

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. OBJETO

Credenciamento de empresa ou profissional especializado para prestação de serviço técnico de elaboração de laudo pericial de avaliação de bens imóveis urbanos e rurais deste município, afim de dar maior segurança e transparência aos processos para fins de locação, concessão de uso para exploração de espaço físico edificado, desapropriações, permutas, doações, construções, dação em pagamento, entre outros.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

A Prefeitura Municipal identificou a necessidade de credenciar pessoa especializada e registrada junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), CREA PR ou CAU PR, para prestação de serviço técnico de avaliação de bens imóveis, com emissão de laudo ou parecer técnico de avaliação.

O laudo técnico de avaliação imobiliária, quando elaborado conforme as diretrizes da ABNT NBR 14.653, identifica o valor de mercado do imóvel e serve como subsídio para negociação e formalização da aquisição pela Administração Pública.

O município possui comissão para realizar este tipo de serviço. A questão é que, além da avaliação realizada pelo próprio município, é necessário que haja laudos ou pareceres de avaliações externas, emitidos por profissionais que atuam diretamente no mercado sem vínculo com a Administração, afim de dar maior segurança e transparência aos processos de alienação/aquisição de bens imóveis.

Desta forma, o Credenciamento apresenta-se como a forma mais adequada de atender o objeto em questão, por conceder tratamento isonômico a todos os pretensos credenciados.

O Município necessita realizar o credenciamento de empresas ou profissionais especializados para a prestação de serviços técnicos de elaboração de laudos periciais de avaliação de bens imóveis urbanos e rurais. A contratação se faz necessária a fim de

assegurar maior segurança jurídica e transparência nos processos administrativos e negociais que envolvem patrimônio público, garantindo que todos os atos sejam pautados por critérios técnicos, objetivos e imparciais.

Os laudos periciais de avaliação imobiliária são instrumentos essenciais para embasar decisões administrativas relacionadas a diversas finalidades, tais como: locação de imóveis, concessão de uso para exploração de espaços físicos edificados, processos de desapropriação, permutas, doações, construções, alienações, aquisição de imóveis, dação em pagamento, regularizações fundiárias, entre outros.

A ausência de avaliações técnicas adequadas pode ocasionar riscos de sobrepreço, subavaliação, questionamentos jurídicos e prejuízos ao erário. Nesse sentido, o credenciamento visa disponibilizar ao Município uma rede de profissionais habilitados, que possam ser acionados conforme a demanda, assegurando celeridade, economicidade, eficiência e conformidade legal nas operações que envolvem bens públicos.

Dessa forma, a contratação é justificada pela necessidade de assegurar que todas as operações imobiliárias sejam realizadas de maneira justa, transparente e de acordo com os valores de mercado, preservando o interesse público e garantindo a correta gestão do patrimônio municipal.

3. Da opção pelo credenciamento

A opção pela modalidade de **credenciamento** se justifica em razão da natureza e da finalidade da contratação. O objeto em questão trata-se de serviços técnicos especializados de elaboração de laudos periciais de avaliação de bens imóveis urbanos e rurais, cuja demanda é variável e imprevisível, sendo necessário que o Município disponha de uma rede de profissionais ou empresas aptas a atender prontamente sempre que houver necessidade.

O credenciamento possibilita que todos os interessados que atendam às condições previamente estabelecidas no edital possam ser habilitados e contratados pelo Município, sem caráter competitivo entre si, respeitando o princípio da isonomia. Além disso, trata-se de procedimento adequado quando a Administração pretende formar um cadastro de prestadores de serviços para utilização futura, sem exclusividade, assegurando maior

amplitude e pluralidade de profissionais.

Essa modalidade também garante economicidade, eficiência e transparência, pois permite que a Administração selecione, entre os credenciados, aquele que melhor se adequa às características de cada caso concreto, além de assegurar maior celeridade na execução dos serviços, evitando atrasos em processos administrativos e judiciais que dependam de avaliações técnicas de imóveis.

Portanto, o credenciamento é a forma mais adequada de contratação para esse objeto, por atender aos princípios da Administração Pública, especialmente os da isonomia, legalidade, eficiência, economicidade e interesse público, previstos no art. 37 da Constituição Federal e regulados pela Lei nº 14.133/2021.

4. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A presente contratação não encontra incluída no PCA 2025, tendo em vista, que tornou-se necessária a avaliação de imóveis por corretores para aquisição por desapropriação em razão do interesse público na construção de moradias, alugueis de imóveis para geração de emprego e aquisição de área de terra rural. Assim, tais situações não puderam ser previstos na elaboração do plano de contratação anual, no entanto, será incluída e revisado o PCA de 2025.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para a execução adequada do serviço, a empresa ou profissional contratada deverá ser legalmente constituída e atuar no ramo de avaliação imobiliária, estando regularmente credenciada junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI) ou nos Conselhos Regionais de Engenharia e Agronomia (CREA-PR) ou de Arquitetura e Urbanismo (CAU – PR), o que deverá ser demonstrado mediante apresentação de documentação válida no momento da proposta.

