



MUNICIPIO DE IBIPORA

CNPJ: 76.244.961/0001-03



Nº 10739/2026

Assunto: COMPRAS E LICITAÇÃO - Abertura de Processos de Compras

Título: Secretaria Municipal de Administração

Aberto por: Eli Batista Ferreira

Aberto em: 03/07/2026

De: Juarez Afonso Ignacio

Para: SMADM

Data: 03/07/2026 16:39:04

Setores envolvidos: SMADM, GABINETE, DPCLT

Credenciamento de pessoas físicas (corretores de imóveis) e/ou pessoas jurídicas (imobiliárias), devidamente registradas no respectivo Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI, para prestação de serviços de avaliação mercadológica de imóveis, com emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM ou documento técnico equivalente, conforme demanda do Município de Ibiporã.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ
Estado do Paraná

ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

UNIDADE DESTINATÁRIA: Secretaria Municipal de Administração

OBJETO: Credenciamento de pessoas físicas (corretores de imóveis) e/ou pessoas jurídicas (imobiliárias), devidamente registradas no respectivo Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI, para prestação de serviços de avaliação mercadológica de imóveis, conforme demanda da Administração Municipal.

1 - PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL (PCA)

A contratação será encaminhada para o PCA subsequente.

2 - NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (JUSTIFICATIVA)

A presente contratação decorre da necessidade do Município de Ibiporã de obter avaliações mercadológicas de imóveis urbanos e/ou rurais de interesse público, com a finalidade de subsidiar processos administrativos relacionados à desapropriação, indenização, aquisição, alienação, locação, regularização fundiária, implantação de obras públicas, melhorias viárias, expansão urbana, desenvolvimento econômico e demais finalidades de interesse público.

A avaliação prévia e tecnicamente fundamentada reduz risco de pagamento acima do valor de mercado, subavaliação de bens públicos, insegurança jurídica e fragilidade na motivação dos atos administrativos. Também permite que a Administração disponha de elementos objetivos para negociação, instrução processual e tomada de decisão.

O objeto limita-se à avaliação mercadológica do imóvel, com emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM ou documento técnico equivalente, assinado por corretor de imóveis regularmente inscrito no CRECI. Não estão abrangidos, como regra, laudos estruturais, perícias de engenharia, levantamentos topográficos, georreferenciamento, avaliação de patologias construtivas ou outros serviços técnicos que exijam profissional habilitado em conselho diverso.

Nesse contexto, o credenciamento mostra-se adequado para formar cadastro de profissionais e empresas aptas, permitindo atendimento sob demanda, com celeridade, impessoalidade e disponibilidade contínua durante a vigência do procedimento.

3 - SOLUÇÕES DE MERCADO

3.1 - Alternativas de soluções disponíveis

Foram examinadas as seguintes alternativas para atendimento da necessidade administrativa:

- execução direta por servidores municipais, desde que houvesse equipe habilitada e capacidade operacional suficiente;
- contratação de empresa única para todas as avaliações;
- contratações individualizadas a cada demanda específica;





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

- credenciamento de múltiplos corretores de imóveis e/ou imobiliárias, todos com CRECI regular, mediante preço previamente fixado pela Administração.

A execução direta depende de disponibilidade de equipe interna habilitada, o que pode não ser suficiente diante de demandas simultâneas ou tecnicamente específicas. A contratação de empresa única reduz a pluralidade de prestadores e pode gerar dependência operacional. As contratações individualizadas a cada demanda aumentam o tempo de tramitação e repetem atos administrativos.

O credenciamento permite que todos os interessados que cumprirem os requisitos sejam habilitados, sem disputa de preço, com convocação por revezamento objetivo. Essa alternativa atende melhor a demandas variáveis, imprevisíveis e distribuídas ao longo do exercício.

3.2 - Justificativa da solução escolhida

A solução escolhida é o credenciamento paralelo e não excludente, com fundamento no art. 79, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, pois é viável e vantajoso para a Administração contratar diversos prestadores em condições padronizadas.

O procedimento deverá credenciar todos os interessados que atenderem integralmente às condições do edital, sem ordem classificatória por preço. A distribuição das Ordens de Serviço será feita por revezamento, mediante lista própria para cada item/faixa de serviço, com sorteio inicial para definição da ordem de convocação.

Essa forma reduz risco de escolha pessoal do prestador, favorece a isonomia entre os credenciados e dá maior transparência à execução contratual.

4 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Poderão participar **pessoas físicas**, na condição de corretores de imóveis, e **pessoas jurídicas**, na condição de imobiliárias, desde que regularmente inscritas e em situação ativa perante o CRECI e que atendam às exigências do edital.

Constituem requisitos mínimos:

- comprovação de inscrição e regularidade perante o CRECI;
- documento de identificação e CPF, para pessoa física;
- ato constitutivo, estatuto ou contrato social e CNPJ, para pessoa jurídica;
- indicação de corretor responsável técnico regular no CRECI, quando se tratar de pessoa jurídica;
- regularidade fiscal, trabalhista e, quando aplicável, FGTS;
- declaração de inexistência de impedimento para contratar com a Administração Pública;
- declaração de aceitação dos valores fixados no edital;
- declaração de inexistência de conflito de interesses, a ser renovada a cada Ordem de Serviço;





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

A cada demanda, o credenciado deverá confirmar que não possui relação direta ou indireta com o imóvel, com o proprietário, possuidor, locador, comprador, interessado ou beneficiário da avaliação que possa comprometer sua imparcialidade.

5 - ESTIMATIVA DE QUANTIDADE

A estimativa foi ajustada para 60 (sessenta) avaliações para o período de 12 (doze) meses, sendo 40 (quarenta) avaliações para o Item 1 - baixa complexidade e 20 (vinte) avaliações para o Item 2 - maior complexidade, em caráter meramente referencial, sem obrigação de contratação mínima. Recomenda-se a seguinte divisão inicial, ajustável conforme histórico de demandas e disponibilidade orçamentária:

Item	Descrição	Quantidade estimada
1	Avaliação mercadológica de baixa complexidade, sem edificação ou com análise simples	40 serviços
2	Avaliação mercadológica de maior complexidade, com edificação, finalidade locatícia, uso institucional, múltiplas benfeitorias ou maior detalhamento	20 serviços
	TOTAL ESTIMADO	60 serviços

As quantidades são estimativas e poderão variar de acordo com a demanda real da Administração, inexistindo direito dos credenciados à execução de quantidade mínima.

6 - ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa de preços foi formada a partir de pesquisa de contratações públicas similares, com base no art. 23 da Lei nº 14.133/2021 e em metodologia compatível com a Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021, utilizada como parâmetro técnico de boa prática.

Foi juntado aos autos relatório de cotação emitido em 11/05/2026, cuja fonte originária foi o Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP. O relatório apresentou cinco preços públicos, entre eles R\$ 1.600,00 para avaliação por profissional credenciado e ativo no CRECI; R\$ 1.300,00 para avaliação de imóvel sem edificação; R\$ 2.500,00 para avaliação de imóvel com edificação; R\$ 1.300,00 para imóvel sem edificação de 2.001 m² a 3.000 m²; e R\$ 8.450,00 para laudo técnico de imóvel urbano com área total de 105.200,00 m².

