



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 – CEP 86.380-000
FONE: 0800 115 1500 - CNPJ – 76.235.761/0001-94

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

Introdução

- Exigência Legal: Artigo 18, caput e parágrafo 1º, da Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021.
- Regulamentação: Decreto Municipal n.º 9.858, de 24 de janeiro de 2023, que regulamenta, no âmbito do Poder Executivo do Município de Andirá (PR), a Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021 – Lei de Licitações e Contratos Administrativos.
- Definição normativa: Estudo Técnico Preliminar – ETP: documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base aos projetos a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação;
- Objeto da pretendida contratação: **CHAMAMENTO PÚBLICO PARA CREDENCIAMENTO DE PESSOA JURÍDICA, DEVIDAMENTE INSCRITA NO ENTE DE CLASSE COMPETENTE PARA ATENDER ÀS NECESSIDADES DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE ANDIRÁ/PR, ATENDENDO ÀS DIVERSAS SECRETARIAS MUNICIPAIS.**

1 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO/PROBLEMA A SER RESOLVIDO

O Município de Andirá enfrenta uma demanda contínua por informações técnicas seguras e imparciais que sirvam de base para decisões administrativas e jurídicas envolvendo bens imóveis de seu patrimônio. Diversos procedimentos públicos dependem de parâmetros confiáveis para a correta valoração desses bens, o que é essencial para garantir legalidade, transparência e segurança jurídica nos atos da Administração.

Entretanto, a ausência de subsídios técnicos especializados tem dificultado a formalização de processos que envolvem, por exemplo, a utilização de imóveis públicos por terceiros, indenizações por desapropriação, atualizações de registros patrimoniais, permutas, construções com impacto orçamentário, entre outros. Essa lacuna compromete o andamento eficiente dos processos e pode acarretar riscos ao interesse público, inclusive no que se refere à correta destinação de recursos públicos.

Diante disso, é necessário buscar uma solução que assegure o fornecimento de informações técnicas qualificadas, com base em critérios objetivos e reconhecidos, de modo a permitir que as decisões relacionadas ao patrimônio imobiliário municipal sejam fundamentadas, eficientes e estejam em conformidade com as exigências legais e de controle.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 – CEP 86.380-000
FONE: 0800 115 1500 - CNPJ – 76.235.761/0001-94

2 – PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES

A presente demanda não foi contemplada no Plano Anual de Contratações – PAC do exercício vigente, uma vez que sua necessidade **não era previsível no momento da elaboração do planejamento**. À época da consolidação do PAC, não havia elementos suficientes que indicassem a demanda por decisões patrimoniais com grau elevado de complexidade e que exigissem suporte técnico especializado.

Com o desenvolvimento das atividades ao longo do exercício, surgiram **situações concretas e supervenientes** relacionadas a imóveis pertencentes ao Município, tais como tratativas de cessão de uso, regularização fundiária, permutas e processos administrativos que envolvem avaliação técnica de bens públicos. Tais situações tornaram evidente a necessidade de suporte técnico qualificado, cuja ausência poderia comprometer a legalidade, a eficiência e a economicidade dos atos da Administração.

Diante disso, a contratação ora proposta **reveste-se de caráter necessário e complementar**, com o objetivo de garantir a adequada instrução dos processos e a tomada de decisões com base em critérios técnicos, seguros e imparciais.

Ressalta-se que, embora a demanda não tenha sido inicialmente prevista, a contratação será **devidamente inserida no Plano Anual de Contratações (PAC) por meio de atualização**, em conformidade com a legislação vigente e com as orientações de planejamento da Administração Pública.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1 O presente credenciamento tem por objeto a **prestação de serviços técnicos especializados** de avaliação de bens imóveis, por empresas regularmente constituídas, por meio de profissionais **devidamente inscritos em seu respectivo conselho de classe (CRECI)**, para atender às necessidades da Administração Pública do Município de Andirá/PR.

3.2 As avaliações terão por finalidade averiguar:

- O valor de mercado de imóveis pertencentes à Administração Pública Municipal para fins de **alienação**;
- O valor de mercado de imóveis de terceiros para fins de **aquisição** pelo Município;
- A estimativa do valor **locativo** de imóveis de interesse do Município;
- A valoração de imóveis públicos com vistas à **concessão de uso remunerada ou não onerosa**;
- A **valorização imobiliária de terrenos** e áreas públicas, conforme interesse da Administração.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 – CEP 86.380-000
FONE: 0800 115 1500 - CNPJ – 76.235.761/0001-94

3.3 A prestação dos serviços abrange a **avaliação de imóveis urbanos e rurais**, incluindo, mas não se limitando a: **terrenos, lotes, loteamentos, casas, prédios, apartamentos, salas comerciais, galpões, chácaras, áreas industriais e institucionais**, com ou sem edificação ou benfeitorias.

