



DISPENSA DE LICITAÇÃO

054/2025

Protocolo:4829/2025

Objeto: Serviço técnico de avaliação imobiliária mercadológica para imóvel rural localizado no distrito de Trigolândia, Município de Piên/PR, com área total de 50.139,72 m², matrícula nº 5327 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Negro-PR.

PROTOCOLO

Equipiano

Processo: 4829 / 2025

Requerente: Secretaria de Desenvolvimento Econômico**Contato:** Secretaria de Desenvolvimento Econômico - Tel: 4136321042 -
desenvolvimentoeconomico@pien.pr.gov.br**Assunto:** Protocolo Geral**Descrição:** DISPENSA- CONTRATAÇÃO DE PROFISSIONAL PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA.
REQUERIMENTO: 006/2025

01 de dezembro de 2025.

KEILA FERNANDA GURSKI
Protocolista

500.06p rptProcessoProtocolo

KEILA FERNANDA GURSKI 01/12/2025 11:20:56

PROTOCOLO

Equipiano

Processo: 4829 / 2025

Requerente: Secretaria de Desenvolvimento Econômico**Contato:** Secretaria de Desenvolvimento Econômico - Tel: 4136321042 -
desenvolvimentoeconomico@pien.pr.gov.br**Assunto:** Protocolo Geral**Descrição:** DISPENSA- CONTRATAÇÃO DE PROFISSIONAL PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA.
REQUERIMENTO: 006/2025

01 de dezembro de 2025.

Secretaria de Desenvolvimento Econômico
Requerente

500.06p rptProcessoProtocolo

KEILA FERNANDA GURSKI 01/12/2025 11:20:56



Órgão requisitante:	Secretaria de Desenvolvimento Econômico
Nº requerimento:	006/2025
Data:	28/11/2025

Descrição do objeto a ser comprado/contratado (Especificações técnicas - quantidades, tamanhos, cores, metragem, peso, capacidade, modelo, demais características):

Serviço técnico de avaliação imobiliária mercadológica para imóvel rural localizado no distrito de Trigolândia, Município de Piên/PR, com área total de 50.139,72 m², matrícula nº 5327 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Negro-PR.

O objetivo é contratar empresa especializada e credenciada para realização da avaliação, conforme exigência do Estado do Paraná para liberação de operação de crédito, protocolo nº 24.792.018-8.

O serviço inclui:

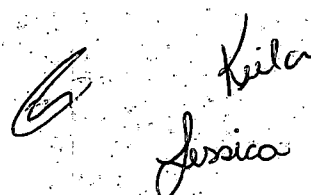
- Vistoria técnica presencial no imóvel;
- Levantamento documental e análise de matrícula;
- Aplicação da metodologia de avaliação conforme normas ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-3;
- Elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica contendo memorial descritivo detalhado, metodologia empregada, fotografias do imóvel, localização georreferenciada e análise comparativa de mercado;
- Entrega do laudo técnico assinado digitalmente, em formato físico e digital, no prazo estipulado pela Administração;
- Garantia de imparcialidade, transparência e conformidade técnica em todo o processo.

Descrever a justificativa/motivação (apresentar as razões de interesse público que justificam a compra/contratação pretendida, apontando explicitamente a finalidade pública a ser alcançada com a licitação):

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico necessita que o serviço de avaliação imobiliária seja realizado por empresas credenciadas para este tipo de serviço, em atendimento às exigências do Estado do Paraná para liberação de operação de crédito para compra de imóvel.

Para a aprovação do financiamento, o Estado requer a apresentação de avaliações realizadas por pelo menos três empresas especializadas, sendo indispensável que estas avaliações façam parte do conjunto de documentos que habilitarão o município a receber os recursos para aquisição do imóvel localizado no bairro de Trigolândia.

O imóvel em questão possui matrícula nº 5327 no Cartório de Registro de Imóveis de Rio Negro-PR, com área total de 50.139,72 m², dos quais aproximadamente 80% estão sem vegetação. Historicamente, a


Keila
Jessica



área foi utilizada para cultivo agrícola, porém o proprietário, por iniciativa própria, deixou de alugar o imóvel para fins agrícolas e decidiu vender a propriedade.

Considerando que o imóvel apresenta grande parte da área sem vegetação, há maior facilidade para obtenção de licenciamento ambiental visando a instalação de indústrias. Além disso, sua localização é estratégica: margeada por rodovia, próxima à área urbana com elevada densidade populacional e dotada de infraestrutura pública adequada, incluindo escolas, creche, posto de saúde e comércio.

Diante desses fatores, a Secretaria manifestou interesse na aquisição do imóvel e, em acordo com o proprietário, iniciou o processo de desapropriação amigável.

Ademais, o município conta com protocolos de intenção para instalação de novas empresas, bem como contatos informais com potenciais investidores que buscam apoio municipal para início de suas atividades. Assim, a aquisição do imóvel configura-se como importante instrumento de política pública para incentivo à atração de indústrias, contribuindo para geração de emprego e desenvolvimento econômico local.

Por essas razões, a contratação do serviço de avaliação imobiliária é fundamental para viabilizar a obtenção de recursos via empréstimo junto à Fomento Paraná para aquisição do terreno rural.

Ademais, é importante esclarecer que o presente procedimento de dispensa não considerou os orçamentos vencedores dos requerimentos n.º 004/2025 e 005/2025, pois, para a aquisição do terreno, o Paranacidade exige a apresentação de avaliações realizadas por três empresas distintas (**anexo**). Assim, as empresas vencedoras dos procedimentos anteriores, mencionados nos Requerimentos n.º 004/2025 e 005/2025, foram desconsideradas neste novo processo, a fim de permitir a escolha de outra empresa e, desse modo, atender às exigências estabelecidas pelo Paranacidade.

Compra/Contratação é para atendimento de ordem judicial?

() Sim (X) Não

Em caso afirmativo descrever qual:

Compra/Contratação exige solicitação de documentos/laudos específicos? () Sim (x) Não

Em caso afirmativo descrever quais as exigências:

Dotação Orçamentária:

06.001.23.691.0007.2014-3390390300

Recursos (x) Próprios () Federais () Estaduais

Caso os recursos sejam oriundos de repasses Federais ou Estaduais descrever quais e anexar a esta requisição os documentos pertinentes ao repasse.


Keila
Jenica



PIÊN
PREFEITURA

SECRETARIA DE
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

05

Local de entrega/prestação ou execução do serviço/obra: Secretaria de Desenvolvimento Econômico	Horários: Das 08:00 às 12:00 e das 13:00 às 17:00.	Prazo para entrega/prestação ou execução do serviço/obra: 10 dias.
---	--	--

Indicação do responsável por recebimento e fiscalização da execução do objeto:

Jessica Dieine Liebl
Matrícula: 4766084

Há licitação em curso para o objeto pretendido?

() Sim (X) Não

Em caso afirmativo informar:

- a) Nº do processo licitatório _____
b) Nº do contrato/ata de registro de preços vigente _____
c) Data de vencimento do contrato/ata de registro de preços _____

OBS: A informação acima pode ser verificada no Cronograma de Renovação de Licitações disponibilizado pelo Depto. de Licitações e Compras.

Keila Fernanda Gurski
Matrícula 4766164
Assessor de área
Responsável pela elaboração

Jessica Dieine Liebl
Assessor de área
Matrícula 4766084
Fiscal do contrato

Douglas Lietz
Secretário Municipal De Desenvolvimento Econômico
Decreto nº 051/2025

INSTRUÇÕES

06

Preencha o campo "NOME DO PROJETO" com uma designação genérica que permita sua identificação (por exemplo: nome de bairro, nome da rua principal, ponto/equipamento de referência, etc).

Clique no botão "CADASTRAR" ou no botão "SELECIONAR DOCUMENTO" para inserir o(s) arquivo(s) referente(s) aos itens da documentação técnica obrigatória.

Clique em "X" para excluir o arquivo do documento inserido.

Clique no botão "ENVIAR" para encaminhar o(s) arquivo(s) inserido(s) ao PARANACIDADE.

MUNICÍPIO Piên

PRIORIDADE TERRENO PARA ÁREA INDUSTRIAL | N° 106

DATA 21/10/2025

CADASTRO DE PROJETO

NOME DO PROJETO:

DOCUMENTAÇÃO NÃO ENVIADA

Ata da audiência pública de apresentação do projeto à comunidade

Cadastrar

Avaliação de identificação da demanda

Cadastrar

Avaliação por Inferência

Cadastrar

Comissão Municipal para avaliação da aquisição da área/terreno.