Em análise crítica, o valor de R\$ 8.450,00 foi mantido documentado nos autos, mas não utilizado na formação dos valores ordinários do credenciamento, por se referir a laudo técnico de grande área, com escopo mais complexo e contratado com empresa de engenharia, destoando da avaliação mercadológica comum pretendida neste credenciamento.

Além da cotação juntada, foram consideradas contratações públicas complementares da Prefeitura Municipal de Pedreira/SP, relativas à elaboração de parecer técnico de avaliação mercadológica, nos valores de R\$ 1.490,00, R\$ 1.850,00 e R\$ 2.500,00.

Faixa	Preços aproveitados	Média apurada	Valor sugerido
Baixa complexidade	R\$ 1.300,00; R\$ 1.300,00; R\$ 1.490,00; R\$ 1.600,00	R\$ 1.422,50	R\$ 1.450,00
Maior complexidade	R\$ 1.850,00; R\$ 2.500,00; R\$ 2.500,00	R\$ 2.283,33	R\$ 2.300,00

Considerando a quantidade estimada de 40 serviços para o Item 1 e 20 serviços para o Item 2, o valor total estimado para 12 meses é de R\$ 104.000,00, conforme demonstrativo abaixo:





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Item	Valor unitário	Quantidade estimada	Total estimado
1	R\$ 1.450,00	40	R\$ 58.000,00
2	R\$ 2.300,00	20	R\$ 46.000,00
		TOTAL	R\$ 104.000,00

Os valores compreendem vistoria, análise documental, deslocamento ordinário dentro do Município, pesquisa de mercado, relatório fotográfico, elaboração e assinatura do PTAM ou parecer técnico equivalente, tributos, encargos e demais despesas necessárias à execução.

7 - JUSTIFICATIVA PARA AGRUPAMENTO OU NÃO EM LOTES

Não se recomenda lote único com preço uniforme para todo e qualquer imóvel, pois a própria pesquisa de preços demonstrou variação de esforço técnico conforme a existência de edificação, finalidade da avaliação, área, benfeitorias e complexidade da análise.

Assim, o objeto será dividido em dois itens/faixas de complexidade, cada qual com valor fixo e lista própria de credenciados. Os interessados poderão se credenciar em um ou em ambos os itens, desde que comprovem atendimento aos requisitos correspondentes.

8 - RESULTADOS PRETENDIDOS

- obter avaliações mercadológicas com maior rapidez e padronização mínima;
- instruir processos de desapropriação, indenização, aquisição, locação, alienação e demais atos patrimoniais com base técnica;
- evitar contratações repetitivas e casuísticas para cada imóvel;
- assegurar tratamento isonômico aos credenciados, por meio de revezamento objetivo;
- reduzir risco de sobrepreço, subavaliação ou decisão administrativa sem suporte técnico;
- ampliar a disponibilidade de profissionais e empresas aptas durante a vigência do credenciamento.

9 - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS ADMINISTRATIVAS

- confirmar a previsão ou providenciar a adequação do PCA;
- juntar aos autos a pesquisa de preços e a memória de cálculo;
- aprovar a tabela de valores fixos por item/faixa de serviço;
- definir a Comissão de Contratação ou agente responsável pela análise dos documentos;
- designar gestor e fiscal do contrato/credenciamento;
- definir fluxo interno para emissão de Ordem de Serviço, controle de prazos, recebimento e pagamento;





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

- criar listas de revezamento separadas por item, com sorteio inicial registrado em ata;
- elaborar modelo de Ordem de Serviço e declaração de inexistência de conflito de interesses.

10 - AQUISIÇÕES E CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Poderão existir contratações correlatas ou interdependentes, sem que integrem automaticamente ao objeto deste credenciamento, como serviços cartorários, certidões imobiliárias, topografia, georreferenciamento, projetos de engenharia, perícias estruturais, estudos ambientais, regularização documental e assessoria jurídica para desapropriação ou aquisição de imóveis.

Quando a avaliação depender de conhecimento técnico próprio de engenharia, arquitetura, agronomia, topografia ou outra área regulamentada, a unidade demandante deverá providenciar contratação específica ou manifestação de profissional legalmente habilitado.

11 - IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

A contratação possui baixo impacto ambiental direto, por se tratar de serviço predominantemente técnico e administrativo. Os principais impactos indiretos estão relacionados a deslocamentos para vistorias e eventual impressão de documentos.

- preferência por entrega digital em PDF;
- uso de assinatura eletrônica ou digital sempre que possível;
- redução de impressão física;
- planejamento logístico das vistorias para evitar deslocamentos desnecessários;
- tramitação eletrônica dos documentos produzidos.

12 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na realização de chamamento público para credenciamento de todos os corretores de imóveis e imobiliárias que atendam às condições do edital, com preços previamente fixados pela Administração e execução sob demanda.

O credenciamento será paralelo e não excludente, com listas de revezamento por item/faixa de serviço. A primeira ordem de convocação será definida por sorteio registrado em ata. Após executar a demanda, o credenciado retornará ao final da lista do respectivo item. Novos credenciados ingressarão ao final da lista correspondente.

As Ordens de Serviço indicarão o imóvel, finalidade da avaliação, documentos disponíveis, prazo, item aplicável, valor, necessidade de vistoria e fiscal responsável. O pagamento ocorrerá apenas após entrega e aceite do parecer técnico.

É vedada a indicação direta de credenciado por agente público, salvo situação excepcional devidamente justificada no processo, como conflito de interesses, impedimento técnico, recusa, urgência comprovada ou necessidade específica prevista no edital.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

13 - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Diante da necessidade administrativa identificada, da existência de profissionais e empresas aptos no mercado e da possibilidade de contratação de todos os interessados habilitados, conclui-se que o credenciamento é solução viável, necessária e adequada ao interesse público.

Recomenda-se o prosseguimento do processo administrativo para realização do credenciamento, com chamamento público, preço fixo por item, credenciamento de todos os interessados aptos, revezamento objetivo e fiscalização das avaliações entregues.

Ibiporã, 03 de julho de 2026.

Assinado por:

Eli Batista Ferreira

06/07/2026 - 10:13

H02HGVZLRLKKAZOLJOPB0Q

Eli Batista Ferreira

Servidor responsável pela elaboração

Secretaria Municipal de Administração

Assinado por:

Juarez Afonso Ignacio

06/07/2026 - 14:41

IQT044XUTQUZVACN6ICN9W

Juarez Afonso Ignacio

Secretário Municipal de Administração





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ
Estado do Paraná

SOLICITAÇÃO DE COMPRA / CONTRATAÇÃO

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

SOLICITAÇÃO DE COMPRA/CONTRATAÇÃO

1 – PEDIDO DE COMPRA DO SISTEMA

Pedido de Compra nº 3527/2026.

2 – ÓRGÃO REQUISITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIPORA - PR

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO

3 – OBJETO DA CONTRATAÇÃO

Credenciamento de pessoas físicas (corretores de imóveis) e/ou pessoas jurídicas (imobiliárias), devidamente registradas no respectivo Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI, para prestação de serviços de avaliação mercadológica de imóveis, com emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM ou documento técnico equivalente, conforme demanda do Município de Ibiporã.