3.4 O credenciado deverá obrigatoriamente realizar **vistoria in loco** para verificar as características físicas, documentais, urbanísticas e ambientais do imóvel, coletando todos os dados necessários para a elaboração do laudo ou parecer técnico.

3.5 Os **laudos ou pareceres de avaliação** deverão ser fundamentados tecnicamente com base nas **normas da ABNT (especialmente a NBR 14.653 e suas partes aplicáveis)**, bem como na legislação vigente e demais normativas pertinentes ao objeto, sendo exigido o uso de **metodologias reconhecidas de avaliação imobiliária**.

3.6 A contratada deverá dispor de **recursos técnicos e operacionais compatíveis com a execução dos serviços**, incluindo ferramentas de análise de mercado e **acesso a dados atualizados sobre transações imobiliárias**, para garantir a confiabilidade, a fundamentação e a objetividade dos resultados apresentados.

3.7 A contratada será responsável por **todas as despesas com deslocamento, alimentação, pessoal, tributos, encargos trabalhistas, previdenciários e quaisquer outros custos necessários à execução dos serviços**, não cabendo qualquer ônus adicional à Administração.

3.8 Os serviços deverão ser executados com **imparcialidade, sigilo, ética profissional** e de forma a não causar prejuízos ao erário, sendo vedada qualquer atuação que configure conflito de interesses.

3.9 A contratada deverá manter durante toda a vigência da contratação as condições de habilitação exigidas no chamamento público, inclusive regularidade junto ao respectivo conselho de classe.

3.10 O credenciado deverá realizar avaliações com a finalidade de subsidiar a Administração Pública na correta apuração da base de cálculo do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), especialmente em situações de divergência entre o valor declarado pelo contribuinte e aquele apurado pela Fazenda Municipal, garantindo critérios técnicos e isentos para o lançamento tributário.

3.11 A metodologia utilizada para avaliação será a metodologia por inferência.

3.12 Os laudos ou pareceres técnicos de avaliação deverão ser entregues no prazo máximo de **10 (dez) dias corridos**, contados a partir da solicitação formal emitida pela Administração Pública Municipal, salvo justificativa devidamente aceita pela contratante.

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Por se tratar da primeira contratação deste tipo de serviço pelo Município de Andirá/PR, não há histórico anterior que possibilite uma estimativa precisa baseada em demandas passadas. Dessa forma,



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 – CEP 86.380-000
FONE: 0800 115 1500 - CNPJ – 76.235.761/0001-94

a estimativa de quantidades foi elaborada com base em projeções realizadas pelas secretarias municipais, considerando a demanda potencial para processos administrativos que envolvam alienações, aquisições, locações, concessões de uso, desapropriações, permutas e atualizações patrimoniais de imóveis.

A adoção do modelo de credenciamento visa garantir flexibilidade e economicidade, permitindo à Administração atender às necessidades que surgirem de forma eficiente e tempestiva, sem comprometer a legalidade e a segurança jurídica dos atos administrativos.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Solução 1 – Utilização de Servidores Efetivos do Quadro Técnico do Município: Uma primeira alternativa considerada foi a utilização de servidores efetivos do Município, desde que possuíssem formação técnica compatível (como corretores de imóveis) e registro ativo no respectivo conselho de classe (CRECI), para execução dos serviços de avaliação.

Contudo, essa solução se mostrou **inviável**, pois:

- **O Município de Andirá/PR não possui em seu quadro atual de pessoal servidores com habilitação técnica e legal exigida** para a realização das avaliações;
- A eventual designação de servidores não habilitados violaria normativos legais e comprometeria a validade dos laudos;
- **Mesmo que houvesse profissional habilitado no quadro**, sua atuação em avaliações de imóveis de interesse do próprio Município **poderia gerar conflitos de interesse**, ferindo os princípios da imparcialidade, legalidade e moralidade administrativa;
- A formação de equipe técnica interna exigiria tempo, concurso público, estruturação e recursos financeiros não disponíveis no curto prazo.