A contratada deverá possuir, em seu quadro técnico, profissional(is) com experiência comprovada na elaboração de laudos técnicos de avaliação mercadológica. Também será exigida a apresentação de atestados de capacidade técnica que comprovem

a realização de serviços semelhantes ao objeto desta contratação.

O serviço deverá resultar na elaboração de um laudo técnico de avaliação do terreno, conforme os critérios estabelecidos na norma ABNT NBR 14.653, contendo, obrigatoriamente: a descrição detalhada do imóvel, fundamentação do valor de mercado apurado, metodologia empregada, pesquisa de mercado com imóveis similares, registro fotográfico atualizado, e croquis ou planta de localização quando necessário. O documento deverá estar assinado pelo profissional responsável, com indicação de seu registro no órgão competente.

O laudo deverá ser entregue em formato digital (PDF) e, se solicitado pela Administração, também em formato impresso. O prazo máximo para entrega do serviço será de 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da assinatura do contrato ou da emissão da ordem de serviço.

O pagamento será realizado em até 30 (trinta) dias corridos após a entrega definitiva do laudo, mediante apresentação de nota fiscal e atesto do setor competente da Prefeitura Municipal.

Habilitação Técnica

1. HABILITAÇÃO PROFISSIONAL

A empresa ou o profissional deve comprovar habilitação legal para exercer a atividade de avaliação de imóveis. Isso significa:

a) Se for corretor de imóveis (pessoa física):

- Registro ativo no CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis).
- Curso de Avaliação Imobiliária (reconhecido pelo MEC ou pelo próprio CRECI).
- Pode ser exigido o Título de Avaliador Imobiliário (TAI), concedido pelo COFECI, dependendo do edital.

b) Se for empresa (pessoa jurídica):

- Registro da empresa junto ao CRECI, como pessoa jurídica apta à intermediação e avaliação de imóveis.
- Responsável técnico com registro no CRECI e habilitado como avaliador (como citado acima).
- Contrato social da empresa onde conste a prestação de serviços de avaliação imobiliária como atividade.

• **Caso a empresa seja composta por engenheiros ou arquitetos:**

- Registro no CREA ou CAU.
- Profissional com atribuição técnica para avaliação (com curso específico e habilitação conforme NBR 14.653).

2. CAPACIDADE TÉCNICA

- Atestados de capacidade técnica: documentos que comprovem que o profissional ou a empresa já executou serviços semelhantes anteriormente, emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado.
- Esses atestados demonstram experiência prática e qualidade na prestação do serviço.

3. DOCUMENTAÇÃO JURÍDICA E FISCAL (comum a qualquer contratação pública):

- CNPJ ativo (empresa) ou CPF regular (corretor).
- Contrato Social (para empresas)
- Comprovante de inscrição municipal (alvará) – somente pessoa jurídica.
- Certidões negativas de:
- Débitos federais (Receita Federal e Dívida Ativa da União).
- Débitos estaduais e municipais.
- FGTS (se houver empregados) – para empresas.
- Justiça do Trabalho (CNDT).
- Declarações de que não possui impedimentos legais para contratar com o poder público.

4. REQUISITOS TÉCNICOS DO LAUDO

- Os laudos devem ser elaborados conforme as normas da ABNT, especialmente:
- NBR 14.653-1 (Avaliação de bens - Parte Geral);
- NBR 14.653-2 (Imóveis urbanos);
- NBR 14.653-3 (Imóveis rurais).
- Devem conter:
- Objetivo da avaliação;
- Caracterização do imóvel;
- Fundamentação de valores com base em dados reais;

- Metodologia utilizada;
- Conclusão e assinatura do responsável técnico.

5. Forma de Execução

- O serviço será prestado sob demanda, conforme a necessidade do Município.
- O pagamento será realizado por laudo efetivamente emitido e atestado pela Administração.
- O credenciamento não gera exclusividade, podendo o Município distribuir as demandas entre os credenciados conforme critérios de conveniência e oportunidade.

6. Prazos e Vigência

- O credenciamento terá vigência de até 12 (doze) meses, prorrogável nos termos da legislação vigente.
- O prazo para entrega de cada laudo será de 05 dias úteis, podendo ser prorrogado pelo mesmo período em caso de serviço de alta complexidade da avaliação.

7. Obrigações da Contratada

- Executar os serviços em conformidade com as normas técnicas e determinações do Município.
- Garantir a veracidade e fundamentação dos laudos emitidos, sob responsabilidade técnica do profissional habilitado.
- Manter regularidade junto aos órgãos de fiscalização profissional durante toda a vigência do credenciamento.

8. Obrigações do Município

- Formalizar as ordens de serviço e fornecer todas as informações e documentos necessários à avaliação.
- Efetuar os pagamentos devidos conforme as condições estabelecidas.
- Fiscalizar a execução dos serviços.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A Administração Pública, ao promover o presente credenciamento de empresas especializadas em avaliação de imóveis, necessita estabelecer uma estimativa de quantidades a serem demandadas durante a vigência do contrato.