4 – JUSTIFICATIVA

- A presente contratação decorre da necessidade do Município de Ibiporã de obter avaliações mercadológicas de imóveis urbanos e/ou rurais de interesse público, com a finalidade de subsidiar processos administrativos relacionados à desapropriação, indenização, aquisição, alienação, locação, regularização fundiária, implantação de obras públicas, melhorias viárias, expansão urbana, desenvolvimento econômico e demais finalidades de interesse público.

A avaliação prévia e tecnicamente fundamentada reduz risco de pagamento acima do valor de mercado, subavaliação de bens públicos, insegurança jurídica e fragilidade na motivação dos atos administrativos. Também permite que a Administração disponha de elementos objetivos para negociação, instrução processual e tomada de decisão.

O objeto limita-se à avaliação mercadológica do imóvel, com emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM ou documento técnico equivalente, assinado por corretor de imóveis regularmente inscrito no CRECI. Não estão abrangidos, como regra, laudos estruturais, perícias de engenharia, levantamentos topográficos, georreferenciamento, avaliação de patologias construtivas ou outros serviços técnicos que exijam profissional habilitado em conselho diverso.

Nesse contexto, o credenciamento mostra-se adequado para formar cadastro de profissionais e empresas aptas, permitindo atendimento sob demanda, com celeridade, impessoalidade e disponibilidade contínua durante a vigência do procedimento.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

5 – ITENS (ESPECIFICAÇÕES)

Item	Código BR	Código Sistema Elotech	Descrição / Especificação	Unidade de Medida	Quantidade
01		CRIAR	Avaliação mercadológica de baixa complexidade, sem edificação ou com análise simples	SERV	40
02		CRIAR	Avaliação mercadológica de maior complexidade, com edificação, finalidade locatícia, uso institucional, múltiplas benfeitorias ou maior detalhamento	SERV	20

5.1 - Justificativa para o Quantitativo Solicitado:

A estimativa foi ajustada para 60 (sessenta) avaliações para o período de 12 (doze) meses, sendo 40 (quarenta) avaliações para o Item 1 - baixa complexidade e 20 (vinte) avaliações para o Item 2 - maior complexidade, em caráter meramente referencial, sem obrigação de contratação mínima. Recomenda-se a seguinte divisão inicial, ajustável conforme histórico de demandas e disponibilidade orçamentária;

As quantidades são estimativas e poderão variar de acordo com a demanda real da Administração, inexistindo direito dos credenciados à execução de quantidade mínima.

5.2 - Servidor responsável pelo levantamento da demanda e definição dos descritivos:

NOME COMPLETO: ALAN DIEGO FERREIRA

MATRÍCULA: 4643-1

6 – LEVANTAMENTO DE DEMANDA

O presente quantitativo visa atender ao levantamento de demanda realizado junto à:

() Secretaria Municipal de Administração.

7 – LOCAIS DE ENTREGA

Endereço	Telefone	Responsáveis pelo recebimento	Horário para Recebimento
SECRETARIA M. ADM / DPTO DE PATRIMÔNIO	43 3178-8496	ALAN D. FERREIRA	08:00 ÀS 17:00

8 – ACOMPANHAMENTO DO CONTRATO

Gestor: JUAREZ AFONSO IGNÁCIO
Secretário Municipal de Administração

Fiscal do Contrato





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Titular: Alan Diego Ferreira
Suplente: Eli Batista Ferreira

9 – DADOS DA LICITAÇÃO ANTERIOR

Não há licitação anterior. Esse trabalho era feito por equipe da própria Prefeitura de maneira precária, tendo em vista que na maioria das vezes acaba por demorar muito devido aos membros das comissões estarem em outros afazeres, a comissão estar por vezes desfalcada de pessoal, ou, por excesso de trabalho devido a carga enorme de atribuições de fiscalização de obras e/ou das incumbências de estarem projetando novas obras. Devido a esses percalços criou-se a necessidade dessa referida contratação/credenciamento.

10 – POSSÍVEIS FORNECEDORES

Empresa	Email	Telefone	Nome de Contato
N. Urquiza Monteiro	nyvaldoimoveis@gmail.com	43 3258-2217	Nyvaldo Urquiza
Bueno Imóveis	aluga@bueno.im	43 3258-1813	Sr. Austescilino
Vécio Lucio Assessoria Imobiliária – Vendas e Locação	contato@vlo.com.br	43 3258-1301	Jair ou Paulo
Marcos Antonio de Freitas Rodrigues	projetos.algarve@gmail.com	43 99911-1331	Marcos Antonio
Valdir Fronja		43 98424-6923	Valdir
Marcelo Resende		43 98407-4758	Marcelo

11 – DISPOSIÇÕES GERAIS / COMPLEMENTARES

Ibiporã, 03 de julho de 2026.

Assinado por:

Eli Batista Ferreira

17/07/2026 - 16:31
H02HGVZLRLKKAZOLJOPB0Q

Eli Batista Ferreira
Servidor responsável pela elaboração da Solicitação
Secretaria Municipal de Administração

Assinado por:

Juarez Afonso Ignacio

17/07/2026 - 15:11
IQT044XUTQUZVACN6ICN9W

Juarez Afonso Ignacio
Secretário Municipal de Administração





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

TERMO DE REFERÊNCIA



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

Credenciamento de pessoas físicas (corretores de imóveis) e/ou pessoas jurídicas (imobiliárias), devidamente registradas no respectivo Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI, para prestação de serviços de avaliação mercadológica de imóveis, com emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM ou documento técnico equivalente, conforme demanda do Município de Ibiporã.

1.1. ITENS

Item	Código Sistema	Descrição / Especificação	Unidade de Medida	Valor unitário estimado	Quantidade estimada	Total estimado
01	61461	Avaliação mercadológica de baixa complexidade, sem edificação ou com análise simples, conforme escopo deste Termo de Referência.	Serviço	R\$ 1.450,00	40	R\$ 58.000,00
02	61462	Avaliação mercadológica de maior complexidade, com edificação, finalidade locatícia, uso institucional, múltiplas benfeitorias ou maior detalhamento, conforme escopo deste Termo de Referência.	Serviço	R\$ 2.300,00	20	R\$ 46.000,00
		TOTAL ESTIMADO				R\$ 104.000,00

1.1.1. As quantidades acima constituem mera estimativa, sem obrigação de contratação mínima pelo Município e sem direito dos credenciados a ressarcimento caso a demanda efetiva seja inferior à estimada.

1.1.2. O credenciamento será paralelo e não excludente. Serão credenciados todos os interessados que atenderem às exigências do edital, sem competição por menor preço e sem ordem classificatória por proposta.

1.1.3. Cada item terá lista própria de credenciados. O interessado poderá se credenciar em um ou em ambos os itens, desde que atenda aos requisitos de habilitação e aceite os valores fixados pela Administração.

1.2. ESCOPO DOS SERVIÇOS

Os serviços compreenderão, no mínimo:

- vistoria presencial do imóvel, salvo impossibilidade justificada e aceita pela Administração;
- levantamento das características físicas, localização, infraestrutura disponível, benfeitorias e estado aparente de conservação;





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

- análise mercadológica da região;
- pesquisa de mercado com imóveis comparáveis, quando disponíveis;
- elaboração de PTAM ou parecer técnico mercadológico equivalente;
- indicação da metodologia utilizada, data de referência do valor, relatório fotográfico e valor de mercado ou valor locativo estimado;
- assinatura do corretor responsável, com identificação do número de CRECI.