Dessa forma, esta solução não é tecnicamente nem juridicamente adequada ao cenário atual.

Solução 2 – Realização de Chamamento Público para Credenciamento de Pessoa Jurídica Especializada: A alternativa mais adequada e viável consiste na **realização de chamamento público para credenciamento de pessoas jurídicas legalmente constituídas e registradas nos conselhos de classe competentes**, para execução de serviços de avaliação imobiliária, conforme demanda do Município. Essa solução permite que a Administração selecione empresas aptas, com profissionais habilitados e experientes, assegurando **imparcialidade, qualidade técnica e conformidade com as normas da ABNT, legislação vigente e princípios da Administração Pública**. Além disso, a contratação sob



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 – CEP 86.380-000

FONE: 0800 115 1500 - CNPJ – 76.235.761/0001-94

demanda, mediante ordem de serviço, garante **eficiência, economicidade e flexibilidade**, sem a geração de vínculos empregatícios ou encargos fixos.

Justificativa Técnica e Econômica da Escolha

Diante da ausência de servidores efetivos habilitados no quadro do Município de Andirá/PR, e considerando que a eventual utilização de servidor próprio, mesmo que habilitado, **poderia configurar conflito de interesse e comprometer a isenção técnica exigida para as avaliações**, conclui-se que a melhor alternativa é a **realização de chamamento público para credenciamento de empresas especializadas**.

Essa solução assegura à Administração:

- **Agilidade** no atendimento das demandas;
- **Qualidade técnica** dos laudos emitidos;
- **Imparcialidade** nas avaliações;
- **Eficiência e economicidade**, com pagamento apenas pelos serviços efetivamente executados;
- **Atendimento integral aos princípios da legalidade, moralidade, transparência e eficiência**.

Portanto, trata-se da solução mais vantajosa sob os aspectos jurídico, técnico, operacional e financeiro.

6 – ESTIMATIVA VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa de valor da presente contratação foi elaborada com base no **Manual de Orientação de Honorários sobre Serviços de Avaliação Imobiliária**, publicado pelo **CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários**, que estabelece parâmetros técnicos e financeiros amplamente utilizados para a precificação de serviços de avaliação de bens imóveis.

Foram considerados, conforme orientação do referido manual, aspectos como a natureza do imóvel (urbano ou rural), a complexidade da avaliação, a necessidade de vistoria presencial e o tempo médio demandado para elaboração de laudos técnicos fundamentados, conforme as normas da ABNT e demais regulamentações pertinentes.

A utilização desse referencial técnico visa garantir maior segurança e transparência na formação do valor estimado, assegurando a compatibilidade com os preços praticados no setor e respeitando os princípios da economicidade e da razoabilidade exigidos na Administração Pública.

Essa base de cálculo proporciona uma estimativa realista e técnica, adequada às necessidades do Município de Andirá/PR e ao grau de especialização exigido para a prestação do serviço.

Item	Descrição	Unidade	Quantidade	Valor Unitário
1	CONTRATAÇÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE LOTE URBANO	Hora	150	R\$ 315,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 – CEP 86.380-000
FONE: 0800 115 1500 - CNPJ – 76.235.761/0001-94

	(SEM BENFEITORIAS), CONFORME A DEMANDA DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL, COM PROFISSIONAL DEVIDAMENTE REGISTRADO NO CRECI			
2	CONTRATAÇÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE LOTE URBANO (COM BENFEITORIAS), CONFORME A DEMANDA DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL, COM PROFISSIONAL DEVIDAMENTE REGISTRADO NO CRECI	Hora	150	R\$ 315,00
3	CONTRATAÇÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE IMÓVEL RURAL (SEM BENFEITORIAS), CONFORME A DEMANDA DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL, COM PROFISSIONAL DEVIDAMENTE REGISTRADO NO CRECI	Hora	150	R\$ 315,00
4	CONTRATAÇÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE IMÓVEL RURAL (COM BENFEITORIAS), CONFORME A DEMANDA DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL, COM PROFISSIONAL DEVIDAMENTE REGISTRADO NO CRECI	Hora	150	R\$ 315,00