Cadastrar

Contrato de Compra e Venda / Termo de Consentimento

Cadastrar

Declaração de Contrapartida Municipal

Cadastrar

Modelo

Decreto de Desapropriação do Imóvel

Cadastrar

Decreto de Utilidade Pública

Cadastrar

Ficha de Projeto assinada pelo Analista responsável e coordenador do ER

Cadastrar

Identificação de Indústrias a serem instaladas

Cadastrar

Laudo de Avaliação do Imóvel emitido por Perito Judicial

Cadastrar

Levantamento topográfico

Cadastrar

Licença Prévia do IAT

Cadastrar

Matrícula do Registro de Imóveis atualizada

Cadastrar

Ver menos

Memorial Descritivo	Cadastrar
Parecer Favorável da COHAPAR	Cadastrar
Parecer Técnico da Comissão de avaliação da Aquisição da Área	Cadastrar
Parecer Urbanístico de Terreno	Cadastrar Modelo
Plano de Ação e Investimentos - PAI do PDM	Cadastrar
Planta de Implantação	Cadastrar
Planta de Localização	Cadastrar
Questionário Ambiental	Cadastrar Modelo
Três avaliações imobiliárias da área	Cadastrar

[Ver menos](#)

DOCUMENTAÇÃO ENVIADA

Nenhuma documentação enviada

[Selecionar Documento](#)

MENSAGEM

Se julgar necessário ou precisar de explicações extras, utilize o campo abaixo para enviar uma mensagem ao PARANACIDADE junto a documentação técnica. A mensagem será enviada por e-mail para o supervisor da documentação do PARANACIDADE:

[Voltar](#)[Enviar](#)

Rua Eurípedes Garcez do Nascimento, 1195 - 3º andar

Ahu - 80540-280 - Curitiba - Paraná

Telefone: (41) 3350-3300

[PARANACIDADE](#)[PARANAINTERATIVO](#)[Governo do Paraná](#)[Termos de uso](#)[GURLA](#)



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 - INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade subsidiar a contratação, por meio de dispensa de licitação, de profissional habilitado, empresa especializada ou corretor de imóveis para prestação de serviços técnicos de avaliação imobiliária, incluindo a elaboração de laudo/parecer técnico de avaliação mercadológica do terreno rural localizado no Município de Piên/PR, distrito de Trigolândia, com área de 50.139,72 m² (aproximadamente 5 hectares).

A avaliação será utilizada para instruir processos administrativos relacionados à aquisição do imóvel, conforme determinações do Estado do Paraná para liberação de operação de crédito (protocolo nº 24.792.018-8) junto à Fomento Paraná. A contratação visa assegurar legalidade, transparência e economicidade na gestão do patrimônio público municipal.

2 – DESCRIÇÃO DE NECESSIDADE

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico necessita que o serviço de avaliação imobiliária seja realizado por empresas credenciadas para este tipo de serviço, em atendimento às exigências do Paraná para liberação de operação de crédito para compra de imóvel.

Para a aprovação do financiamento, o Estado requer a apresentação de avaliações realizadas por pelo menos três empresas especializadas, sendo indispensável que estas avaliações façam parte do conjunto de documentos que habilitarão o município a receber os recursos para aquisição do imóvel localizado no bairro de Trigolândia.

O imóvel em questão possui matrícula nº 5327 no Cartório de Registro de Imóveis de Rio Negro-PR, com área total de 50.139,72 m², dos quais aproximadamente 80% estão sem vegetação. Historicamente, a área foi utilizada para cultivo agrícola, porém o proprietário, por iniciativa própria, deixou de alugar o imóvel para fins agrícolas e decidiu vender a propriedade.

Considerando que o imóvel apresenta grande parte da área sem vegetação, há maior facilidade para obtenção de licenciamento ambiental visando à instalação de indústrias. Além disso, sua localização é estratégica: margeada por rodovia, próxima à área urbana com elevada densidade populacional e dotada de infraestrutura pública adequada, incluindo escolas, creche, posto de saúde e comércio.

Diante desses fatores, a Secretaria manifestou interesse na aquisição do imóvel e, em acordo com o proprietário, iniciou o processo de desapropriação amigável. Ademais, o município conta com protocolos de intenção para instalação de novas empresas, bem como contatos informais com potenciais investidores que buscam apoio municipal para início de suas atividades. Assim, a aquisição do imóvel configura-se como importante instrumento de política pública para incentivo à

Kellen
Jessica



atração de indústrias, contribuindo para geração de emprego e desenvolvimento econômico local.

Por essas razões, a contratação do serviço de avaliação imobiliária é fundamental para viabilizar a obtenção de recursos via empréstimo junto à Fomento Paraná para aquisição do terreno rural.

3- ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do preço é de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), obtida a partir de levantamento realizado junto a quatro fornecedores especializados, sendo considerados o menor valor **apresentado**, conforme boas práticas de administração pública.

O valor estimado está compatível com os preços praticados no mercado para serviços semelhantes, considerando a qualificação técnica dos profissionais e a observância às normas brasileiras de avaliação (ABNT NBR 14.653 – Partes 1 e 3).

4 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O contratado deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

- Comprovar habilitação profissional compatível com o objeto, com **registro ativo no respectivo conselho profissional** (CRECI com CNAI, CREA ou CAU);
- Apresentar todos os **documentos de habilitação exigidos pela Lei nº 14.133/2021**;
- Realizar vistoria presencial no imóvel;
- Elaborar laudo/parecer técnico de avaliação mercadológica conforme normas da ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-3
- Apresentar memorial descritivo detalhado, metodologia de avaliação, fotografias, localização georreferenciada e análise comparativa de mercado
- Entregar laudo técnico assinado digitalmente, em formato físico e digital, dentro do prazo estabelecido pela administração;
- Garantir isenção, imparcialidade e atendimento às especificações técnicas do Termo de Referência.

5- LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foi realizado levantamento prévio junto a quatro fornecedores especializados para a prestação do serviço técnico de avaliação imobiliária do terreno rural localizado no distrito de Trigolândia, Município de Piên/PR.

Para a composição do valor estimado, foi considerado o menor valor apresentado, conforme boas práticas de economicidade e compatibilidade com o mercado.

A análise das propostas levou em consideração os valores apresentados, a qualificação técnica dos profissionais e a conformidade com as normas brasileiras de avaliação (ABNT NBR 14.653). Com base nessa pesquisa, estabeleceu-se a estimativa do custo para a contratação do serviço em R\$1.200,00 (um mil e duzentos reais).


Keila
Jussara



6- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução mais adequada é a **contratação de profissional ou empresa especializada** na realização de avaliação imobiliária rural, que possua conhecimento técnico e habilitação profissional reconhecida pelos órgãos competentes.

O serviço compreenderá as seguintes etapas:

- Levantamento documental do imóvel e análise de matrícula;
- Vistoria técnica presencial no terreno;
- Coleta e análise de dados de mercado;
- Aplicação de metodologia conforme ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-3;
- Elaboração e entrega do laudo técnico contendo memorial descritivo, metodologia, fotografias, localização georreferenciada e análise de mercado.
- Essa solução é simples, direta e eficiente, garantindo segurança técnica e jurídica a Administração.

7 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADO PRETENDIDO

- Obter laudo técnico preciso e embasado conforme normas técnicas;
- Garantir segurança jurídica e transparência nos processos administrativos;
- Evitar prejuízos financeiros ao erário público;
- Subsidiar decisões fundamentadas e legítimas sobre a gestão do patrimônio municipal;
- Viabilizar a liberação do financiamento para aquisição do imóvel;
- Contribuir para políticas públicas de atração de indústrias, gerando emprego e renda local.

8 - PROVIDÊNCIAS PRELIMINARES

Não há necessidade de providências preliminares para execução do objeto.

09- CONTRATAÇÕES CORRELATAS E INTERDEPENDENTES

Não haverá contratações correlatas e interdependentes.

10 - IMPACTOS AMBIENTAIS DA CONTRATAÇÃO

Considerando a natureza do objeto que se pretende contratar, não se verifica impactos ambientais relevantes, sendo necessário somente que o licitante atenda aos critérios dos órgãos fiscalizadores de sua atividade.

11 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação é plenamente viável técnica, jurídica, orçamentária e


Karla
Jessica



operacionalmente.