Tal estimativa não configura obrigação de consumo integral, mas serve como parâmetro para dimensionamento da contratação e para assegurar a previsibilidade administrativa, conforme determina a legislação de regência.

O quantitativo projetado foi definido com base:

- na **previsão de novos empreendimentos e obras públicas** planejadas no período, que poderão demandar avaliação de áreas urbanas e rurais; como por exemplo a aquisição de uma nova área para implantação de novo distrito industrial;
- na necessidade de garantir a **ampla concorrência e rotatividade entre as empresas credenciadas**, evitando concentração de contratações.

Dessa forma, a estimativa de quantidades apresentada no edital tem caráter meramente **previsional e orientativo**, não gerando obrigação de contratação integral por parte da Administração, mas permitindo uma melhor organização do processo de credenciamento e a adequada previsão orçamentária para a execução do objeto.

O quantitativo estimado para a contratação pretendida segue na tabela abaixo:

Item	Unidade	Descrição	Quantidade	Valor Unitário
1	Serviço	Avaliação urbana (sem edificações) Os serviços serão executados “in loco”, podendo a área a ser avaliada conter mais de uma matrícula/lote sem nenhuma edificação. Deverá ser avaliado o investimento para adequação e melhoria, muros de arrimos, aterros, entre outros	06	R\$1.300,00
2	Serviço	Avaliação urbana (sem edificações) Os serviços serão executados “in loco”, podendo a área a ser avaliada conter mais de uma matrícula/lote sem nenhuma edificação. Deverá ser avaliado o investimento para adequação e melhoria, muros de arrimos, aterros, entre outros. Nesta área deverá ser utilizado o modo de avaliação “INVOLUTIVO”	03	R\$2.500,00

3	Serviço	<p>Avaliação rural (terra nua e benfeitorias) – até 05 alqueires</p> <p>Os serviços serão “in loco”, metodologia aplicada, de acordo com a localização, qualificação do solo, acesso, fatores climáticos e pluviométricos, enchentes, áreas passíveis de desapropriação. Deverá ser avaliado benfeitorias e edificações residenciais e funcionais para a propriedade.</p> <p>Quando tratar-se de construções e benfeitorias para fins de atividades de produção econômica direta (como aviários, ordenhas, silagens) deverão ser avaliadas individualmente e anexado ao valor da propriedade. Assim analisado o custo de avaliação caso a caso.</p>	03	R\$1.500,00
4	Serviço	<p>Avaliação Rural (terra nua) – até 05 alqueires</p> <p>Os serviços serão “in loco”, metodologia aplicada de acordo com a localização, qualificação do solo, acesso, fatores climáticos e pluviométricos, enchentes, áreas passíveis de desapropriações, etc. Não será avaliado benfeitorias e edificações.</p>	06	1.180,00
5	Serviço	<p>Avaliação de Aluguel, comercial, prédio ou barracão industrial, ou atividades produtivas de serviços.</p>	03	R\$1.000,00

CONFEÇÃO DE LAUDO/PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, SENDO INCLUÍDOS OS SEGUINTE SERVIÇOS:

- VISTORIA IN LOCO DO IMÓVEL PARA VERIFICAR SUAS CARACTERÍSTICAS;
- COLETA DE DADOS DE MERCADO;
- ANÁLISE DE DOCUMENTOS E;
- ENTREGA DE LAUDO EM MODELO IMPRESSO E DIGITAL.

Todos os laudos de avaliação serão entregues de acordo com o preconizado na NBR 14653 e demais normas aplicáveis a atividade de avaliação imobiliária, contendo no mínimo:

1. Sumário, introdução descrição do objetivo, descrição dos critérios e metodologia utilizada;
2. Valor da avaliação contemplando: terreno, benfeitorias e equipamentos (conforme o caso)
3. Valor de mercado para venda e locação;
4. Registros fotográficos;
5. Listagem dos equipamentos constantes no imóvel;
6. Metragens das edificações e do terreno;
7. Descrição detalhada do imóvel;
8. Data da avaliação;
9. Descrição da metodologia adotada;
10. Análise de mercado da região do imóvel definindo o nível de liquidez para venda;
11. Nome da Contratada e respectivo registro no conselho de Classe (CRECI/COFECI/CAU/CREA).
Nome do Responsável Técnico e respectivo registro no conselho de Classe (CRECI/COFECI/CAU/CREA);

Os Laudos deverão ser entregues em 02 vias, encadernados com capa, com páginas numeradas e cópia do laudo em formato digital com arquivo PDF.

Os laudos seguirão as orientações técnicas que resultam do estudo da legislação vigente, notadamente, dos procedimentos de excelência previstos na NBR 14.653 e suas partes, além das demais normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O Laudo Técnico de Avaliações será executado segundo a Metodologia do Método Comparativo de Dados do Mercado, de Quantificação de Custo e outros julgados pertinentes a cada caso.

Quando o interesse da análise for não agrícola, poderá (a desejo da administração) ser utilizada metodologia que não leva como índice pessoal pontual a qualificação e tipo do solo.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado consiste na análise das alternativas possíveis, bem como na justificativa técnica e econômica da escolha da solução a ser contratada, conforme previsto no inciso V do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021.

