

Documento de Formalização da Demanda (DFD)

Considerando o parecer jurídico nº 1.573/2025 ao Memorando nº 36.838/2025, solicito a abertura de processo administrativo para contratação de empresa especializada para emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) e elaboração de Estudo de Viabilidade Econômica Financeira, conforme normas da ABNT, de imóveis recebidos do Município de Pato Branco em processo de dação em pagamento, a serem envolvidos em processo de leilão, visando equacionamento de déficit previdenciário e atendendo as necessidades do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco, dos seguintes imóveis:

- Lote 03 da Quadra 57, situado à Avenida Brasil, esquina com Rua Itacolomi, Centro, em Pato Branco – PR, com área de 1.400,22 m², matrícula sob nº 30.412 do 1º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pato Branco (sem construções)
- Lote Urbano nº 02, da Quadra nº 1585, localizado na rua Pedro Soares, Bairro Vila Izabel, com área total de 5.164,96 m², sem benfeitorias, com testada de 99,89 metros e demais limites e confrontações: NORTE: confronta com a Chácara 06, com 101,52 m; SUL: com a rua Pedro Soares medindo 99,89m; LESTE: confronta com o lote 27 do Núcleo Bom Retiro medindo 51,91m; e a OESTE: com o lote 01 da mesma quadra medindo 50,75 m; constantes da Matrícula nº 43.926 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR
- Lote Urbano nº 03, da Quadra nº 1585, localizado na rua Pedro Soares, Bairro Vila Izabel, com área total de 2.264,57 m², sem benfeitorias, limites e confrontações NORTE: confronta com a chácara 06, lote 26 do Núcleo Bom Retiro, medindo 43,90m; SUL: confronta com a rua Pedro Soares medindo 43,90m; LESTE: confronta com o lote 04, medindo 52,36m; OESTE: confronta com o lote 02 — Reserva Municipal, medindo 50,75m, conforme consta da Matrícula nº 46.152 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR.

Justificativa da necessidade

A contratação de serviços especializados para atualização das avaliações dos imóveis vinculados ao patrimônio do PATOPREV mostra-se medida necessária, oportuna e juridicamente recomendada, como etapa prévia e indispensável à futura alienação desses bens mediante leilão, com vistas à proteção do patrimônio previdenciário e à observância dos princípios da legalidade, economicidade, transparência e rentabilidade atuarial.

O PATOPREV é autarquia municipal responsável pela gestão do Regime Próprio de Previdência Social dos servidores públicos de Pato Branco, com plena autonomia administrativa e financeira, sendo reiteradamente apontada, nas avaliações atuariais

anuais, a existência de déficit técnico atuarial que exige aportes mensais significativos por parte do Município para garantir o pagamento dos benefícios previdenciários. Em 2019 e 2023, o Município promoveu operações de dação em pagamento de imóveis ao PATOPREV para amortização parcial desse déficit, incorporando ao fundo previdenciário bens de elevado valor, cuja alienação futura, em momento oportuno, integra a estratégia de cobertura das obrigações de aposentadoria e pensão.

As avaliações mercadológicas e estudos de viabilidade inicialmente elaborados para as operações de dação em pagamento encontram-se, em parte, defasados em relação ao momento previsto para o leilão, sobretudo no caso do imóvel oriundo da Lei n.º 6.202/2023, cujo laudo data de outubro de 2023, projetando-se a alienação apenas para o final de 2025 ou início de 2026. O próprio parecer jurídico aponta que, diante do lapso temporal superior a 12 meses, da volatilidade do mercado imobiliário e do elevado valor envolvido, é imperativa a obtenção de novo Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) ou, ao menos, de revalidação formal dos laudos, de modo a refletir o valor de mercado atual e evitar subavaliação ou superavaliação dos ativos.

A legislação de licitações exige que a alienação de bens imóveis de autarquias seja precedida de avaliação prévia e realizada por meio de licitação na modalidade leilão, com preço mínimo correspondente ao valor de mercado apurado por profissional habilitado, condição que pressupõe a atualidade dos laudos utilizados. As normas específicas de gestão de ativos previdenciários, por sua vez, determinam que os bens garantidores sejam mensurados pelo seu valor justo, com estudos técnicos e processo transparente de avaliação e viabilidade econômico-financeira, assegurando rentabilidade compatível com a meta atuarial, o que reforça a necessidade de atualização das avaliações e de sua apreciação pelo Conselho Deliberativo do PATOPREV.

A reavaliação dos imóveis ou a revalidação expressa dos laudos anteriores constitui instrumento essencial de proteção ao patrimônio dos segurados, evitando que a alienação se realize por valores inferiores ao de mercado, o que implicaria potencial dano ao erário previdenciário e possível responsabilização dos gestores pelos órgãos de controle. Da mesma forma, a contratação ora justificada mitiga o risco de impugnações e nulidade do futuro leilão, demonstrando diligência da Administração na formação do preço mínimo, em consonância com as recomendações técnicas da Atricon, da Secretaria de Previdência e das boas práticas de governança no âmbito dos RPPS.

Diante desse cenário, a contratação de empresa ou profissional habilitado para elaborar novo PTAM e estudo de viabilidade para o imóvel com laudo de 2023, bem como para revalidar ou atualizar os laudos de 2024 relativos aos demais imóveis recebidos em dação em pagamento, revela-se imprescindível para assegurar a correção dos valores, a transparência do processo e a maximização dos resultados da alienação em benefício do equilíbrio atuarial do PATOPREV. Trata-se, portanto, de despesa estritamente alinhada ao interesse público previdenciário, condicionante para o regular prosseguimento do projeto de lei autorizativo e do subsequente procedimento licitatório de leilão, razão pela qual se apresenta plenamente justificada a presente contratação.

Devem fazer parte do processo de contratação, os itens abaixo, pois materializam, de forma concreta e verificável, o dever de diligência na gestão de ativos garantidores do

RPPS, exigido pela legislação previdenciária e pelas boas práticas de governança pública.

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

Prazo de entrega/início desejado

- Início imediato após a formalização do contrato
- Prazo para conclusão das entregas: até 30 dias da assinatura do contrato

Valor estimado

- Aproximadamente R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)

Ademilson Cândido Silva
Diretor Presidente
PATOPREV