário.

14.4 - Os casos omissos a este contrato serão resolvidos de acordo com o que dispõe a Lei nº 14.133/2021 e suas alterações posteriores.

14.5 – A CONTRATADA fica obrigada a manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na dispensa de licitação.



14.6 - A CONTRATADA fica obrigada a cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da previdência social e para aprendiz. (art. 92, XVII)

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS (LGPD)**

15.1. Em atendimento ao disposto na [Lei nº 13.709/2018 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais \(LGPD\)](#), o CONTRATANTE, para a execução do objeto deste contrato, poderá, quando necessário, ter acesso aos dados pessoais dos representantes da CONTRATADA.

15.2. As partes se comprometem a proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, relativos ao tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, garantindo que:

O tratamento de dados pessoais dar-se-á de acordo com as bases legais previstas nas hipóteses dos arts. [7º](#), [11](#) e/ou [14](#) da [Lei nº 13.709/2018 \(LGPD\)](#), às quais se submeterão os serviços, e para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao titular;

O tratamento seja limitado para o alcance das finalidades do objeto contratado ou, quando for o caso, ao cumprimento de obrigação legal ou regulatória, no exercício regular de direito, por determinação de legislação municipal, judicial ou por requisição da Autoridade Nacional de Proteção de Dados – ANPD; Em caso de necessidade de coleta de dados pessoais dos titulares mediante consentimento, indispensáveis à própria execução do objeto, esta será realizada após prévia aprovação CONTRATANTE, responsabilizando-se a CONTRATADA pela obtenção e gestão.

Eventualmente, podem as partes convencionar que o CONTRATANTE será responsável por obter o consentimento dos titulares;

Quando houver coleta e armazenamento de dados pessoais, a prática utilizada e os sistemas utilizados que servirão de base para armazenamento dos dados pessoais coletados, devem seguir um conjunto de premissas, políticas, especificações técnicas, devendo estar alinhados com a legislação vigente e as melhores práticas de mercado.

Quando for o caso, os dados obtidos em razão deste contrato serão armazenados em um banco de dados seguro, com garantia de registro das transações realizadas na aplicação de acesso (log), adequado controle de acesso baseado em função e com transparente identificação do perfil dos credenciados, tudo estabelecido como forma de garantir, inclusive, a rastreabilidade de cada transação e a franca apuração, a qualquer momento, de desvios e falhas, vedado o compartilhamento desses dados com terceiros;

15.3. É vedado às partes a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução contratual para finalidade distinta daquela do objeto da contratação. As partes deverão, nos termos deste instrumento, cumprir com suas respectivas obrigações que lhes forem impostas de acordo com regulamentos e leis aplicáveis à proteção de dados pessoais, incluindo, sem prejuízo da [Lei nº 13.709/2018 \(LGPD\)](#).



15.4. Os dados pessoais não poderão ser revelados, transferidos, compartilhados, comunicados ou de qualquer outra forma facultar acesso, no todo ou em parte, a terceiros, mesmo de forma agregada ou anonimizada, com exceção da prévia autorização por escrito da CONTRATANTE, quer direta ou indiretamente, seja mediante a distribuição de cópias, resumos, compilações, extratos, análises, estudos ou outros meios que contenham ou de outra forma reflitam referidas informações.

15.5. No caso de haver transferência internacional de dados pessoais pela CONTRATADA, aplicam-se as regras previstas no Decreto Municipal nº 227/2021, que regulamenta a [Lei nº 13.709/2018 \(LGPD\)](#).

15.6. A CONTRATADA oferecerá garantias suficientes em relação às medidas de segurança administrativas, organizativas, técnicas e físicas apropriadas para proteger a confidencialidade e integridade de todos os dados pessoais e as especificará formalmente ao CONTRATANTE, não compartilhando dados que lhe sejam remetidos com terceiros.

15.7. A CONTRATADA deverá utilizar medidas com nível de segurança adequadas em relação aos riscos, para proteger os dados pessoais contra a destruição acidental ou ilícita, a perda acidental ou indevida, a alteração, a divulgação ou o acesso não autorizados, nomeadamente quando o tratamento implicar a sua transmissão eletrônica, e contra qualquer outra forma de tratamento ilícito, atendendo aos conhecimentos técnicos disponíveis e aos custos resultantes da sua aplicação.

15.8. As partes zelarão pelo cumprimento das medidas de segurança.

15.9. A CONTRATADA deverá acessar os dados dentro de seu escopo e na medida abrangida por sua permissão de acesso (autorização). O eventual acesso às bases de dados que contenham ou possam conter dados pessoais ou segredos de negócio, implicará para a CONTRATADA e para seus prepostos – devida e formalmente instruídos nesse sentido – o mais absoluto dever de sigilo, por prazo indeterminado.

15.10. A CONTRATADA deverá garantir, por si própria ou quaisquer de seus empregados, prepostos, sócios, diretores, representantes ou terceiros contratados, a confidencialidade dos dados processados. Deverá assegurar que todos os seus colaboradores, citados acima, que lidam com os dados pessoais sob responsabilidade da CONTRATANTE, assinaram Acordo de Confidencialidade com a CONTRATADA.

15.10.1. Ainda a CONTRATADA treinará e orientará a sua equipe sobre as disposições legais aplicáveis em relação à proteção de dados, assim fornecendo conhecimento formal sobre as obrigações e condições acordadas neste contrato, inclusive no tocante à Política de Privacidade do CONTRATANTE.

15.11. As partes cooperarão entre si no cumprimento das obrigações referentes ao exercício dos direitos dos Titulares previstos na [Lei nº 13.709/2018 \(LGPD\)](#) e nas Leis e Regulamentos de Proteção de Dados em vigor e também no atendimento de requisições e determinações do Poder Judiciário, Ministério Público, Tribunal de Contas e Órgãos de controle administrativo.

15.12. Uma parte deverá informar à outra, sempre que receber uma solicitação de um Titular de Dados, a respeito de dados pessoais da outra parte, abstenendo-se de responder qualquer solicitação, exceto nas instruções



documentadas ou conforme exigido pela [Lei nº 13.709/2018 \(LGPD\)](#) e Leis e Regulamentos de Proteção de Dados em vigor.

15.13. O Encarregado da CONTRATADA manterá contato formal com o Encarregado do CONTRATANTE, e fica obrigado a notificar ao CONTRATANTE no prazo de 24 (vinte e quatro) horas a partir da ciência da ocorrência de qualquer incidente que implique violação ou risco de violação de dados pessoais de que venha a ter conhecimento (ainda que suspeito), qualquer não cumprimento (ainda que suspeito) das disposições legais relativas à proteção de Dados Pessoais ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, bem como adotar as providências dispostas no [art. 48 da Lei nº 13.709/2018 \(LGPD\)](#), devendo a parte responsável, em até 10 (dez) dias corridos, tomar as medidas necessárias.

15.14. A critério do Encarregado de Dados do CONTRATANTE, a CONTRATADA poderá ser provocada a colaborar na elaboração do relatório de impacto à proteção de dados pessoais (RIPD), conforme a sensibilidade e o risco inerente dos serviços objeto deste contrato, no tocante a dados pessoais.

15.15. Encerrada a vigência do contrato ou não havendo mais necessidade de utilização dos dados pessoais, sensíveis ou não, a CONTRATADA interromperá o tratamento e, em no máximo (30) dias, sob instruções e na medida do determinado pelo CONTRATANTE, eliminará completamente os dados pessoais e todas as cópias porventura existentes (em formato digital, físico ou outro qualquer), salvo quando necessite mantê-los para cumprimento de obrigação legal ou outra hipótese legal prevista na [Lei nº 13.709/2018 \(LGPD\)](#).

15.15.1. Ainda que encerrada vigência deste instrumento, os deveres previstos nas presentes cláusulas devem ser observados pelas partes, por prazo indeterminado, sob pena de responsabilização.

16. Eventuais responsabilidades das partes, serão apuradas conforme estabelecido neste contrato e também de acordo com o que dispõe a [Seção III, Capítulo VI da Lei nº 13.709/2018 \(LGPD\)](#).

15.16.1. A CONTRATADA será integralmente responsável pelo pagamento de perdas e danos de ordem moral e material, bem como pelo ressarcimento do pagamento de qualquer multa ou penalidade imposta à CONTRATANTE e/ou a terceiros diretamente resultantes do descumprimento pela CONTRATADA de qualquer das cláusulas previstas neste capítulo quanto a proteção e uso dos dados pessoais.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: PUBLICAÇÃO

16.1. Este contrato será publicado no prazo máximo de 20 (dez) dias úteis a contar da assinatura das partes ([art. 94, I da Lei nº 14.133/2021](#)).

16.2. Para fins de garantir a ampla publicidade, este contrato e/ou seu extrato será divulgado:  
Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, a partir da adoção pelo Município ([art. 176, III c/c p. ú. da Lei nº 14.133/2021](#));  
Página do Município de Águas Frias ([www.aguasfrias.sc.gov.br](http://www.aguasfrias.sc.gov.br));  
Diário Oficial dos Municípios – DOM ([art. 176, p. ú., I da Lei nº 14.133/2021](#)).



**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: FORO (art. 92, § 1º)**

17.1 - Para as questões decorrentes deste Contrato, fica eleito o Foro da Comarca de Coronel Freitas, Estado de Santa Catarina, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por assim estarem de acordo, assinam o presente termo os representantes das partes contratantes, juntamente com as testemunhas abaixo.

Águas Frias-SC, 25 de abril de 2025

WESLEY  
TERRIBILE:10338619950

Assinado de forma digital por  
WESLEY TERRIBILE:10338619950  
Dados: 2025.04.25 13:38:12 -03'00'

WESLEY TERRIBILE  
PREFEITO

ELAINE CRISTINA  
ROCHA CONCEICAO DE  
RESENDE:05609483956


Assinado de forma digital por  
ELAINE CRISTINA ROCHA  
CONCEICAO DE  
RESENDE:05609483956  
Dados: 2025.04.25 16:47:58 -03'00'

ELAINE CRISTINA R C DE RESENDE SERVICOS DE ENGENHARIA LTDA  
REPRESENTANTE LEGAL

Testemunhas:

 Documento assinado digitalmente  
CRISTIANE ROTTAVA BUSATTO  
Data: 25/04/2025 14:00:09-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

1) \_\_\_\_\_  
Cristiane Rottava Busatto  
CPF: 037.197.419-40

 Documento assinado digitalmente  
ANA PAULA TEIXEIRA  
Data: 25/04/2025 13:40:18-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

2) \_\_\_\_\_  
Ana Paula Teixeira  
CPF: 094.682.639-08

JHONAS PEZZINI  
OAB/SC 33678

**Proc. Administrativo 2- 605/2026**

**De:** Rodrigo M. - PATOPREV-SADMFIN-SDL

**Para:** PATOPREV-SC - Setor Contábil

**Data:** 23/02/2026 às 13:56:12

Boa tarde, solicito dotação orçamentária para a referida contratação.

—

**Rodrigo Sartor Mayer**  
*Assistente administrativo*

**Proc. Administrativo 3- 605/2026**

**De:** Fabiana M. - PATOPREV-SC

**Para:** PATOPREV-SADMFIN-SDL - Setor de Licitação

**Data:** 24/02/2026 às 08:42:14

Prezado,

Segue dotação solicitada.

Atenciosamente.

—

**Fabiana Mazzuco**

*Contadora*

**Anexos:**

Dotacao\_Servicos\_de\_Consultoria.pdf

---

Assinado digitalmente (emissão + anexos) por:

Assinante	Data	Assinatura
Fabiana Mazzuco	24/02/2026 08:42:58	1Doc FABIANA MAZZUCO CPF 087.XXX.XXX-07

Para verificar as assinaturas, acesse <https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **E4D3-AC2B-EA64-0792**

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

Unidade Gestora: PATOPREV - Instituto de Previdencia

Conta..... =	27255	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 01/01/2026 ate 24/02/2026

Dotacao Inicial..... =	110.000,00
Credito Suplementar.... =	0,00
Reducao Orcamentaria... =	0,00
Empenhado no Periodo... =	11.531,68
Liquidado no Periodo... =	1.441,46
Anulado no Periodo..... =	0,00
Pago no Periodo..... =	1.441,46
Empenhado ate o Periodo. =	11.531,68
Liquidado ate o Periodo. =	1.441,46
Pago ate o Periodo..... =	1.441,46
A Pagar Processado..... =	0,00
A Pagar nao Processado.. =	10.090,22
Total a Pagar..... =	10.090,22
Saldo Bloqueado..... =	0,00
Saldo Reservado..... =	0,00
Saldo Disponivel..... =	98.468,32

3.3.90.35.01.02.00 ASSESSORIA E CONSULTORIA TECNICA OU JURIDICA - PJ  
SALDO UTILIZADO: R\$ 11.531,68

\_\_\_\_\_  
FABIANA MAZZUCO  
080120/O-3

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

FONTE: Governanca Brasil - Execucao Orcamentaria e Contabilidade Publica, 24/Fev/2026, 08h e 35m.

**Proc. Administrativo 4- 605/2026**

**De:** Rodrigo M. - PATOPREV-SADMFIN-SDL

**Para:** PATOPREV-PRES - Presidência

**Data:** 04/03/2026 às 12:52:01

**Setores (CC):**

PATOPREV-SADMFIN, PATOPREV-PRES

Segue TR - PTAM para assinatura

—

**Rodrigo Sartor Mayer**

*Assistente administrativo*

**Anexos:**

TR\_PTAM.pdf

---

Assinado digitalmente (anexos) por:

Assinante	Data	Assinatura	
Luan Leonardo Botura	04/03/2026 13:24:45	1Doc	LUAN LEONARDO BOTURA CPF 066.XXX.XXX-06
ADEMILSON CANDIDO SILVA	04/03/2026 16:09:49	1Doc	ADEMILSON CANDIDO SILVA CPF 809.XXX.XXX-72

Para verificar as assinaturas, acesse <https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **5B90-2662-2FE8-8A4A**

## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. DO OBJETO

**1.1.** Contratação de empresa especializada para a prestação de serviços técnicos de Engenharia de Avaliações, visando à emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) para os imóveis pertencentes ao patrimônio do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco/PR (PATOPREV)

### 2. DA JUSTIFICATIVA

**2.1.** A avaliação prévia, atualizada e tecnicamente fundamentada é condição de validade e de economicidade da alienação de bens públicos, especialmente quando vinculados à cobertura de obrigações previdenciárias de longo prazo. A manutenção de laudos desatualizados aumenta significativamente o risco de alienação por valor inferior ao de mercado, ocasionando prejuízo direto ao fundo previdenciário e potencial responsabilização dos gestores.

**2.2.** Considerando o valor dos imóveis envolvidos, qualquer subavaliação, ainda que de pequena fração percentual, pode representar perda financeira muito superior ao custo total da contratação ora estimado (R\$ 6.258,00), o que evidencia que o investimento em laudos especializados é medida economicamente racional e protetiva ao erário previdenciário.

**2.3.** A Lei nº 14.133/2021 valoriza o planejamento, a motivação e o controle dos riscos, exigindo que as decisões sejam pautadas em elementos técnicos objetivos e verificáveis. Em matéria de alienação de bens, a jurisprudência dos órgãos de controle reforça a necessidade de avaliações recentes, isentas e tecnicamente robustas para conferir segurança jurídica aos atos administrativos e evitar nulidades, impugnações e litígios.

**2.4.** A contratação de empresa especializada, com profissional habilitado (engenheiro ou arquiteto com ART/RRT específica) e utilização das metodologias previstas na ABNT NBR 14.653, mitiga riscos de impugnação do futuro leilão, reduz a probabilidade de questionamentos perante os tribunais de contas e o Poder Judiciário e fortalece a governança do PATOPREV na gestão de seus ativos imobiliários.

**2.5.** A alienação dos imóveis pelo valor justo de mercado contribui diretamente para a melhoria da solvência do RPPS, ao transformar ativos imobiliários de baixa liquidez em recursos financeiros aplicáveis conforme a política de investimentos do Instituto. Isso tende a reduzir a necessidade de aportes extraordinários do Tesouro Municipal e a auxiliar no

cumprimento das metas atuariais fixadas em normativos específicos, beneficiando, em última instância, os segurados e dependentes do regime.

### 3. DAS ESPECIFICAÇÕES, QUANTIDADES E ESTIMATIVA DE VALORES

3.1. As especificações e quantidades estimadas para a presente contratação são as abaixo relacionadas.

LOTE ÚNICO				
Item	Descrição do Ativo (Imóvel)	Qtd. de Laudos	Valor Unit	Valor total
01	Lote 03 da Quadra 57, situado à Avenida Brasil, esquina com Rua Itacolomi, Centro, em Pato Branco – PR, com área de 1.400,22 m <sup>2</sup> , matrícula sob n° 30.412 do 1° Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pato Branco (sem construções)	01	R\$ 2.086,00	2.086,00
02	Lote Urbano n° 02, da Quadra n° 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 n° 43.926 do 1° Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR	01	R\$ 2.086,00	R\$ 2.086,00
03	Lote Urbano n° 03, da Quadra n° 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 n° 46.152 do 1° Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR.	01	R\$ 2.086,00	R\$ 2.086,00
<b>Total global</b>			<b>R\$ 6.258,00 (seis mil, duzentos e cinquenta e oito reais)</b>	

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

4.1. A solução compreende a contratação de empresa especializada em engenharia de avaliações imobiliárias, com profissional habilitado e devidamente registrado em conselho de classe, para elaboração de 03 (três) Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica – PTAM de imóveis urbanos específicos do patrimônio do PATOPREV, com vistas à fixação de valor de mercado atualizado para subsidiar futuro leilão público de alienação.

## 5. DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO

**5.1.** Cada unidade de serviço corresponderá à emissão de 01 (um) PTAM completo para cada imóvel a seguir descrito:

**5.1.1.**Item 01 – Lote 03 da Quadra 57, situado na Avenida Brasil, esquina com a Rua Itacolomi, Centro, em Pato Branco/PR, com área de 1.400,22 m<sup>2</sup>, matrícula nº 30.412 do 1º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pato Branco, sem construções.

**5.1.2.**Item 02 – 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 m, demais limites e confrontações constantes da matrícula nº 43.926 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco/PR.

**5.1.3.**Item 03 – 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 constantes da matrícula nº 46.152 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco/PR.

**5.2.** Os três itens serão licitados em lote único, de forma a garantir uniformidade metodológica, coerência entre os valores apurados e racionalidade na gestão contratual.

## 6. REQUISITOS TÉCNICOS

**6.1.** A execução dos serviços deverá obedecer, no mínimo, aos seguintes requisitos técnicos:

**6.1.1.**Observância obrigatória às normas ABNT NBR 14.653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais e ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos, ou versões que as substituam;

**6.1.2.**Adoção preferencial do método comparativo direto de dados de mercado, com tratamento científico dos dados (inferência estatística) sempre que aplicável, de forma a reduzir o subjetivismo do avaliador.

**6.1.3.**Os laudos deverão ser elaborados por avaliador imobiliário, regularmente inscrito no Creci (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis) e ainda ter diploma de curso superior em gestão imobiliária ou de especialista em avaliação imobiliária concedido por um dos cursos reconhecidos pelo Cofeci, devendo apresentar o Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário e ainda o Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI).