Está alinhada ao planejamento da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, com recursos previstos na Lei Orçamentária Anual, e infraestrutura adequada para sua execução.

A seleção do fornecedor será realizada por contratação direta, com fundamento no art. 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, por se tratar de serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, consistente na elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica de imóvel rural. O valor estimado da contratação é de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), enquadrando-se no limite legal para dispensa de licitação. O serviço atende a uma necessidade pública devidamente identificada, revelando-se solução técnica exequível, vantajosa e de relevante interesse para o município.

Keila Fernanda Gurski

Matrícula 4766164

Assessor de área

Responsável pela elaboração

Jessica Dieine Liebl

Assessor de área

Matrícula 4766084

Fiscal do contrato

Douglas Lietz

Secretário Municipal De Desenvolvimento Econômico

Decreto nº 051/2025

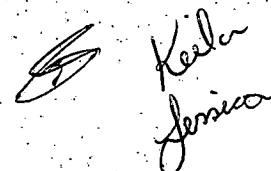


PIÊN
PREFEITURA

SECRETARIA DE
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

TERMO DE REFERÊNCIA
SÚMARIO

- 1. Objeto e Condições Gerais da Contratação**
- 2. Estimativa do Valor da Contratação**
- 3. Forma e Critérios de Seleção do Fornecedor**
- 4. Justificativa**
- 5. Fonte orçamentaria**
- 6. Exigências de Habilitação**
- 7. Local e Período de execução**
- 8. Modelo de Execução do Objeto**
- 9. Modelo de Gestão do Contrato**
- 10. Obrigações da contratada**
- 11. Obrigações da Contratante**
- 12. Legislação Aplicada**
- 13. Vigência do Contrato**
- 14. Fontes de Pesquisa**


Keila
Jeneira



1. OBJETO E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Contratação de profissional habilitado, empresa especializada ou corretor de imóveis para prestação de serviços técnicos de avaliação imobiliária, incluindo elaboração de laudo/parecer técnico de avaliação mercadológica de **terreno rural**, localizado no distrito de Trigolândia, Município de Piên/PR, com área total de **50.139,72m²** (aproximadamente 5 hectares).

1.2. A avaliação será utilizada para compor relação de documentos conforme protocolo nº 24.792.018-8, para aquisição de imóvel financiado pela Fomento Paraná, garantindo legalidade, transparência e economicidade na gestão do patrimônio público municipal.

2. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

2.1. Para a formação do valor estimado, foram solicitados quatro **(4) orçamentos** junto a fornecedores especializados na prestação de serviços de avaliação imobiliária. Considerando o princípio da economicidade e as boas práticas de gestão pública, foram utilizados, para a estimativa oficial, **o menor valor apresentado**, compatível com o mercado.

2.2. Com base na média dos orçamentos válidos, o valor estimado para a contratação é de **R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais)**. Os preços encontrados se mostram compatíveis com serviços da mesma natureza, observando-se a qualificação técnica exigida e as normas brasileiras de avaliação (ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-3).

3. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

3.1. A seleção do fornecedor será realizada por contratação direta, com base na dispensa de licitação prevista no art. 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, por se tratar de serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, consistente na elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica de imóvel rural, cujo valor estimado é de **R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais)**.

3.2. A contratação visa atender à necessidade de compor a documentação constante do protocolo nº 24.792.018-8, referente à aquisição de imóvel financiado pela Fomento Paraná, garantindo legalidade, transparência e economicidade na gestão do patrimônio público municipal.

3.3. Critérios de Seleção: Será priorizada empresa ou profissional com notória especialização, qualificação técnica e experiência comprovada na área de avaliação imobiliária rural, conforme as normas da ABNT. Será selecionado o fornecedor que apresentar a proposta de menor preço entre os orçamentos válidos, desde que comprovada a qualificação técnica mínima exigida.

4. JUSTIFICATIVA

4.1. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico necessita que o serviço de avaliação imobiliária seja realizado por empresas/profissionais credenciados para este tipo de serviço, em atendimento às exigências do Estado do Paraná para liberação de operação de crédito para compra de imóvel.

4.2. Para a aprovação do financiamento, o Estado requer a apresentação de avaliações realizadas por pelo menos três empresas/profissionais especializadas, sendo indispensável que estas avaliações façam parte do conjunto de documentos

Karla Jessica



que habilitarão o município a receber os recursos para aquisição do imóvel localizado no bairro de Trigolândia.

4.3. O imóvel em questão possui matrícula nº 5327 no Cartório de Registro de Imóveis de Rio Negro-PR, com área total de 50.139,72 m² dos quais aproximadamente 80% estão sem vegetação. Historicamente, a área foi utilizada para cultivo agrícola, porém o proprietário, por iniciativa própria, deixou de alugar o imóvel para fins agrícolas e decidiu vender a propriedade.

4.4. Considerando que o imóvel apresenta grande parte da área sem vegetação, há maior facilidade para obtenção de licenciamento ambiental visando a instalação de indústrias. Além disso, sua localização é estratégica: margeada por rodovia, próxima a área urbana com elevada densidade populacional e dotada de infraestrutura pública adequada, incluindo escolas, creche, posto de saúde e comércio.

4.5. Diante desses fatores, a Secretaria manifestou interesse na aquisição do imóvel e, em acordo com o proprietário, iniciou o processo de desapropriação amigável.

4.6. Ademais, o município conta com protocolos de intenção para instalação de novas empresas, bem como contatos informais com potenciais investidores que buscam apoio municipal para início de suas atividades. Assim, a aquisição do imóvel configura-se como importante instrumento de política pública para incentivo à atração de indústrias, contribuindo para geração de emprego e desenvolvimento econômico local.

4.7. Por essas razões, a contratação do serviço de avaliação imobiliária é fundamental para viabilizar a obtenção de recursos via empréstimo junto à Fomento Paraná para aquisição do terreno rural.

5. FONTE ORÇAMENTARIA

5.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento do Município de Piên.

5.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação: 06.001.23.691.0007.2014-3390390300

6. EXIGENCIAS DE HABILITAÇÃO

6.1. O fornecedor deverá comprovar habilitação compatível, com **registro ativo no respectivo conselho profissional (CRECI- com CNAI ou CREA/CAU)** e apresentação dos documentos exigidos pela Lei 14.133/2021.

7. LOCAL E PRAZO DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

7.1. Local: Município de Piên, distrito de Trigolândia, imóvel rural com área de 50.139,00 m²

7.2. Prazo para execução e entrega do laudo técnico: de, no máximo, 10 (dez) dias corridos, contados da data de recebimento da Ordem de Serviço.

8. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

8.1. A execução compreenderá as seguintes etapas:

8.2. Vistoria técnica presencial no imóvel;

8.3. Levantamento documental e análise de matrícula;



8.4. Aplicação da metodologia de avaliação conforme normas ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-3;

8.5. Elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica contendo memorial descritivo detalhado, metodologia empregada, fotografias do imóvel, localização georreferenciada e análise comparativa de mercado;

8.6. Entrega do laudo técnico assinado digitalmente, em formato físico e digital, no prazo estipulado pela Administração

9. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

9.1. A gestão do contrato será realizada de acordo com o disposto na Lei nº 14.133/2021, especialmente no que se refere à fiscalização, acompanhamento, controle e avaliação da execução contratual.

10. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

10.1. Realizar os serviços conforme especificações técnicas e prazo estabelecidos;

10.2. Manter todas as condições de habilitação durante a execução do contrato;

10.3. Fornecer laudo técnico conforme normas vigentes, com isenção e imparcialidade;

10.4. Responsabilizar-se por tributos, encargos e demais despesas relativas ao serviço.

11. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

11.1. Fiscalizar e acompanhar a execução do contrato;

11.2. Aceitar ou rejeitar o serviço com base nas especificações e condições previstas;

11.3. Notificar a contratada sobre eventuais irregularidades;

11.4. Efetuar os pagamentos conforme condições pactuadas.

12. LEGISLAÇÃO APLICADA

12.1. O Presente termo de referência se submete integralmente a Lei nº 14.133/2021.

13. VIGÊNCIA DO CONTRATO

13.1. Será estabelecida conforme prazo necessário para entrega e aceitação do serviço.

14. FONTES DE PESQUISA

14.1. BNT NBR 14.653-1 Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais

14.2. ABNT NBR 14.653-3 Avaliação de bens - Parte 3: Avaliação de imóveis rurais

14.3. Levantamento de mercado realizado com fornecedores especializados.

Elaborado em 25 de novembro de 2025.