7 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Nos valores deverão estar inclusos todas as despesas com: materiais; mão-de-obra e encargos sociais; trabalhistas e previdenciários; combustível; transporte; serviço de manutenção; seguro; lucros e todas as demais despesas diretas e indiretas necessárias à perfeita execução do objeto. Nos preços unitários dos itens deverão incluir todas as despesas, encargos e tributos pertinentes para cada produto;

A execução do objeto contratado deverá ser efetuada dentro dos requisitos de QUALIDADE e SEGURANÇA, em conformidade com as condições constantes neste Edital, obedecer às normas e padrões da ABNT e INMETRO, ANVISA, IAP - INSTITUTO AMBIENTAL DO PARANÁ e outros, atender eficazmente às finalidades que dele(s) naturalmente se espera(m), conforme determina o Código de Defesa do Consumidor, atender às normas de SEGURANÇA E MEDICINA DO TRABALHO, do MINISTÉRIO DO TRABALHO E EMPREGO, e, quando for o caso, às legislações específicas das Agências Reguladoras, do Ministério da Saúde, do Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento, da Vigilância Sanitária e demais normas e legislação pertinente e em vigência.

O objeto do presente Registro de Preços será entregue conforme solicitação, que se fará através da emissão de NAD – Nota de Autorização de Despesa pela Unidade Compras/Licitação.

Todos os bens fornecidos/serviços entregues serão conferidos no momento da entrega, e se a quantidade e/ou qualidade dos mesmos não corresponder às especificações exigidas, a remessa apresentada será devolvida para substituição ou adequações, no prazo máximo de 03 (três) dias úteis, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 – CEP 86.380-000
FONE: 0800 115 1500 - CNPJ – 76.235.761/0001-94

O(s) objeto deverá (ão) ser entregue(s) acompanhado(s) de nota(s) fiscal (is) distintas, ou seja, de acordo com a Nota de Empenho, constando o número do Edital, o bem ou serviço, o valor unitário, a quantidade, o valor total e o local da entrega, além das demais exigências legais;

Cada fornecimento somente será considerado concluído mediante a emissão de termo de recebimento definitivo;

A Nota fiscal deverá ser descritiva, constar nº da NAD – Nota de Autorização de Despesa, dados da conta bancária para depósito do pagamento, bem como da CND do INSS e CRF do FGTS.

A Empresa contratada só poderá emitir Nota Fiscal após a emissão da respectiva nota de empenho.

É de responsabilidade da empresa vencedora e transportadora do produto, ter conhecimento e cumprir todas as normas que regulamentam o acondicionamento e transporte dos mesmos, incluindo-se a carga e descarga

É de responsabilidade do fornecedor, disponibilizar às pessoas encarregadas pela descarga, os Equipamentos de Proteção Individuais (EPIs), necessários à proteção dos mesmos, bem como, orientá-los dos riscos a que estão expostos.

Os responsáveis pelo recebimento do produto/serviço poderão, se assim julgar necessário, solicitar parecer técnico especializado de pessoa qualificada, para análise da qualidade do produto, bem como se está em conformidade com o descrito neste documento.

8 – JUSTIFICATIVA PARCELAMENTO

Justificativa para a Aplicação do Parcelamento do Objeto: Conforme estabelecido pelo decreto nº 9.858/2023, a aplicação do princípio do parcelamento do objeto é fundamental quando a divisão do objeto é tecnicamente viável e economicamente vantajosa, não representando perda de economia de escala. Justifica-se pela possibilidade de garantir a ampliação da competição e evitar a concentração de mercado. Além disso, o parcelamento possibilita a valorização das peculiaridades do mercado local, contribuindo para a economicidade e a qualidade na aquisição de bens e serviços. Essa estratégia permite à administração pública obter melhores preços e condições, aproveitando as vantagens competitivas de diferentes fornecedores, e promove a inclusão de pequenas e médias empresas no processo licitatório, dinamizando a economia local.

Outro ponto relevante diz respeito ao parcelamento do objeto a ser contratado. Em havendo divisibilidade de natureza técnica e econômica, a regra geral é realizar a adjudicação por itens, tal qual previsto na Súmula TCU nº 247: É obrigatória a admissão da adjudicação por item e não por preço global, nos editais das licitações para a contratação de obras, serviços, compras e alienações, cujo



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 – CEP 86.380-000
FONE: 0800 115 1500 - CNPJ – 76.235.761/0001-94

objeto seja divisível, desde que não haja prejuízo para o conjunto ou complexo ou perda de economia de escala, tendo em vista o objetivo de propiciar a ampla participação de licitantes que, embora não dispondo de capacidade para a execução, fornecimento ou aquisição da totalidade do objeto, possam fazê-lo com relação a itens ou unidades autônomas, devendo as exigências de habilitação adequar-se a essa divisibilidade.