- 6.1.4.** Será obrigatória a apresentação, para cada imóvel, de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) específica para a avaliação, devidamente emitida e quitada;
- 6.1.5.** O profissional responsável técnico deverá assinar todos os laudos, tanto nas vias físicas quanto digitais.
- 6.2.** Procedimentos mínimos de avaliação:
- 6.2.1.** Vistoria in loco de cada imóvel, com registro fotográfico datado;
- 6.2.2.** Descrição minuciosa do imóvel (localização, área, topografia, benfeitorias inexistentes ou existentes, estado de conservação, acessibilidade, infraestrutura urbana do entorno);
- 6.2.3.** Levantamento de dados de mercado com imóveis comparáveis (ofertas e/ou transações efetivas), explicitando critérios de seleção e homogeneização;
- 6.2.4.** Tratamento dos dados de mercado, indicação do método adotado e memórias de cálculo;
- 6.2.5.** Determinação do valor de mercado do imóvel na data de referência do laudo;
- 6.2.6.** Indicação expressa do valor mínimo sugerido para alienação em leilão público, considerando as condições de venda e a natureza do certame;
- 6.2.7.** Indicação do prazo de validade máxima de 180 (cento e oitenta) dias do laudo, para fins de utilização na definição do preço mínimo em leilão.
- 6.3.** Cada laudo deverá ser apresentado em linguagem técnica clara, contendo, no mínimo, os seguintes capítulos ou seções:
- 6.3.1.** Identificação do contratante e do contratado;
- 6.3.2.** Identificação do imóvel e documentos analisados (matrícula, plantas, legislação urbanística relevante);
- 6.3.3.** Finalidade da avaliação (fixação de valor de mercado para subsidiar leilão público);
- 6.3.4.** Data de referência da avaliação e data da vistoria;
- 6.3.5.** Fundamentação teórica e normas técnicas utilizadas;
- 6.3.6.** Descrição detalhada do imóvel e do entorno;
- 6.3.7.** Pesquisa de mercado (quadro de dados comparativos);
- 6.3.8.** Metodologia de tratamento dos dados (inclusive eventuais modelos estatísticos utilizados);

**6.3.9.** Cálculos adotados e justificativas de ajustes;

**6.3.10.** Conclusão com indicação do valor de mercado e valor mínimo sugerido para alienação;

**6.3.11.** Anexos: plantas, croquis, fotografias, quadros de dados, ART/RRT, entre outros que se mostrarem pertinentes.

**6.3.12.** As fontes de dados de mercado deverão ser identificadas (portais imobiliários, corretores, registros, etc.), permitindo rastreabilidade básica;

**6.3.13.** Sempre que possível, deverão ser utilizados dados de transações efetivas, complementados por ofertas, com as devidas ponderações;

**6.3.14.** Os laudos não poderão conter rasuras, contradições internas ou omissões capazes de comprometer a compreensão ou a confiabilidade dos resultados.

## **7. REQUISITOS DE EXECUÇÃO**

**7.1.** Deverão ser entregues 03 (três) Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica – PTAM, sendo 01 (um) para cada imóvel descrito no item 5.1

**7.2.** Entrega em formato digital (PDF), com assinatura eletrônica qualificada, no padrão ICP-Brasil, do profissional responsável técnico;

**7.3.** Entrega em via física impressa, em papel, com assinatura manuscrita do profissional responsável técnico, devidamente acompanhada das respectivas ART/RRT;

**7.4.** Os arquivos digitais deverão ser entregues em mídia eletrônica ou por meio de sistema/protocolo eletrônico indicado pelo PATOPREV, em condições de juntada ao processo administrativo.

**7.5.** Cada PTAM deverá conter relatório fotográfico datado, com imagens nítidas que permitam identificar:

**7.5.1.** acesso ao imóvel;

**7.5.2.** confrontações principais;

**7.5.3.** características gerais do terreno;

**7.5.4.** entorno imediato;

**7.6.** As fotos deverão integrar o laudo (anexo interno), não sendo aceito apenas envio separado e desorganizado.

7.7. Os arquivos digitais deverão ser entregues em mídia eletrônica ou por meio de sistema/protocolo eletrônico indicado pelo PATOPREV, em condições de juntada ao processo administrativo.

## 8. CONFORMIDADE LEGAL

8.1. Contratação direta de serviços técnicos especializados de engenharia de avaliações, por dispensa de licitação em ambiente eletrônico, com fundamento no art. 75, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, por se tratar de contratação cujo valor estimado não ultrapassa o limite legal para compras e serviços

8.2. A presente contratação reger-se-á pela Lei Federal nº 14.133/2021, pelo Decreto Municipal nº 9.604/2023 (fase de planejamento e ETP), pelas normas internas do PATOPREV, pelo Estudo Técnico Preliminar aprovado e demais normas de direito público aplicáveis..

## 9. DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

9.1. O critério de julgamento das propostas para a seleção do fornecedor será:

9.1.1. Lote único; e

9.1.2. Menor preço.

## 10. DA MODALIDADE DE LICITAÇÃO

10.1. Trata-se de contratação enquadrada no art. 75, II, da Lei Federal nº 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; (atualmente R\$ 62.725,59 (sessenta e dois mil, setecentos e vinte e cinco reais e cinquenta e nove centavos - Decreto nº 12.343/2024)).

10.2. Os valores estimados para a presente contratação foram apurados em conformidade com o art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021, § 1º, inciso II, garantindo a adequação à realidade dos preços praticados.

10.3. Verificou-se que os montantes encontram-se abaixo do limite estabelecido no art. 75, inciso II, da referida Lei, o que possibilita o enquadramento da contratação na hipótese de dispensa de licitação por valor, assegurando eficiência, economicidade e celeridade ao processo.

## 11. DA SUBCONTRATAÇÃO

11.1. Não será permitida a subcontratação total ou parcial do objeto desta contratação.

## 12. DOS BENEFÍCIOS DAS MICRO E PEQUENAS EMPRESAS

12.1. Nos termos do art. 48, I, da Lei Complementar Federal nº 123/2006, a presente contratação **será** de participação exclusiva de microempresas e empresas de pequeno porte.

### **13. DA PROPOSTA DE PREÇOS**

**13.1.** A proposta de preços deverá ser apresentada de acordo aos itens constantes deste termo.

**13.2.** Serão desclassificadas as propostas que apresentem valores superiores aos valores máximos dispostos neste termo.

**13.3.** A validade mínima da proposta deverá ser de 60 (sessenta) dias, contados da apresentação da mesma.

### **14. DA HABILITAÇÃO**

#### **14.1. Habilitação jurídica**

**14.1.1.** A habilitação jurídica se dará de acordo ao art. 66 da Lei 14.133/21, por meio de:

**14.1.1.1.** Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede.

**14.1.1.2.** Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>.

**14.1.1.3.** Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores.

**14.1.1.4.** Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.

**14.1.1.5.** Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores.

**14.1.1.6.** Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz.

**14.1.1.7.** Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.

**14.1.2.** Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

#### **14.2. Habilitação fiscal, social e trabalhista**

**14.2.1.** A habilitação fiscal, social e trabalhista se dará de acordo ao art. 68 da Lei 14.133/21, por meio de:

**14.2.1.1.** Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso.

**14.2.1.2.** Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do

Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

**14.2.1.3.** Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

**14.2.1.4.** Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.

**14.2.1.5.** Prova de inscrição no cadastro de contribuintes Estadual/Distrital ou Municipal/Distrital relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual.

**14.2.1.6.** Prova de regularidade com a Fazenda Estadual/Distrital do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre.

**14.2.1.7.** Prova de regularidade com a Fazenda Municipal/Distrital do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre.

### 14.3. Qualificação técnica

**14.3.1.** A qualificação técnica será exigida conforme o artigo 67 da Lei nº 14.133/2021, justificando-se pela necessidade de garantir a qualidade e a adequada execução dos serviços.

**14.3.2.** Dessa forma, a comprovação da capacidade técnico-operacional da contratada assegura que a empresa possui experiência comprovada e equipe qualificada, garantindo que os serviços sejam prestados de maneira segura, eficiente e em conformidade com as especificações do contrato, e se dará por meio de:

**14.3.2.1.** Comprovação de aptidão para o fornecimento de bens similares ou prestação de serviço similares, de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior à do objeto desta contratação, ou do item pertinente, por meio da **apresentação de certidões ou atestados emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, ou pelo conselho profissional competente**, quando for o caso.

**14.3.2.1.1.** Para fins da comprovação de que trata este subitem, os atestados deverão dizer respeito a contratos executados relativos à execução de avaliações de imóveis urbanos, com metragem mínimo de 4.400,00 m<sup>2</sup>, admitindo-se o somatório de atestados.

**14.3.2.2.** Comprovação de registro da empresa e do profissional responsável técnico (avaliador) junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) e ao CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários).

### 14.4. Habilitação econômico-financeira

**14.4.1.** A habilitação econômico-financeira se dará por meio de:

**14.4.1.1.** Balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais.

**14.4.1.2.** O balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis limitar-se-ão ao último exercício no caso de a pessoa jurídica ter sido constituída há menos de 2 (dois) anos.

**14.4.1.3.** Certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede da licitante com data de emissão não superior a 90 (noventa) dias da data da sessão pública da licitação, salvo se o próprio documento estabelecer prazo de validade superior.

Rua Tapajós, 64, sala 02, Centro - CEP: 85.501-045 - Pato Branco - Paraná

Fone: (46) 3225-6167 – [www.patoprev.org](http://www.patoprev.org)

## **14.5. Disposições gerais sobre habilitação**

**14.5.1.** Quando permitida a participação na licitação de empresas estrangeiras que não funcionem no País, as exigências de habilitação serão atendidas mediante documentos equivalentes, inicialmente apresentados em tradução livre.

**14.5.2.** Na hipótese de o fornecedor ser empresa estrangeira que não funcione no País, para assinatura do contrato ou da ata de registro de preços ou do aceite do instrumento equivalente, os documentos exigidos para a habilitação serão traduzidos por tradutor juramentado no País e apostilados nos termos do disposto no Decreto nº 8.660, de 29 de janeiro de 2016, ou de outro que venha a substituí-lo, ou consularizados pelos respectivos consulados ou embaixadas.

**14.5.3.** Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ/CPF diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos.

**14.5.4.** Se o licitante for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se o licitante for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto para atestados de capacidade técnica e no caso daqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.

## **15. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO, DE PAGAMENTO E RECEBIMENTO:**

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

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

**15.1.2.** 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.

**15.1.3.** No prazo de até 05 (cinco) dias corridos, do adimplemento da parcela, a Contratada deverá entregar toda a documentação comprobatória do cumprimento da obrigação contratual. Os serviços serão recebidos provisoriamente após a entrega da referida documentação pelo responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, com a finalidade de verificar o cumprimento das exigências contratuais. Para efeito de recebimento provisório, ao final de cada período de faturamento, o fiscal do contrato irá apurar o resultado das avaliações da execução do objeto e, se for o caso, a análise do desempenho e qualidade da prestação dos serviços, que poderá resultar no redimensionamento de valores a serem pagos à Contratada, registrando em relatório a ser encaminhado ao gestor do contrato.

**15.1.4.** A Contratada fica obrigada a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, 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.

**15.1.5.** Na hipótese de não se proceder tempestivamente à verificação a que se refere os subitens anteriores, reputar-se-á como realizada, consumando-se o recebimento provisório no dia do esgotamento do prazo.

**15.1.6.** 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.

**15.1.7.** 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.

## **15.2. Do Prazo e Forma de Pagamento:**

**15.2.1.** O pagamento será efetuado até o 10º (décimo) dia útil, após a execução do serviço solicitado, mediante a apresentação da respectiva nota fiscal, com discriminação resumida do serviço.

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

**15.2.3.** 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.

**15.2.4.** 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>.

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

**15.2.6.** 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.

**15.2.7.** 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.

**15.2.8.** 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.

**15.2.9.** 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.

**15.2.10.** 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.

**15.2.11.** 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.

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

**15.3.1.** No reajuste anual dos contratos administrativos celebrados pelo Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco - PATOPREV, deverá ser

adotado o índice de inflação com a menor variação no período, dentre os seguintes: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC/IBGE) e Indicador Geral de Preços do Mercado (IGP-M/FGV), considerando-se como data-base para o primeiro reajuste a data da apresentação da proposta, conforme Decreto Municipal nº 9.553/2023.

## **16. DA VIGÊNCIA CONTRATUAL**

**16.1.** O prazo de vigência do Contrato será de 12 (doze) meses, iniciando-se na data de sua publicação ou data distinta prevista no Contrato.

**16.2.** O instrumento de Contrato poderá ser substituído por outro instrumento hábil permitido por lei<sup>1</sup>

**16.3.** O Contrato poderá ser prorrogado, havendo interesse entre as partes e a critério da CONTRATANTE, consoante o art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021<sup>2</sup>.

## **17. DO REAJUSTE, DA REVISÃO E DAS ALTERAÇÕES**

**17.1.** No reajuste anual dos contratos administrativos celebrados pelo Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco - PATOPREV, deverá ser adotado o índice de inflação com a menor variação no período, dentre os seguintes: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC/IBGE) e Indicador Geral de Preços do Mercado (IGP-M/FGV), considerando-se como data-base para o primeiro reajuste a data da apresentação da proposta, conforme Decreto Municipal nº 9.553/2023.

**17.2.** Não se admitirá a imputação ao CONTRATANTE de nenhum encargo financeiro, como juros, despesas bancárias e ônus semelhantes.

**17.3.** Não será concedido reajuste de preços resultante de atrasos ocorridos unicamente em decorrência da incapacidade da Contratada em cumprir o prazo ajustado.

**17.4.** Havendo atraso ou antecipação na execução dos serviços, que decorra da responsabilidade ou iniciativa da Contratada, o reajustamento obedecerá às seguintes condições:

**17.5.** Quando houver atrasos, sem prejuízo da aplicação das sanções contratuais devidas pela mora, se os preços aumentarem, prevalecerá os índices vigentes na data em que deveria ter sido cumprida a obrigação.

**17.6.** Se os preços diminuïrem prevalecerá os índices vigentes na data do efetivo cumprimento da obrigação.

**17.7.** A posterior recuperação do atraso não ensejará às atualizações dos índices no período em que ocorrer a mora.

**17.8.** Caso a variação dos preços ocorra em favor da CONTRATADA, a ela caberá apresentar solicitação formal, que será apreciada e, no caso de deferimento pela CONTRATANTE, formalizada mediante Termo de Apostilamento ou de Aditamento.

**17.9.** Caso a variação dos preços ocorra em favor da CONTRATANTE, o reajuste será promovido de ofício, com prévia comunicação formal à CONTRATADA.

**17.10.** O valor pactuado poderá ser revisto, por acordo entre as partes, com vistas à manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, na hipótese de sobrevirem fatos imprevisíveis, ou

previsíveis, porém, de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do contrato tal como pactuado.

**17.11.** Recai sobre a CONTRATADA o ônus de comprovar a necessidade de restabelecimento dos preços na forma da disposição anterior, cabendo ao CONTRATANTE decidir a solicitação no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, a partir do protocolo do requerimento.

## **18. DAS SANÇÕES**

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

## **19. DA EXTINÇÃO CONTRATUAL**

**19.1.** A PATOPREV terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

**19.2.** A extinção do contrato também poderá ocorrer nos termos previstos dos artigos 138 e 139 da Lei 14.133/21.

## **20. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

**20.1.** Indicar 1 (um) ou mais prepostos a fim de representar a CONTRATADA em toda e qualquer comunicação junto à CONTRATANTE.

**20.2.** Substituir, sempre que exigido pela CONTRATANTE e independentemente de justificativa, qualquer empregado cuja atuação ou comportamento sejam considerados prejudiciais, inconvenientes ou insatisfatórios, ou que se apresente para a prestação do serviço fora dos padrões exigidos, ou, ainda, que seja considerado tecnicamente inapto.

**20.3.** Manter sigilo, sob pena de responsabilidade, sobre todo e qualquer assunto de interesse da CONTRATANTE ou de terceiros de que tomar ciência em razão da execução do objeto, devendo orientar seus intérpretes nesse sentido.

**20.4.** Reparar, corrigir, remover ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pela gestão e fiscalização contratual, os serviços efetuados em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados.

**20.5.** Responder perante a CONTRATANTE e terceiros por eventuais prejuízos e danos decorrentes da execução do contrato.

**20.6.** Comunicar, por escrito, eventual atraso ou paralisação dos serviços, apresentando razões justificadoras que serão objeto de apreciação pela CONTRATANTE.

**20.7.** Não reproduzir, divulgar ou utilizar em benefício próprio, ou de terceiros, quaisquer informações de que tenha tomado conhecimento em razão da execução dos serviços objeto deste contrato sem o consentimento, por escrito, da CONTRATANTE.

**20.8.** Não veicular publicidade acerca deste contrato.

**20.9.** Prestar os esclarecimentos julgados necessários, bem como informar e manter atualizado(s) o(s) número(s) de telefone, endereço eletrônico (e-mail) e o nome do preposto.

**20.10.** Prezar pela conduta ética pautada pelos preceitos da confiabilidade, imparcialidade, discrição e fidelidade.

**20.11.** Atender às solicitações e sugestões da CONTRATANTE referentes à prestação do serviço objeto da contratação, visando sempre a correção das falhas.

**20.12.** Atender as disposições legais e regulamentares sobre segurança e medicina do trabalho, bem como responsabilizar-se pelo atendimento médico de seus empregados em caso de acidente de trabalho.

**20.13.** Manter as condições de habilitação e qualificação exigidas durante toda a vigência contratual, informando à CONTRATANTE quando da ocorrência de qualquer alteração.

**20.14.** Arcar com todos os custos diretos e indiretos, tais como: seguro, tributos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais, acidentários ou comerciais, bem como recursos humanos e materiais, equipamentos, passagens aéreas e terrestres, diárias, alimentação, transporte, fretes, hospedagem e quaisquer outras despesas estranhas ao objeto da contratação.

**20.15.** Apresentar as notas fiscais referentes aos serviços prestados.

**20.16.** Executar o objeto de forma completa e de acordo às disposições da legislação e normativas pertinentes.

**20.17.** Executar fielmente o objeto conforme especificações técnicas deste TR;

**20.18.** Apresentar profissional habilitado com ART/RRT específica para cada laudo;

**20.19.** Realizar vistoria in loco de todos os imóveis;

**20.20.** Entregar os 03 PTAMs completos nos prazos e formatos estabelecidos;

**20.21.** Manter sigilo absoluto sobre os valores apurados até a publicação oficial do edital de leilão.

**20.22.** A empresa contratada fica proibida de divulgar os valores dos laudos a terceiros antes da publicação oficial do edital de leilão;

**20.23.** Deverão assinar termo de confidencialidade como condição para início da execução.

**20.24.** O profissional responsável pelos laudos não poderá participar, direta ou indiretamente, como licitante no futuro leilão dos imóveis avaliados.

## **21. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE**

**21.1.** Cumprir com o compromisso financeiro assumido com a CONTRATADA, respeitando as condições pactuadas.

**21.2.** Efetuar as retenções tributárias sobre o serviço prestado, consoante a legislação vigente.

**21.3.** Comunicar a CONTRATADA em caso de falhas verificadas durante a execução contratual, determinando as medidas pertinentes a serem adotadas.

**21.4.** Notificar formal e tempestivamente a CONTRATADA quando da ocorrência de imperfeições e/ou deficiências na execução contratual, fixando o prazo para sua correção.

**21.5.** Aplicar as sanções administrativas pertinentes em caso de inadimplemento, respeitando-se o contraditório e a ampla defesa, bem como a proporcionalidade e a razoabilidade.