Com o objetivo de garantir a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração e assegurar a compatibilidade entre a necessidade institucional e a

viabilidade de execução, foi tentada realizar pesquisa de mercado junto a contratações registradas no Portal Nacional de Compras Públicas – PNCP e Banco de Preços, entretanto, restou infrutífero. Não tendo encontrado nenhuma contratação que atendesse às necessidades semelhantes da administração, buscou-se então orçamentos particulares para estabelecer a média:

1 – Leone Henrique Guirro Barranco – Creci-PR nº025042

2 – J.S.P.R Informática e Serviços Ltda – Creci-PR PJ 8769-T

3 – Marco Antonio Shigueo Omura – Creci-PR – 42.910

O presente processo tem por objeto o credenciamento de empresa ou profissional especializado na prestação de serviços técnicos de avaliação imobiliária, visando à elaboração de laudo técnico de avaliação de imóvel de interesse da Administração Pública Municipal, destinado à concessões, alienações, aquisições entre outros.

A contratação se faz necessária para assegurar que a eventual concessão, alienação ou aquisição do bem imóvel seja realizada com base em valor justo e compatível com os preços praticados no mercado, em conformidade com o que dispõe a legislação vigente, incluindo os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência (art. 5º da Lei nº 14.133/2021). Além disso, o laudo técnico é requisito essencial para subsidiar a instrução do processo de aquisição e garantir a adequada destinação do recurso público.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado para o credenciamento do serviço é de no máximo R\$29.880,00 (VINTE E NOVE MIL, OITOCENTOS E OITENTA REAIS).

A estimativa considera os preços praticados no mercado regional por serviços similares e abrange a elaboração de laudo técnico completo, com visitas ao imóvel, coleta de dados, análise documental, registros fotográficos e emissão de parecer técnico conforme normativas vigentes.

A estimativa foi elaborada com base em Consultas a empresas e profissionais especializados.

Diante do exposto, a estimativa apresenta-se compatível com os valores de

mercado, sendo suficiente para atender ao objeto proposto.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste no credenciamento de empresas e profissionais especializados na prestação de serviços de avaliação técnica e mercadológica de imóveis, com o objetivo de subsidiar a Prefeitura Municipal de Guaporema em caso de locação, concessão, alienação ou aquisição de bens imóveis.

A contratação busca atender, de forma adequada, eficiente e tecnicamente embasada, às exigências legais e operacionais para a realização da compra de imóveis pelo Poder Público, garantindo que a negociação ocorra com base em critérios objetivos, laudo profissional e segurança jurídica.

A empresa contratada ou profissional deverá ser devidamente credenciado ao CRECI, CREA ou CAU e possuir profissionais habilitados para a emissão de laudo de avaliação imobiliária, conforme os parâmetros definidos pela ABNT NBR 14.653, contendo levantamento de mercado, descrição técnica do imóvel, valor de mercado estimado, justificativas da metodologia adotada, e demais elementos que garantam a confiabilidade do resultado.

A contratação visa garantir que a Administração tenha respaldo técnico e financeiro para a tomada de decisão, evitando sobre preço, assegurando a vantajosidade da negociação, e permitindo a devida instrução do processo de concessão, alienação e aquisição de bens imóveis. A solução apresenta viabilidade técnica, compatibilidade com os custos de mercado e está em plena conformidade com os princípios da legalidade, economicidade, eficiência e transparência que regem a Administração Pública.

A solução proposta consiste na contratação, por meio de **credenciamento**, de empresas ou profissionais especializados para a prestação de serviços técnicos de elaboração de **laudos periciais de avaliação de bens imóveis urbanos e rurais**.

O credenciamento permitirá que o Município disponha de uma rede de prestadores habilitados e previamente qualificados, que poderão ser acionados sob demanda, conforme a necessidade de avaliações específicas relacionadas a processos de:

- locação de imóveis;

- concessão de uso de espaços públicos edificados;
- desapropriações;
- permutas;
- doações;
- construções;
- aquisições e alienações;
- dação em pagamento;
- regularizações fundiárias;
- entre outros atos que envolvam bens públicos.

A contratação nessa modalidade garante **flexibilidade, eficiência e economicidade**, visto que não há pagamento fixo ou exclusividade, mas apenas remuneração pelos serviços efetivamente prestados e atestados pela Administração. Isso assegura uma gestão responsável dos recursos públicos, evitando custos desnecessários.

No aspecto técnico, os serviços deverão obedecer às normas da **ABNT NBR 14.653** e suas partes, bem como demais normativos aplicáveis, garantindo a qualidade e a confiabilidade dos laudos emitidos. Cada laudo será elaborado com critérios técnicos objetivos, assegurando **segurança jurídica e transparência** nos processos decisórios da Administração.