Karla Sena



PIÊN
PREFEITURA

SECRETARIA DE
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

16

Keila I. Gurski

Keila Fernanda Gurski

Matrícula 4766164

Assessor de área

Responsável pela elaboração

Jessica Dieine Liebl

Jessica Dieine Liebl

Assessor de área

Matrícula 4766084

Fiscal do contrato

Douglas Lietz

Douglas Lietz

Secretário Municipal De Desenvolvimento Econômico
Decreto nº 051/2025

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÊN
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico

17

COTAÇÃO

Empresa: IMOPLAN ASSESSORIA IMOBILIÁRIA E AGROPECUÁRIA LTDA-ME	CNPJ: 09.235.684/0001-85
E-mail: beto@colibriimoveis.com	Contato: Heriberto (Beto)
Fone: 41-99999 0938	Data: 18/11/2025

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UNID	QTDE ESTIMADA	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	AVALIAÇÃO DE TERRENO RURAL matriculado sob a matrícula nº 05327 COM 50.139,72m², localizado no Bairro de Trigolândia – Piên – PR. O serviço inclui: • Vistoria técnica presencial no imóvel; • Levantamento documental e análise de matrícula; • Aplicação da metodologia de avaliação conforme normas ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-3; • Elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica contendo memorial descritivo detalhado, metodologia empregada, fotografias do imóvel, localização georreferenciada e análise comparativa de mercado; • Entrega do laudo técnico assinado digitalmente, em formato físico e digital, no prazo estipulado pela Administração; • Garantia de imparcialidade, transparência e conformidade técnica em todo o processo.	UNIDADE	01	1.200,00	1.200,00

Validade do orçamento: 60 dias

IMOPLAN ASSESSORIA
IMOBILIÁRIA E AGROPECUÁRIA
LTD:09235684000185

Assinado de forma digital por IMOPLAN
ASSESSORIA IMOBILIARIA E
AGROPECUARIA LTD:09235684000185
Dados: 2025.11.18 11:19:47 -03'00'

IMOPLAN ASSESSORIA IMOBILIÁRIA E AGROPECUÁRIA LTDA-ME

Cotação de preços- Avaliação Imobiliária

De Keila Fernanda Gurski <keila.gurski@pien.pr.gov.br>

Data Ter, 18/11/2025 10:13

Para beto@colibriimoveis.com <beto@colibriimoveis.com>

Prezado(a) Sr(a),

Convidamos Vossa Senhoria a apresentar **cotação de preços**, conforme modelo anexo, para o seguinte serviço:

a) Avaliação de terreno rural com área de 50.139,00 m², localizado em Trigolândia – Piên – PR.

Solicitamos que a proposta contenha, obrigatoriamente:

- **Preço unitário e preço total;**
- **Prazo de validade da proposta (mínimo de 60 dias);**
- **CNPJ, endereço, telefone e e-mail de contato;**
- **Carimbo da empresa e assinatura do responsável pelo orçamento.**

Informações adicionais:

- **O prazo para envio da proposta é de 03 (três) dias úteis a contar do recebimento deste e-mail;**
- **As propostas deverão ser encaminhadas em formato PDF, preferencialmente em papel timbrado da empresa;**
- **Em caso de dúvidas ou necessidade de informações complementares, favor entrar em contato através deste e-mail.**

 [modelo cotação.docx](#)

Atenciosamente,
Keila Fernanda Gurski
Prefeitura Municipal de Piên
Matrícula 4766164

13:56

MENU



SITUAÇÃO
ATIVO

FINANCEIRO
QUITADO

RECADASTRAMENTO
REALIZADO

 VALIDADE DO EXERCÍCIO:
15/04/2026 ☒

 HERIBERTO ANTÔNIO ZUEGE
CRECI-PR-17462

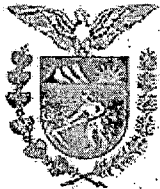
 NOME PROFISSIONAL ABREVIADO
HERIBERTO ANTONIO ZUEGE CORRETOR DE IMO...

 AVALIADOR IMOBILIÁRIO:
CNAI 3623

 IMOPLAN ASSESSORIA IMOBILIARIA E AGROPEC...
CNPJ 09235684000185
CRECI 8607-J

SID 6.1522/22

V29/23-105



Estado do Paraná
Secretaria de Estado da Fazenda
Receita Estadual do Paraná

20

Certidão Negativa
de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual
Nº 038278411-17

Certidão fornecida para o CNPJ/MF: 09.235.684/0001-85

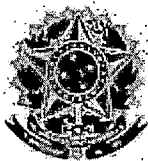
Nome: **IMOPLAN ASSESSORIA IMOBILIARIA E AGROPECUARIA LTDA**

Ressalvado o direito da Fazenda Pública Estadual inscrever e cobrar débitos ainda não registrados ou que venham a ser apurados, certificamos que, verificando os registros da Secretaria de Estado da Fazenda, constatamos não existir pendências em nome do contribuinte acima identificado, nesta data.

Obs.: Esta Certidão engloba todos os estabelecimentos da empresa e refere-se a débitos de natureza tributária e não tributária, bem como ao descumprimento de obrigações tributárias acessórias.

Válida até 06/03/2026 - Fornecimento Gratuito

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada via Internet
www.fazenda.pr.gov.br



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA
ATIVA DA UNIÃO**

Nome: IMOPLAN ASSESSORIA IMOBILIARIA E AGROPECUARIA LTDA
CNPJ: 09.235.684/0001-85

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

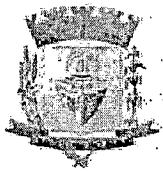
Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 13:33:59 do dia 06/11/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 05/05/2026.

Código de controle da certidão: **99C6.8174.48A6.77F2**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



22

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

Nome / Razão Social

IMOPLAN ASSESSORIA IMOBILIARIA E AGROPECUARIA LTDA CNPJ: 09235684000185

Aviso

Sem débitos pendentes até a presente data.

Comprovação Junto à

Finalidade

Mensagem

Certificamos que até a presente data não constam débitos tributários relativos à inscrição abaixo caracterizada.

A Fazenda Municipal se reserva o direito de cobrar débitos que venham a ser constatados, mesmo se referentes a períodos compreendidos nesta certidão.

Inscrição

Contribuinte: 1387 - IMOPLAN ASSESSORIA IMOBILIARIA E AGROPECUARIA LTDA
Endereço: Avenida GETULIO VARGAS, 72 - Bairro CENTRO - CEP 83.850-000

Código de Controle

CWTGOGGE5JSEDBVD1

A validade do documento pode ser consultada no site da prefeitura por meio do código de controle informado.

<https://www.agudosdosul.pr.gov.br/>

Agudos do Sul (PR), 26 de Novembro de 2025



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: IMOPLAN ASSESSORIA IMOBILIARIA E AGROPECUARIA LTDA (MATRIZ E FILIAIS)

CNPJ: 09.235.684/0001-85

Certidão nº: 67206091/2025

Expedição: 06/11/2025, às 13:59:51

Validade: 05/05/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **IMOPLAN ASSESSORIA IMOBILIARIA E AGROPECUARIA LTDA (MATRIZ E FILIAIS)**, inscrito(a) no CNPJ sob o nº **09.235.684/0001-85**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.

[Voltar](#)[Imprimir](#)

24

**Certificado de Regularidade
do FGTS - CRF****Inscrição:** 09.235.684/0001-85**Razão****Social:**

IMOPLAN ASSESSORIA IMOBILIARIA E AGROPECUARIA LTDA

Endereço:AVE GETULIO VARGAS 72 SALA 01 / CENTRO / AGUDOS DO SUL / PR /
83850-000

A Caixa Econômica Federal, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 7, da Lei 8.036, de 11 de maio de 1990, certifica que, nesta data, a empresa acima identificada encontra-se em situação regular perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

O presente Certificado não servirá de prova contra cobrança de quaisquer débitos referentes a contribuições e/ou encargos devidos, decorrentes das obrigações com o FGTS.