**21.6.** Passar as informações necessárias à CONTRATADA para a correta prestação do serviço.

## **22. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

**22.1.** 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.

**22.2.** 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.

**22.3.** 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.

**22.4.** 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.

**22.5.** 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.

**22.6.** 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.

**22.7.** 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.

**22.8.** 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.

## **23. DAS OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD**

**23.1.** As Partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD) quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

**23.2.** Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu tratamento em razão do certame ou do contrato administrativo e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

**23.3.** É vedado o compartilhamento dos dados obtidos com terceiros fora das hipóteses permitidas em Lei.

**23.4.** A CONTRATANTE deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de suboperação firmados ou que venham a ser celebrados pelo Contratado.

**23.5.** A CONTRATADA se compromete a comunicar formalmente e de imediato a CONTRATANTE a ocorrência de qualquer risco, ameaça ou incidente de segurança que possa acarretar comprometimento ou dano potencial ou efetivo a titulares de dados pessoais. Essa comunicação deve ser feita o mais rápido possível e, no máximo, 48 (quarenta e oito) horas após sua descoberta.

**23.6.** Com o término do tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever da CONTRATADA eliminá-los de forma segura, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

**23.7.** É dever do contratado orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

**23.8.** A CONTRATADA deverá exigir de suboperadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

**23.9.** O CONTRATANTE poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o Contratado atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.

**23.10.** A CONTRATADA deverá prestar, no prazo fixado pelo CONTRATANTE, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

**23.11.** Os bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

**23.11.1.** Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Câmara Municipal nas hipóteses previstas na LGPD.

**23.12.** O Contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a Autoridade Nacional de Proteção de Dados por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

**23.13.** Os contratos e convênios que transfiram a entidades privadas dados pessoais constantes de bases de dados a que tenha acesso deverão ser comunicados à Autoridade Nacional de Proteção de Dados.

## **24. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

**24.1.** Os recursos destinados ao custeio correrão por conta da(s) seguinte(s) dotação(ões) orçamentária(s):

Unidade Gestora: PATOPREV - Instituto de Previdência

Conta..... = 27255 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 Pato Branco"

Natureza da Despesa... = 3.3.90.35.00.00.00 SERVICOS DE CONSULTORIA

Fonte de Recursos..... = 100 Recursos Vinculados ao RPPS - Taxa de Ad

3.3.90.35.01.02.00 - ASSESSORIA E CONSULTORIA TÉCNICA OU JURÍDICA - PJ

**Proc. Administrativo 5- 605/2026**

**De:** Rodrigo M. - PATOPREV-SADMFIN-SDL

**Para:** PATOPREV-SJ - Setor Jurídico

**Data:** 05/03/2026 às 15:38:20

Solicitamos parecer jurídico.

—

**Rodrigo Sartor Mayer**  
*Assistente administrativo*

**Anexos:**

Minuta\_Aviso\_Dispensa\_Eletronica.pdf

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE PATO BRANCO – UASG 927330 Estado do Paraná	
DISPENSA DE LICITAÇÃO N° xx/2026 PROCESSO N° 2/2026	
OBJETO	Contratação de empresa especializada para a prestação de serviços técnicos de Engenharia de Avaliações, visando à emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) para os imóveis pertencentes ao patrimônio do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco/PR (PATOPREV)
VALOR TOTAL MÁXIMO DA CONTRATAÇÃO	R\$ 6.258,00 (seis mil, duzentos e cinquenta e oito reais)
DATA DA SESSÃO PÚBLICA	xx/xx/2026 às 08h00min (horário de Brasília)
CRITÉRIO DE JULGAMENTO	Menor preço por lote
PERÍODO PARA ENTREGA DE PROPOSTAS	Até xx/xx/2026 às 07h59min
PERÍODO DE LANCES	Dia xx/xx/2026 das 08h00min às 14h00min

**AVISO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº xx/2026 – Processo nº 2/2026**

O Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco - PATOPREV, **UASG Nº 927330**, através do seu Diretor Presidente, **Ademilson Cândido Silva**, no uso de suas atribuições, torna público aos interessados, que realizará Dispensa Eletrônica, com critério de julgamento *menor preço*, em conformidade com as disposições contidas no art. 75, inciso II, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Decreto Municipal nº 9.442, de 17 de janeiro de 2023 e demais legislações aplicáveis.

A sessão pública se iniciará às xx horas do dia xxx de xxxx de 2026 e se encerrará às 14 horas do mesmo dia, acessado exclusivamente por meio eletrônico - <https://www.gov.br/compras/pt-br/>, horário oficial de Brasília - DF, conforme segue:

O inteiro teor do AVISO e seus anexos poderão ser retirados gratuitamente (em mídia digital) junto ao Departamento Administrativo Financeiro, na sede do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco - PATOPREV, no horário de expediente, das 08h00min às 12h00min e 13h30min às 17h30min, na Rua Tapajós, nº 64, 1º andar, sala 2, Centro, em Pato Branco - PR, ou pelos sites: [www.patoprev.org](http://www.patoprev.org) /<https://www.gov.br/compras/pt-br/>. Demais informações, poderão ser solicitadas pelo fone: (46) 3225-6167, ou e-mail: [licitacao.patoprev@patobranco.pr.gov.br](mailto:licitacao.patoprev@patobranco.pr.gov.br).

**1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO DIRETA**

**1.1.** Contratação de empresa especializada para a prestação de serviços técnicos de Engenharia de Avaliações, visando à emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) para os imóveis pertencentes ao patrimônio do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco/PR (PATOPREV), conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Aviso de Contratação Direta e seus anexos.

**1.2.** A contratação será conforme tabela constante abaixo:

LOTE ÚNICO				
Item	Descrição do Ativo (Imóvel)	Qtd. de Laudos	Valor Unit	Valor total

01	Lote 03 da Quadra 57, situado à Avenida Brasil, esquina com Rua Itacolomi, Centro, em Pato Branco – PR, com área de 1.400,22 m <sup>2</sup> , matrícula sob n° 30.412 do 1° Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pato Branco (sem construções)	01	R\$ 2.086,00	2.086,00
02	Lote Urbano n° 02, da Quadra n° 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 n° 43.926 do 1° Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR	01	R\$ 2.086,00	R\$ 2.086,00
03	Lote Urbano n° 03, da Quadra n° 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 n° 46.152 do 1° Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR.	01	R\$ 2.086,00	R\$ 2.086,00
<b>Total global</b>			<b>R\$ 6.258,00 (seis mil, duzentos e cinquenta e oito reais)</b>	

## 2. PARTICIPAÇÃO NA DISPENSA ELETRÔNICA

**2.1.** Para participação na presente dispensa o fornecedor deverá estar previamente cadastrado junto ao Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores - SICAF, que deverá ser feito junto ao Portal de Compras do Governo Federal, no sítio <https://www.gov.br/compras/pt-br/>, por meio de certificado digital conferido pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil.

**2.1.1.** Os fornecedores deverão atender aos procedimentos previstos no Manual do Sistema de Dispensa Eletrônica, disponível no Portal de Compras do Governo Federal, para acesso ao sistema e operacionalização.

**2.1.2.** O fornecedor é o responsável por qualquer transação efetuada diretamente ou por seu representante no Sistema de Dispensa Eletrônica, não cabendo ao provedor do Sistema ou ao órgão entidade promotor do procedimento a responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros não autorizados.

**2.2.** Não poderão participar desta dispensa os fornecedores:

**2.2.1.** Que não atendam às condições deste Aviso de Contratação Direta e seu(s) anexo(s);

**2.2.2.** Estrangeiros que não tenham representação legal no Brasil com poderes expressos para receber citação e responder administrativa ou judicialmente;

**2.2.3.** Que se enquadrem nas seguintes vedações:

**a)** Autor do anteprojeto, do projeto básico ou do projeto executivo, pessoa física ou jurídica, quando a contratação versar sobre obra, serviços ou fornecimento de bens a ele relacionados;

**b)** Empresa, isoladamente ou em consórcio, responsável pela elaboração do projeto básico ou do projeto executivo, ou empresa da qual o autor do projeto seja dirigente, gerente, controlador, acionista ou detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital com direito a voto, responsável técnico ou subcontratado, quando a contratação versar sobre obra, serviços ou fornecimento de bens a ela necessários;

**c)** Pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da contratação, impossibilitada de contratar em decorrência de sanção que lhe foi imposta;

**d)** Aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;

**e)** Empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da [Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976](#), concorrendo entre si;

**f)** Pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do aviso, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista.

**2.2.3.1.** Equiparam-se aos autores do projeto as empresas integrantes do mesmo grupo econômico;

**2.2.3.2.** Aplica-se o disposto na alínea “c” também ao fornecedor que atue em substituição a outra pessoa, física ou jurídica, com o intuito de burlar a efetividade da sanção a ela aplicada, inclusive a sua controladora, controlada ou coligada, desde que devidamente comprovado o ilícito ou a utilização fraudulenta da personalidade jurídica do fornecedor;

**2.2.4.** Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público - OSCIP, atuando nessa condição e

**2.2.5.** Sociedades cooperativas.

### **3. INGRESSO NA DISPENSA ELETRÔNICA E CADASTRAMENTO DA PROPOSTA INICIAL**

**3.1.** O ingresso do fornecedor na disputa da dispensa eletrônica se dará com o cadastramento de sua proposta inicial, na forma deste item.

**3.2.** O fornecedor interessado, após a divulgação do aviso de contratação direta, encaminhará, exclusivamente por meio do Sistema de Dispensa Eletrônica, a proposta com a descrição do objeto ofertado e o preço, até a data e o horário estabelecidos para abertura do procedimento.

**3.3.** Todas as especificações do objeto contidas na proposta, em especial o preço, vinculam a Contratada.

**3.4.** Nos valores propostos deverão estar inclusos todos os custos operacionais, encargos previdenciários, trabalhistas, tributários, comerciais e quaisquer outros que incidam direta ou indiretamente na prestação do serviço.

**3.4.1.** Os preços ofertados, tanto na proposta inicial, quanto na etapa de lances, serão de exclusiva responsabilidade do fornecedor, não lhe assistindo o direito de pleitear qualquer alteração, sob alegação de erro, omissão ou qualquer outro pretexto.

**3.5.** No cadastramento da proposta inicial, o fornecedor deverá, também, assinalar “sim” ou “não” em campo próprio do sistema eletrônico, às seguintes declarações:

**3.5.1.** Que inexistem fatos impeditivos para sua habilitação no certame, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores;

**3.5.2.** Que cumpre os requisitos estabelecidos no artigo 3º da Lei Complementar nº 123, de 2006, estando apto a usufruir do tratamento favorecido estabelecido em seus Arts. 42 a 49.

**3.5.3.** Que está ciente e concorda com as condições contidas no Aviso de Contratação Direta e seus anexos;

**3.5.4.** Que assume a responsabilidade pelas transações que forem efetuadas no sistema, assumindo como firmes e verdadeiras;

**3.5.5.** Que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, de que trata o art. 93 da Lei nº 8.213/91.

**3.5.6.** Que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;

**3.6.** Fica facultado ao fornecedor, ao cadastrar sua proposta inicial, a parametrização de valor final mínimo, com o registro do seu lance final aceitável (menor preço ou maior desconto, conforme o caso).

**3.6.1.** Feita essa opção os lances serão enviados automaticamente pelo sistema, respeitados os limites cadastrados pelo fornecedor e o intervalo mínimo entre lances previsto neste aviso.

**3.6.1.1.** Sem prejuízo do disposto acima, os lances poderão ser enviados manualmente, na forma da seção respectiva deste Aviso de Contratação Direta;

**3.6.2.** O valor final mínimo poderá ser alterado pelo fornecedor durante a fase de disputa, desde que não assuma valor superior a lance já registrado por ele no sistema.

**3.6.3.** O valor mínimo parametrizado possui caráter sigiloso aos demais participantes do certame e para o órgão ou entidade contratante. Apenas os lances efetivamente enviados poderão ser conhecidos dos fornecedores na forma da seção seguinte deste Aviso.

#### **4. FASE DE LANCE**

**4.1.** A partir da data e horário estabelecidos neste Aviso, a sessão pública será automaticamente aberta pelo sistema para o envio de lances públicos e sucessivos, exclusivamente por meio do sistema eletrônico, sendo encerrado no horário de finalização de lances também já previsto neste aviso.

**4.2.** Iniciada a etapa competitiva, os fornecedores deverão encaminhar lances exclusivamente por meio de sistema eletrônico, sendo imediatamente informados do seu recebimento e do valor consignado no registro.

**4.2.1.** O lance deverá ser ofertado pelo valor unitário do item.

**4.3.** O fornecedor somente poderá oferecer valor inferior em relação ao último lance por ele ofertado e registrado pelo sistema.

**4.3.1.** O fornecedor poderá oferecer lances sucessivos iguais ou superiores ao lance que esteja vencendo o certame, desde que inferiores ao menor por ele ofertado e registrado pelo sistema, sendo tais lances definidos como “lances intermediários” para os fins deste Aviso.

**4.3.2.** O intervalo mínimo de diferença de valores entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação ao que cobrir a melhor oferta é de R\$ 0,01 (um centavo).

**4.4.** Havendo lances iguais ao menor já ofertado, prevalecerá aquele que for recebido e registrado primeiro no sistema.

**4.5.** Caso o fornecedor não apresente lances, concorrerá com o valor de sua proposta.

**4.6.** Durante o procedimento, os fornecedores serão informados, em tempo real, do valor do menor lance registrado, vedada a identificação do fornecedor.

**4.7.** Imediatamente após o término do prazo estabelecido para a fase de lances, haverá o seu encerramento, com o ordenamento e divulgação dos lances, pelo sistema, em ordem crescente de classificação.

**4.7.1.** O encerramento da fase de lances ocorrerá de forma automática pontualmente no horário indicado, sem qualquer possibilidade de prorrogação não havendo tempo aleatório ou mecanismo similar.

## **5. JULGAMENTO DAS PROPOSTAS DE PREÇO**

**5.1.** A presente contratação será de participação exclusiva de microempresa e empresa de pequeno porte.

**5.2.** Após a etapa de envio de lances, haverá a aplicação dos critérios de desempate previstos nos art. 44 e art. 45 da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006.

**5.3.** Encerrada a fase de lances, será verificada a conformidade da proposta classificada em primeiro lugar quanto à adequação do objeto e à compatibilidade do preço em relação ao estipulado para a contratação.

**5.4.** No caso de o preço da proposta vencedora estar acima do estimado pela Administração, poderá haver a negociação de condições mais vantajosas.

**5.4.1.** Neste caso, será encaminhada contraproposta ao fornecedor que tenha apresentado o melhor preço, para que seja obtida melhor proposta com preço compatível ao estimado pela Administração.

**5.4.2.** A negociação poderá ser feita com os demais fornecedores classificados, respeitada a ordem de classificação, quando o primeiro colocado, mesmo após a negociação, for desclassificado em razão de sua proposta permanecer acima do preço máximo definido para a contratação.

**5.4.3.** Em qualquer caso, concluída a negociação, o resultado será registrado na ata do procedimento da dispensa eletrônica.

**5.5.** Não se admitirá proposta que apresente valores simbólicos, irrisórios ou de valor zero, incompatíveis com os preços de mercado.

**5.6.** Não serão aceitas propostas com preços manifestamente inexequíveis.

**5.7.** Considerar-se-á inexequível a proposta que não venha a ter demonstrada sua viabilidade por meio de documentação que comprove que os custos envolvidos na contratação são coerentes com os de mercado.

**5.8.** Se houver indícios de inexequibilidade da proposta de preço, ou em caso da necessidade de esclarecimentos complementares, poderá ser efetuada diligência, na forma

do § 3º do art. 59 da Lei nº 14.133/2021, para efeito de comprovação de sua exeqüibilidade, podendo-se adotar, dentre outros, os seguintes procedimentos:

**5.8.1.** Questionamentos junto à proponente para a apresentação de justificativas e comprovações em relação aos custos com indícios de inexecuibilidade.

**5.8.2.** Pesquisa de preço com fornecedores de serviços semelhantes,

**5.8.3.** Verificação de notas fiscais de prestação de serviços da empresa.

**5.8.4.** Demais verificações que por ventura se fizerem necessárias.

**5.9.** Estando o preço compatível, será solicitado o envio da proposta, com finalidade de averiguar se atendem plenamente os requisitos do Edital, se necessário, documentos complementares, adequada ao último lance.

## **6. ENVIO E APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇOS AJUSTADA**

**6.1.** A proposta de preços adequada ao último lance deverá observar as seguintes condições:

**6.1.1.** Informar razão social ou denominação social, número do CNPJ, endereço completo, com CEP e os números de veículos de comunicação à distância (telefone, e-mail) da empresa;

**6.1.2.** Apresentar redação clara, sem emendas, rasuras ou borrões, acréscimos ou entrelinhas;

**6.1.3.** Estar devidamente datada e assinada pelo representante legal da empresa (se Procurador acompanhado da respectiva Procuração), admitindo-se assinatura digital;

**6.1.4.** Conter a descrição completa do item vencido, incluindo a especificação, quantidade, preço unitário final proposto e preço total estimado por item, considerando até dois algarismos após a vírgula;

**6.1.5.** Indicar o prazo de validade da proposta, não inferior a 60 (sessenta) dias.

**6.1.6.** Sugere-se que seja seguido o modelo de proposta constante no ANEXO II deste Aviso de Dispensa Eletrônica.

**6.2.** Estando compatível o preço, a empresa deverá encaminhar juntamente com a proposta de preços:

**6.2.1.** Declaração de que compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de entrega das propostas.

**6.2.2.** O prazo para envio da Proposta Ajustada e Declaração será de até 01h (uma hora) útil, em conformidade com o último lance ofertado.

**6.3.** Erros no preenchimento da planilha não constituem motivo para a desclassificação da proposta. A planilha poderá ser ajustada pelo fornecedor, no prazo indicado pelo sistema, desde que não haja majoração do preço.

**6.3.1.** O ajuste de que trata este dispositivo se limita a sanar erros ou falhas que não alterem a substância das propostas;

**6.4.** Se a proposta ou lance vencedor for desclassificado, será examinada a proposta, assim sucessivamente, na ordem de classificação.

**6.5.** Havendo necessidade, a sessão será suspensa, informando-se no “chat” a nova data e horário para a sua continuidade.

**6.6.** Encerrada a análise quanto à aceitação da proposta, se iniciará a fase de habilitação, observado o disposto neste Aviso de Contratação Direta.

## **7. HABILITAÇÃO**

**7.1. Os documentos a serem exigidos para fins de habilitação, que serão solicitados do fornecedor mais bem classificado da fase de lances, estão discriminados no item 14 do Termo de Referência anexo a este Aviso de Contratação Direta.**

**7.2.** Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação do fornecedor detentor da proposta classificada em primeiro lugar, será verificado o eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

**a)** SICAF;

**b)** Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União ([www.portaldatransparencia.gov.br/ceis](http://www.portaldatransparencia.gov.br/ceis));

**c)** Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP);

**d)** Lista de Inidôneos mantida pelo Tribunal de Contas da União - TCU;

**e)** Tribunal de Contas do Estado (TCE/PR);

**7.2.1.** Caso conste na Consulta de Situação do Fornecedor a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o gestor diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas.

**7.2.1.1.** A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros.

**7.2.1.2.** O fornecedor será convocado para manifestação previamente à sua desclassificação.

**7.2.2.** Constatada a existência de sanção, o fornecedor será reputado inabilitado, por falta de condição de participação.

**7.3.** Caso atendidas as condições de participação, a habilitação dos fornecedores será verificada por meio do SICAF, nos documentos por ele abrangidos.