Do ponto de vista do ciclo de vida da contratação, a solução contempla:

1. **Planejamento:** identificação da necessidade de avaliações e definição dos requisitos técnicos no edital de credenciamento.
2. **Seleção:** habilitação de todos os interessados que atendam às condições estabelecidas, respeitando a isonomia.
3. **Execução:** emissão de ordens de serviço e elaboração dos laudos pelos credenciados, com fiscalização pela Administração.
4. **Utilização:** aproveitamento dos laudos como instrumentos técnicos de suporte às decisões administrativas e negociais.
5. **Encerramento:** conclusão da vigência do credenciamento, com possibilidade de prorrogação nos termos legais, avaliando-se os resultados obtidos e a economicidade da solução.

Dessa forma, a solução atende plenamente ao interesse público, promovendo

maior transparência, celeridade e segurança nos processos relacionados ao patrimônio imobiliário municipal, além de possibilitar previsibilidade de custos e conformidade com a legislação vigente.

10. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A contratação foi estruturada de forma a possibilitar a consulta e análise de empresas distintas, todas especializadas em avaliação imobiliária e devidamente credenciadas ao CRECI, CREA ou CAU, com o objetivo de garantir comparação técnica das propostas apresentadas.

O parcelamento da pesquisa de mercado e análise comparativa entre empresas distintas justifica-se pela natureza da contratação, que exige critérios técnicos objetivos para a determinação do valor de mercado de imóvel de interesse da Administração.

O objeto foi estruturado em itens distintos, correspondentes a diferentes tipos de imóveis a serem avaliados, de modo a refletir a diversidade de demandas do Município. O parcelamento tem por finalidade:

- permitir maior **clareza e objetividade na precificação**, já que o custo do serviço varia conforme o tipo do imóvel avaliado;
- possibilitar **ampla participação de empresas e profissionais**, garantindo competitividade e evitando a concentração de preços em um único item global;
- assegurar maior **aderência dos valores contratados à realidade de mercado**, considerando que empresas e profissionais podem adotar diferentes metodologias e custos conforme o imóvel;
- oferecer maior **flexibilidade na gestão da contratação**, uma vez que a Administração poderá demandar avaliações específicas conforme a necessidade, respeitando a faixa de metragem correspondente.

Dessa forma, o parcelamento do objeto mostra-se adequado, atendendo aos princípios da economicidade, competitividade e eficiência administrativa, além de proporcionar maior transparência e previsibilidade nos custos da contratação.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a execução do credenciamento pretendido, espera-se obter uma avaliação técnica e mercadológica precisa, objetiva e fundamentada dos imóveis de interesse da Administração, garantindo segurança jurídica, transparência no processo de concessão, alienação, aquisição e aderência às normas técnicas aplicáveis, especialmente à ABNT NBR 14.653.

O resultado esperado é a elaboração de laudo técnico de avaliação imobiliária que contenha todos os elementos essenciais para a correta definição do valor de mercado do imóvel, como descrição detalhada da área, levantamento de dados comparativos, justificativas metodológicas, registros fotográficos e demais informações que subsidiem a decisão da Administração Pública quanto à viabilidade da aquisição.

O laudo servirá de base para instrução do processo de compra, indenizações e outros, assegurando que a negociação se dê em condições justas, com respaldo técnico e compatibilidade com os preços praticados no mercado, evitando prejuízos ao erário. Além disso, busca-se garantir que o processo de aquisição de novas áreas ocorra dentro dos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e planejamento, assegurando que o investimento público seja realizado de forma responsável e estratégica.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para a efetivação do credenciamento, o Município de Guaporema adotará as seguintes providências:

- elaboração e publicação do edital de credenciamento, assegurando ampla publicidade;
- recebimento da documentação de habilitação e análise pela Comissão de Licitação/Setor competente;
- formalização dos contratos ou termos de adesão com as empresas credenciadas;
- definição de fluxo interno para solicitação dos serviços de avaliação pelos setores demandantes;
- acompanhamento e fiscalização da execução, por meio de servidor ou comissão designada, garantindo a conformidade dos laudos emitidos com as normas técnicas aplicáveis;

- registro e controle das ordens de serviço emitidas, bem como dos pagamentos realizados, de modo a assegurar transparência e rastreabilidade;
- reavaliação periódica da demanda e da efetividade do credenciamento, com vistas a eventuais ajustes necessários.

13. Rotatividade por Ordem de Credenciamento

A distribuição dos serviços entre os credenciados será realizada **respeitando a ordem de credenciamento**, de forma a garantir **equidade e transparência**.

1. Chamamento sequencial:

- Cada solicitação de elaboração de laudo pericial será direcionada ao primeiro credenciado habilitado na ordem de credenciamento que atenda aos requisitos da demanda.
- Caso esse credenciado não possa atender à solicitação dentro do prazo estipulado, a ordem será encaminhada ao próximo credenciado disponível na sequência.

2. Múltiplas avaliações por imóvel:

- Quando a Administração necessitar de **mais de uma avaliação para um mesmo imóvel**, poderá ser convocado **mais de um credenciado** para elaboração de laudos distintos, garantindo **diversidade técnica e imparcialidade** nos resultados.

3. Registro e controle:

- Todas as ordens de serviço e convocações serão registradas formalmente, mantendo histórico de atendimento por cada credenciado, permitindo **controle, auditoria e acompanhamento da rotatividade**.