9 – RESULTADO PRETENDIDO

Com a presente contratação, espera-se alcançar resultados que garantam maior efetividade administrativa, sustentabilidade e segurança jurídica nas decisões que envolvam bens imóveis do Município de Andirá/PR. A principal expectativa é obter laudos técnicos de avaliação imobiliária que sejam precisos, imparciais e fundamentados em normas da ABNT e demais legislações pertinentes, contribuindo para decisões transparentes, legais e eficientes nas hipóteses de alienação, aquisição, locação, concessão, desapropriação, permuta, entre outras.

A contratação também permitirá maior agilidade na emissão dos pareceres técnicos, evitando atrasos em processos administrativos e judiciais que envolvam o patrimônio municipal. Além disso, os serviços prestados serão acompanhados e avaliados com base em critérios objetivos, como o cumprimento de prazos, a conformidade técnica dos laudos, a clareza das informações apresentadas e a adequação do conteúdo às finalidades solicitadas, garantindo controle e qualidade na execução contratual.

Outro resultado pretendido é o fomento à atuação de empresas locais ou regionais, promovendo o desenvolvimento econômico do setor de avaliações imobiliárias e fortalecendo o mercado de trabalho especializado. A contratação também contribuirá para a utilização eficiente e sustentável dos bens públicos, evitando desperdícios e assegurando que as decisões sobre o uso, aquisição ou alienação de imóveis estejam pautadas em parâmetros técnicos confiáveis.

Por fim, espera-se incentivar a utilização de tecnologias e metodologias modernas de avaliação, promovendo inovação, responsabilidade técnica e compromisso com os princípios da administração pública, especialmente no que se refere à economicidade, legalidade e interesse público.

10 – PROVIDÊNCIAS CELEBRAÇÃO CONTRATO

A celebração de contratos pela Administração Pública exige uma série de providências preliminares essenciais para garantir a adequada execução contratual, que visam assegurar tanto a capacitação adequada dos servidores responsáveis pela fiscalização e gestão do contrato quanto a preparação do ambiente organizacional para receber os produtos/serviços contratados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 – CEP 86.380-000
FONE: 0800 115 1500 - CNPJ – 76.235.761/0001-94

Capacitação de Servidores e Empregados: Treinamento Específico para Fiscalização e Gestão Contratual: Promover cursos e treinamentos focados nas competências necessárias para a fiscalização eficaz e a gestão de contratos. Isso inclui conhecimentos técnicos sobre os procedimentos e legislação aplicável, gestão de riscos e habilidades de comunicação e negociação.

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

No âmbito da Administração Pública Municipal de Andirá/PR, não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes em andamento que possam interferir diretamente na contratação de serviços técnicos de avaliação imobiliária objeto deste processo.

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação dos serviços de avaliação imobiliária para o Município de Andirá/PR ocasionará impactos ambientais mínimos e indiretos, pois envolve principalmente a realização de vistorias técnicas e a elaboração de laudos, sem intervenções físicas diretas nos imóveis avaliados. O principal impacto está relacionado ao deslocamento dos profissionais até os locais das avaliações, o que gera emissão de gases poluentes e consumo de combustível. Para minimizar esses impactos, recomenda-se o planejamento eficiente das rotas de vistoria, agrupando visitas em regiões próximas para reduzir o número de deslocamentos.

13 – ANÁLISE DE RISCO

Evento de Risco	Alocação	Consequência
Alteração do escopo do serviço	Município	Reequilíbrio contratual
Inadimplemento de obrigações contratuais por parte do contratado	Contratado	Aplicação de penalidades, glosa do valor não executado
Atraso na entrega dos serviços sem justa causa	Contratado	Aplicação de penalidades, possível rescisão contratual
Aumento de custos de mão de obra não previsto	Contratado	Manutenção do valor, salvo disposição contratual específica
Atraso no pagamento pelo município	Município	Juros e atualização monetária
Descumprimento de normas de segurança e saúde no	Contratado	Aplicação de penalidades,