Os imóveis a serem avaliados serão indicados pela Administração no momento da emissão da Ordem de Serviço, Nota de Empenho ou instrumento equivalente.

Os pareceres deverão ser entregues preferencialmente em formato digital PDF, assinados pelo responsável técnico, admitida entrega física quando solicitada pela Secretaria requisitante.

2. JUSTIFICATIVA

A contratação decorre da necessidade do Município de Ibiporã de dispor de avaliações mercadológicas de imóveis urbanos e/ou rurais para instrução de processos administrativos de desapropriação, indenização, aquisição, alienação, locação, regularização fundiária, implantação de obras públicas, melhorias viárias, expansão urbana, desenvolvimento econômico e demais finalidades de interesse público.

A ausência de avaliação técnica pode comprometer a definição do valor de mercado, gerar insegurança jurídica e expor a Administração a risco de pagamento indevido ou tomada de decisão sem base suficiente.

O credenciamento é adequado porque permite a formação de cadastro de múltiplos prestadores aptos, com contratação sob demanda, preço previamente fixado e distribuição por revezamento, assegurando isonomia, impessoalidade e celeridade.

O procedimento será realizado como credenciamento paralelo e não excludente, nos termos do art. 79, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, com contratação de todos os interessados que atendam às condições do edital.

2.1. JUSTIFICATIVA DOS VALORES

A pesquisa de preços foi realizada com fundamento no art. 23 da Lei nº 14.133/2021, mediante utilização de contratações públicas similares constantes de relatório de cotação juntado aos autos e consulta complementar a contratações de órgão público municipal.

O relatório de cotação anexado ao processo, emitido em 11/05/2026, utilizou como fonte o Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP e apresentou cinco preços para o item "Avaliação de Imóveis", com média aritmética bruta de R\$ 3.030,00.

Em análise crítica, foi desconsiderado para a formação dos valores ordinários o preço de R\$ 8.450,00, referente a laudo técnico de avaliação de imóvel urbano com área total de 105.200,00 m², por se tratar





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

de situação de complexidade superior e escopo distinto da avaliação mercadológica comum objeto deste credenciamento. O valor permanece documentado nos autos para transparência.

Também foram consideradas contratações públicas similares da Prefeitura Municipal de Pedreira/SP, relativas à elaboração de parecer técnico de avaliação mercadológica, nos valores de R\$ 1.490,00, R\$ 1.850,00 e R\$ 2.500,00, conforme registros públicos consultados.

Faixa de serviço	Preços aproveitados	Média	Valor fixado
Baixa complexidade	R\$ 1.300,00; R\$ 1.300,00; R\$ 1.490,00; R\$ 1.600,00	R\$ 1.422,50	R\$ 1.450,00
Maior complexidade	R\$ 1.850,00; R\$ 2.500,00; R\$ 2.500,00	R\$ 2.283,33	R\$ 2.300,00

Os valores fixados incluem todos os custos ordinários necessários à execução, inclusive vistoria, análise documental, deslocamento dentro do Município, pesquisa de mercado, relatório fotográfico, elaboração do parecer, assinatura, tributos, encargos e demais despesas indiretas.

3. DO LOCAL, PRAZO DE ENTREGA E CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DO OBJETO

3.1. A execução ocorrerá sob demanda, mediante emissão de Ordem de Serviço, Nota de Empenho ou instrumento equivalente, que indicará o imóvel, a finalidade da avaliação, os documentos disponíveis, o item aplicável, o prazo de entrega, o fiscal responsável e demais informações necessárias.

3.2. O prazo padrão para entrega será de até 10 (dez) dias úteis, contados do aceite da Ordem de Serviço pelo credenciado, podendo ser ajustado pela Administração conforme urgência, complexidade ou volume documental.

3.3. O credenciado deverá confirmar o aceite da demanda no prazo de 2 (dois) dias úteis. A ausência de manifestação no prazo será considerada recusa, convocando-se o próximo credenciado da lista de revezamento.

3.4. O serviço será recebido provisoriamente pelo fiscal com a entrega do parecer técnico, para posterior verificação de conformidade.

3.5. O parecer poderá ser rejeitado, no todo ou em parte, quando estiver incompleto, genérico, sem metodologia mínima, sem identificação adequada do imóvel, sem assinatura do corretor responsável ou em desacordo com a Ordem de Serviço, devendo ser corrigido no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, sem custo adicional.

3.6. O recebimento definitivo ocorrerá em até 15 (quinze) dias úteis após o recebimento provisório, mediante atesto do fiscal, desde que o documento atenda às exigências deste Termo de Referência.

3.7. O recebimento provisório ou definitivo não exclui a responsabilidade técnica do credenciado pelas informações prestadas.

Secretaria requisitante	Local de entrega/atendimento	Responsável pelo recebimento	Telefone	Horário
Secretaria Municipal de Administração	Rua Padre Vitoriano Valente, 540 - Ibiporã/PR/Div. Patrimônio	Alan Diego Ferreira	43 3178-8496	08:00 às 17:00

4. OBRIGAÇÕES DO CREDENCIADO E DO CONTRATANTE





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

4.1. São obrigações do credenciado:

- executar os serviços conforme a Ordem de Serviço e este Termo de Referência;
- manter inscrição e situação regular no CRECI durante toda a vigência do credenciamento;
- emitir PTAM ou parecer técnico equivalente, claro, fundamentado e assinado pelo corretor responsável;
- comunicar, antes do aceite da Ordem de Serviço, qualquer impedimento, conflito de interesses ou impossibilidade de execução;
- realizar vistoria presencial quando exigida;
- corrigir falhas apontadas pela fiscalização no prazo fixado;
- guardar sigilo sobre documentos, informações e valores obtidos em razão da contratação;
- manter as condições de habilitação e regularidade exigidas no edital;
- responder tecnicamente pelas informações, cálculos, fontes de pesquisa e conclusão de valor apresentadas no parecer;
- não transferir a terceiros a execução do objeto, salvo no caso de pessoa jurídica, desde que o parecer seja assinado por corretor regular no CRECI indicado pela empresa.

4.2. São obrigações do contratante:

- emitir Ordem de Serviço com informações suficientes para execução;
- fornecer documentos disponíveis sobre o imóvel;
- permitir acesso ao imóvel quando estiver sob posse ou responsabilidade do Município;
- acompanhar e fiscalizar a execução;
- analisar o parecer em prazo razoável e solicitar correções de forma objetiva;
- efetuar o pagamento dos serviços efetivamente executados e aceitos;
- manter registro das convocações, recusas, aceites, entregas e pagamentos;
- observar rigorosamente o sistema de revezamento previsto no edital.

5. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

5.1. O pagamento será efetuado em moeda corrente nacional, em até 30 (trinta) dias após a apresentação de nota fiscal, recibo ou documento equivalente, desde que o parecer tenha sido recebido definitivamente e atestado pelo fiscal.