**7.3.1.** É dever do fornecedor atualizar previamente as comprovações constantes do SICAF para que estejam vigentes na data da abertura da sessão pública, ou encaminhar, quando solicitado, a respectiva documentação atualizada.

**7.3.2.** O descumprimento do subitem acima implicará a inabilitação do fornecedor, exceto se a consulta aos sítios eletrônicos oficiais emissores de certidões lograr êxito em encontrar a(s) certidão(ões) válida(s).

**7.4.** Havendo a necessidade de envio de documentos de habilitação complementares, necessários à confirmação daqueles exigidos neste Aviso de Contratação Direta e já apresentados, o fornecedor será convocado a encaminhá-los, em formato digital, após solicitação da Administração, sob pena de inabilitação.

**7.5.** Somente haverá a necessidade de comprovação do preenchimento de requisitos mediante apresentação dos documentos originais não-digitais quando houver dúvida em relação à integridade do documento digital.

**7.6.** O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n. 123, de 2006, estará dispensado (a) da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal e (b) da apresentação do balanço patrimonial e das demonstrações contábeis do último exercício.

**7.7.** Havendo necessidade de analisar minuciosamente os documentos exigidos, a sessão será suspensa, sendo informada a nova data e horário para a sua continuidade.

**7.8.** Será inabilitado o fornecedor que não comprovar sua habilitação, seja por não apresentar quaisquer dos documentos exigidos, ou apresentá-los em desacordo com o estabelecido neste Aviso de Contratação Direta.

**7.8.1.** Na hipótese de o fornecedor não atender às exigências para a habilitação, o órgão ou entidade examinará a proposta subsequente e assim sucessivamente, na ordem de classificação, até a apuração de uma proposta que atenda às especificações do objeto e as condições de habilitação.

**7.9.** Constatado o atendimento às exigências de habilitação, o fornecedor será habilitado.

## **8. CONTRATAÇÃO**

**8.1.** Após a homologação e adjudicação, caso se conclua pela contratação, será firmado Termo de Contrato.

**8.2.** O adjudicatário terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da data de sua convocação, para assinar o Termo de Contrato, sob pena de decair do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste Aviso de Contratação Direta.

**8.2.1.** O prazo previsto para assinatura do contrato poderá ser prorrogado 1 (uma) vez, por igual período, por solicitação justificada do adjudicatário e aceita pela Administração.

**8.3.** *O prazo de vigência contratual será de 12 (doze) 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.*

## **9. SANÇÕES**

**9.1.** O licitante será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

I - Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

II - Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

III - Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

IV - Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação;

V - Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

VI - Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

VII - Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

VIII - Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

**9.2.** Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas, as seguintes sanções:

I - advertência;

II - multa;

III - impedimento de licitar e contratar;

IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

**9.3.** Na aplicação das sanções serão considerados:

I - a natureza e a gravidade da infração cometida;

II - as peculiaridades do caso concreto;

III - as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

**IV** - os danos que dela provierem para a Administração Municipal;

**V** - a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

**9.4.** A multa a ser recolhida, calculada na forma do edital, não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato licitado e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no item 9.1.

**9.5.** O impedimento de licitar e contratar será aplicado ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos subitens I, II e III do item 9.1, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito do Município de Pato Branco/PR, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

**9.6.** A declaração de inidoneidade para licitar ou contratar será aplicada o responsável pelas infrações administrativas previstas nos subitens IV, V, VI, VII e VIII do subitem 9.1, bem como pelas infrações dos subitens I, II e III do item 10.1 que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referido no item 9.5, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

**9.7.** A sanção estabelecida no subitem IV do item 9.2, será precedida de análise jurídica e será de competência exclusiva do secretário municipal;

**9.8.** As sanções previstas nos subitens I, III e IV do item 9.2 poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no subitem II do mesmo item.

**9.9.** Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

**9.10.** A aplicação das sanções previstas no item 9.2 não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Municipal.

## **10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**10.1.** O procedimento será divulgado no Comprasnet e no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP, no Portal da Transparência do PATOPREV, e o aviso será divulgado no sítio eletrônico oficial do PATOPREV e no Diário Eletrônico dos Municípios.

**10.2.** No caso de todos os fornecedores restarem desclassificados ou inabilitados (procedimento fracassado), a Administração poderá:

**10.2.1.** Republicar o presente aviso com uma nova data;

**10.2.2.** Valer-se, para a contratação, de proposta obtida na pesquisa de preços que serviu de base ao procedimento, se houver, privilegiando-se os menores preços, sempre que possível, e desde que atendidas às condições de habilitação exigidas.

**10.2.2.1.** No caso do subitem anterior, a contratação será operacionalizada fora deste procedimento.

**10.2.3.** Fixar prazo para que possa haver adequação das propostas ou da documentação de habilitação, conforme o caso.

**10.3.** As providências dos subitens acima poderão ser utilizadas se não houver o comparecimento de quaisquer fornecedores interessados (procedimento deserto).

**10.4.** Havendo a necessidade de realização de ato de qualquer natureza pelos fornecedores, cujo prazo não conste deste Aviso de Contratação Direta, deverá ser atendido o prazo indicado pelo agente competente da Administração na respectiva notificação.

**10.5.** Caberá ao fornecedor acompanhar as operações, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda do negócio diante da inobservância de quaisquer mensagens emitidas pela Administração ou de sua desconexão.

**10.6.** Não havendo expediente ou ocorrendo qualquer fato superveniente que impeça a realização do certame na data marcada, a sessão será automaticamente transferida para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário anteriormente estabelecido, desde que não haja comunicação em contrário.

**10.7.** Os horários estabelecidos na divulgação deste procedimento e durante o envio de lances observarão o horário de Brasília-DF, inclusive para contagem de tempo e registro no Sistema e na documentação relativa ao procedimento.

**10.8.** No julgamento das propostas e da habilitação, a Administração poderá sanar erros ou falhas que não alterem a substância das propostas, dos documentos e sua validade jurídica, mediante despacho fundamentado, registrado em ata e acessível a todos, atribuindo-lhes validade e eficácia para fins de habilitação e classificação.

**10.9.** As normas disciplinadoras deste Aviso de Contratação Direta serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, desde que não comprometam o interesse da Administração, o princípio da isonomia, a finalidade e a segurança da contratação.

**10.10.** Os fornecedores assumem todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e a Administração não será, em nenhum caso, responsável por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do processo de contratação.

**10.11.** Em caso de divergência entre disposições deste Aviso de Contratação Direta e de seus anexos ou demais peças que compõem o processo, prevalecerá as deste Aviso.

**10.12.** Da sessão pública será divulgada Ata no sistema eletrônico.

**10.13.** Integram este Aviso de Contratação Direta, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:

**10.13.1.** ANEXO I – Minuta do Contrato

**10.13.2.** ANEXO II – Modelo de Proposta de Preços

**10.14.** Faz parte deste Aviso de Contratação Direta o Termo de Referência - TR que consta anexo.

Pato Branco, xx de xxxx de 2026.

**Ademilson Cândido Silva**  
**Diretor Presidente**

**ANEXO I – MINUTA DO CONTRATO**

**CONTRATO ADMINISTRATIVO N° .../2026, QUE FAZEM ENTRE SI O INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS DE PATO BRANCO – PATOPREV E A EMPRESA .....**

O **Instituto de Previdência dos Servidores Municipais de Pato Branco - PATOPREV**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 30.731.795/0001-79, com sede e foro na Rua Tapajós, nº 64, sala 02, Cento, em Pato Branco - PR, neste ato representado pelo seu Diretor Presidente, o Sr. **Ademilson Cândido Silva**, brasileiro, portador do CPF sob nº 809.730.199-72, da Cédula de Identidade nº 4.908.490-0 SSP/PR, residente e domiciliado em Pato Branco - PR, de ora em diante denominado **CONTRATANTE**, e de outro lado a empresa \_\_\_\_\_, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº \_\_\_\_\_, estabelecida na \_\_\_\_\_, neste ato representada por \_\_\_\_\_, portador do CPF nº \_\_\_\_\_ e do RG nº \_\_\_\_\_, residente e domiciliado em \_\_\_\_\_, de ora em diante denominada **CONTRATADA**, tendo certa e ajustada a contratação, adiante especificada, cuja contratação foi promovida através da **Dispensa de Licitação n° \*\*/2026 - Processo n° \*\*/2026**, que independente da sua transcrição, integra o presente contrato, que será regido pelas disposições contidas na Lei nº 14.133/2021, Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, alterada pela Lei Complementar Federal nº 147, de 14 de agosto de 2014, nos Decretos Municipais nº 9.442, de 17 de janeiro de 2023, nº 9.604, de 11 de agosto de 2023 e nº 9.571, de 04 de julho de 2023, do Código Civil e do Código do Consumidor e demais legislações pertinentes à matéria, conforme as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

I – Constitui objeto do presente contrato a contratação de empresa especializada para a prestação de serviços técnicos de Engenharia de Avaliações, visando à emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) para os imóveis pertencentes ao patrimônio do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco/PR (PATOPREV), conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

Item	Unid.	Qtde	Descrição	Valor Unit.	Valor Total
------	-------	------	-----------	-------------	-------------

--	--	--	--	--	--

II – São anexos a este instrumento e vinculam esta contratação, independentemente de transcrição, o Termo de Referência, a Proposta de Preços do Contratado e eventuais anexos dos documentos.

### **CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR**

I – O valor certo e ajustado para a contratação do objeto do presente contrato é: \_\_\_\_\_, para o período de 12 (doze) meses.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO DE ENTREGA, VIGÊNCIA CONTRATUAL E PRORROGAÇÃO**

I – Prazo de Entrega: Os 03 (três) laudos deverão ser entregues em até 60 (sessenta) dias corridos após a assinatura da Ordem de Serviço, garantindo tempo hábil para aprovação pelo Conselho Deliberativo e publicação do edital de leilão.

II – Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

III - O prazo de vigência contratual será de 12 (doze) 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.

### **CLÁUSULA QUARTA – DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO**

**I – Do Recebimento e da Aceitação do Objeto:**

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

b) 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.

i. No prazo de até 05 (cinco) dias corridos, do adimplemento da parcela, a Contratada deverá entregar toda a documentação comprobatória do cumprimento da obrigação contratual. Os serviços serão recebidos provisoriamente após a entrega da referida documentação pelo responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, com a finalidade de verificar o cumprimento das exigências contratuais. Para efeito de recebimento provisório, ao final de cada período de faturamento, o fiscal do contrato irá apurar o resultado das avaliações da execução do objeto e, se for o caso, a análise do desempenho

e qualidade da prestação dos serviços, que poderá resultar no redimensionamento de valores a serem pagos à Contratada, registrando em relatório a ser encaminhado ao gesto do contrato.

- ii. A Contratada fica obrigada a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, 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.
  - iii. Na hipótese de não se proceder tempestivamente à verificação a que se refere os subitens anteriores, reputar-se-á como realizada, consumando-se o recebimento provisório no dia do esgotamento do prazo.
  - iv. 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.
- c)** 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.

## **II - Do Prazo e Forma de Pagamento:**

- a)** O pagamento será efetuado até o 10º (décimo) dia útil, após a execução do serviço solicitado, mediante a apresentação da respectiva nota fiscal, com discriminação resumida do serviço.
- b)** 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.
- c)** 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.
- d)** 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>.

- e) O cadastro no SICAF vigente poderá substituir os documentos indicados no subitem anterior.
- f) 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.
- g) 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.
- h) 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.
- i) 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.
- j) 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.
- k) 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.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE DE PREÇOS E REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DO CONTRATO**

I - No reajuste anual dos contratos administrativos celebrados pelo Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco - PATOPREV, deverá ser adotado o índice de inflação com a menor variação no período, dentre os seguintes: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), Índice Nacional de Preços ao Consumidor

(INPC/IBGE) e Indicador Geral de Preços do Mercado (IGP-M/FGV), considerando-se como data-base para o primeiro reajuste a data da apresentação da proposta, conforme Decreto Municipal nº 9.553/2023.

### **CLÁUSULA SEXTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

I – As despesas decorrentes desta licitação ocorrerão por conta dos recursos das seguintes Dotações Orçamentárias:

a) Unidade Gestora: PATOPREV - Instituto de Previdencia

Conta..... = 4167 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... = 3.3.90.40.00.00.00 SERVICOS DE TECNOLOGIA DA INFORMACAO E COMUNICACAO

Fonte de Recursos..... = 100 Recursos Vinculados ao RPPS - Taxa de Ad

3.3.90.40.97 - DESPESAS DE TELEPROCESSAMENTO

### **CLÁUSULA SÉTIMA – DA GESTÃO CONTRATUAL**

I - 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.

II - 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.

III - 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.

IV - 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.

V - 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.

**VI** - 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.

**VII** - 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.

### **CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

- I. Indicar 1 (um) ou mais prepostos a fim de representar a CONTRATADA em toda e qualquer comunicação junto à CONTRATANTE.
- II. Substituir, sempre que exigido pela CONTRATANTE e independentemente de justificativa, qualquer empregado cuja atuação ou comportamento sejam considerados prejudiciais, inconvenientes ou insatisfatórios, ou que se apresente para a prestação do serviço fora dos padrões exigidos, ou, ainda, que seja considerado tecnicamente inapto.
- III. Manter sigilo, sob pena de responsabilidade, sobre todo e qualquer assunto de interesse da CONTRATANTE ou de terceiros de que tomar ciência em razão da execução do objeto, devendo orientar seus intérpretes nesse sentido.
- IV. Reparar, corrigir, remover ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pela gestão e fiscalização contratual, os serviços efetuados em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados.
- V. Responder perante a CONTRATANTE e terceiros por eventuais prejuízos e danos decorrentes da execução do contrato.
- VI. Comunicar, por escrito, eventual atraso ou paralisação dos serviços, apresentando razões justificadoras que serão objeto de apreciação pela CONTRATANTE.
- VII. Não reproduzir, divulgar ou utilizar em benefício próprio, ou de terceiros, quaisquer informações de que tenha tomado conhecimento em razão da execução dos serviços objeto deste contrato sem o consentimento, por escrito, da CONTRATANTE.
- VIII. Não veicular publicidade acerca deste contrato.
- IX. Prestar os esclarecimentos julgados necessários, bem como informar e manter atualizado(s) o(s) número(s) de telefone, endereço eletrônico (e-mail) e o nome do preposto.

- X. Prezar pela conduta ética pautada pelos preceitos da confiabilidade, imparcialidade, discrição e fidelidade.
- XI. Atender às solicitações e sugestões da CONTRATANTE referentes à prestação do serviço objeto da contratação, visando sempre a correção das falhas.
- XII. Atender as disposições legais e regulamentares sobre segurança e medicina do trabalho, bem como responsabilizar-se pelo atendimento médico de seus empregados em caso de acidente de trabalho.
- XIII. Manter as condições de habilitação e qualificação exigidas durante toda a vigência contratual, informando à CONTRATANTE quando da ocorrência de qualquer alteração.
- XIV. Arcar com todos os custos diretos e indiretos, tais como: seguro, tributos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais, acidentários ou comerciais, bem como recursos humanos e materiais, equipamentos, passagens aéreas e terrestres, diárias, alimentação, transporte, fretes, hospedagem e quaisquer outras despesas estranhas ao objeto da contratação.
- XV. Apresentar as notas fiscais referentes aos serviços prestados.
- XVI. Executar o objeto de forma completa e de acordo às disposições da legislação e normativas pertinentes.
- XVII. Executar fielmente o objeto conforme especificações técnicas deste TR;
- XVIII. Apresentar profissional habilitado com ART/RRRT específica para cada laudo;
- XIX. Realizar vistoria in loco de todos os imóveis;
- XX. Entregar os 03 PTAMs completos nos prazos e formatos estabelecidos;
- XXI. Manter sigilo absoluto sobre os valores apurados até a publicação oficial do edital de leilão.
- XXII. A empresa contratada fica proibida de divulgar os valores dos laudos a terceiros antes da publicação oficial do edital de leilão;
- XXIII. Deverão assinar termo de confidencialidade como condição para início da execução.
- XXIV. O profissional responsável pelos laudos não poderá participar, direta ou indiretamente, como licitante no futuro leilão dos imóveis avaliados.

### **CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE**

I - 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.

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

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

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

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

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

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

**VIII** - Cumprir todos os compromissos financeiros assumidos com a Contratada.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DA EXECUÇÃO**

I- Observância obrigatória às normas ABNT NBR 14.653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais e ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos, ou versões que as substituam;

II- Adoção preferencial do método comparativo direto de dados de mercado, com tratamento científico dos dados (inferência estatística) sempre que aplicável, de forma a reduzir o subjetivismo do avaliador.

III- Os laudos deverão ser elaborados por avaliador imobiliário, regulamente inscrito no Creci (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis) e ainda ter diploma de curso superior em gestão imobiliária ou de especialista em avaliação imobiliária concedido por um dos cursos reconhecidos pelo Cofeci, devendo apresentar o Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário e ainda o Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI).

IV- Será obrigatória a apresentação, para cada imóvel, de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) específica para a avaliação, devidamente emitida e quitada;

V- O profissional responsável técnico deverá assinar todos os laudos, tanto nas vias físicas quanto digitais.

VI- Vistoria in loco de cada imóvel, com registro fotográfico datado;

VII- Descrição minuciosa do imóvel (localização, área, topografia, benfeitorias inexistentes ou existentes, estado de conservação, acessibilidade, infraestrutura urbana do entorno);

VIII- Levantamento de dados de mercado com imóveis comparáveis (ofertas e/ou transações efetivas), explicitando critérios de seleção e homogeneização;

- IX- Tratamento dos dados de mercado, indicação do método adotado e memórias de cálculo;
- X- Determinação do valor de mercado do imóvel na data de referência do laudo;
- XI- Indicação expressa do valor mínimo sugerido para alienação em leilão público, considerando as condições de venda e a natureza do certame;
- XII- Indicação do prazo de validade máxima de 180 (cento e oitenta) dias do laudo, para fins de utilização na definição do preço mínimo em leilão.
- XIII- Cada laudo deverá ser apresentado em linguagem técnica clara, contendo, no mínimo, os seguintes capítulos ou seções:
- a) Identificação do contratante e do contratado;
  - b) Identificação do imóvel e documentos analisados (matrícula, plantas, legislação urbanística relevante);
  - c) Finalidade da avaliação (fixação de valor de mercado para subsidiar leilão público);
  - d) Data de referência da avaliação e data da vistoria;
  - e) Fundamentação teórica e normas técnicas utilizadas;
  - f) Descrição detalhada do imóvel e do entorno;
  - g) Pesquisa de mercado (quadro de dados comparativos);
  - h) Metodologia de tratamento dos dados (inclusive eventuais modelos estatísticos utilizados);
  - i) Cálculos adotados e justificativas de ajustes;
  - j) Conclusão com indicação do valor de mercado e valor mínimo sugerido para alienação;
  - k) Anexos: plantas, croquis, fotografias, quadros de dados, ART/RRT, entre outros que se mostrarem pertinentes.
- XIV- As fontes de dados de mercado deverão ser identificadas (portais imobiliários, corretores, registros, etc.), permitindo rastreabilidade básica;
- XV- Sempre que possível, deverão ser utilizados dados de transações efetivas, complementados por ofertas, com as devidas ponderações;
- XVI- Os laudos não poderão conter rasuras, contradições internas ou omissões capazes de comprometer a compreensão ou a confiabilidade dos resultados.
- XVII- Deverão ser entregues 03 (três) Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica – PTAM, sendo 01 (um) para cada imóvel descrito no item 5.1
- XVIII- Entrega em formato digital (PDF), com assinatura eletrônica qualificada, no padrão ICP-Brasil, do profissional responsável técnico;
- XIX- Entrega em via física impressa, em papel, com assinatura manuscrita do profissional responsável técnico, devidamente acompanhada das respectivas ART/RRT;

XX- Os arquivos digitais deverão ser entregues em mídia eletrônica ou por meio de sistema/protocolo eletrônico indicado pelo PATOPREV, em condições de juntada ao processo administrativo.