Validade: 13/11/2025 a 12/12/2025**Certificação Número:** 2025111302191691674470

Informação obtida em 26/11/2025 09:37:14

A utilização deste Certificado para os fins previstos em Lei está condicionada a verificação de autenticidade no site da Caixa:
www.caixa.gov.br



CONTROLADORIA-GERAL DA UNIÃO

Certidão Negativa Correccional - Entes Privados (ePAD, CGU-PJ, CEIS, CNEP e CEPIM)

Consultado: IMOPLAN ASSESSORIA IMOBILIARIA E AGROPECUARIA LTDA

CPF/CNPJ: 09.235.684/0001-85

Certifica-se que, em consulta aos sistemas ePAD e CGU-PJ e aos cadastros CEIS, CNEP e CEPIM, mantidos pela Corregedoria-Geral da União, **NÃO CONSTAM** registros de penalidades vigentes ou de procedimentos acusatórios em andamento, relativos ao CPF/CNPJ consultado.

Destaca-se que, nos termos da legislação vigente, os referidos cadastros consolidam informações prestadas pelos entes públicos, de todos os Poderes e esferas de governo.

Os Sistemas ePAD e CGU-PJ consolidam os dados sobre o andamento dos processos administrativos de responsabilização de entes privados no Poder Executivo Federal.

O Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) apresenta a relação de empresas e pessoas físicas que sofreram sanções que implicaram a restrição de participar de licitações ou de celebrar contratos com a Administração Pública.

O Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP) apresenta a relação de empresas que sofreram quaisquer das punições previstas na Lei nº 12.846/2013 (Lei Anticorrupção).

O Cadastro de Entidades Privadas sem Fins Lucrativos Impedidas (CEPIM) apresenta a relação de entidades privadas sem fins lucrativos que estão impedidas de celebrar novos convênios, contratos de repasse ou termos de parceria com a Administração Pública Federal, em função de irregularidades não resolvidas em convênios, contratos de repasse ou termos de parceria firmados anteriormente.

Certidão emitida às 09:24:42 do dia 08/12/2025 , com validade até o dia 07/01/2026.

Link para consulta da verificação da certidão <https://certidoes.cgu.gov.br/>

Código de controle da certidão: Id9afZYWfdvONwrTke1r

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



Certidão Negativa de Pendências

CNPJ: 09.235.684/0001-85

Requerente: IMOPLAN ASSESSORIA IMOBILIARIA E AGROPECUARIA LTDA

O Tribunal de Contas do Estado do Paraná **CERTIFICA**, em consulta ao banco de dados da Coordenadoria de Monitoramento e Execuções - CMEX, que, nesta data, não consta registro de pendências, referentes a contas julgadas irregulares nos últimos 8 (oito) anos e sanções ou determinações, de responsabilidade do requerente.

Esta certidão não se aplica aos seguintes casos:

- a) aos registros para obtenção de certidão liberatória pelas entidades e suas vinculadas, conforme Instrução Normativa nº 68/2012;
- b) aos registros constantes da apreciação pelo Tribunal, mediante emissão de parecer prévio, das contas anuais prestadas pelos chefes dos poderes executivo estadual e municipais, conforme inciso I, do art. 1º, da Lei Complementar nº 113/2005.

Certidão emitida em 08/12/2025 09:28:29, com validade de 30 (trinta) dias, a contar da emissão.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site www.tce.pr.gov.br mediante digitação do código de controle.

Código de controle desta certidão: 590250432

Certidão emitida nos termos da Instrução de Serviço nº 92, de 15/12/2014.

QUINTA ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE
IMOPLAN ASSESSORIA IMOBILIÁRIA E AGROPECUÁRIA LTDA ME
CNPJ/MF: N° 09.235.684/0001-85
NIRE: 412.06053117-1

27

Página 01 de 05

O abaixo identificado e qualificado:

1) HERIBERTO ANTONIO ZUEGE, brasileiro, maior, solteiro, nascido em 14/04/1965, natural de Concordia-SC, empresário, inscrito no CPF/MF sob n° 538.161.299-00, portador da carteira de identidade RG n° 8.240.876-2/SESP-PR, residente e domiciliado na Av. Getulio Vargas 72, Centro, Agudos do Sul-PR, CEP: 83.850-000.

Único sócio componente da sociedade empresária limitada que gira nesta praça sob o nome de **IMOPLAN ASSESSORIA IMOBILIARIA E AGROPECUARIA LTDA ME**, com sede na Rua Alcides de Lima Maoski 20, Centro, Agudos do Sul-PR, CEP: 83.850-000, e inscrita no CNPJ/MF sob n° 09.235.684/0001-85, registrada na Junta Comercial do Paraná sob n° 412.0605317-1 em 24/10/2007; resolvem alterar o contrato social mediante as condições estabelecidas nas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA ALTERAÇÃO DA SEDE SOCIAL: O endereço da presente sociedade que é na Rua Alcides de Lima Maoski 20 Centro, Agudos do Sul-PR, CEP: 83.850-000, fica alterado para **Avenida Getulio Vargas, 72 Centro, CEP: 83.850-000, Agudos do Sul-PR.**

CLÁUSULA SEGUNDA - DA ALTERAÇÃO DO OBJETO SOCIAL: A sociedade que tem por objeto social a exploração do ramo de Corretagem na compra e venda e avaliação de Imóveis; Corretagem no aluguel de imóveis; Serviços de agronomia e de consultoria às atividades agrícolas e pecuárias; Gestão e administração da propriedade imobiliária; Aluguel de imóveis próprios; Incorporação de empreendimentos imobiliários; Representantes comerciais e agentes do comércio de máquinas, equipamentos, embarcações e aeronaves; Transporte escolar; Comércio a varejo de peças e acessórios novos para veículos automotores; Comércio a varejo de peças e acessórios para motocicletas e motonetas; Comércio atacadista de máquinas, equipamentos para terraplenagem, mineração e construção; partes e peças; Serviços de manutenção e reparação mecânica de veículos automotores; Obras de fundações, passa a partir desta data a ter o seguinte objeto: **Corretagem na compra e venda e avaliação de Imóveis; Comércio a varejo de peças e acessórios novos para veículos automotores; Comércio varejista de materiais de construção em geral; Instalação e manutenção elétrica; Comércio varejista de materiais de construção não especificados anteriormente; Reparação e manutenção de computadores e de equipamentos periféricos; Gestão e administração da propriedade imobiliária; Promoção de vendas; Comércio a varejo de peças e acessórios novos para motocicletas e motonetas; Serviços de agronomia e de consultoria às atividades agrícolas e pecuárias; Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional; Obras de**

QUINTA ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE
IMOPLAN ASSESSORIA IMOBILIÁRIA E AGROPECUARIA LTDA ME
CNPJ/MF: N° 09.235.684/0001-85
NIRE: 412.06053117-1

28

Página 02 de 05

fundações; Corretagem no aluguel de imóveis; Comércio atacadista de máquinas, equipamentos para terraplenagem, mineração e construção; partes e peças; Comércio varejista especializado de equipamentos e suprimentos de informática; Serviços de manutenção e reparação mecânica de veículos automotores; Serviços combinados de escritório e apoio administrativo; Representantes comerciais e agentes do comércio de máquinas, equipamentos, embarcações e aeronaves

CLÁUSULA TERCEIRA- DA ENTRADA DE SOCIO E DIVISÃO DO CAPITAL: Entra sociedade o sócio **RODRIGO BAIL ZUEGE**, brasileiro, maior, solteiro, nascido em 16/05/1989, natural de Agudos do Sul-PR, empresário, inscrito no CPF/MF sob n°. 062.653.129-28, portador da carteira de identidade RG n°. 5.481.45-02/SESP-SC, residente e domiciliado na Av. Getulio Vargas 820, Centro, Agudos do Sul-PR, CEP: 83.850-000. transferindo por compra onerosa, com o consentimento do sócio 47.000 (quarenta e sete mil) quotas integralizadas que possui pelo valor nominal de R\$ 47.000,00 (quarenta e sete mil reais) ao sócio **HERIBERTO ANTONIO ZUEGE**, acima qualificado, dando plena quitação das quotas cedidas.

CLAUSULA QUARTA – DA DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO (ART. 37, II, LEI N° 8.934, DE 1994) - O(s) administrador(es) da empresa declara(m), sob as penas da lei, que não está impedido de exercer a administração da empresa, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

CLAUSULA QUINTA – DA ADMINISTRAÇÃO - A administração da sociedade será exercida pelos sócios: **RODRIGO BAIL ZUEGE** e **HERIBETO ANTONIO ZUEGE** que representam legalmente a sociedade e poderão praticar todo e qualquer ato de gestão pertinente ao objeto social.