5.2. Documentos fiscais com incorreções serão devolvidos ao credenciado, reiniciando-se o prazo de pagamento após reapresentação válida.

5.3. O pagamento será realizado por avaliação efetivamente entregue e aceita, conforme valor fixo do item correspondente.

5.4. Não haverá pagamento por parecer recusado definitivamente ou por serviço não executado.

5.5. Em caso de atraso de pagamento, incidirá atualização monetária e juros moratórios conforme art. 92, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e normas municipais aplicáveis.

5.6. A periodicidade de reajuste será anual, pelo INPC ou índice que vier a substituí-lo, contada da data-base do orçamento estimado, observadas as regras do edital e do contrato.

6. VIGÊNCIA CONTRATUAL

6.1. O edital de credenciamento e os instrumentos dele decorrentes terão vigência de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogados conforme interesse público, disponibilidade orçamentária e legislação aplicável.

6.2. O credenciamento não gera direito à contratação imediata ou a quantitativo mínimo, constituindo expectativa de convocação conforme demanda administrativa.

7. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

7.1. Fica designado como gestor do credenciamento o Secretário Municipal de Administração, Juarez Afonso Ignácio.

7.2. A fiscalização será exercida pelo servidor designado Alan Diego Ferreira, a quem caberá acompanhar a execução, controlar prazos, analisar a conformidade dos pareceres, atestar o recebimento e registrar ocorrências.

7.3. São atribuições da fiscalização:

- acompanhar e atestar a execução dos serviços;
- verificar se o parecer contém os elementos mínimos exigidos;
- solicitar correções, complementações ou esclarecimentos;
- controlar a lista de revezamento e registrar convocações, recusas e aceites;
- comunicar irregularidades ao gestor;
- propor aplicação de sanções quando cabível.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

7.4. A fiscalização administrativa não substitui a responsabilidade técnica do corretor responsável pelo parecer.

8. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

8.1. O credenciamento será dividido em itens/faixas de complexidade, cada qual com valor fixo e lista própria de credenciados.

8.2. Não haverá disputa de preços. A participação implica aceitação integral dos valores fixados no edital.

8.3. Serão credenciados todos os interessados que atenderem às condições de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista, técnica e demais exigências do edital.

9. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

9.1. Para comprovação da qualificação técnica, os interessados deverão apresentar documentação que demonstre aptidão para execução de serviços compatíveis com o objeto.

9.2. Requisitos mínimos:

- comprovante de inscrição e situação regular perante o CRECI, para pessoas físicas e jurídicas;
- no caso de pessoa jurídica, comprovação de responsável técnico regular perante o CRECI;
- declaração de capacidade técnica e operacional para realizar vistorias, pesquisas mercadológicas e elaboração de PTAM ou parecer equivalente;
- declaração de responsabilidade técnica pelas informações constantes nos pareceres emitidos;
- declaração de sigilo e de inexistência de conflito de interesses.

9.3. A Administração poderá realizar diligências para verificar autenticidade, veracidade e compatibilidade dos documentos apresentados.

10. PROCESSO PARA CREDENCIAMENTO E REVEZAMENTO

10.1. O processo de credenciamento será conduzido pela Comissão de Contratação, Agente de Contratação ou unidade designada, com análise dos documentos de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista e técnica.

10.2. Serão credenciados todos os interessados que atenderem integralmente às exigências do edital e seus anexos, durante o prazo de vigência do credenciamento.

10.3. Para cada item será formada lista própria de credenciados. A ordem inicial da lista será definida por sorteio público ou eletrônico, registrado em ata.

10.4. As convocações serão realizadas por revezamento sequencial. Após a execução de uma demanda, o credenciado retornará ao final da lista do respectivo item.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

10.5. O credenciado que ingressar após a formação inicial da lista será incluído ao final da lista correspondente ao item para o qual foi habilitado.

10.6. Havendo recusa justificada, conflito de interesses, impedimento técnico ou impossibilidade comprovada, será convocado o próximo credenciado, registrando-se a ocorrência.

10.7. Havendo recusa injustificada, ausência de resposta no prazo ou descumprimento reiterado das convocações, o credenciado poderá ser deslocado ao final da lista, suspenso de novas convocações ou descredenciado, assegurados contraditório e ampla defesa.

10.8. É vedada a indicação direta de credenciado específico pela Administração, salvo situação excepcional devidamente justificada no processo, como urgência comprovada, conflito de interesses, impedimento, ausência de resposta, recusa ou necessidade técnica específica prevista no edital.

10.9. Quando a Administração entender necessária mais de uma avaliação para o mesmo imóvel, serão convocados credenciados distintos, observada a ordem de revezamento.

11. CONFLITO DE INTERESSES

11.1. O credenciado não poderá aceitar Ordem de Serviço quando tiver interesse direto ou indireto no imóvel, vínculo familiar, societário ou econômico com proprietário, possuidor, locador, comprador ou interessado, atuação anterior recente na intermediação do mesmo imóvel ou qualquer circunstância que comprometa a independência da avaliação.

11.2. A cada Ordem de Serviço, o credenciado deverá declarar inexistência de conflito de interesses. A omissão dessa informação poderá gerar rejeição do parecer, descredenciamento e aplicação de sanções.

12. DESCRENCIAMENTO

12.1. O credenciamento poderá ser encerrado pela Administração, total ou parcialmente, quando houver descumprimento das condições do edital, deste Termo de Referência, do contrato ou das normas aplicáveis.

12.2. Constituem hipóteses de descredenciamento, sem prejuízo de outras previstas em lei:

- prestação de informações incompletas, inconsistentes ou inverídicas;
- recusa injustificada reiterada de demandas;
- atraso injustificado na execução dos serviços;
- emissão de parecer sem fundamentação mínima ou em desacordo com a Ordem de Serviço;
- perda ou suspensão da regularidade perante o CRECI;
- não manutenção das condições de habilitação;
- violação de sigilo;





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

- omissão de conflito de interesses;
- apresentação de documento falso;
- aplicação de penalidade que impeça contratar com a Administração Pública.

12.3. O credenciado poderá solicitar descredenciamento a qualquer tempo, mediante requerimento formal, sem prejuízo do cumprimento das obrigações já assumidas.

12.4. O descredenciamento deverá observar contraditório e ampla defesa quando decorrer de fato imputável ao credenciado.

13. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

O credenciado que incorrer em infrações ficará sujeito às sanções previstas nos arts. 155 e 156 da Lei nº 14.133/2021, no edital, no contrato e nas normas municipais aplicáveis, sem prejuízo de eventual responsabilização civil, penal ou profissional perante o órgão de classe.

Poderão ser aplicadas, conforme a gravidade do caso, advertência, multa, suspensão temporária de novas convocações, descredenciamento, impedimento de licitar e contratar ou declaração de inidoneidade, assegurados contraditório e ampla defesa.