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 – CEP 86.380-000
FONE: 0800 115 1500 - CNPJ – 76.235.761/0001-94

trabalho		correções necessárias sem custos adicionais
Mudança legislativa ou normativa que afete diretamente a execução do contrato	Município	Reequilíbrio contratual
Caso fortuito ou força maior que impossibilite a execução do serviço	Ambas	Suspensão ou rescisão do contrato sem penalidades
Exigências ambientais adicionais surgidas após a assinatura do contrato	Município	Reequilíbrio contratual
Atrasos ou falhas devidos a terceiros subcontratados pelo contratado	Contratado	Responsabilidade do contratado, manutenção do valor e aplicação de penalidades

14 – VANTAJOSIDADE NA PRORROGAÇÃO DA ATA DE REGISTRO DE PREÇOS OU DO CONTRATO

A prorrogação da ata de registro de preços ou do contrato oriundo do procedimento licitatório, conforme prevista na Lei nº 14.133/2021, deve ser avaliada com base na vantajosidade para a Administração Pública. Essa análise deve considerar tanto os aspectos financeiros quanto os operacionais, com o objetivo de garantir a obtenção de melhores condições para a Administração.

Em primeiro lugar, a prorrogação pode representar uma economia significativa de recursos. A realização de um novo procedimento licitatório envolve custos administrativos, como a elaboração de editais, a análise técnica e jurídica, a publicação de avisos, além de custos indiretos, como a mobilização de equipes e a destinação de tempo para o acompanhamento do certame. Esses custos podem ser reduzidos ou eliminados com a prorrogação de um contrato ou ata de registro de preços que se mantenha vantajosa.

Adicionalmente, a prorrogação evita a interrupção de serviços essenciais ou o atraso no fornecimento de bens, proporcionando continuidade administrativa e operacional. O tempo despendido na realização de uma nova licitação, que pode durar semanas ou até meses, muitas vezes afeta a eficiência e a celeridade na execução dos serviços públicos, causando prejuízos à Administração e aos usuários dos serviços.

Outro ponto a ser considerado é a preservação de eventuais condições vantajosas obtidas na licitação original. Caso a análise de mercado demonstre que os preços e as condições contratuais



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 – CEP 86.380-000
FONE: 0800 115 1500 - CNPJ – 76.235.761/0001-94

vigentes ainda são favoráveis e compatíveis com o mercado, a prorrogação assegura que a Administração continue se beneficiando de tais condições, sem o risco de contratar a um custo maior ou com prazos e condições menos vantajosas em uma nova licitação.

Ainda, conforme disposto na Lei nº 14.133/2021, a prorrogação de contratos deve observar o princípio da vantajosidade, sendo imprescindível a comprovação de que a manutenção do contrato ou ata de registro de preços vigente se apresenta mais benéfica que a realização de um novo procedimento. Esse princípio assegura que a prorrogação não deve ocorrer de forma automática, mas sim pautada em uma análise técnica e econômica criteriosa.

Portanto, a prorrogação de uma ata de registro de preços ou de um contrato pode se mostrar vantajosa, desde que haja uma avaliação objetiva que demonstre a manutenção de preços justos e que a realização de um novo certame, além de incorrer em maiores custos e tempo, não garantiria melhores condições. Dessa forma, a Administração Pública poderá otimizar seus recursos e garantir a continuidade dos serviços sem comprometer a legalidade e a eficiência do processo.

15 – CONCLUSÃO

A contratação dos serviços de avaliação imobiliária por meio de chamamento público para credenciamento de pessoas jurídicas especializadas mostra-se plenamente viável para o Município de Andirá/PR. Considerando a inexistência de profissionais habilitados no quadro de servidores municipais, bem como os riscos de conflito de interesse caso se utilizem recursos internos, esta solução assegura a obtenção de avaliações técnicas imparciais, precisas e fundamentadas em normas legais e técnicas vigentes.

Além disso, o modelo de credenciamento oferece flexibilidade para atendimento sob demanda, economicidade ao permitir pagamento apenas pelos serviços efetivamente prestados e garantia de qualidade técnica por meio da exigência de registro nos conselhos profissionais competentes. Essa abordagem atende aos princípios da legalidade, transparência, eficiência e economicidade, proporcionando suporte técnico confiável para as decisões administrativas que envolvem o patrimônio imobiliário do Município.

16 - EQUIPE DE ELABORAÇÃO DO ETP

Ana Luiza de Oliveira Moura

Secretaria Municipal de Administração e Planejamento