



## ANEXO I

### RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO

*Lei Federal nº 14.133/21, art. 75, § 7º*

#### PROCESSO LICITATÓRIO Nº 179/2025 CREDENCIAMENTO Nº 44/2025

#### Objeto:

O objeto da presente Chamada Pública é o CREDENCIAMENTO DE PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS, A FIM DE ATENDER AS NECESSIDADES DAS SECRETARIAS E ENTIDADES DO MUNICÍPIO DE BANDEIRANTE/SC

#### JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

No município de Bandeirante - SC, o credenciamento de pessoa física ou jurídica para prestação de serviços de avaliações imobiliárias, é essencial por diversas razões, especialmente quando se trata de operações como locação, venda ou aquisição de imóveis pelo município. Aqui estão alguns pontos que justificam essa necessidade no contexto do Município de Bandeirante:

A avaliação imobiliária realizada por uma empresa especializada garante imparcialidade e isenção no processo. Profissionais qualificados, como engenheiros e avaliadores imobiliários certificados, têm o conhecimento técnico necessário para realizar uma avaliação justa e precisa, sem influências externas ou conflitos de interesse.

A empresa contratada realizará uma análise detalhada do imóvel, considerando fatores como localização, características, estado de conservação, mercado local e outros elementos que impactam diretamente no valor. Isso assegura que a compra, venda ou locação do imóvel seja realizada por valores adequados, evitando prejuízos para o município e assegurando que os valores praticados estejam dentro dos padrões de mercado.

A contratação de uma empresa especializada também é importante para garantir que as avaliações estejam de acordo com as normas técnicas e legais vigentes, como as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e as exigências do Código Tributário Nacional. Essa conformidade legal evita possíveis questionamentos futuros por parte de órgãos de fiscalização, tribunais ou até mesmo do Ministério Público.

A avaliação imobiliária serve como um suporte para a tomada de decisões administrativas. O município de Bandeirante, ao realizar a aquisição, venda ou locação de bens imóveis, precisa de dados confiáveis e técnicos para planejar de forma eficaz suas políticas públicas, investimentos e infraestrutura. Caso o município não conte com uma avaliação imparcial e precisa, há o risco de envolvimento em disputas jurídicas com proprietários de imóveis ou outras partes envolvidas nas transações. A falta de uma avaliação adequada pode levar a questionamentos sobre os preços praticados, gerando litígios e atrasos nas negociações.

Quando o município adquire ou vende imóveis, a avaliação precisa garantir que os recursos públicos sejam utilizados de forma eficiente. Uma avaliação imobiliária bem feita assegura que o município pague um preço justo, seja na aquisição de um terreno, imóvel para edificação ou em qualquer outro tipo de negociação.

O município de Bandeirante pode estar lidando com uma variedade de tipos de bens imóveis, como terrenos, loteamentos, prédios, apartamentos, galpões, salas comerciais, entre outros. Cada tipo de bem exige uma metodologia específica de avaliação, o que torna a contratação de uma empresa especializada ainda mais relevante, pois ela possui experiência para lidar com as diferentes particularidades de cada imóvel.

A avaliação feita por uma empresa externa e especializada assegura maior transparência nas transações realizadas, promovendo a confiança da sociedade nas decisões do município. Isso é crucial para manter a legitimidade dos processos administrativos e garantir que as negociações sejam conduzidas de forma ética e transparente.



Portanto, a contratação de uma empresa especializada para avaliação imobiliária é uma prática fundamental para garantir que as transações de bens imóveis sejam realizadas de forma eficiente, transparente, legal e justa para o município de Bandeirante.

### 3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de;

[...]

IV - objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento;

1.1.2. Conforme art. 6º, inciso XLIII, da Lei Federal nº 14.133/2021, define-se credenciamento como o processo administrativo de chamamento público em que a Administração Pública convoca interessados em prestar serviços ou fornecer bens para que, preenchidos os requisitos necessários, se credenciem no órgão ou na entidade para executar o objeto quando convocados.

3.1. O critério de seleção é o previsto no art. 79, inciso I e II, da Lei Federal nº 14.133/2021, ou seja, paralela e não excludente: caso em que é viável e vantajosa para a Administração a realização de contratações simultâneas em condições padronizadas e com Seleção à critério de terceiros.

3.2. Levando em consideração o que foi mencionado acima, a solução mais adequada seria utilizar a CHAMADA PÚBLICA CREDENCIAMENTO. Isso permitiria uma contratação mais rápida, além de abrir espaço para uma competição mais ampla entre os fornecedores. Dessa forma, o município teria a oportunidade de garantir economia significativa, pois qualquer empresa do ramo poderia oferecer o objeto através desse processo.

### 4. RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS.

5.1. As despesas provenientes da contratação do objeto do presente Termo correrão por conta da seguinte dotação orçamentária do exercício de 2025.

### 5. RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO:

Após a análise criteriosa das propostas recebidas e em conformidade com os critérios estabelecidos no edital, quatro empresas apresentaram documentos de habilitação e proposta estando às mesmas credenciadas a pessoa física e/ou jurídica:

- **DANIEL RIBAS ROSA FRAHM**, inscrito no CPF sob nº 044.809.879-24, com endereço na Rua Vicente Machado, nº 1530, Centro, Guarapuava/PR, CEP 85.010-260.

A escolha da **empresas acima citadas**, se justifica pelos seguintes motivos:

- **Habilitação Jurídica:**

A empresa apresentou toda a documentação necessária comprovando sua regularidade jurídica para participar do processo de contratação.

- **Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista:**

Foram apresentados os certificados e comprovantes exigidos, demonstrando que a empresa está em dia com suas obrigações fiscais, sociais e trabalhistas.

- **Habilitação Econômico-Financeira:**

A empresa comprovou possuir boa saúde financeira, garantindo sua capacidade de arcar com as responsabilidades contratuais.

- **Proposta Financeira:**

As **empresas credenciadas** apresentaram proposta, conforme descrito no objeto e itens e demais especificações dispostas em edital.



6. **CONCLUSÃO** em relação aos preços do credenciamento foi pesquisada pela secretaria demandante, em se tratando do objeto ora pretendido, adquiri-lo sem qualquer afronta a lei de regência dos certames licitatórios, este departamento manifesta-se procedente a aquisição das pessoas físicas e/ou jurídica **credenciadas no certame até o presente momento**, atendendo aos interesses da administração pública, garantindo a economicidade, eficiência e a qualidade dos materiais e atende a demanda da municipalidade. Fundamentado na Inexigibilidade de licitação **artigo 74, inciso IV, da lei federal de licitações 14.133/2021**.

Bandeirante-SC 22 de Outubro de 2025.

Janaina Zarbielli Tonietto  
Agente de contratação