Assinado por:

Eli Batista Ferreira

19/08/2026 - 15:52

H02HGVZLRLKAZOLJOPB0Q

Eli Batista Ferreira

Servidor responsável pela elaboração

Secretaria Municipal de Administração

Assinado por:

Juarez Afonso Ignácio

19/08/2026 - 15:25

IQT044XUTQUZVACN61CN9W

Juarez Afonso Ignácio

Secretário Municipal de Administração





PLANILHA DE FORMAÇÃO DE PREÇOS DE REFERÊNCIA

PLANILHA MÉDIA DE VALORES													
OBJETO: Credenciamento de pessoas físicas (corretores de imóveis) e/ou jurídicas (imobiliárias), registradas no CRECI, para avaliação mercadológica de imóveis, com revezamento entre credenciados.													
ITEM	CÓDIGO SISTEMA	PRODUTO / SERVIÇO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	PREÇOS DE ÓRGÃOS PÚBLICOS								MÉDIA DE PREÇOS (R\$)
					MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DAS MISSOES/RS	MUNICÍPIO DE NAZARENO/MS 18557561000151-1-0000522026 - Item 1/6	MUNICÍPIO DE NAZARENO/MS 18557561000151-1-0000522026 - Item 1/12	MUNICÍPIO DE NAZARENO/MS 18557561000151-1-0000522026 - Item 1/5	MUNICÍPIO DE PEDREIRA/SP DISPENSA Nº 190/2025	MUNICÍPIO DE PEDREIRA/SP DISPENSA Nº 339/2025	MUNICÍPIO DE PEDREIRA/SP DISPENSA Nº 187/2025	MUNICÍPIO DE RIO DO SUL/SC	
1		Avaliação mercadológica de baixa complexidade, sem edificação ou com análise simples	UN	40	1.600,00	1.300,00		1.300,00	1.490,00				1.422,5000
2		Avaliação mercadológica com edificação, finalidade locatícia, uso institucional ou maior detalhamento	UN	20			2.500,00			1.850,00	2.500,00	8450,00*	2.283,3333
TOTAL (R\$)													
													104.000,0000
													102.566,6700

* Os valores marcados com asteriscos "*" não se somam aos demais preços para o cálculo/composição da Média de Preços por destoarem dos demais valores, podendo não refletir os valores reais de mercado. O valor de R\$ 8.450,00 foi mantido na memória de pesquisa, mas excluído da média ordinária por envolver laudo técnico de imóvel urbano com área total de 105.200,00 m² e escopo mais amplo do que a avaliação mercadológica comum por CRECI.

** A divisão em faixas evita a adoção de preço único para situações de complexidade diferente. A média do Item 01 resulta em R\$ 1.422,50, fixando-se R\$ 1.450,00. A média do Item 02 resulta em R\$ 2.283,33, fixando-se R\$ 2.300,00. O total estimado para 40 unidades do Item 01 e 20 unidades do Item 02 é de R\$ 104.000,00.

OBS: Demais Detalhamentos no documento nominado Informações Complementares.

Assinado por:

MARIO LUIZ SOARES REGHIN

18/08/2026 - 17:00

VFBWSXLKQ06XVTK0XYOAPG

MAPA DETALHADO DAS FONTES PESQUISADAS, DOMÍNIOS E CRITÉRIO DE APROVEITAMENTO														
Fontes principais: relatório de cotação juntado aos autos (Banco de Preços/PNCP) e pesquisas complementares em órgão público. O Banco de Preços foi considerado ferramenta de consulta, para os preços dele, a fonte originária indicada é o PNCP.														
Nº	Item/Faixa	Órgão/Fonte	Modalidade	Identificação/Processo	Data/Homologação	Objeto/Descrição resumida	Unid.	Qtde na fonte	Valor unitário	Domínio originário	Domínio/meio de consulta	URL da fonte	Status no cálculo	Justificativa/observação
1	Item 01	Município de São Miguel das Missões/RS	Dispensa	89971758000180-1-000465/2026	27/04/2026	Avaliação de imóveis urbanos por profissional CRECI ativo; matrículas indicadas: área total informada de 1.724 m².	UN	1	R\$ 1.600,00	pnco.gov.br	bancodeprecos.com.br	https://pnco.gov.br/aao/	Utilizado no Item 01	Preço compatível com avaliação mercadológica ordinária.
2	Excluído	Município de Rio do Sul/SC	Inexigibilidade	83102574000106-1-000275/2026 18557561000151-1-000052/2026 - item 1/6	10/04/2026	Laudo técnico de avaliação de imóvel urbano com área total de 105.200,00 m², composto por dois terrenos/matriculas.	Unidade	1	R\$ 8.450,00	pnco.gov.br	bancodeprecos.com.br	https://pnco.gov.br/aao/	Excluído da média	Valor destoante e escopo de maior complexidade, com laudo técnico/enfermaria e grande área.
3	Item 01	Município de Nazareno/MG	Inexigibilidade	18557561000151-1-000052/2026 - item 1/12	30/03/2026	Avaliação imobiliária de imóvel sem edificação, área acima de 3.001 m².	UN	20	R\$ 1.300,00	pnpc.gov.br	bancodeprecos.com.br	https://pnpc.gov.br/app/	Utilizado no Item 01	Imóvel sem edificação; aderente à faixa de baixa complexidade.
4	Item 02	Município de Nazareno/MG	Inexigibilidade	18557561000151-1-000052/2026 - item 1/5	30/03/2026	Avaliação imobiliária de imóvel com edificação, área acima de 3.001 m².	UN	20	R\$ 2.500,00	pnpc.gov.br	bancodeprecos.com.br	https://pnpc.gov.br/app/	Utilizado no Item 02	Imóvel com edificação; aderente à faixa de maior complexidade.
5	Item 01	Município de Nazareno/MG	Inexigibilidade	18557561000151-1-000052/2026 - item 1/5	30/03/2026	Avaliação imobiliária de imóvel sem edificação, área de 2.001 m² a 3.000 m².	UN	20	R\$ 1.300,00	pnpc.gov.br	bancodeprecos.com.br	https://pnpc.gov.br/app/	Utilizado no Item 01	Imóvel sem edificação; aderente à faixa de baixa complexidade.
6	Item 01	Prefeitura Municipal de Pedreira/SP	Dispensa	Dispensa nº 190/2025 / Processo nº 3557/2025	2025	Contratação de pessoa jurídica ou física para orçamento e elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM.	UN	1	R\$ 1.490,00	pedreira.sp.gov.br	pedreira.sp.gov.br	https://www.pedreira.sp.gov.br/licitacoes/parecer-tecnico-de-avaliacao-mercadoologica	Utilizado no Item 01	Fonte complementar de órgão público; objeto compatível com PTAM.
7	Item 02	Prefeitura Municipal de Pedreira/SP	Dispensa	Dispensa nº 339/2025 / Processo nº 4777/2025	2025	Elaboração de parecer técnico de avaliação mercadológica de aluguel.	UN	1	R\$ 1.850,00	pedreira.sp.gov.br	pedreira.sp.gov.br	https://www.pedreira.sp.gov.br/licitacoes/elaboracao-de-parecer-tecnico-de-avaliacao-mercadoologica	Utilizado no Item 02	Fonte complementar de órgão público; finalidade locatícia/menor detalhamento.
8	Item 02	Prefeitura Municipal de Pedreira/SP	Dispensa	Dispensa nº 187/2025 / Processo nº 3457/2025	2025	Contratação de pessoa jurídica para orçamento e elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM.	UN	1	R\$ 2.500,00	pedreira.sp.gov.br	pedreira.sp.gov.br	https://www.pedreira.sp.gov.br/licitacoes/avaliacao-mercadoologica	Utilizado no Item 02	Fonte complementar de órgão público; preço aderente à maior complexidade.
Link de autenticação da cotação Banco de Preços juntada aos autos: http://www.bancodeprecos.com.br/CertificadoAutenticidade?token=vaT17IYeyX2CcB2Yz1HxPjigU4WfwzUdV9bNm%252R%252Gf8pX44mpNc5Q%253d%253d														

PLANILHA DETALHADA DE PREÇOS - CREDENCIAMENTO PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Objeto: Credenciamento de pessoas físicas (corretores de imóveis) e/ou jurídicas (imobiliárias), registradas no CRECI, para avaliação mercadológica de imóveis, com revezamento entre credenciados.