XXI- Cada PTAM deverá conter relatório fotográfico datado, com imagens nítidas que permitam identificar:

- a) acesso ao imóvel;
- b) confrontações principais;
- c) características gerais do terreno;
- d) entorno imediato;

XXII- As fotos deverão integrar o laudo (anexo interno), não sendo aceito apenas envio separado e desorganizado.

XXIII- Os arquivos digitais deverão ser entregues em mídia eletrônica ou por meio de sistema/protocolo eletrônico indicado pelo PATOPREV, em condições de juntada ao processo administrativo.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS SANÇÕES POR INADIMPLEMENTO**

I - O fornecedor será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

- a) dar causa à inexecução parcial do objeto;
- b) dar causa à inexecução parcial do objeto que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) dar causa à inexecução total do objeto;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto desta ata sem motivo justificado;
- e) apresentar declaração ou documentação ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do objeto.
- f) praticar ato fraudulento na execução do objeto;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

II - Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas, as seguintes sanções:

- a) advertência;
- b) multa;
- c) impedimento de licitar e contratar;
- d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

III - Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para a PATOPREV;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

**IV** - A penalidade de advertência será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista na alínea “a” do item I.

**V** - A multa a ser recolhida, calculada na forma do edital, não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do empenho e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no item I.

**VI** - O impedimento de licitar e contratar será aplicado ao responsável pelas infrações administrativas previstas nas alíneas “b”, “c” e “d” do item I, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito do Município de Pato Branco, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

**VII** - A declaração de inidoneidade para licitar ou contratar será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nas alíneas “e”, “f”, “g”, “h”, do item I, bem como pelas infrações dos subitens “b”, “c” e “d” do item I que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no item VI, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

**VIII** - A sanção estabelecida na alínea “d” do item II, será precedida de análise jurídica e será de competência exclusiva do gestor contratual;

**IX** - As sanções previstas nas alíneas “a”, “c” e “d” do item II poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista na alínea “b” do mesmo item.

**X** - Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela PATOPREV ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

**XI** - A aplicação das sanções previstas no item II não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à PATOPREV.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ANTICORRUPÇÃO**

I - As partes declaram conhecer as normas de prevenção à corrupção previstas na legislação brasileira, dentre elas, a Lei de Improbidade Administrativa (Lei Federal n.º 8.429/1992), a Lei Federal n.º 12.846/2013 e seus regulamentos, se comprometem que para

a execução deste contrato nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar, a quem quer que seja, aceitar ou se comprometer a aceitar, de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou benefícios indevidos de qualquer espécie, de modo fraudulento que constituam

prática ilegal ou de corrupção, bem como de manipular ou fraudar o equilíbrio econômico financeiro do presente contrato, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, devendo garantir, ainda que seus prepostos, administradores e colaboradores ajam da mesma forma.

### ***CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO E RESCISÃO CONTRATUAL***

I - A PATOPREV terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

II - A extinção do contrato também poderá ocorrer nos termos previstos dos artigos 138 e 139 da Lei 14.133/21.

### ***CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS GARANTIAS E RESPONSABILIDADES***

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

II - A Contratada responderá por danos decorrentes de dolo ou má-fé na prestação dos serviços ora contratados.

### ***CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO***

I – Fica eleito o foro da Comarca de Pato Branco - PR para dirimir questões relativas ao presente contrato, com a expressa e formal renúncia de outro qualquer, por mais privilegiado que seja.

Assim, por estarem certos e ajustados obrigando-se a bem e fielmente cumprir todas as disposições do Contrato, firmam-no em duas (2) vias de igual teor e forma.

Pato Branco, \*\* de \*\*\*\* de 2026.

***Instituto de Previdência dos Servidores***

***Públicos Municipais de Pato Branco -***

***Contratante***

***Ademilson Cândido Silva - Diretor***

***Presidente***

***- Contratada***

***- Representante Legal***

**ANEXO II – MODELO PROPOSTA DE PREÇOS**

A/C

Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco – PATOPREV  
Dispensa de Licitação nº xx/2026

**10.15.** A Empresa \_\_\_\_\_, devidamente inscrita no CNPJ nº \_\_\_\_\_, com endereço na Rua \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, CEP: \_\_\_\_\_ na cidade de \_\_\_\_\_ Estado do \_\_\_\_\_, telefone (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ por intermédio de seu representante legal, o (a) Sr (a) \_\_\_\_\_, portador (a) da Carteira de Identidade nº \_\_\_\_\_ e do CPF nº \_\_\_\_\_, vem por meio desta, apresentar Proposta de Preços ao Edital de Dispensa de Licitação em epigrafe que tem por objeto a Contratação de empresa especializada em tecnologia da informação para prestação de serviços de desenvolvimento, implantação, hospedagem, manutenção continuada e suporte técnico de novo website institucional do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco/PR (PATOPREV), conforme segue:

Item	Unid.	Qtde	Descrição	R\$ Unit.	R\$ Total

Prazo de Validade da Proposta é de: \_\_\_\_\_ (mínimo 60 (sessenta) dias)

Declaramos que compreendemos a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de entrega das propostas.

A apresentação da proposta implicará na plena aceitação das condições estabelecidas neste edital e seus anexos.

Data.

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Representante Legal

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### INTRODUÇÃO

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar, elaborado em conformidade com o disposto no art. 18, I c/c § 1º da Lei nº 14.133/2021 e nos arts. 2º a 5º do Decreto Municipal n.º 9.604/2023, que tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda descrita abaixo, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar e embasar eventual Termo de Referência.

Neste sentido, o presente documento expõe resultados dos estudos realizados e busca descrever a solução que atenderá à necessidade especificada, caracterizando a primeira etapa da fase de planejamento de eventual contratação que venha a se mostrar adequada e necessária, em conformidade com as normas e princípios que regem a Administração Pública.

### 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

#### 1.1 O Problema a ser Resolvido e o Contexto Institucional

O Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco (PATOPREV), na qualidade de autarquia gestora do Regime Próprio de Previdência Social (RPPS), enfrenta o desafio contínuo de equacionar o déficit técnico atuarial, identificado em avaliações anuais. Para mitigar esse passivo e garantir a solvência do fundo, o Município de Pato Branco realizou, em 2019 e 2023, operações de dação em pagamento de bens imóveis.

O problema central reside na natureza desses ativos: para que cumpram sua função de cobertura das obrigações previdenciárias, eles precisam ser convertidos em liquidez (recursos financeiros) mediante alienação por leilão público. No entanto, a Administração encontra-se diante de um obstáculo técnico e jurídico: os laudos de avaliação existentes, especialmente os relativos à Lei Municipal n.º 6.202/2023 (datados de outubro de 2023), encontram-se defasados frente ao cenário econômico de 2026.

#### 1.2. Justificativa sob a Perspectiva do Interesse Público

A contratação de empresa especializada para emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) e Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira fundamenta-se em determinados pilares:

Princípio da Atualidade e Valor de Mercado: Conforme ensina Marçal Justen Filho, a avaliação prévia não é mera formalidade, mas condição de validade para evitar a alienação por "preço vil". Dada a volatilidade do mercado imobiliário entre 2023 e 2026, a utilização de laudos com lapso temporal superior a 12 meses afronta o dever de busca pela proposta mais vantajosa.

Proteção do Patrimônio Previdenciário: Sob a ótica de Joel de Menezes Niebuhr, a eficiência administrativa exige que o gestor maximize o retorno dos ativos. No caso do PATOPREV, a subavaliação dos imóveis resultaria em prejuízo direto ao fundo garantidor dos benefícios dos segurados, caracterizando potencial dano ao erário.

O TCE-PR e o TCU consolidam o entendimento de que a base para o preço mínimo em leilões deve refletir com precisão o valor justo de mercado. A ausência de atualização técnica expõe o certame a riscos de impugnações e nulidades, além de responsabilização pessoal dos gestores por falta de cautela na formação do preço.

Rentabilidade Atuarial: O Estudo de Viabilidade é indispensável para garantir que a alienação ocorra em momento oportuno e por valores que atendam à meta atuarial estabelecida, transformando o patrimônio imobiliário em ativos financeiros produtivos e seguros.

Por outro lado, recomenda-se a contratação separada do Estudo de Viabilidade Econômica-Financeira em procedimento autônomo, uma vez que profissionais do mercado imobiliário, ainda que habilitados para PTAM (ABNT NBR 14.653), não detêm expertise qualificada em análise atuarial previdenciária, projeções financeiras de longo prazo e rentabilidade compatível com metas do RPPS, áreas que exigem conhecimento especializado em normas da Secretaria de Previdência, Atricon e contabilidade atuarial.

### **1.3. Conclusão da Necessidade**

Portanto, a necessidade da contratação caracteriza-se como o dever de saneamento técnico e jurídico prévio à fase externa da licitação de alienação. Sem a atualização dos laudos em conformidade com as normas da ABNT, o PATOPREV ficaria impedido de prosseguir com o leilão, perpetuando a imobilização de ativos e o agravamento do déficit atuarial, o que contraria o interesse público e a boa governança previdenciária.

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

A presente contratação não estava prevista no Plano de Contratações Anual do PATOPREV para o exercício de 2026, uma vez que, até então, os imóveis possuíam avaliações vigentes. Contudo, após consulta ao Departamento Jurídico, identificou-se a necessidade de atualizar os valores dos referidos imóveis, de modo a assegurar a adequada

segurança jurídica. Assim, trata-se de uma contratação nova, não contemplada originalmente no referido plano.

### **3 – LEVANTAMENTO DE MERCADO**

Considerando a complexidade dos imóveis (oriundos de dação em pagamento e com alto valor venal) e a finalidade previdenciária e com base no Documento de Formalização da Demanda e após realizado o levantamento de mercado, as alternativas para a Administração Pública são as seguintes:

:

#### **3.1 - Execução por Servidores da Administração Direta (Engenheiros/Arquitetos)**

Utilização de profissionais do quadro da Prefeitura de Pato Branco ou do próprio PATOPREV.

##### **Vantagens:**

Ausência de desembolso financeiro direto para pagamento de terceiros. Não há necessidade de desembolso orçamentário para pagamento de honorários a terceiros. Servidores da prefeitura possuem familiaridade com o zoneamento e a dinâmica urbana de Pato Branco.

##### **Desvantagens:**

De acordo com Niebuhr, a "suposta economia" pode gerar um custo de oportunidade elevado. Servidores municipais, embora habilitados, podem não possuir a especialização específica em Engenharia de Avaliações Críticas ou em Estudos de Viabilidade Econômico-Financeira para fins previdenciários. Além disso, a jurisprudência do TCU (Acórdão 1457/2010 - Plenário) enfatiza a necessidade de independência e isenção, o que é mais robusto em laudos de terceiros.

Conforme Marçal Justen Filho, a Administração deve buscar a perfeição técnica. Engenheiros do quadro geral costumam focar em obras e projetos, podendo carecer de domínio nas normas de inferência estatística da ABNT NBR 14653 para imóveis de grande porte.

Ao alocar servidores para esta tarefa, retira-se força de trabalho de outras frentes prioritárias da gestão municipal.

O TCU alerta que, em alienações de alto valor, a utilização de uma consultoria independente reforça a transparência e evita alegações de que o laudo foi "ajustado" para facilitar a venda ou inflar o patrimônio do RPPS.

Baixa viabilidade, devido à carga de trabalho das secretarias e à necessidade de laudos com selo de perito especializado para evitar contestações no leilão.

### 3.2 - Convênio com Instituições Financeiras Públicas

Contratação direta de bancos públicos para a prestação do serviço de avaliação.

#### **Vantagens:**

Elevada fé pública e credibilidade institucional perante o TCE-PR.

Possibilidade de contratação direta fundamentada no Art. 75 da Lei 14.133/2021

#### **Desvantagens:**

O custo de avaliação da CEF, muitas vezes baseado em tabelas fixas, pode ser superior ao de mercado para lotes de imóveis. Ademais, bancos focam no valor de garantia e podem não entregar o Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira detalhado que a meta atuarial do RPPS exige.

O trâmite burocrático bancário pode não ser compatível com a celeridade necessária para o leilão previsto para o exercício de 2026.

### 3.3 - Contratação de Empresa Especializada via Licitação

Seleção de empresa especializada em avaliações imobiliárias e viabilidade financeira.

#### **Vantagens:**

Conforme Marçal Justen Filho, a licitação permite o amplo acesso ao mercado, garantindo a seleção da proposta mais vantajosa. Permite exigir certificações específicas (ABNT NBR 14653) e experiência em ativos de RPPS

Um laudo técnico robusto, emitido por perito independente, blinda o gestor do PATOPREV contra acusações de gestão temerária ou venda de ativos por preço vil. A validade de um ato administrativo de alienação repousa na fidedignidade da avaliação prévia. No caso do PATOPREV, por envolver imóveis de alto valor oriundos de dação em pagamento (atos que já costumam ser alvo de fiscalização intensa pelo TCE-PR), um laudo emitido por empresa externa afasta qualquer suspeita de subjetivismo ou pressão política para "ajustar" valores, protegendo os gestores contra acusações de gestão temerária.

A emissão de um PTAM, nos termos da NBR 14653, exige o uso de tratamentos estatísticos (inferência) que muitas vezes excedem a capacidade técnica de equipes internas genéricas. Para o leilão previsto para 2026, a empresa contratada trará dados de mercado real, capturando a valorização de Pato Branco, o que garante que o preço mínimo do leilão não seja defasado, maximizando o aporte ao fundo previdenciário.

Ao contratar uma empresa para revalidar laudos de 2024 e emitir novos para os de 2023, o PATOPREV elimina o risco de o leilão ser suspenso por liminares baseadas em "preço desatualizado", garantindo a segurança jurídica do certame.

#### **Desvantagens:**

Exige a mobilização da equipe de licitações para a elaboração do edital e condução do certame.

A Administração deve acompanhar de perto para garantir que a empresa vencedora cumpra rigorosamente os requisitos da ABNT.

### **3.4 - Conclusão Da Análise De Alternativas**

A contratação de empresa especializada apresenta-se como a solução tecnicamente superior e juridicamente mais segura para o PATOPREV, pois garante a independência necessária para a fixação do preço mínimo do leilão, em estrito cumprimento ao Art. 18, inciso IX, da Lei nº 14.133/2021. Conforme a doutrina de Joel de Menezes Niebuhr, a busca pela eficiência administrativa exige que objetos de alta complexidade técnica — como a reavaliação de ativos de elevado valor para amortização de déficit — sejam executados por quem detém expertise certificada, o que confere maior fé pública aos laudos perante o TCE-PR. Essa escolha assegura a fidedignidade dos valores mercadológicos, maximiza o potencial de arrecadação do fundo e blinda a governança do Instituto contra questionamentos sobre a higidez do patrimônio imobiliário vinculado à meta atuarial.

Sob a ótica dos riscos, embora essa alternativa demande desembolso financeiro imediato e exija um esforço administrativo adicional na condução do processo licitatório, tais desvantagens são plenamente mitigadas pela proteção patrimonial gerada. O custo da contratação é irrisório se comparado ao risco de prejuízo ao erário previdenciário decorrente de uma alienação por valor defasado, sendo este gasto neutralizado pela garantia de uma venda fundamentada em dados científicos. Além disso, a possibilidade de entrega de produtos técnicos insatisfatórios é contida mediante a exigência de rigorosa qualificação técnica no edital e a fixação de cláusulas penais contratuais, assegurando que o PATOPREV obtenha subsídios aptos a suportar auditorias da Secretaria de Previdência e garantir a solvência do regime a longo prazo.

## **4 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

A solução consiste na contratação de pessoa jurídica especializada para a prestação de serviços técnicos de Engenharia de Avaliações, visando à emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) para os imóveis pertencentes ao patrimônio do PATOPREV. O serviço deverá ser executado de forma a fornecer subsídio técnico incontestável para a fixação do preço mínimo em futuro processo de leilão público.

### **4.1. Requisitos Técnicos Obrigatórios e Padrões de Qualidade**

Para garantir a higidez da avaliação e o alinhamento com a jurisprudência do TCE-PR e do TCU, a execução do objeto deverá observar rigorosamente os seguintes requisitos:

Os laudos devem ser elaborados exclusivamente por profissionais legalmente habilitados (Engenheiros ou Arquitetos), com registro ativo no respectivo conselho de classe (CREA ou CAU). É obrigatória a apresentação da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), devidamente emitida e quitada, para cada avaliação.

O trabalho deverá seguir estritamente os procedimentos e critérios estabelecidos nas normas ABNT NBR 14653-1 (Procedimentos Gerais) e ABNT NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos).

A contratada deverá priorizar o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Caso seja necessário, deverá utilizar o tratamento científico dos dados (inferência estatística), conforme preconizado por Niebuhr, para mitigar o subjetivismo do avaliador e conferir maior segurança jurídica ao valor apurado. O laudo deve conter o memorial de cálculo detalhado.

É obrigatória a realização de vistoria in loco em cada imóvel, acompanhada de:

- Relatório fotográfico completo e datado;
- Descrição minuciosa do imóvel (área, localização, benfeitorias);
- Análise do estado de conservação e identificação de eventuais necessidades de reforma/manutenção;
- Análise detalhada do entorno e da infraestrutura urbana disponível.

O PTAM deve apresentar pesquisa de dados comparativos contemporâneos, analisando a volatilidade do mercado local de Pato Branco para a determinação do valor de mercado atualizado.

O laudo deverá definir expressamente o valor mínimo sugerido para alienação, considerando as particularidades da venda em leilão público.

Considerando a volatilidade do mercado imobiliário e as recomendações de controle externo, o laudo deverá ter validade máxima de 180 dias até a data da publicação do edital de leilão, garantindo que o preço de venda reflita a realidade econômica do momento.

#### **4.2. Estrutura do Produto Entregável**

Cada Parecer Técnico (PTAM) deverá ser entregue em formato digital (PDF assinado eletronicamente) e físico, contendo a assinatura do profissional responsável e todos os anexos técnicos descritos no item 4.1.

### **5 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

Para além das especificações técnicas do laudo, a contratação deverá observar requisitos de qualificação e execução fundamentais para a validade do processo de alienação do PATOPREV.

### **5.1. Requisitos de Qualificação Técnica**

A qualificação técnica deve ser o mínimo necessário para garantir a execução do objeto, sem restringir indevidamente a competitividade. Para esta demanda, exigem-se:

**Capacidade Técnico-Operacional:** Apresentação de atestado(s) de capacidade técnica, emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando que a empresa já executou serviços de avaliação de imóveis urbanos de complexidade similar, com área mínima de 4.400(m<sup>2</sup>), podendo ser computado o somatório de atestados, observando as normas da ABNT.

**Regularidade Profissional:** Comprovação de que a empresa e seu responsável técnico possuem registro ativo e regular junto ao CREA ou CAU, em conformidade com as atribuições profissionais estabelecidas pelo sistema CONFEA/CREA ou CAU/BR para engenharia de avaliações.