CLÁUSULA SEXTA - NOVA DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL: Em virtude das modificações havidas, o capital social, inteiramente integralizado em moeda nacional, fica assim dividido entre os sócios:

NOMES	%	COTAS	VALOR
RODRIGO BAIL ZUEGE	50	47.000	R\$ 47.000,00
HERIBERTO ANTONIO ZUEGE	50	47.000	R\$ 47.000,00
TOTAL	100	94.000	R\$ 94.000,00

**QUINTA ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE
IMOPLAN ASSESSORIA IMOBILIÁRIA E AGROPECUARIA LTDA ME
CNPJ/MF: N° 09.235.684/0001-85
NIRE: 412.06053117-1**

29

Página 03 de 05

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS CONSIDERAÇÕES DO INSTRUMENTO: tendo em vista as modificações ora ajustadas, consolida-se o Instrumento Constitutivo, que passa a ter a seguinte redação:

**INSTRUMENTO DE INSCRIÇÃO CONSOLIDADO
NIRE: 412.0605317-1 CNPJ: 09.235.684/0001-85
IMOPLAN ASSESSORIA IMOBILIARIA E AGROPECUARIA LTDA**

HERIBERTO ANTONIO ZUEGE, brasileiro, maior, solteiro, nascido em 14/04/1965, natural de Concordia-SC, empresário, inscrito no CPF/MF sob n°. 538.161.299-00, portador da carteira de identidade RG n°. 8.240.876-2/SESP-PR, residente e domiciliado na Av. Getulio Vargas 72, Centro, Agudos do Sul-PR, CEP: 83.850-000.

RODRIGO BAIL ZUEGE, brasileiro, maior, solteiro, nascido em 16/05/1989, natural de Agudos do Sul-PR, empresário, inscrito no CPF/MF sob n°. 062.653.129-28, portador da carteira de identidade RG n°. 5.481.45-02/SESP-SC, residente e domiciliado na Av. Getulio Vargas 820, Centro, Agudos do Sul-PR, CEP: 83.850-000

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO NOME EMPRESARIAL (ART. 968, II CC) – A empresa limitada gira como nome empresarial **IMOPLAN ASSESSORIA IMOBILIARIA E AGROPECUARIA LTDA** e usará o nome fantasia de **COLIBRI IMÓVEIS**.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO CAPITAL (ART.968, IV, CC) - O capital é de R\$ 94.000,00 (noventa e quatro mil reais) totalmente subscrito e integralizado, neste ato, na seguinte forma: R\$ 94.000,00 (noventa e quatro mil reais) em moeda corrente no País.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA SEDE (ART. 968, IV, CC) – A empresa passará realizar suas atividades no seguinte endereço: **AV. GETULIO VARGAS, N° 72, CENTRO, AGUDOS DO SUL – PR, CEP 83850-000.**

CLÁUSULA QUINTA – DO OBJETO ART (695, IV, CC) – A empresa limitada tem por objeto o exercício da seguinte atividade econômica:

- Corretagem na compra e venda e avaliação de Imóveis

E exercerá as seguintes atividades:

QUINTA ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE
IMOPLAN ASSESSORIA IMOBILIÁRIA E AGROPECUÁRIA LTDA ME
CNPJ/MF: N° 09.235.684/0001-85
NIRE: 412.06053117-1

30

Página 04 de 05

Atividade Principal:

68.21-8-01 - Corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis.

Atividades Secundárias:

68.21-8-02 - Corretagem no aluguel de imóveis

74.90-1-03 - Serviços de agronomia e de consultoria às atividades agrícolas e pecuárias

68.22-6-00 - Gestão e administração da propriedade imobiliária

68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios

41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários

46.14-1-00 - Representantes comerciais e agentes do comércio de máquinas, equipamentos, embarcações e aeronaves

49.24-8-00 - Transporte escolar

45.30-7-03 - Comércio a varejo de peças e acessórios novos para veículos automotores

45.41-2-06 - Comércio a varejo de peças e acessórios novos para motocicletas e motonetas

46.62-1-00 - Comércio atacadista de máquinas, equipamentos para terraplenagem, mineração e construção; partes e peças

45.20-0-01 - Serviços de manutenção e reparação mecânica de veículos automotores

43.91-6-00 - Obras de fundações

CLAUSULA SEXTA – DA DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO (ART. 37, II, LEI N° 8.934, DE 1994) - DA DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO (ART. 37, II, LEI N° 8.934, DE 1994) -

O(s) administrador(es) da empresa declara(m), sob as penas da lei, que não está impedido de exercer a administração da empresa, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

CLAUSULA SÉTIMA – DA ADMINISTRAÇÃO - A administração da sociedade será exercida pelos sócios: **RODRIGO BAIL ZUEGE e HERIBERTO ANTONIO ZUEGE** que representam legalmente a sociedade e poderão praticar todo e qualquer ato de gestão pertinente ao objeto social.

CLAUSULA OITAVA - DO ENQUADRAMENTO - O empresário declara que a atividade se enquadra em Microempresa - ME, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, e que não se enquadra em qualquer das hipóteses de exclusão relacionadas no § 4º do art. 3º da mencionada lei. (art. 3º, I, LC 123/2006).

**QUINTA ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE
IMOPLAN ASSESSORIA IMOBILIÁRIA E AGROPECUARIA LTDA ME
CNPJ/MF: N° 09.235.684/0001-85
NIRE: 412.06053117-1**

31

Página 05 de 05

CLAUSULA OITAVA - FORO: Fica eleito o foro da comarca de Agudos do Sul-PR para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste contrato, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja ou venha ser.

E, por estar assim constituído, assino o presente instrumento,

Agudos do Sul – PR 06 de fevereiro de 2023.

RODRIGO BAIL ZUEGE

HERIBERTO ANTONIO ZUEGE

**ASSINATURA ELETRÔNICA**

Certificamos que o ato da empresa IMOPLAN ASSESSORIA IMOBILIARIA E AGROPECUARIA LTDA - ME consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
06265312928	RODRIGO BAIL ZUEGE
53816129900	HERIBERTO ANTONIO ZUEGE



CERTIFICO O REGISTRO EM 24/02/2023 09:27 SOB N° 20230777171.
PROTOCOLO: 230777171 DE 10/02/2023.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12302512068. CNPJ DA SEDE: 09235684000185.
NIRE: 41206053171. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 06/02/2023.
IMOPLAN ASSESSORIA IMOBILIARIA E AGROPECUARIA LTDA - ME

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL

www.empresafacil.pr.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais, informando seus respectivos códigos de verificação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÊN
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico

33

COTAÇÃO

Empresa: Sieves Negocios Imobiliários Ltda	CNPJ: 52.641.416/0001-92
E-mail: vendas@sievesimoveis.com.br	Contato: Sieves
Fone: 47 999200036	Data: 25/11/2025

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UNID	QTDE ESTIMADA	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	AVALIAÇÃO DE TERRENO RURAL matriculado sob a matrícula nº 05327 COM 50.139,72m², localizado no Bairro de Trigolândia – Piên – PR. O serviço inclui: • Vistoria técnica presencial no imóvel; • Levantamento documental e análise de matrícula; • Aplicação da metodologia de avaliação conforme normas ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-3; • Elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica contendo memorial descritivo detalhado, metodologia empregada, fotografias do imóvel, localização georreferenciada e análise comparativa de mercado; • Entrega do laudo técnico assinado digitalmente, em formato físico e digital, no prazo estipulado pela Administração; • Garantia de imparcialidade, transparência e conformidade técnica em todo o processo.	UNIDADE	01	1.495,00	1.495,00

Validade do orçamento: 60 dias

LEONARDO LUIZ

SIEVES:09273346901

Assinado de forma digital por

LEONARDO LUIZ

SIEVES:09273346901

Dados: 2025.11.26 11:46:32 -03'00'

Sieves Negocios Imobiliários Ltda
Leonardo Luiz Sieves – sócio Administrador



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

34

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: SIEVES NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA (MATRIZ E FILIAIS)

CNPJ: 52.641.416/0001-92

Certidão n°: 75926767/2025

Expedição: 08/12/2025, às 09:51:48

Validade: 06/06/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que SIEVES NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA (MATRIZ E FILIAIS), inscrito(a) no CNPJ sob o n° 52.641.416/0001-92, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA
ATIVA DA UNIÃO**

Nome: SIEVES NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
CNPJ: 52.641.416/0001-92

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 19:25:38 do dia 08/08/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 04/02/2026.