Data-base da planilha: 27/05/2026 | Fundamento: art. 23 da Lei nº 14.133/2021 | Quantidades adequadas no ETP: 40 unidades do Item 01 e 20 unidades do Item 02.

Item	Descrição resumida	Unidade	Quantidade	Valor unitário fixado	Valor total	Método	Domínios pesquisados
01	Avaliação mercadológica de baixa complexidade, sem edificação ou com análise simples	unidade	40	R\$ 1.450,00	R\$ 58.000,00	Média saneada + arredondamento administrativo	pncp.gov.br; pedreira.sp.gov.br; bancodeprecos.com.br
02	Avaliação mercadológica com edificação, finalidade locatícia, uso institucional ou maior detalhamento	unidade	20	R\$ 2.300,00	R\$ 46.000,00	Média saneada + arredondamento administrativo	pncp.gov.br; pedreira.sp.gov.br; bancodeprecos.com.br
TOTAL	Valor estimado global do credenciamento				R\$ 104.000,00	Soma dos itens	

Síntese da análise crítica

A planilha separa os preços por faixas de complexidade, porque a amostra pesquisada demonstra diferenças relevantes entre imóveis sem edificação/análise simples e imóveis com edificação ou maior detalhamento. O valor de R\$ 8.450,00 foi mantido na memória de pesquisa, mas excluído da média ordinária por envolver laudo técnico de imóvel urbano com área total de 105.200,00 m² e escopo mais amplo do que a avaliação mercadológica comum por CRECI.

RASTREABILIDADE E ORIENTAÇÕES DE CONTROLE - PESQUISA DE PREÇOS

Base/Orientação	Diretriz aplicada	Aplicação nesta planilha	Domínio	URL
Lei nº 14.133/2021, art. 23	Valor estimado compatível com mercado, considerando bancos de dados públicos, quantidades e peculiaridades do objeto.	Foram utilizados preços de contratações públicas similares, com separação por faixa de complexidade e quantidades do ETP.	planalto.gov.br	https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/l14133.htm
IN SEGES/ME nº 65/2021	Pesquisa materializada com descrição do objeto, fontes consultadas, série de preços, método estatístico, memória de cálculo e justificativas.	A planilha contém fonte, domínio, URL, valor, status de aproveitamento, método e memória de cálculo.	gov.br	https://www.gov.br/compras/pt-br/acao-a-informacao/legislacao/instrucoes-normativas/instrucao-normativa-seges-me-no-65-de-7-de-julho-de-2021
TCE-PR - pesquisa ampla e variada	Pesquisa de preços ampla e variada evita distorções e exige justificativa técnica na formação do preço de referência.	A pesquisa combina PNCP/Banco de Preços e consulta complementar em outro órgão público, com análise crítica da amostra.	tce.pr.gov.br	https://www.tce.pr.gov.br/noticias/pesquisa-de-precos-ampla-e-variada-e-obrigatoria-para-formar-valor-de-licitacoes.htm
TCE-PR - planilha de custos detalhada	Planilha de custos detalhada deve demonstrar os elementos que compõem o preço, salvo exceção justificada.	Cada item tem composição, fonte, domínio, valor, critério de utilização e justificativa de saneamento.	tce.pr.gov.br	https://www.tce.pr.gov.br/noticias/planilha-de-custos-detalhada-deve-ser-exigida-em-todos-os-lotes-de-licitacoes.htm

MEMÓRIA DE CÁLCULO, SANEAMENTO DA AMOSTRA E ESTIMATIVA DO ETP

Item	Preço 1	Preço 2	Preço 3	Preço 4	Qtde amostra	Média	Valor fixado	Quantidade estimada	Total estimado
Item 01 - Baixa complexidade	R\$ 1.600,00	R\$ 1.300,00	R\$ 1.300,00	R\$ 1.490,00	4	R\$ 1.422,50	R\$ 1.450,00	40	R\$ 58.000,00
Item 02 - Maior complexidade	R\$ 2.500,00	R\$ 1.850,00	R\$ 2.500,00		3	R\$ 2.283,33	R\$ 2.300,00	20	R\$ 46.000,00
TOTAL									R\$ 104.000,00

Saneamento de preço destoante

Preço excluído	Órgão/Fonte	Valor	Motivo	Domínio	URL
			Laudo técnico de imóvel urbano com 105.200,00 m², duas matrículas e escopo de maior complexidade, não aderente à avaliação mercadológica ordinária por CRECI.	pncp.gov.br / bancodeprecos.com.br	https://pncp.gov.br/app/
Município de Rio do Sul/SC	PNCP via Banco de Preços	R\$ 8.450,00			

Justificativa: a divisão em faixas evita a adoção de preço único para situações de complexidade diferente. A média do Item 01 resulta em R\$ 1.422,50, fixando-se R\$ 1.450,00. A média do Item 02 resulta em R\$ 2.283,33, fixando-se R\$ 2.300,00. O total estimado para 40 unidades do Item 01 e 20 unidades do Item 02 é de R\$ 104.000,00.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ
Estado do Paraná

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

1. Objeto

Credenciamento de pessoas físicas (corretores de imóveis) e/ou pessoas jurídicas (imobiliárias), devidamente registradas no respectivo Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI, para prestação de serviços de avaliação mercadológica de imóveis, com emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM ou documento técnico equivalente, conforme demanda do Município de Ibiporã.

2. Análise Prévia

O presente processo teve sua origem a partir do Processo Digital nº 10739/2026, ao qual foram anexados pela Secretaria Municipal de Administração os documentos pertinentes.

As devidas justificativas para a referida aquisição/contratação constam na Solicitação de Compra - Contratação da Secretaria Municipal de Administração, assim como demais detalhes pertinentes no Termo de Referência, o qual é de responsabilidade da Secretaria requisitante. Ressalta-se que a elaboração dos descritivos dos itens é de responsabilidade da Secretaria requisitante, a qual julga necessário as respectivas características, não tendo a Divisão de Compras autonomia e responsabilidade sobre a elaboração técnica destes descritivos.

3. Pesquisa de Preços e Orçamentos

Para obtenção de preços de contratações de órgãos públicos, os chamados preços de órgãos públicos, foi efetuado pesquisa no Portal Nacional de Contratações Públicas, que fornece valores obtidos em licitações realizadas em vários órgãos públicos do país, encontrando-se preços para os referidos itens. Adicionalmente, foram pesquisados e considerados valores de contratações similares (pregão, dispensa ou inexigibilidade) de





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

outros municípios do Brasil os quais estiveram vigentes dentro do prazo dos últimos 12 meses exigidos por lei.