4. Avaliação periódica:

- A Administração realizará acompanhamento contínuo do desempenho dos credenciados, considerando **qualidade técnica, pontualidade e conformidade com normas aplicáveis**, podendo ajustar a ordem de convocação caso necessário.

5. Princípios da Administração Pública:

- O procedimento seguirá os princípios da **isonomia, impessoalidade, transparência e eficiência**, garantindo que todos os credenciados tenham oportunidade de prestação de serviços, evitando favorecimento ou sobrecarga de qualquer prestador.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não se faz necessário proceder a outras contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda, visto que a contratação do serviço licitado atende toda necessidade existente.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação em questão, que tem por objeto a prestação de serviço técnico de avaliação imobiliária, não gera impactos ambientais, uma vez que se trata de atividade estritamente documental, técnica e avaliativa, sem qualquer intervenção física na área, movimentação de solo ou modificação do meio ambiente.

16. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Para custear as despesas decorrentes desta dispensa de licitação, serão usadas as seguintes dotações orçamentárias: Recurso da Secretaria de Administração.

17. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação do serviço de avaliação técnica e mercadológica de imóvel mostra-se plenamente viável sob os aspectos técnico, jurídico, orçamentário e administrativo.

Dessa forma, a contratação é considerada viável, oportuna e vantajosa para a Administração Pública.

Guaporema – PR, 17 de Setembro de 2025.

OSCAR GILBERTO CASTIGLIONI

Secretaria de Administração

MAPA DE RISCO

O Município de Guaporema deverá adotar todas as condutas necessárias para avaliar, direcionar e monitorar os processos licitatórios e os respectivos contratos, com o intuito de obter a excelência nos resultados das contratações celebradas; evitar inexecuções contratuais que possam comprometer os objetivos de gestão pretendidos; evitar sobrepreço e superfaturamento quando das execuções contratuais; prevenir e reprimir práticas corruptas, práticas fraudulentas, práticas colusivas ou práticas obstrutivas nos processos de contratação pública; garantir que a contratação pública constitua efetivo instrumento de fomento da sustentabilidade em suas dimensões ambiental, social e econômica; realizar o gerenciamento dos riscos das licitações e das contratações e reduzir os riscos a que estão sujeitas as licitações e as contratações, como, dentre outros.

Os riscos serão avaliados de acordo com a seguinte **escala de probabilidade**:

I - **raro**: acontece apenas em situações excepcionais; não há histórico conhecido do evento ou não há indícios que sinalizem sua ocorrência;

II - **pouco provável**: o histórico conhecido aponta para baixa frequência de ocorrência no prazo associado ao objetivo;

III - **provável**: repete-se com frequência razoável no prazo associado ao objetivo ou há indícios que possa ocorrer nesse horizonte;

IV - **muito provável**: repete-se com elevada frequência no prazo associado ao objetivo ou há muitos indícios que ocorrerá nesse horizonte;

V - **praticamente certo**: ocorrência quase garantida no prazo associado ao objetivo.

Os riscos serão avaliados de acordo com a seguinte **escala de impacto**:

I - **muito baixo**: compromete minimamente o atingimento do objetivo; para fins práticos, não altera o alcance do objetivo/resultado;

II - **baixo**: compromete em alguma medida o alcance do objetivo, mas não impede o alcance da maior parte do objetivo/resultado;

III - **médio**: compromete razoavelmente o alcance do objetivo/resultado;

IV - **alto**: compromete a maior parte do atingimento do objetivo/resultado;

V - **muito alto**: compromete totalmente ou quase totalmente o atingimento do objetivo/resultado.

OBJETO: Credenciamento de empresa ou profissional especializado para prestação de serviço técnico de



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPOREMA

Estado do Paraná

Rua Pará, 86 – Telefax: (0xx44) 3684 1206 / 3684 1210

CEP 87810-000 – CNPJ/MF 75.378.844/0001-70

e-mail: pmguaporema@uol.com.br

elaboração de laudo pericial de avaliação de bens imóveis urbanos e rurais deste município, afim de dar maior segurança e transparência aos processos para fins de locação, concessão de uso para exploração de espaço físico edificado, desapropriações, permutas, doações, construções, dação em pagamento, entre outros.