Código de controle da certidão: **98B0.0F8C.3390.3673**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÊN
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico

36

COTAÇÃO

Empresa: Nilson Maíke Corretor de Imóveis	CPF: 089.442.819-55
E-mail: nilsonmaike@creci.org.br	Contato: (41) 99578-1414
Fone: (41)99578-1414	Data: 18/11/2025

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UNID	QTDE ESTIMADA	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	AVALIAÇÃO DE TERRENO RURAL matriculado sob a matrícula nº 05327 COM 50.139,72m², localizado no Bairro de Trigolândia - Piên - PR. O serviço inclui: • Vistoria técnica presencial no imóvel; • Levantamento documental e análise de matrícula; • Aplicação da metodologia de avaliação conforme normas ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-3; • Elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica contendo memorial descritivo detalhado, metodologia empregada, fotografias do imóvel, localização georreferenciada e análise comparativa de mercado; • Entrega do laudo técnico assinado digitalmente, em formato físico e digital, no prazo estipulado pela Administração; • Garantia de imparcialidade, transparência e conformidade técnica em todo o processo.	UNIDADE	01	1.518,00	1.518,00

Validade do orçamento: 60 dias

Ass: Responsável,
NILSON MAIKE CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI PR F 31868



Assinado com Assinatura Eletrônica (Lei 14.063/2020 | Regulamento 910/2014/EC)
Hash SHA256 do original: 9fc0f6a76c27ba6f1e3af794d4ffda5853bba1a6d8c3258db2579cdc58bf2ca7
Link de validação: <https://valida.ae/5e252104ebb72c47f9018074aa6715c6ac9ad796f901c81e8?sv>





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: NILSON MAIKE MELO DE SOUZA

CPF: 089.442.819-55

Certidão n°: 75931686/2025

Expedição: 08/12/2025, às 10:04:12

Validade: 06/06/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **NILSON MAIKE MELO DE SOUZA**, inscrito(a) no CPF sob o n° **089.442.819-55**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.



CONTROLADORIA-GERAL DA UNIÃO

Certidão Negativa Correccional - Entes Privados (ePAD, CGU-PJ, CEIS, CNEP e CEPIM)

Consultado: **NILSON MAIKE MELO DE SOUZA**

CPF/CNPJ: **089.442.819-55**

Certifica-se que, em consulta aos sistemas ePAD e CGU-PJ e aos cadastros CEIS, CNEP e CEPIM, mantidos pela Corregedoria-Geral da União, **NÃO CONSTAM** registros de penalidades vigentes ou de procedimentos acusatórios em andamento, relativos ao CPF/CNPJ consultado.

Destaca-se que, nos termos da legislação vigente, os referidos cadastros consolidam informações prestadas pelos entes públicos, de todos os Poderes e esferas de governo.

Os Sistemas ePAD e CGU-PJ consolidam os dados sobre o andamento dos processos administrativos de responsabilização de entes privados no Poder Executivo Federal.

O Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) apresenta a relação de empresas e pessoas físicas que sofreram sanções que implicaram a restrição de participar de licitações ou de celebrar contratos com a Administração Pública.

O Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP) apresenta a relação de empresas que sofreram quaisquer das punições previstas na Lei nº 12.846/2013 (Lei Anticorrupção).

O Cadastro de Entidades Privadas sem Fins Lucrativos Impedidas (CEPIM) apresenta a relação de entidades privadas sem fins lucrativos que estão impedidas de celebrar novos convênios, contratos de repasse ou termos de parceria com a Administração Pública Federal, em função de irregularidades não resolvidas em convênios, contratos de repasse ou termos de parceria firmados anteriormente.

Certidão emitida às 10:05:59 do dia 08/12/2025 , com validade até o dia 07/01/2026.

Link para consulta da verificação da certidão <https://certidoes.cgu.gov.br/>

Código de controle da certidão: 2sR0r2ZM4y4kwCCTfQoU

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



Aviso de Dispensa de Licitação

A Prefeitura Municipal de Piên por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico informam que está aberta a apresentação de propostas para o Seguinte Objeto: Serviço técnico de avaliação imobiliária mercadológica para imóvel rural localizado no distrito de Trigolândia, Município de Piên/PR, com área total de 50.139,72 m²

Para mais informações solicitar no e-mail abaixo.
licitacoes.administracao@pien.pr.gov.br.

Documentação Solicitada:

- Proposta,
- Contrato Social,
- Certidões de Regularidade Trabalhista e Fiscal, Cartão CNPJ, Contrato Social

O Recebimento das propostas e documentação será até dia ~~25~~10/2025, após será encerrado o recebimento.

Piên/PR 31 de outubro de 2025.

Douglas Lietz

Secretaria de Desenvolvimento Econômico

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÊN
Secretaria Municipal de Administração e Finanças

COTAÇÃO

Empresa:	CNPJ:
E-mail:	Contato:
Fone:	Data

Serviço técnico de avaliação imobiliária mercadológica para imóvel rural localizado no distrito de Trigolândia, Município de Piên/PR, com área total de 50.139,72 m²

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT.	Valor Unit.	Valor Total
1	Serviço técnico de avaliação imobiliária mercadológica para imóvel rural localizado no distrito de Trigolândia, Município de Piên/PR, com área total de 50.139,72 m², matrícula nº 5327 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Negro-PR. Serão contratadas no mínimo 3 (três) empresas especializadas e credenciadas para realização da avaliação, conforme exigência do Estado do Paraná para liberação de operação de crédito, protocolo nº 24.792.018-8. O serviço inclui: • Vistoria técnica presencial no imóvel; • Levantamento documental e análise da matrícula;	unid	01		

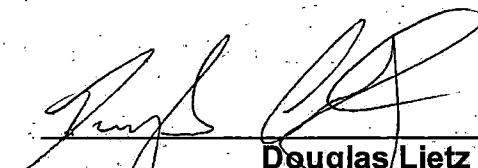
	• Aplicação da metodologia de avaliação conforme normas ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-3; • Elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica contendo memorial descritivo detalhado, metodologia empregada, fotografias do imóvel, localização georreferenciada e análise comparativa de mercado; • Entrega do laudo técnico assinado digitalmente, em formato físico e digital, no prazo estipulado pela Administração; • Garantia de imparcialidade, transparência e conformidade técnica em todo o processo				
--	--	--	--	--	--

Data e assinatura

**DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM OS LIMITES LEGAIS PARA
DISPENSA DE LICITAÇÃO**

Eu, Douglas Lietz, Secretário de Desenvolvimento Econômico, no uso das atribuições legais que me são conferidas, DECLARO, para os devidos fins, que os valores auferidos na presente contratação direta (Protocolo nº 4829/2025 – Requerimento nº 006/2025) estão em conformidade com os limites estabelecidos para dispensa de licitação, conforme previsto no art. 75 da Lei Federal nº 14.133/2021, que estabelece os limites de contratação direta por valor, e no art. 13, §§ 1º e 2º do Decreto Municipal nº 313/2023, que regulamenta os procedimentos administrativos para as contratações diretas no âmbito da Administração Pública Municipal de Piên/PR.

Piên/PR, 08 de dezembro de 2025.



Douglas Lietz
Secretário Municipal De Desenvolvimento Econômico
Decreto nº 051/2025



PROTOCOLO Nº 4829/2025
INFORMAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS E FINANCEIRAS

1) **OBJETO:** Serviço técnico de avaliação imobiliária mercadológica para imóvel rural localizado no distrito de Trigolândia, Município de Piên/PR, com área total de 50.139,72 m², matrícula nº 5327 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Negro-PR.

2) **MODALIDADE:** Dispensa.

3) **VALOR MÉDIO ESTIMADO:** R\$ 1.200,00 (Um mil e duzentos reais)

4) **FORMA DE PAGAMENTO:** Em até 30 (trinta) dias após emissão de Nota Fiscal.

5) **DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:** Conforme LOA 2025

06.001.23.691.0007.2014-3390390300

6) **RECURSOS ORÇAMENTARIOS:**

Saldo Atualizado em 01/12/2025 às 04:14 hrs R\$ 32,10

() Há disponibilidade.

() Não há disponibilidade.

() Quando se tratar de Registro de Preços o Saldo Orçamentário deverá ser consultado no momento da emissão do contrato/Empenho.

☒ ~~Necessita~~ suplementação.

José Luiz de Barros
Contador CRC/PR 049922/O-8

Matrícula 35076-1

01/12/2025

Claudinei De Siqueira
Tesouraria

Matrícula: 7441

01/12/25

8) **RECURSOS FINANCEIROS:**

() Há previsão de recursos financeiros e será incluído na Programação de acordo com a disponibilidade.