Portanto, entende-se que a pesquisa de preços foi realizada de forma coesa e consistente, atendendo aos critérios e exigências da legislação pertinente.

4. Planilha de Formação de Preços de Referência

Para a elaboração da planilha de formação de preços, em atenção aos dispositivos da lei de licitações nº 14.133/2021 e às Instruções Normativas do Ministério da Economia que dispõe sobre os procedimentos administrativos para a realização de pesquisa de preços para a aquisição de bens e contratação de serviços em geral, reforça-se mais uma vez que foram realizadas pesquisas de preços nas plataformas de preços de órgãos públicos, por meio das quais buscou-se apurar valores contratados/publicados e ou vigentes nos últimos 12 meses.

As pesquisas mencionadas acima foram tabuladas na “Planilha de Valores”, sendo utilizadas para composição de preços, também conhecido como preço de referência do edital. Como metodologia para obtenção do preço de referência para a presente aquisição/contratação, buscou-se o arredondamento do valor obtido na média aritmética dos preços, desconsiderando do cálculo os valores tidos como exorbitantes ou inexequíveis, seguindo portanto as orientações da legislação vigente, assim como do Tribunal de Contas da União – TCU e demais órgãos de fiscalização, de que a pesquisa de preços deve desconsiderar informações cujos preços revelem-se fora da média de mercado ou que estejam destoando dos demais valores obtidos, de modo a evitar distorções no custo médio apurado, e, conseqüentemente, no valor máximo a ser aceito para cada item licitado.

A definição de valores exatos e parametrizados em números inteiros simplifica o processo de pagamento e fiscalização e garante tratamento isonômico a todos os futuros credenciados, assegurando total clareza na liquidação das despesas sem comprometer o equilíbrio econômico-financeiro do credenciamento, ademais, o ajuste é marginal e não descaracteriza a média apurada.

Portanto, com base no relato acima, acredita-se ter elaborado uma cesta de preços aceitáveis, os quais foram analisados de forma crítica e coesa para formação de preço de





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

referência para o edital, em atenção às orientações do TCU e TCE/PR, e demais órgãos pertinentes.

5. Considerações Finais

Após todos os trâmites elencados acima, segue o processo para Divisão de Licitações para os demais procedimentos e junto à Procuradoria Geral do Município - PGM para análise da legalidade da contratação na modalidade credenciamento, conforme solicitado pela secretaria requisitante.

Ibiporã, 18 de agosto de 2026.

Elaborado por:

Verificado por:

Assinado por:
Lilian Maria Guedes Keller Terrin
18/08/2026 - 11:37
Q00ZNUCRREOY8TLSRUXTHG

Assinado por:
MARIO LUIZ SOARES REGHIN
18/08/2026 - 17:00
VFBWSXLKQO6XVTX0XYOAPG

Lilian Maria Guedes Keller Terrin
Divisão de Compras

Mario Luiz Soares Reghin
Diretor do Departamento de Licitações





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ
Estado do Paraná

PEDIDO DE COMPRA DO SISTEMA



APROVAÇÃO PEDIDO DE COMPRA – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



De Lilian Maria Guedes Keller Terrin <lilian.terrin@ibipora.pr.gov.br>
Para Eli Batista Ferreira <elibatista@ibipora.pr.gov.br>, Milena de Oliveira Monica <milena.monica@ibipora.pr.gov.br>, Tamires Pires Viana <tamires.viana@ibipora.pr.gov.br>
Data 19/08/2026 08:40

Senhoras/Senhor, bom dia!

Com referência ao processo de credenciamento para contratação dos serviços de avaliação de imóveis, informo que foram inseridos itens e valores no pedido nº 3527 no sistema Eloweb.

Pedimos que confirmem cuidadosamente os itens e seus descritivos, os quantitativos, unidades de medida, bem como as demais informações do pedido (objeto, justificativa, fiscal, gestor, **dotação orçamentária**, entre outras).

Caso esteja em conformidade com o solicitado, o Gestor deve fazer a APROVAÇÃO do pedido no sistema.

OBS: Todas as informações do pedido são de responsabilidade da Secretaria requisitante, exceto os itens e valores os quais são inseridos pela Divisão de Compras e não podem ser alterados / incluídos / excluídos pela Secretaria requisitante. TODAS as informações do pedido no sistema devem estar iguais à versão final (após correções se for o caso) da Solicitação e Termo de Referência enviados via Processo Digital, visto que todas as informações que estão no pedido serão replicadas de forma automática no edital de licitação, não sendo possível alterar tais informações pela Divisão de Licitações. Portanto, caso tenha alguma informação incorreta no pedido do sistema, o edital também constará tal informação incorreta, sob responsabilidade da Secretaria requisitante.

Informamos que, a Divisão de Compras monitorará o pedido no sistema, e em constando o pedido como APROVADO pelo Gestor com todas as informações necessárias, daremos sequência sem aviso prévio.

Aproveito o ensejo para solicitar o envio do Termo de Referência no WORD para juntada ao processo licitatório.

Caso a Secretaria requisitante queira dar celeridade ao processo, sugerimos responder este e-mail quando forem atendidas as solicitações e o pedido estiver Aprovado.



Prefeitura do Município de Ibiporã

Atenciosamente,

Lilian Keller Terrin

Divisão de Compras

Telefone: 43 3178-8494 / Ramais: 1004 / 1005

Email: lilian.terrin@ibipora.pr.gov.br

Rua Padre Vitoriano Valente, 540 – Centro – Ibiporã-PR

www.ibipora.pr.gov.br



MUNICIPIO DE IBIPORA

IBIPORA / PR

PEDIDO N° 3527

PEDIDO DE COMPRAS

Centro de Custo: 1008 / COORDENAÇÃO DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Data Estimada da Contratação: em até 05 dias.

OBJETO: Credenciamento de pessoas físicas (corretores de imóveis) e/ou pessoas jurídicas (imobiliárias), devidamente registradas no respectivo Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI, para prestação de serviços de avaliação mercadológica de imóveis, com emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM ou documento técnico equivalente, conforme demanda do Município de Ibiporã.

JUSTIFICATIVA: sem observação

Lote	Ordem	Unidade	Cód.	Descrição	Quant.	V. Unit.	V. Tot. It.
1	1	SERVIÇO	61461	Avaliação mercadológica de baixa complexidade, sem edificação ou com análise simples	40	1.450,00	58.000,00
1	2	SERVIÇO	61462	Avaliação mercadológica de maior complexidade, com edificação, finalidade locatícia, uso institucional, múltiplas benfeitorias ou maior detalhamento	20	2.300,00	46.000,00

Valor Total: R\$ 104.000,00

CPF	Responsável	Atribuição
566.***.***-49	JUAREZ AFONSO IGNACIO	GESTOR
023.***.***-16	ALAN DIEGO FERREIRA	FISCAL
569.***.***-00	ELI BATISTA FERREIRA	FISCAL

Data: 06/07/2026

Usuário Elaborador: Eli Batista Ferreira

Autorizo cumpridas as formalidades legais

JUAREZ AFONSO IGNACIO
Secretário(a)