### **5.2. Condições de Execução e Prazos**

Considerando que a validade dos laudos para fins de leilão é de 180 dias, o cronograma será conforme abaixo:

**Prazo de Entrega:** Os 03 (três) laudos deverão ser entregues em até 60 (sessenta) dias corridos após a assinatura da Ordem de Serviço, garantindo tempo hábil para aprovação pelo Conselho Deliberativo e publicação do edital de leilão.

**Recebimento e Aceite:** O recebimento será realizado em duas etapas (Provisório e Definitivo). O Aceite Definitivo ficará condicionado à conferência técnica pela equipe do PATOPREV (ou setor de engenharia da Prefeitura), verificando a conformidade com a NBR 14653.

### **5.3. Deveres de Confidencialidade e Ética**

Dado que os valores apurados serão utilizados como preço mínimo em licitação (leilão), a contratada deverá:

Firmar Termo de Confidencialidade, proibindo a divulgação dos valores avaliados a terceiros antes da publicação oficial do edital de leilão, visando evitar o direcionamento ou o conluio de licitantes, prática combatida pela jurisprudência do TCU.

O profissional responsável pela avaliação não poderá participar, direta ou indiretamente, como licitante no futuro leilão dos imóveis avaliados, para evitar conflito de interesses.

#### **5.4. Sustentabilidade e Governança**

Alinhado ao princípio da eficiência e sustentabilidade, os laudos devem ser entregues, também, em meio digital com assinatura eletrônica qualificada (Padrão ICP-Brasil), facilitando o arquivamento no processo administrativo digital do PATOPREV.

### **6 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES**

A metodologia adotada para a definição do quantitativo baseia-se na correlação direta entre o patrimônio imobiliário a ser alienado e a necessidade de suporte técnico individualizado para cada matrícula.

A unidade de medida escolhida é a Unidade (Laudo), onde cada unidade corresponde à entrega de 01 (um) PTAM completo para um imóvel específico, independentemente de sua área, uma vez que cada bem exige:

- Laudo elaborado por profissional habilitado
- Registro no CREA/CAU do profissional avaliador
- ART/RRT da avaliação emitida e quitada
- Metodologia conforme ABNT NBR 14653-1 e 14653-2
- Vistoria do imóvel com relatório fotográfico
- Análise de mercado com pesquisa de dados comparativos
- Determinação do valor de mercado atualizado
- Definição do valor mínimo para alienação
- Data da avaliação (validade máxima 180 dias para o leilão)
- Assinatura do profissional responsável
- Descrição completa do imóvel (área, localização, características)
- Análise do entorno e infraestrutura urbana
- Estado de conservação e eventuais necessidades de reforma
- Tratamento científico dos dados (se método comparativo)
- Memorial de cálculo do valor

#### **6.1. Memória de Cálculo**

A quantidade total foi extraída do levantamento patrimonial das dações em pagamento:

Item	Descrição do Ativo (Imóvel)	Qtd. de Laudos
01	Lote 03 da Quadra 57, situado à Avenida Brasil, esquina com Rua Itacolomi, Centro, em Pato Branco – PR, com área de 1.400,22 m <sup>2</sup> , matrícula sob n° 30.412 do 1° Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pato Branco (sem construções)	01
02	Lote Urbano n° 02, da Quadra n° 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 n° 43.926 do 1° Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR	01
03	Lote Urbano n° 03, da Quadra n° 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 n° 46.152 do 1° Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR.	01
<b>Total</b>		<b>03 Laudos</b>

A definição do quantitativo deve limitar-se ao estritamente necessário para atender ao interesse público. No caso em análise, a elaboração de três laudos individuais mostra-se indispensável por duas razões: indivisibilidade técnica, uma vez que a avaliação conjunta dos imóveis em um único laudo comprometeria a precisão exigida pelas normas aplicáveis, especialmente a ABNT NBR 14653, gerando risco de nulidade; e finalidade específica de leilão, pois cada imóvel poderá compor lote próprio, sendo necessária a emissão de laudos autônomos para assegurar a correta formação dos preços mínimos individuais.

## 7 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Embora a Lei n° 14.133/2021 estabeleça o parcelamento como regra para ampliar a competitividade, o caso concreto do PATOPREV exige o agrupamento dos 03 (três) laudos em um Lote Único, sob pena de prejuízo à integridade técnica e à eficiência administrativa.

O parcelamento deve ser afastado quando a divisão do objeto prejudicar a economia de escala ou a unidade técnica da solução. No caso da avaliação de imóveis destinados ao equacionamento do déficit atuarial, a utilização de diferentes empresas para cada laudo (fragmentação do objeto) apresenta riscos críticos:

Caso três empresas distintas forem contratadas, cada uma utilizará diferentes amostras de mercado e critérios de homogeneização. Isso pode gerar distorções nos valores de imóveis situados em regiões similares.

É necessário transparência e comparabilidade nos ativos garantidores. Ter laudos com metodologias subjetivas discrepantes dificulta a consolidação da estratégia de alienação e a prestação de contas aos órgãos de controle.

Se o PATOPREV realizar o leilão com laudos baseados em critérios técnicos divergentes entre si, abre-se margem para impugnações por parte dos licitantes, alegando que o critério de fixação do preço mínimo não é isonômico ou carece de um padrão técnico institucional. O agrupamento em lote único garante que uma única "assinatura técnica" responda pela coerência dos preços de todos os imóveis envolvidos no projeto de lei autorizativo.

O acompanhamento de três contratos separados para um objeto de baixa complexidade quantitativa (apenas 03 laudos), afronta o Princípio da Eficiência, pois, o esforço de fiscalização e recebimento para um escopo tão reduzido eleva o "custo de transação" da Administração, tornando a gestão do contrato mais cara que o próprio benefício do parcelamento.

O mercado de avaliações possui custos fixos (deslocamento, vistoria, mobilização). O agrupamento dos 03 itens em um lote torna o certame mais atrativo para as empresas, garantindo maior competitividade e propostas com preços globais mais vantajosos.

Portanto, a opção pelo Lote Único (composto por 3 itens) é a que melhor atende ao interesse público. Esta estratégia assegura que a metodologia de avaliação seja uniforme, que os dados comparativos de mercado em Pato Branco sejam harmonizados e que o PATOPREV obtenha um conjunto documental coeso, indispensável para a segurança jurídica da futura alienação em leilão.

## 8 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Os valores foram colhidos junto à outras contratações públicas e orçamentos de fornecedores, considerando o mesmo objeto e contratações semelhantes.

LOTE ÚNICO				
Item	Descrição do Ativo (Imóvel)	Qtd. de Laudos	Valor Unit	Valor total

01	Lote 03 da Quadra 57, situado à Avenida Brasil, esquina com Rua Itacolomi, Centro, em Pato Branco – PR, com área de 1.400,22 m², matrícula sob n° 30.412 do 1° Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pato Branco (sem construções)	01	R\$ 2.086,00	2.086,00
02	Lote Urbano n° 02, da Quadra n° 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 n° 43.926 do 1° Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR	01	R\$ 2.086,00	R\$ 2.086,00
03	Lote Urbano n° 03, da Quadra n° 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 n° 46.152 do 1° Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR.	01	R\$ 2.086,00	R\$ 2.086,00
<b>Total global</b>			<b>R\$ 6.258,00 (seis mil, duzentos e cinquenta e oito reais)</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• O custo está relacionado à complexidade metodológica, não à metragem</li> <li>• A maior parte do esforço está na pesquisa de mercado e inferência estatística, comum aos três imóveis</li> </ul>				

## 9 – DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação de empresa especializada para a emissão dos 03 (três) Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica (PTAM) visa alcançar os seguintes resultados:

### 9.1. Economicidade e Proteção do Patrimônio Público (Financeiro)

A economicidade, neste cenário, é medida pela prevenção de perdas patrimoniais e pela segurança na formação do preço. Imóveis de alto valor (como os recebidos em dação pelo Município), uma subavaliação de apenas 1% ou 2% decorrente de um laudo amador ou

desatualizado pode representar perdas ao PATOPREV. O investimento na contratação garante a venda pelo valor justo de mercado.

A utilização de laudos técnicos robustos, fundamentados em inferência estatística (tratamento científico), reduz drasticamente a probabilidade de impugnações judiciais ou administrativas ao leilão. Conforme aponta Niebuhr, a "economia" de não contratar um perito muitas vezes se converte em "prejuízo" com honorários advocatícios e suspensões de certames pelo TCE-PR ou pelo Judiciário.

Ao agrupar os 3 laudos em um único lote, o PATOPREV atrai empresas de maior porte, reduzindo o custo unitário por laudo devido ao aproveitamento da mesma estrutura de pesquisa de mercado na região de Pato Branco.

## **9.2. Melhor Aproveitamento de Recursos Humanos**

A contratação externa promove a otimização da força de trabalho interna, baseada no Princípio da Segregação de Funções e na Eficiência Operacional:

Os engenheiros e arquitetos da Prefeitura de Pato Branco possuem alta demanda em obras de infraestrutura e fiscalização urbana. Deslocá-los para realizar avaliações complexas com tratamento científico de dados (exigência da NBR 14653) geraria um Custo de Oportunidade negativo, atrasando obras essenciais.

Ao contratar uma empresa, a responsabilidade civil e técnica pela precisão dos valores é deslocada para o particular. Isso protege o PATOPREV e seus gestores de eventuais apontamentos de "gestão temerária" por parte dos órgãos de controle, uma vez que a decisão de venda estará lastreada em perícia independente.

A engenharia de avaliações é um nicho que exige softwares estatísticos e bancos de dados de mercado que o servidor público genérico muitas vezes não possui ou não domina com a frequência necessária para garantir a precisão exigida pela Atricon.

## **9.3. Aproveitamento de Recursos Materiais e Tecnológicos**

A Administração Pública deixa de investir em ativos que seriam subutilizados, transferindo esse ônus ao contratado:

A empresa contratada traz consigo assinaturas de portais imobiliários, bases de dados de transações reais e softwares de inferência estatística (ex: Sisdea, AutoAvaliar). O PATOPREV economiza ao não precisar adquirir licenças de software ou manter bases de dados próprias de transações imobiliárias locais.

O resultado esperado é a entrega de laudos em formato digital nativo, com assinaturas ICP-Brasil e também em formato físico, o que facilita a transparência ativa no Portal da Transparência e no PNCP.

O resultado final pretendido é a higidez do fundo previdenciário. Um laudo preciso permite que o leilão ocorra no início de 2026 com um preço mínimo realista. Isso acelera o aporte de recursos para a cobertura das obrigações de aposentadoria e pensão, reduzindo a necessidade de aportes suplementares por parte do Tesouro Municipal e garantindo a rentabilidade exigida pela meta atuarial do RPPS.

## **10 - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO**

A eficácia da contratação de serviços técnicos especializados para o PATOPREV depende fundamentalmente de uma fase preparatória rigorosa e da correta estruturação da gestão contratual, em estrita observância ao Art. 18, inciso XIII, da Lei nº 14.133/2021. Previamente à celebração do contrato, a Administração deve realizar o saneamento documental exaustivo dos imóveis envolvidos, garantindo que matrículas atualizadas, certidões de ônus e as legislações municipais de dação em pagamento estejam prontamente organizadas para entrega à contratada. Além disso, é indispensável estabelecer um cronograma logístico para o agendamento das vistorias obrigatórias, assegurando que o perito tenha livre acesso aos ativos, o que evita atrasos injustificados e pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro por mora da Administração.

No âmbito da governança, a designação formal do gestor e do fiscal do contrato deve respeitar o princípio da segregação de funções, conforme orienta a doutrina de Marçal Justen Filho, garantindo que a fiscalização técnica seja exercida por profissionais aptos a validar o rigor metodológico da NBR 14653.

Complementarmente, a Administração deve implementar mecanismos de mitigação de conflitos de interesse e proteção do sigilo das informações. Seguindo as lições de Joel de Menezes Niebuhr, é necessário que os fiscais e a empresa contratada firmem declarações de impedimento e termos de confidencialidade, assegurando que os valores apurados não sejam divulgados antes da publicação oficial do edital de leilão. Tal providência é vital para a lisura do certame e para evitar o direcionamento da futura licitação. Finalmente, a integração dos resultados com o PATOPREV deve ser planejada antecipadamente, permitindo que os novos laudos sejam incorporados à contabilidade atuarial imediatamente após o aceite definitivo, garantindo a celeridade necessária para o equacionamento do déficit previdenciário.

## 11 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A contratação de empresa para emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) não é um ato isolado, mas o elo inicial de uma cadeia de eventos que culminará na liquidez dos ativos. A principal interdependência reside na contratação de serviços de leiloeiro oficial ou designação de servidor para tal função, conforme o Art. 31 da Nova Lei de Licitações. A validade do PTAM, limitada a 180 dias neste planejamento, impõe que o processo de seleção do leiloeiro e a publicação do respectivo edital ocorram de forma concomitante ou imediatamente subsequente à homologação dos laudos, sob pena de perda da eficácia técnica dos valores apurados e necessidade de retrabalho com custos adicionais para o Instituto.

Outro ponto de interdependência crítica, conforme já debatido na análise de alternativas, é a contratação de consultoria atuarial e financeira especializada. Enquanto o PTAM define o quantum do ativo, o estudo de viabilidade econômica e atuarial definirá o quando e o como, projetando o impacto da alienação no fluxo de caixa do RPPS e na amortização do déficit técnico. A harmonização entre esses dois objetos é fundamental para que os Conselhos possuam subsídios íntegros; laudos de avaliação sem o devido estudo de impacto atuarial tornam o projeto de lei autorizativo vulnerável a questionamentos por parte do Poder Legislativo e dos órgãos de controle.

No âmbito das contratações correlatas, deve-se considerar a necessidade eventual de serviços notariais e de registro de imóveis, visando o saneamento de quaisquer pendências nas matrículas que possam ser identificadas durante a vistoria técnica da empresa avaliadora. A regularidade registral é condição sine qua non para a atratividade do leilão e para a segurança jurídica da transferência de propriedade. De forma análoga, a Administração deve prever a manutenção de contratos de zeladoria, limpeza e vigilância para os imóveis desocupados durante o período de avaliação e exposição para venda. Como ensina Joel de Menezes Niebuhr, a depreciação física do bem por falta de manutenção impacta diretamente o valor de mercado apurado no PTAM, podendo gerar discrepâncias entre o laudo e a realidade física no dia da arrematação.

Por fim, a eficácia do leilão futuro depende de uma estratégia de marketing e publicidade institucional, que pode exigir contratação correlata para garantir que os editais alcancem o maior número possível de interessados, maximizando o ágio sobre o preço mínimo fixado pela consultoria de engenharia. A coordenação desses contratos interdependentes exige que o cronograma do PATOPREV seja gerido sob a ótica da "linha crítica", onde o atraso em uma contratação correlata compromete a utilidade econômica de todas as demais, afrontando o Princípio da Eficiência e a busca pela proposta mais vantajosa para o fundo previdenciário.

## **12 - IMPACTOS AMBIENTAIS**

Os impactos ambientais derivam principalmente do deslocamento para vistorias (emissão de CO<sub>2</sub>) e do consumo de materiais de escritório.

A contratada deverá apresentar cronograma de vistorias otimizado, agrupando as visitas aos 03 imóveis para reduzir o número de deslocamentos e a queima de combustíveis fósseis.

Embora o objeto principal seja um serviço, a execução gera resíduos de equipamentos técnicos e materiais de escritório.

Recomendação de que a empresa utilize equipamentos (computadores, câmeras, drones) com selos de eficiência energética (ex: Procel ou Energy Star) e realize o processamento de dados em nuvem.

Caso a contratada necessite descartar baterias, pilhas ou equipamentos de medição utilizados durante o serviço em Pato Branco, deverá observar a política de Logística Reversa, comprovando o descarte em pontos de coleta adequados no município, conforme a Lei n.º 12.305/2010.

Eventuais impressões de rascunhos ou cópias de segurança físicas desatualizadas devem ser destinadas à reciclagem de papel.

A empresa deve respeitar as normas de silêncio e as diretrizes ambientais de Pato Branco durante as vistorias in loco.

## **13 – POSICIONAMENTO CONCLUSIVO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Diante de todo o levantamento técnico e jurídico realizado, conclui-se pela plena viabilidade e absoluta necessidade da contratação de empresa especializada para a emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM). Esta solução apresenta-se como a única via capaz de assegurar que a alienação dos imóveis recebidos em dação em pagamento ocorra sob o manto da legalidade e da máxima eficiência econômica. A opção pela via licitatória justifica-se por permitir o amplo acesso ao mercado, garantindo a seleção da proposta mais vantajosa e possibilitando a exigência de certificações rigorosas, como a ABNT NBR 14653, e experiência prévia em ativos de Regimes Próprios de Previdência Social (RPPS). Tal rigor técnico é indispensável, uma vez que a validade de qualquer ato administrativo de alienação repousa na fidedignidade da avaliação prévia, elemento que, no caso do PATOPREV, serve como salvaguarda contra acusações de gestão temerária ou de venda de ativos por "preço vil".

A contratação de perito independente revela-se estratégica para blindar a governança da autarquia, especialmente diante da fiscalização intensa do TCE-PR sobre

operações de dação e leilão. Um laudo emitido por empresa externa afasta qualquer suspeição de subjetivismo ou pressão política, garantindo a isenção necessária para a fixação do preço mínimo. Além disso, a complexidade inerente ao tratamento estatístico por inferência, exigido pela NBR 14653, muitas vezes excede a capacidade técnica de equipes internas genéricas. Para o leilão projetado para o exercício de 2026, a contratada fornecerá dados de mercado contemporâneos que capturam a real valorização imobiliária de Pato Branco, impedindo que o preço mínimo seja defasado e maximizando o aporte ao fundo previdenciário para o equacionamento do déficit atuarial.

Sob o aspecto da segurança jurídica, a emissão de novos laudos e a revalidação técnica dos documentos de 2024 eliminam o risco crítico de suspensão do certame por liminares baseadas em preços desatualizados. Conforme a doutrina de Joel de Menezes Niebuhr, a busca pela eficiência administrativa impõe que objetos de alta complexidade técnica sejam executados por detentores de expertise certificada, o que confere maior fé pública aos atos perante os órgãos de controle. Ressalta-se, ainda, a correção metodológica em segregar a avaliação mercadológica do estudo de viabilidade atuarial, garantindo que cada profissional atue estritamente dentro de sua área de competência — engenharia e atuária, respectivamente — conforme as normas da Atricon e da Secretaria de Previdência.

Portanto, embora a contratação demande desembolso financeiro imediato, tal investimento é irrisório e plenamente mitigado pela proteção patrimonial gerada. O custo é neutralizado pela garantia de uma venda fundamentada em dados científicos, protegendo o erário previdenciário de prejuízos decorrentes da volatilidade do mercado. A presente contratação, fundamentada no Art. 18, inciso IX, da Lei nº 14.133/2021, caracteriza-se como o dever de saneamento técnico e jurídico prévio indispensável, sendo a medida mais adequada para garantir a solvência do regime e a proteção dos direitos dos segurados a longo prazo.

#### 14 – ANÁLISE DE RISCO DA CONTRATAÇÃO

O nível de risco é obtido pelo produto  $P \times I$ . Consideramos níveis: Baixo (1-5), Médio (6-12), Alto (13-20) e Crítico (21-25).