FASE DE PLANEJAMENTO

Nº	Risco Identificado	Impacto	Probabilidade
1	Ausência de definição clara do objeto da contratação	Alto	Provável
2	Estimativa inadequada de custos	Muito Alto	Provável
3	Falta de levantamento da demanda real	Alto	Muito Provável
4	Escolha incorreta da modalidade de contratação	Muito Alto	Pouco Provável
5	Desatualização normativa do TR/ETP	Alto	Pouco Provável
6	Não observância da Lei nº 14.133/2021	Muito Alto	Raro
7	Ausência de dotação orçamentária	Muito Alto	Pouco Provável
8	Superestimação de quantitativos	Alto	Provável
9	Subestimação de quantitativos	Alto	Provável
10	Especificações técnicas insuficientes	Alto	Provável
11	Especificações técnicas restritivas	Muito Alto	Pouco Provável
12	Não considerar a economicidade do ciclo de vida	Alto	Pouco Provável
13	Falta de alinhamento com o PCA (Plano de Contratações Anual)	Médio	Pouco Provável
14	Não realização de pesquisa de preços de mercado	Muito Alto	Raro
15	Pesquisa de preços com fonte não idônea	Alto	Pouco Provável
16	Inexistência de estimativa de tempo adequado para execução	Alto	Provável
17	Ausência de análise de riscos setoriais	Médio	Pouco Provável
18	Falta de definição de critérios de medição e pagamento	Alto	Provável
19	Não prever indicadores de desempenho contratual	Médio	Provável
20	Planejamento sem participação da área requisitante	Alto	Pouco Provável
21	Ausência de análise de capacidade técnica necessária	Alto	Provável
22	Falta de justificativa da solução escolhida	Alto	Pouco Provável
23	Não consideração de experiências anteriores	Médio	Provável

**FASE DE
PLANEJAMENTO**

Nº	Risco Identificado	Impacto	Probabilidade
24	Inconsistência entre Termo de Referência e Edital	Muito Alto	Pouco Provável
25	Falta de previsão de recursos humanos para gestão do contrato	Alto	Provável
26	Ausência de previsão de fiscalização e acompanhamento	Alto	Provável
27	Prazo insuficiente para elaboração do edital	Alto	Provável
28	Ausência de cronograma de execução contratual	Médio	Provável
29	Não previsão de riscos trabalhistas ou previdenciários	Médio	Pouco Provável
30	Falta de clareza nos critérios de distribuição de demandas (credenciamento)	Alto	Provável

**FASE DE
ANÁLISE -
SELEÇÃO DO
FORNECEDOR**

Nº	Risco Identificado	Impacto	Probabilidade
1	Falta de ampla publicidade do edital	Alto	Pouco Provável
2	Prazos de participação insuficientes	Alto	Pouco Provável
3	Edital com exigências excessivas ou restritivas	Muito Alto	Pouco Provável
4	Edital com exigências omissas ou incompletas	Alto	Provável
5	Impugnações ao edital não respondidas adequadamente	Alto	Pouco Provável
6	Recursos administrativos não tratados dentro do prazo legal	Alto	Pouco Provável
7	Falta de critérios objetivos de julgamento	Muito Alto	Raro
8	Interpretações divergentes das regras editalícias	Alto	Provável
9	Desclassificação indevida de proponentes	Muito Alto	Pouco Provável
10	Habilitação de fornecedores sem condições reais de execução	Muito Alto	Pouco Provável
11	Erros na análise documental da habilitação	Alto	Provável
12	Aceitação de documentos falsos ou adulterados	Muito Alto	Raro
13	Participação de empresas em conluio ou cartel	Muito Alto	Raro
14	Empresas participantes sem experiência comprovada	Alto	Provável
15	Exigências técnicas não compatíveis com o objeto	Alto	Pouco Provável
16	Desconsideração de atestados de capacidade técnica válidos	Alto	Pouco Provável
17	Fragilidade na avaliação da qualificação econômico-financeira	Alto	Pouco Provável
18	Risco de recurso protelatório de licitante	Médio	Provável
19	Erro na publicação de esclarecimentos e retificações	Alto	Pouco Provável
20	Ausência de registro em ata fidedigna das sessões	Alto	Pouco Provável
21	Ausência de transparência no sistema eletrônico de disputa	Muito Alto	Raro
22	Problemas técnicos no sistema de pregão eletrônico	Alto	Provável

**FASE DE
ANÁLISE -
SELEÇÃO DO
FORNECEDOR**

Nº	Risco Identificado	Impacto	Probabilidade
23	Ofertas inexequíveis não verificadas	Muito Alto	Pouco Provável
24	Falta de análise de regularidade fiscal e trabalhista	Alto	Pouco Provável
25	Excesso de critérios subjetivos na habilitação técnica	Muito Alto	Raro
26	Falta de verificação de sanções aplicadas a licitantes	Alto	Pouco Provável
27	Conflito de interesses não identificado (impedimentos legais)	Muito Alto	Raro
28	Não observância da ordem de classificação	Muito Alto	Raro
29	Ausência de parecer jurídico quando necessário	Médio	Pouco Provável
30	Risco de judicialização por falhas no processo de seleção	Muito Alto	Pouco Provável

FASE DE CONTRATAÇÃO

Nº	Risco Identificado	Impacto	Probabilidade
1	Atraso na assinatura do contrato/credenciamento	Alto	Provável
2	Ausência de verificação da regularidade fiscal antes da contratação	Muito Alto	Pouco Provável
3	Falha na conferência da documentação de habilitação final	Alto	Pouco Provável
4	Assinatura do contrato sem publicação do extrato	Alto	Pouco Provável
5	Inconsistências entre edital, proposta e contrato	Muito Alto	Pouco Provável
6	Ausência de designação formal de gestor e fiscais do contrato	Muito Alto	Pouco Provável
7	Não definição clara das responsabilidades da contratada	Alto	Pouco Provável
8	Omissão de cláusulas essenciais exigidas por lei	Muito Alto	Raro
9	Falta de previsão de sanções contratuais	Muito Alto	Raro