Evento de Risco	P	I	Nível	Ação Preventiva (Mitigação)	Contingência
<b>Defasagem do valor de mercado</b> (Valor apurado tornar-se obsoleto antes do leilão em 2026).	3	4	<b>12</b>	Estabelecer validade máxima de 180 dias para o laudo e exigir uso de métodos científicos (inferência).	Realização de revalidação formal ou "laudo de atualização" simplificado pela contratada.
<b>Deficiência Técnica</b>	2	5	<b>10</b>	Exigência de qualificação	Glosa no pagamento e

Evento de Risco	P	I	Nível	Ação Preventiva (Mitigação)	Contingência
<b>do Laudo</b> (Não atendimento às normas da ABNT NBR 14653).				técnica rigorosa (ART/RRT) e fiscalização por servidor capacitado.	exigência de correção imediata sob pena de rescisão e sanção.
<b>Licitação Deserta ou Fracassada</b> (Ausência de empresas interessadas no lote único).	2	3	6	Ampla publicidade e pesquisa de preços realista para garantir a atratividade do certame.	Revisão das exigências do edital e nova pesquisa de mercado para republicação.
<b>Dificuldade de Acesso aos Imóveis</b> (Impedimento para vistoria <i>in loco</i> obrigatória).	2	3	6	Notificação prévia aos eventuais ocupantes e suporte da equipe de patrimônio do PATOPREV.	Reagendamento imediato e, se necessário, auxílio de força administrativa/jurídica.
<b>Conflito de Interesses</b> (Avaliador utilizar informações privilegiadas ou participar do leilão).	1	5	5	Cláusula contratual expressa de impedimento e assinatura de termo de confidencialidade/ética.	Anulação do laudo, rescisão contratual e comunicação aos conselhos profissionais (CREA/CAU).
<b>Atraso na Entrega dos Produtos</b> (Comprometimento do cronograma do leilão/PL).	3	4	12	Cronograma de execução com marcos de entrega parciais e acompanhamento semanal do fiscal.	Aplicação de multas moratórias previstas na Lei 14.133/2021 e convocação de remanescentes.

Pato Branco, datado e assinado digitalmente.

## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. DO OBJETO

**1.1.** Contratação de empresa especializada para a prestação de serviços técnicos de Engenharia de Avaliações, visando à emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) para os imóveis pertencentes ao patrimônio do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco/PR (PATOPREV)

### 2. DA JUSTIFICATIVA

**2.1.** A avaliação prévia, atualizada e tecnicamente fundamentada é condição de validade e de economicidade da alienação de bens públicos, especialmente quando vinculados à cobertura de obrigações previdenciárias de longo prazo. A manutenção de laudos desatualizados aumenta significativamente o risco de alienação por valor inferior ao de mercado, ocasionando prejuízo direto ao fundo previdenciário e potencial responsabilização dos gestores.

**2.2.** Considerando o valor dos imóveis envolvidos, qualquer subavaliação, ainda que de pequena fração percentual, pode representar perda financeira muito superior ao custo total da contratação ora estimado (R\$ 6.258,00), o que evidencia que o investimento em laudos especializados é medida economicamente racional e protetiva ao erário previdenciário.

**2.3.** A Lei nº 14.133/2021 valoriza o planejamento, a motivação e o controle dos riscos, exigindo que as decisões sejam pautadas em elementos técnicos objetivos e verificáveis. Em matéria de alienação de bens, a jurisprudência dos órgãos de controle reforça a necessidade de avaliações recentes, isentas e tecnicamente robustas para conferir segurança jurídica aos atos administrativos e evitar nulidades, impugnações e litígios.

**2.4.** A contratação de empresa especializada, com profissional habilitado (engenheiro ou arquiteto com ART/RRT específica) e utilização das metodologias previstas na ABNT NBR 14.653, mitiga riscos de impugnação do futuro leilão, reduz a probabilidade de questionamentos perante os tribunais de contas e o Poder Judiciário e fortalece a governança do PATOPREV na gestão de seus ativos imobiliários.

**2.5.** A alienação dos imóveis pelo valor justo de mercado contribui diretamente para a melhoria da solvência do RPPS, ao transformar ativos imobiliários de baixa liquidez em recursos financeiros aplicáveis conforme a política de investimentos do Instituto. Isso tende a reduzir a necessidade de aportes extraordinários do Tesouro Municipal e a auxiliar no

cumprimento das metas atuariais fixadas em normativos específicos, beneficiando, em última instância, os segurados e dependentes do regime.

### 3. DAS ESPECIFICAÇÕES, QUANTIDADES E ESTIMATIVA DE VALORES

3.1. As especificações e quantidades estimadas para a presente contratação são as abaixo relacionadas.

LOTE ÚNICO				
Item	Descrição do Ativo (Imóvel)	Qtd. de Laudos	Valor Unit	Valor total
01	Lote 03 da Quadra 57, situado à Avenida Brasil, esquina com Rua Itacolomi, Centro, em Pato Branco – PR, com área de 1.400,22 m <sup>2</sup> , matrícula sob n° 30.412 do 1° Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pato Branco (sem construções)	01	R\$ 2.086,00	2.086,00
02	Lote Urbano n° 02, da Quadra n° 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 n° 43.926 do 1° Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR	01	R\$ 2.086,00	R\$ 2.086,00
03	Lote Urbano n° 03, da Quadra n° 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 n° 46.152 do 1° Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR.	01	R\$ 2.086,00	R\$ 2.086,00
<b>Total global</b>			<b>R\$ 6.258,00 (seis mil, duzentos e cinquenta e oito reais)</b>	

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

4.1. A solução compreende a contratação de empresa especializada em engenharia de avaliações imobiliárias, com profissional habilitado e devidamente registrado em conselho de classe, para elaboração de 03 (três) Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica – PTAM de imóveis urbanos específicos do patrimônio do PATOPREV, com vistas à fixação de valor de mercado atualizado para subsidiar futuro leilão público de alienação.

## 5. DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO

**5.1.** Cada unidade de serviço corresponderá à emissão de 01 (um) PTAM completo para cada imóvel a seguir descrito:

**5.1.1.**Item 01 – Lote 03 da Quadra 57, situado na Avenida Brasil, esquina com a Rua Itacolomi, Centro, em Pato Branco/PR, com área de 1.400,22 m<sup>2</sup>, matrícula nº 30.412 do 1º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pato Branco, sem construções.

**5.1.2.**Item 02 – 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 m, demais limites e confrontações constantes da matrícula nº 43.926 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco/PR.

**5.1.3.**Item 03 – 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 constantes da matrícula nº 46.152 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco/PR.

**5.2.** Os três itens serão licitados em lote único, de forma a garantir uniformidade metodológica, coerência entre os valores apurados e racionalidade na gestão contratual.

## 6. REQUISITOS TÉCNICOS

**6.1.** A execução dos serviços deverá obedecer, no mínimo, aos seguintes requisitos técnicos:

**6.1.1.**Observância obrigatória às normas ABNT NBR 14.653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais e ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos, ou versões que as substituam;

**6.1.2.**Adoção preferencial do método comparativo direto de dados de mercado, com tratamento científico dos dados (inferência estatística) sempre que aplicável, de forma a reduzir o subjetivismo do avaliador.

**6.1.3.**Os laudos deverão ser elaborados por avaliador imobiliário, regularmente inscrito no Creci (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis) e ainda ter diploma de curso superior em gestão imobiliária ou de especialista em avaliação imobiliária concedido por um dos cursos reconhecidos pelo Cofeci, devendo apresentar o Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário e ainda o Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI).

- 6.1.4.** Será obrigatória a apresentação, para cada imóvel, de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) específica para a avaliação, devidamente emitida e quitada;
- 6.1.5.** O profissional responsável técnico deverá assinar todos os laudos, tanto nas vias físicas quanto digitais.
- 6.2.** Procedimentos mínimos de avaliação:
- 6.2.1.** Vistoria in loco de cada imóvel, com registro fotográfico datado;
- 6.2.2.** Descrição minuciosa do imóvel (localização, área, topografia, benfeitorias inexistentes ou existentes, estado de conservação, acessibilidade, infraestrutura urbana do entorno);
- 6.2.3.** Levantamento de dados de mercado com imóveis comparáveis (ofertas e/ou transações efetivas), explicitando critérios de seleção e homogeneização;
- 6.2.4.** Tratamento dos dados de mercado, indicação do método adotado e memórias de cálculo;
- 6.2.5.** Determinação do valor de mercado do imóvel na data de referência do laudo;
- 6.2.6.** Indicação expressa do valor mínimo sugerido para alienação em leilão público, considerando as condições de venda e a natureza do certame;
- 6.2.7.** Indicação do prazo de validade máxima de 180 (cento e oitenta) dias do laudo, para fins de utilização na definição do preço mínimo em leilão.
- 6.3.** Cada laudo deverá ser apresentado em linguagem técnica clara, contendo, no mínimo, os seguintes capítulos ou seções:
- 6.3.1.** Identificação do contratante e do contratado;
- 6.3.2.** Identificação do imóvel e documentos analisados (matrícula, plantas, legislação urbanística relevante);
- 6.3.3.** Finalidade da avaliação (fixação de valor de mercado para subsidiar leilão público);
- 6.3.4.** Data de referência da avaliação e data da vistoria;
- 6.3.5.** Fundamentação teórica e normas técnicas utilizadas;
- 6.3.6.** Descrição detalhada do imóvel e do entorno;
- 6.3.7.** Pesquisa de mercado (quadro de dados comparativos);
- 6.3.8.** Metodologia de tratamento dos dados (inclusive eventuais modelos estatísticos utilizados);

**6.3.9.** Cálculos adotados e justificativas de ajustes;

**6.3.10.** Conclusão com indicação do valor de mercado e valor mínimo sugerido para alienação;

**6.3.11.** Anexos: plantas, croquis, fotografias, quadros de dados, ART/RRT, entre outros que se mostrarem pertinentes.

**6.3.12.** As fontes de dados de mercado deverão ser identificadas (portais imobiliários, corretores, registros, etc.), permitindo rastreabilidade básica;

**6.3.13.** Sempre que possível, deverão ser utilizados dados de transações efetivas, complementados por ofertas, com as devidas ponderações;

**6.3.14.** Os laudos não poderão conter rasuras, contradições internas ou omissões capazes de comprometer a compreensão ou a confiabilidade dos resultados.

## **7. REQUISITOS DE EXECUÇÃO**

**7.1.** Deverão ser entregues 03 (três) Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica – PTAM, sendo 01 (um) para cada imóvel descrito no item 5.1

**7.2.** Entrega em formato digital (PDF), com assinatura eletrônica qualificada, no padrão ICP-Brasil, do profissional responsável técnico;

**7.3.** Entrega em via física impressa, em papel, com assinatura manuscrita do profissional responsável técnico, devidamente acompanhada das respectivas ART/RRT;

**7.4.** Os arquivos digitais deverão ser entregues em mídia eletrônica ou por meio de sistema/protocolo eletrônico indicado pelo PATOPREV, em condições de juntada ao processo administrativo.

**7.5.** Cada PTAM deverá conter relatório fotográfico datado, com imagens nítidas que permitam identificar:

**7.5.1.** acesso ao imóvel;

**7.5.2.** confrontações principais;

**7.5.3.** características gerais do terreno;

**7.5.4.** entorno imediato;

**7.6.** As fotos deverão integrar o laudo (anexo interno), não sendo aceito apenas envio separado e desorganizado.

7.7. Os arquivos digitais deverão ser entregues em mídia eletrônica ou por meio de sistema/protocolo eletrônico indicado pelo PATOPREV, em condições de juntada ao processo administrativo.

## 8. CONFORMIDADE LEGAL

8.1. Contratação direta de serviços técnicos especializados de engenharia de avaliações, por dispensa de licitação em ambiente eletrônico, com fundamento no art. 75, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, por se tratar de contratação cujo valor estimado não ultrapassa o limite legal para compras e serviços

8.2. A presente contratação reger-se-á pela Lei Federal nº 14.133/2021, pelo Decreto Municipal nº 9.604/2023 (fase de planejamento e ETP), pelas normas internas do PATOPREV, pelo Estudo Técnico Preliminar aprovado e demais normas de direito público aplicáveis..

## 9. DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

9.1. O critério de julgamento das propostas para a seleção do fornecedor será:

9.1.1. Lote único; e

9.1.2. Menor preço.

## 10. DA MODALIDADE DE LICITAÇÃO

10.1. Trata-se de contratação enquadrada no art. 75, II, da Lei Federal nº 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; (atualmente R\$ 62.725,59 (sessenta e dois mil, setecentos e vinte e cinco reais e cinquenta e nove centavos - Decreto nº 12.343/2024)).

10.2. Os valores estimados para a presente contratação foram apurados em conformidade com o art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021, § 1º, inciso II, garantindo a adequação à realidade dos preços praticados.

10.3. Verificou-se que os montantes encontram-se abaixo do limite estabelecido no art. 75, inciso II, da referida Lei, o que possibilita o enquadramento da contratação na hipótese de dispensa de licitação por valor, assegurando eficiência, economicidade e celeridade ao processo.

## 11. DA SUBCONTRATAÇÃO

11.1. Não será permitida a subcontratação total ou parcial do objeto desta contratação.

## 12. DOS BENEFÍCIOS DAS MICRO E PEQUENAS EMPRESAS

12.1. Nos termos do art. 48, I, da Lei Complementar Federal nº 123/2006, a presente contratação **será** de participação exclusiva de microempresas e empresas de pequeno porte.

### **13. DA PROPOSTA DE PREÇOS**

**13.1.** A proposta de preços deverá ser apresentada de acordo aos itens constantes deste termo.

**13.2.** Serão desclassificadas as propostas que apresentem valores superiores aos valores máximos dispostos neste termo.

**13.3.** A validade mínima da proposta deverá ser de 60 (sessenta) dias, contados da apresentação da mesma.

### **14. DA HABILITAÇÃO**

#### **14.1. Habilitação jurídica**

**14.1.1.** A habilitação jurídica se dará de acordo ao art. 66 da Lei 14.133/21, por meio de:

**14.1.1.1.** Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede.

**14.1.1.2.** Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>.

**14.1.1.3.** Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores.

**14.1.1.4.** Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.

**14.1.1.5.** Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores.

**14.1.1.6.** Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz.

**14.1.1.7.** Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.

**14.1.2.** Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

#### **14.2. Habilitação fiscal, social e trabalhista**

**14.2.1.** A habilitação fiscal, social e trabalhista se dará de acordo ao art. 68 da Lei 14.133/21, por meio de:

**14.2.1.1.** Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso.

**14.2.1.2.** Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do

Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

**14.2.1.3.** Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

**14.2.1.4.** Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.

**14.2.1.5.** Prova de inscrição no cadastro de contribuintes Estadual/Distrital ou Municipal/Distrital relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual.

**14.2.1.6.** Prova de regularidade com a Fazenda Estadual/Distrital do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre.

**14.2.1.7.** Prova de regularidade com a Fazenda Municipal/Distrital do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre.

### 14.3. Qualificação técnica

**14.3.1.** A qualificação técnica será exigida conforme o artigo 67 da Lei nº 14.133/2021, justificando-se pela necessidade de garantir a qualidade e a adequada execução dos serviços.

**14.3.2.** Dessa forma, a comprovação da capacidade técnico-operacional da contratada assegura que a empresa possui experiência comprovada e equipe qualificada, garantindo que os serviços sejam prestados de maneira segura, eficiente e em conformidade com as especificações do contrato, e se dará por meio de:

**14.3.2.1.** Comprovação de aptidão para o fornecimento de bens similares ou prestação de serviço similares, de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior à do objeto desta contratação, ou do item pertinente, por meio da **apresentação de certidões ou atestados emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, ou pelo conselho profissional competente**, quando for o caso.

**14.3.2.1.1.** Para fins da comprovação de que trata este subitem, os atestados deverão dizer respeito a contratos executados relativos à execução de avaliações de imóveis urbanos, com metragem mínimo de 4.400,00 m<sup>2</sup>, admitindo-se o somatório de atestados.

**14.3.2.2.** Comprovação de registro da empresa e do profissional responsável técnico (avaliador) junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) e ao CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários).

### 14.4. Habilitação econômico-financeira

**14.4.1.** A habilitação econômico-financeira se dará por meio de:

**14.4.1.1.** Balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais.

**14.4.1.2.** O balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis limitar-se-ão ao último exercício no caso de a pessoa jurídica ter sido constituída há menos de 2 (dois) anos.

**14.4.1.3.** Certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede da licitante com data de emissão não superior a 90 (noventa) dias da data da sessão pública da licitação, salvo se o próprio documento estabelecer prazo de validade superior.

Rua Tapajós, 64, sala 02, Centro - CEP: 85.501-045 - Pato Branco - Paraná

Fone: (46) 3225-6167 – [www.patoprev.org](http://www.patoprev.org)

#### **14.5. Disposições gerais sobre habilitação**

**14.5.1.** Quando permitida a participação na licitação de empresas estrangeiras que não funcionem no País, as exigências de habilitação serão atendidas mediante documentos equivalentes, inicialmente apresentados em tradução livre.

**14.5.2.** Na hipótese de o fornecedor ser empresa estrangeira que não funcione no País, para assinatura do contrato ou da ata de registro de preços ou do aceite do instrumento equivalente, os documentos exigidos para a habilitação serão traduzidos por tradutor juramentado no País e apostilados nos termos do disposto no Decreto nº 8.660, de 29 de janeiro de 2016, ou de outro que venha a substituí-lo, ou consularizados pelos respectivos consulados ou embaixadas.

**14.5.3.** Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ/CPF diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos.

**14.5.4.** Se o licitante for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se o licitante for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto para atestados de capacidade técnica e no caso daqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.

#### **15. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO, DE PAGAMENTO E RECEBIMENTO:**

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

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

**15.1.2.** 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.

**15.1.3.** No prazo de até 05 (cinco) dias corridos, do adimplemento da parcela, a Contratada deverá entregar toda a documentação comprobatória do cumprimento da obrigação contratual. Os serviços serão recebidos provisoriamente após a entrega da referida documentação pelo responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, com a finalidade de verificar o cumprimento das exigências contratuais. Para efeito de recebimento provisório, ao final de cada período de faturamento, o fiscal do contrato irá apurar o resultado das avaliações da execução do objeto e, se for o caso, a análise do desempenho e qualidade da prestação dos serviços, que poderá resultar no redimensionamento de valores a serem pagos à Contratada, registrando em relatório a ser encaminhado ao gestor do contrato.

**15.1.4.** A Contratada fica obrigada a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, 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.

**15.1.5.** Na hipótese de não se proceder tempestivamente à verificação a que se refere os subitens anteriores, reputar-se-á como realizada, consumando-se o recebimento provisório no dia do esgotamento do prazo.

**15.1.6.** 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.

**15.1.7.** 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.

## **15.2. Do Prazo e Forma de Pagamento:**

**15.2.1.** O pagamento será efetuado até o 10º (décimo) dia útil, após a execução do serviço solicitado, mediante a apresentação da respectiva nota fiscal, com discriminação resumida do serviço.

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

**15.2.3.** 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.

**15.2.4.** 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>.

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

**15.2.6.** 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.

**15.2.7.** 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.

**15.2.8.** 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.

**15.2.9.** 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.

**15.2.10.** 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.

**15.2.11.** 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.

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

**15.3.1.** No reajuste anual dos contratos administrativos celebrados pelo Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco - PATOPREV, deverá ser

adotado o índice de inflação com a menor variação no período, dentre os seguintes: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC/IBGE) e Indicador Geral de Preços do Mercado (IGP-M/FGV), considerando-se como data-base para o primeiro reajuste a data da apresentação da proposta, conforme Decreto Municipal nº 9.553/2023.