Nº Risco Identificado	Impacto	Probabilidade
10 Previsão contratual em desacordo com a Lei nº 14.133/2021	Muito Alto	Raro
11 Cláusulas que gerem vantagem desproporcional à contratada	Muito Alto	Raro
12 Inadequada definição de prazos de execução dos serviços	Alto	Provável
13 Ausência de critérios de pagamento bem definidos	Alto	Pouco Provável
14 Pagamento antecipado sem previsão legal	Muito Alto	Raro
15 Valor contratual acima da estimativa de mercado	Muito Alto	Pouco Provável
16 Ausência de cronograma físico-financeiro (quando aplicável)	Médio	Pouco Provável
17 Falta de clareza na forma de solicitação dos serviços (ordens de serviço)	Alto	Provável
18 Contrato assinado sem previsão de reajuste quando aplicável	Médio	Pouco Provável
19 Contrato sem previsão de prorrogação quando conveniente	Médio	Pouco Provável
20 Ausência de análise jurídica antes da assinatura	Alto	Pouco Provável
21 Risco de formalização sem adequação orçamentária	Muito Alto	Pouco Provável
22 Falta de registro adequado no sistema de gestão de contratos	Alto	Pouco Provável
23 Inexistência de garantia contratual quando cabível	Médio	Raro
24 Risco de conflitos contratuais por cláusulas ambíguas	Alto	Provável
25 Não observância de prazos legais para assinatura	Alto	Pouco Provável
26 Contratação sem publicação em portal da transparência	Muito Alto	Pouco Provável
27 Descumprimento de condições de habilitação após a contratação	Alto	Pouco Provável
28 Risco de rescisão contratual precoce por falhas formais	Médio	Pouco Provável
29 Dificuldades de interpretação das cláusulas contratuais	Alto	Provável
30 Contratação sem critérios de distribuição de demandas (no credenciamento)	Muito Alto	Provável

FASE DE EXECUÇÃO

Nº Risco Identificado	Impacto	Probabilidade
1 Atraso na entrega dos laudos	Alto	Provável
2 Laudos entregues com informações incompletas	Muito Alto	Provável
3 Laudos entregues fora do padrão técnico da ABNT	Muito Alto	Pouco Provável
4 Falta de documentação de suporte para a avaliação	Alto	Provável
5 Divergência entre dados apresentados e inspeção física	Muito Alto	Pouco Provável
6 Laudos com erros de cálculo ou análise	Muito Alto	Pouco Provável
7 Falta de observância de normas legais e regulatórias	Muito Alto	Raro
8 Descumprimento de prazos estabelecidos nas ordens de serviço	Alto	Provável
9 Interrupção ou paralisação dos serviços sem justificativa	Alto	Pouco Provável
10 Profissional/empresa sem disponibilidade adequada	Alto	Provável
11 Substituição do responsável técnico sem comunicação	Alto	Pouco Provável
12 Inconsistência entre laudos emitidos por diferentes credenciados	Médio	Provável
13 Laudos contestados por terceiros ou órgãos de controle	Alto	Pouco Provável
14 Comunicação ineficiente entre contratado e Administração	Médio	Provável
15 Falta de fiscalização ou acompanhamento adequado	Muito Alto	Provável
16 Falta de registro formal das ordens de serviço	Alto	Pouco Provável
17 Alterações não autorizadas nos laudos	Muito Alto	Raro
18 Pagamento indevido por laudos incompletos ou incorretos	Muito Alto	Pouco Provável
19 Risco de litígio judicial por divergências nos valores de imóveis	Muito Alto	Pouco Provável
20 Problemas de confidencialidade e proteção de dados	Alto	Pouco Provável
21 Falta de atualização do cadastro de credenciados	Médio	Provável
22 Dificuldade em atender demandas simultâneas	Alto	Provável
23 Serviços executados sem registro fotográfico ou técnico	Médio	Provável



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPOREMA

Estado do Paraná

Rua Pará, 86 – Telefax: (0xx44) 3684 1206 / 3684 1210

CEP 87810-000 – CNPJ/MF 75.378.844/0001-70

e-mail: pmguaporema@uol.com.br

Nº Risco Identificado	Impacto	Probabilidade
24 Descontinuidade dos serviços devido a problemas contratuais	Alto	Pouco Provável
25 Risco de desmotivação ou baixa qualidade do profissional	Médio	Provável
26 Ausência de padronização dos laudos	Alto	Provável
27 Não cumprimento de normas de segurança durante inspeção de imóveis	Muito Alto	Raro
28 Problemas na entrega de laudos digitais ou físicos	Médio	Provável
29 Falta de integração entre setores municipais na análise dos laudos	Médio	Provável

Guaporema, Paraná, 17 de setembro de 2025.

Oscar Gilberto Castiglioni
Secretaria de Administração