## 16. DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

**16.1.** O prazo de vigência do Contrato será de 12 (doze) meses, iniciando-se na data de sua publicação ou data distinta prevista no Contrato.

**16.2.** O instrumento de Contrato poderá ser substituído por outro instrumento hábil permitido por lei<sup>1</sup>

**16.3.** O Contrato poderá ser prorrogado, havendo interesse entre as partes e a critério da CONTRATANTE, consoante o art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021<sup>2</sup>.

## 17. DO REAJUSTE, DA REVISÃO E DAS ALTERAÇÕES

**17.1.** No reajuste anual dos contratos administrativos celebrados pelo Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco - PATOPREV, deverá ser adotado o índice de inflação com a menor variação no período, dentre os seguintes: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC/IBGE) e Indicador Geral de Preços do Mercado (IGP-M/FGV), considerando-se como data-base para o primeiro reajuste a data da apresentação da proposta, conforme Decreto Municipal nº 9.553/2023.

**17.2.** Não se admitirá a imputação ao CONTRATANTE de nenhum encargo financeiro, como juros, despesas bancárias e ônus semelhantes.

**17.3.** Não será concedido reajuste de preços resultante de atrasos ocorridos unicamente em decorrência da incapacidade da Contratada em cumprir o prazo ajustado.

**17.4.** Havendo atraso ou antecipação na execução dos serviços, que decorra da responsabilidade ou iniciativa da Contratada, o reajustamento obedecerá às seguintes condições:

**17.5.** Quando houver atrasos, sem prejuízo da aplicação das sanções contratuais devidas pela mora, se os preços aumentarem, prevalecerá os índices vigentes na data em que deveria ter sido cumprida a obrigação.

**17.6.** Se os preços diminuïrem prevalecerá os índices vigentes na data do efetivo cumprimento da obrigação.

**17.7.** A posterior recuperação do atraso não ensejará às atualizações dos índices no período em que ocorrer a mora.

**17.8.** Caso a variação dos preços ocorra em favor da CONTRATADA, a ela caberá apresentar solicitação formal, que será apreciada e, no caso de deferimento pela CONTRATANTE, formalizada mediante Termo de Apostilamento ou de Aditamento.

**17.9.** Caso a variação dos preços ocorra em favor da CONTRATANTE, o reajuste será promovido de ofício, com prévia comunicação formal à CONTRATADA.

**17.10.** O valor pactuado poderá ser revisto, por acordo entre as partes, com vistas à manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, na hipótese de sobrevirem fatos imprevisíveis, ou

previsíveis, porém, de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do contrato tal como pactuado.

**17.11.** Recai sobre a CONTRATADA o ônus de comprovar a necessidade de restabelecimento dos preços na forma da disposição anterior, cabendo ao CONTRATANTE decidir a solicitação no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, a partir do protocolo do requerimento.

## **18. DAS SANÇÕES**

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

## **19. DA EXTINÇÃO CONTRATUAL**

**19.1.** A PATOPREV terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

**19.2.** A extinção do contrato também poderá ocorrer nos termos previstos dos artigos 138 e 139 da Lei 14.133/21.

## **20. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

**20.1.** Indicar 1 (um) ou mais prepostos a fim de representar a CONTRATADA em toda e qualquer comunicação junto à CONTRATANTE.

**20.2.** Substituir, sempre que exigido pela CONTRATANTE e independentemente de justificativa, qualquer empregado cuja atuação ou comportamento sejam considerados prejudiciais, inconvenientes ou insatisfatórios, ou que se apresente para a prestação do serviço fora dos padrões exigidos, ou, ainda, que seja considerado tecnicamente inapto.

**20.3.** Manter sigilo, sob pena de responsabilidade, sobre todo e qualquer assunto de interesse da CONTRATANTE ou de terceiros de que tomar ciência em razão da execução do objeto, devendo orientar seus intérpretes nesse sentido.

**20.4.** Reparar, corrigir, remover ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pela gestão e fiscalização contratual, os serviços efetuados em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados.

**20.5.** Responder perante a CONTRATANTE e terceiros por eventuais prejuízos e danos decorrentes da execução do contrato.

**20.6.** Comunicar, por escrito, eventual atraso ou paralisação dos serviços, apresentando razões justificadoras que serão objeto de apreciação pela CONTRATANTE.

**20.7.** Não reproduzir, divulgar ou utilizar em benefício próprio, ou de terceiros, quaisquer informações de que tenha tomado conhecimento em razão da execução dos serviços objeto deste contrato sem o consentimento, por escrito, da CONTRATANTE.

**20.8.** Não veicular publicidade acerca deste contrato.

**20.9.** Prestar os esclarecimentos julgados necessários, bem como informar e manter atualizado(s) o(s) número(s) de telefone, endereço eletrônico (e-mail) e o nome do preposto.

**20.10.** Prezar pela conduta ética pautada pelos preceitos da confiabilidade, imparcialidade, discrição e fidelidade.

**20.11.** Atender às solicitações e sugestões da CONTRATANTE referentes à prestação do serviço objeto da contratação, visando sempre a correção das falhas.

- 20.12.** Atender as disposições legais e regulamentares sobre segurança e medicina do trabalho, bem como responsabilizar-se pelo atendimento médico de seus empregados em caso de acidente de trabalho.
- 20.13.** Manter as condições de habilitação e qualificação exigidas durante toda a vigência contratual, informando à CONTRATANTE quando da ocorrência de qualquer alteração.
- 20.14.** Arcar com todos os custos diretos e indiretos, tais como: seguro, tributos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais, acidentários ou comerciais, bem como recursos humanos e materiais, equipamentos, passagens aéreas e terrestres, diárias, alimentação, transporte, fretes, hospedagem e quaisquer outras despesas estranhas ao objeto da contratação.
- 20.15.** Apresentar as notas fiscais referentes aos serviços prestados.
- 20.16.** Executar o objeto de forma completa e de acordo às disposições da legislação e normativas pertinentes.
- 20.17.** Executar fielmente o objeto conforme especificações técnicas deste TR;
- 20.18.** Apresentar profissional habilitado com ART/RRT específica para cada laudo;
- 20.19.** Realizar vistoria in loco de todos os imóveis;
- 20.20.** Entregar os 03 PTAMs completos nos prazos e formatos estabelecidos;
- 20.21.** Manter sigilo absoluto sobre os valores apurados até a publicação oficial do edital de leilão.
- 20.22.** A empresa contratada fica proibida de divulgar os valores dos laudos a terceiros antes da publicação oficial do edital de leilão;
- 20.23.** Deverão assinar termo de confidencialidade como condição para início da execução.
- 20.24.** O profissional responsável pelos laudos não poderá participar, direta ou indiretamente, como licitante no futuro leilão dos imóveis avaliados.

## **21. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE**

- 21.1.** Cumprir com o compromisso financeiro assumido com a CONTRATADA, respeitando as condições pactuadas.
- 21.2.** Efetuar as retenções tributárias sobre o serviço prestado, consoante a legislação vigente.
- 21.3.** Comunicar a CONTRATADA em caso de falhas verificadas durante a execução contratual, determinando as medidas pertinentes a serem adotadas.
- 21.4.** Notificar formal e tempestivamente a CONTRATADA quando da ocorrência de imperfeições e/ou deficiências na execução contratual, fixando o prazo para sua correção.
- 21.5.** Aplicar as sanções administrativas pertinentes em caso de inadimplemento, respeitando-se o contraditório e a ampla defesa, bem como a proporcionalidade e a razoabilidade.
- 21.6.** Passar as informações necessárias à CONTRATADA para a correta prestação do serviço.

## **22. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

- 22.1.** 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.
- 22.2.** 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.

**22.3.** 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.

**22.4.** 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.

**22.5.** 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.

**22.6.** 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.

**22.7.** 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.

**22.8.** 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.

## **23. DAS OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD**

**23.1.** As Partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD) quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

**23.2.** Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu tratamento em razão do certame ou do contrato administrativo e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

**23.3.** É vedado o compartilhamento dos dados obtidos com terceiros fora das hipóteses permitidas em Lei.

**23.4.** A CONTRATANTE deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de suboperação firmados ou que venham a ser celebrados pelo Contratado.

**23.5.** A CONTRATADA se compromete a comunicar formalmente e de imediato a CONTRATANTE a ocorrência de qualquer risco, ameaça ou incidente de segurança que possa acarretar comprometimento ou dano potencial ou efetivo a titulares de dados pessoais. Essa comunicação deve ser feita o mais rápido possível e, no máximo, 48 (quarenta e oito) horas após sua descoberta.

**23.6.** Com o término do tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever da CONTRATADA eliminá-los de forma segura, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

**23.7.** É dever do contratado orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

**23.8.** A CONTRATADA deverá exigir de suboperadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

**23.9.** O CONTRATANTE poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o Contratado atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.

**23.10.** A CONTRATADA deverá prestar, no prazo fixado pelo CONTRATANTE, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

**23.11.** Os bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

**23.11.1.** Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Câmara Municipal nas hipóteses previstas na LGPD.

**23.12.** O Contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a Autoridade Nacional de Proteção de Dados por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

**23.13.** Os contratos e convênios que transfiram a entidades privadas dados pessoais constantes de bases de dados a que tenha acesso deverão ser comunicados à Autoridade Nacional de Proteção de Dados.

## **24. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

**24.1.** Os recursos destinados ao custeio correrão por conta da(s) seguinte(s) dotação(ões) orçamentária(s):

Unidade Gestora: PATOPREV - Instituto de Previdência

Conta..... = 27255 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 Pato Branco"

Natureza da Despesa... = 3.3.90.35.00.00.00 SERVICOS DE CONSULTORIA

Fonte de Recursos..... = 100 Recursos Vinculados ao RPPS - Taxa de Ad

3.3.90.35.01.02.00 - ASSESSORIA E CONSULTORIA TÉCNICA OU JURÍDICA - PJ

**Proc. Administrativo 6- 605/2026**

**De:** Vanderlei S. - PATOPREV-SJ

**Para:** Envolvidos internos acompanhando

**Data:** 10/03/2026 às 10:41:13

Prezados!

Segue [Parecer 594/2026 - Parecer Jurídico. Dispensa. Avaliação Mercadológica - PTAM](#)

Atenciosamente,

—

*Vanderlei Ribeiro da Silva*  
*Procurador Jurídico*

**Parecer 594/2026**

**De:** Vanderlei S. - PATOPREV-SJ

**Para:** PATOPREV-SJ - Setor Jurídico

**Data:** 10/03/2026 às 10:40:12

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº:** 605/2026

**OBJETO:** Contratação direta por dispensa de licitação. Serviço de avaliação imobiliária (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM).

—  
*Vanderlei Ribeiro da Silva*  
*Procurador Jurídico*

**Anexos:**

Processo\_Adm\_605\_2026\_Avaliacao\_Mercadologica.pdf

---

Assinado digitalmente (anexos) por:

Assinante	Data	Assinatura
Vanderlei Ribeiro da Silva	10/03/2026 10:40:31	ICP-Brasil VANDERLEI RIBEIRO DA SILVA CPF 810.XXX.XXX-2...

Para verificar as assinaturas, acesse <https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **1CD6-0681-4C94-6835**

**À Comissão de Licitação do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco – PATOPREV****PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 605/2026****OBJETO:** Contratação direta por dispensa de licitação. Serviço de avaliação imobiliária (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM).**PARECER JURÍDICO****1. RELATÓRIO**

Trata-se de processo administrativo instaurado no âmbito do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco (PATOPREV). O objetivo é a contratação de empresa especializada em serviços técnicos de Engenharia de Avaliações.

A empresa a ser contratada deverá emitir Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) para três imóveis pertencentes ao patrimônio do PATOPREV. Esses imóveis foram recebidos do Município de Pato Branco por meio de dação em pagamento para equacionamento de déficit atuarial.

A documentação indica que os laudos de avaliação atuais datam de outubro de 2023. A atualização é necessária para subsidiar a venda desses imóveis em leilão público previsto para o ano de 2026, garantindo que a alienação ocorra pelo valor justo de mercado.

O Estudo Técnico Preliminar (ETP) foi elaborado e assinado digitalmente. O documento justifica a necessidade da contratação, analisa as alternativas de mercado e conclui pela viabilidade da contratação de empresa especializada externa. O ETP define que o serviço será contratado em lote único.

O processo contém a pesquisa de preços realizada com fornecedores do ramo e contratações similares de outros órgãos públicos. O valor total estimado para a contratação, correspondente aos três laudos, é de R\$ 6.258,00 (seis mil, duzentos e cinquenta e oito reais).

O Setor Contábil informou a disponibilidade de recursos financeiros e indicou a dotação orçamentária adequada para cobrir a despesa. A classificação funcional programática informada foi a 3.3.90.35.01.02.00 (Assessoria e Consultoria Técnica ou Jurídica - PJ).

O Termo de Referência (TR) foi devidamente elaborado e aprovado. O documento detalha o objeto, as especificações técnicas baseadas nas normas da ABNT, os prazos de execução, as obrigações das partes e os critérios de habilitação.

O processo foi instruído também com as minutas do Aviso de Dispensa Eletrônica e do respectivo Contrato Administrativo.

É o relatório. Passo à análise jurídica.

## **2. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA**

### **2.1. Da Delimitação da Análise Jurídica**

A análise deste parecer restringe-se aos aspectos formais e legais do procedimento administrativo. Não compete ao Setor Jurídico avaliar o mérito das escolhas administrativas, as especificações estritamente técnicas de engenharia, os critérios contábeis ou as políticas de investimento do PATOPREV. A avaliação foca no cumprimento das regras da Lei nº 14.133/2021. Essa atuação cumpre o estabelecido no artigo 53 da Lei nº 14.133/2021, que determina ao órgão de assessoramento jurídico o controle prévio de legalidade das contratações públicas, analisando a conformidade do processo com a legislação vigente.

### **2.2. Do Cabimento da Dispensa de Licitação**

A Lei nº 14.133/2021 autoriza a contratação direta por meio de dispensa de licitação em razão do valor. O inciso II do artigo 75 estabelece que a licitação é dispensável para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) no caso de outros serviços e compras. A redação da lei define de forma expressa:

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;

O dispositivo legal mencionado autoriza a dispensa de licitação para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), no caso de outros serviços e compras. Importante destacar que este valor limite foi atualizado pelo Decreto Federal n.º 12.807/2025 para R\$ 65.492,11 (sessenta e cinco mil quatrocentos e noventa e dois reais e onze centavos), aplicável aos entes municipais que adotam a atualização federal.

O valor total estimado para a presente contratação é de R\$ 6.258,00 (seis mil, duzentos e cinquenta e oito reais). O montante está significativamente abaixo do limite legal permitido. Portanto, o enquadramento legal no artigo 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021 está correto e plenamente justificado.

### **2.3. Da Fase Preparatória e dos Requisitos Legais**

O processo de contratação direta deve observar os requisitos do artigo 72 da Lei nº 14.133/2021. A lei estabelece a instrução processual obrigatória para as contratações diretas, conforme o seguinte texto:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração de compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

Analisando os autos, constata-se que a Administração cumpriu as exigências legais detalhadas no artigo citado.

O Estudo Técnico Preliminar demonstra de forma clara a necessidade pública. A atualização do valor dos imóveis é requisito de validade para a futura alienação, evitando prejuízos ao fundo previdenciário. O estudo também justifica tecnicamente a escolha pelo agrupamento dos serviços em um lote único, visando a padronização mercadológica e a economia de escala, conforme recomenda a boa gestão pública.

A pesquisa de preços foi realizada de maneira satisfatória, em obediência estrita ao artigo 23, § 1º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, que determina a utilização de parâmetros estruturados para a obtenção do preço estimado, como a pesquisa com potenciais fornecedores e o uso de dados de contratações similares. A Administração consultou preços em contratações públicas similares e solicitou orçamentos diretos a fornecedores. O valor estimado de R\$ 6.258,00 representa a realidade do mercado para serviços de alta complexidade técnica, como os laudos baseados em inferência estatística (norma ABNT NBR 14653).

A disponibilidade orçamentária está comprovada nos autos. O Setor Contábil certificou a existência de saldo na dotação específica, garantindo que a autarquia possui recursos para honrar o compromisso financeiro, em obediência ao inciso IV do artigo 72.

O Termo de Referência descreve o objeto de forma objetiva e precisa. O documento exige a devida qualificação profissional, incluindo o registro no conselho de classe (CREA/CAU e CRECI/CNAI) e a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/RRT). As exigências de habilitação estão proporcionais e não restringem indevidamente a competição, respeitando o disposto nos artigos 62 a 70 da Lei de Licitações, que tratam da habilitação dos fornecedores.

A reserva da contratação para participação exclusiva de microempresas (ME) e empresas de pequeno porte (EPP) atende ao comando expresso no artigo 48, inciso I, da Lei Complementar nº 123/2006, em conjunto com o artigo 4º da Lei nº 14.133/2021. Esses dispositivos determinam a aplicação do tratamento favorecido a essas empresas nas contratações públicas, promovendo o desenvolvimento econômico local e regional. Essa diretriz está devidamente registrada no Termo de Referência e no Aviso de Dispensa.

#### **2.4. Da Minuta do Aviso de Dispensa e do Contrato Administrativo**

As minutas do Aviso de Dispensa Eletrônica e do Contrato Administrativo foram analisadas. Ambos os documentos estão redigidos com clareza e de acordo com as determinações da Lei nº 14.133/2021.

O Aviso de Dispensa contém todas as regras para a participação dos fornecedores, a forma de envio dos lances, os critérios de desempate e a lista de documentos necessários para a habilitação, respeitando as exigências de transparência e competitividade exigidas para o ambiente eletrônico.

A minuta do Contrato Administrativo prevê as cláusulas essenciais exigidas pela legislação. O artigo 92 da Lei nº 14.133/2021 lista as cláusulas necessárias em todo contrato administrativo, estabelecendo obrigatoriedade de previsão clara sobre prazos, valores, pagamentos e sanções. Estão bem definidos na minuta o objeto, o valor, o prazo de vigência de 12 meses, as condições de pagamento e as regras de fiscalização do contrato (este último atendendo ao artigo 117 da lei, que trata do acompanhamento e fiscalização).

Nota-se a inclusão adequada de disposições sobre penalidades e infrações administrativas, apoiadas nos artigos 155 e 156 da Lei nº 14.133/2021, garantindo instrumentos de controle à Administração em caso de falha na prestação do serviço. As cláusulas de adequação à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) e as regras anticorrupção também estão presentes, demonstrando alinhamento com as boas práticas de governança.

### **3. CONCLUSÃO**

Diante do exposto, sob o aspecto estritamente jurídico e formal, conclui-se que o processo administrativo nº 605/2026 encontra-se regular. O procedimento atende aos requisitos exigidos pela Lei nº 14.133/2021.

A contratação direta da prestação de serviços técnicos de Engenharia de Avaliações possui amparo legal expresso no artigo 75, inciso II, combinado com o artigo 72, ambos da referida norma. O valor estimado é compatível com o limite legal para dispensa de licitação e há disponibilidade orçamentária comprovada.

As minutas do Aviso de Dispensa Eletrônica e do Contrato Administrativo estão adequadas à legislação vigente e protegem os interesses do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco (PATOPREV).

Recomenda-se o encaminhamento dos autos à autoridade competente para aprovação das minutas, autorização da despesa e posterior publicação do aviso para abertura do prazo de apresentação de propostas.

É o parecer, s.m.j.

Pato Branco, 10 de março de 2026.

**Vanderlei Ribeiro da Silva**  
*Procurador - Portaria n° 03/2025*  
*OAB/PR 62.881*