() Não há previsão recursos financeiros.

() Quando se tratar de Registro de Preços o Saldo Orçamentário deverá ser consultado no momento da emissão do contrato/Empenho.

☒ ~~Necessita~~ suplementação.

9) Declaramos que a análise da regularidade orçamentária e legal foi feita pelo órgão solicitante, de acordo com as informações constantes no processo e epígrafe, em conformidade com o que dispões os Arts. 16 e 17 da LC 101/00.

Silvana Teixeira Jung
Secretária Municipal de Administração e Finanças
Decreto 229/2023

1 1 12 125



DESPACHO PARA DISPENSA

PROTOCOLO 4829/2025

OBJETO: Serviço técnico de avaliação imobiliária mercadológica para imóvel rural localizado no distrito de Trigolândia, Município de Piên/PR, com área total de 50.139,72 m², matrícula nº 5327 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Negro-PR.

O objetivo é contratar empresa especializada e credenciada para realização da avaliação, conforme exigência do Estado do Paraná para liberação de operação de crédito, protocolo nº 24.792.018-8. O serviço inclui:

- Vistoria técnica presencial no imóvel;
- Levantamento documental e análise de matrícula;
- Aplicação da metodologia de avaliação conforme normas ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-3;
- Elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica contendo memorial descritivo detalhado, metodologia empregada, fotografias do imóvel, localização georreferenciada e análise comparativa de mercado;
- Entrega do laudo técnico assinado digitalmente, em formato físico e digital, no prazo estipulado pela Administração;
- Garantia de imparcialidade, transparência e conformidade técnica em todo o processo.

FUNDAMENTO LEGAL: Lei nº 14.133/21

Art. 75. É dispensável a licitação:

II - para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), no caso de outros serviços e compras;

RAZÃO ESCOLHA DO CONTRATADO:

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico necessita que o serviço de avaliação imobiliária seja realizado por empresas credenciadas para este tipo de serviço, em atendimento às exigências do Estado do Paraná para liberação de operação de crédito para compra de imóvel.

Para a aprovação do financiamento, o Estado requer a apresentação de avaliações realizadas por pelo menos três empresas especializadas, sendo indispensável que estas avaliações façam parte do conjunto de documentos que habilitarão o município a receber os recursos para aquisição do imóvel localizado no bairro de Trigolândia.

O imóvel em questão possui matrícula nº 5327 no Cartório de Registro de Imóveis de Rio Negro-PR, com área total de 50.139,72 m², dos quais aproximadamente 80% estão sem vegetação. Historicamente, a área foi utilizada para cultivo agrícola, porém o proprietário, por iniciativa própria, deixou de alugar o imóvel para fins agrícolas e decidiu vender a propriedade.

Considerando que o imóvel apresenta grande parte da área sem vegetação, há maior facilidade para obtenção de licenciamento ambiental visando a instalação de indústrias. Além disso, sua localização é estratégica: margeada por rodovia, próxima a área urbana com elevada densidade populacional e dotada de infraestrutura pública adequada, incluindo escolas, creche, posto de saúde e comércio.



Diante desses fatores, a Secretaria manifestou interesse na aquisição do imóvel e, em acordo com o proprietário, iniciou o processo de desapropriação amigável.

Ademais, o município conta com protocolos de intenção para instalação de novas empresas, bem como contatos informais com potenciais investidores que buscam apoio municipal para início de suas atividades. Assim, a aquisição do imóvel configura-se como importante instrumento de política pública para incentivo à atração de indústrias, contribuindo para geração de emprego e desenvolvimento econômico local.

Por essas razões, a contratação do serviço de avaliação imobiliária é fundamental para viabilizar a obtenção de recursos via empréstimo junto à Fomento Paraná para aquisição do terreno rural.

Ademais, é importante esclarecer que o presente procedimento de dispensa não considerou os orçamentos vencedores dos requerimentos n.º 004/2025 e 005/2025, pois, para a aquisição do terreno, o Paranacidade exige a apresentação de avaliações realizadas por três empresas distintas (anexo). Assim, as empresas vencedoras dos procedimentos anteriores, mencionados nos Requerimentos n.º 004/2025 e 005/2025, foram desconsideradas neste novo processo, a fim de permitir a escolha de outra empresa e, desse modo, atender às exigências estabelecidas pelo Paranacidade

JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O preço está dentro do praticado atualmente no mercado da região.

DOCUMENTOS DO PROCESSO

- ☒ Requerimento e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo.
- ☒ Estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei.
- ☒ Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido – Informações Orçamentárias e Financeiras.
- ☒ Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária – Certidões de Regularidade Fiscal e Trabalhista.
- ☒ Autorização da autoridade competente.
- ☒ no mínimo 3 (três) orçamentos/cotações.
- ☒ Contrato Social/Requerimento do empresário/Estatuto.
- ☒ Publicação em sítio eletrônico oficial, pelo prazo mínimo de 3 (três) dias úteis, nos termos do art. 75, § 3º da Lei nº 14.133/21.
- ☐ foi(foram) apresentada(s) nova(s) proposta(s).
- ☒ não foi (foram) apresentada(s) nova(s) proposta(s).

Piên, 01 de dezembro de 2025.


MARCOS AURÉLIO MELENEK

Agente de contratação

Decreto nº 290, de 06 de agosto de 2025



Protocolo: 4829/2025

Assunto: "contratação de avaliação imobiliária mercadológica para imóvel rural localizado no distrito de Trigolândia, com área total de 50.139,72m²".

Requerente: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico

Parecer Jurídico

I - Relatório

Trata-se de consulta jurídica formulada pela Secretaria requerente para abertura de processo para " contratação de avaliação imobiliária mercadológica para imóvel rural localizado no distrito de Trigolândia, com área total de 50.139,72m²".

O processo veio acompanhado do requerimento da secretaria municipal, estudo técnico preliminar, termo de referência, cotações de fornecedores habilitados, consulta de regularidade fiscal e trabalhista, despacho do agente de contratação informando a publicação de aviso de dispensa de licitação, mapa comparativo de preços e tabela indicativa da melhor proposta, declaração de existência de dotação orçamentária e informações quanto ao valor de mercado.

II - Passamos a análise jurídica.

As aquisições e contratações públicas seguem, em regra, o princípio do dever de licitar, previsto no artigo 37, inciso XXI da Constituição. Porém, o comando constitucional já enuncia que a lei poderá estabelecer exceções à regra geral, com a expressão "ressalvados os casos especificados na legislação".

De acordo com Lei n.º 14.133/21, a licitação poderá ser dispensada (ou dispensável) nas hipóteses do art. 75, sendo que, em todos os casos, mesmo que exista a viabilidade de competição, o que torna a licitação possível, contudo, por comando normativo expresso, dada a natureza da contratação, o procedimento licitatório estaria dispensado.

Inicialmente, destaca-se que a natureza do processo licitatório é, ordinariamente, o atendimento de demanda pública, em apreço à livre concorrência e à captação de preço justo e mais vantajoso à administração, elementos colhidos no espírito da Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

Ressalta-se que, na contratação direta, o que é dispensado é o processo licitatório e não o processo administrativo; logo, o administrador está obrigado a seguir um procedimento administrativo determinado, destinado a assegurar mesmo nesses casos, a prevalência dos princípios constitucionais da Administração pública.

Além disso, o objeto deste processo se amolda ao inciso II do art. 75 da Lei no 14.133/21:



Art. 75. É dispensável a licitação:

- I - para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 100.000, 00 (cem mil reais), no caso de obras e serviços de engenharia ou de serviços de manutenção de veículos automotores;
 - II - para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), no caso de outros serviços e compras;
 - III - para contratação que mantenha todas as condições definidas em edital de licitação realizada há menos de I (um) ano, quando se verificar que naquela licitação:
- (...)

A nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, dispõe em seu art. 72 os documentos minimamente necessários para a instrução do processo de contratação direta, como também nuances que devem ser observadas para garantir a proposta mais vantajosa para a administração:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I - **documento de formalização de demanda** e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, **termo de referência**, projeto básico ou projeto executivo;
- II - **estimativa de despesa**, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;
- III - **parecer jurídico e pareceres técnicos**, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;
- IV - **demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários** com o compromisso a ser assumido;
- V - **comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária**;
- VI - **razão da escolha do contratado**;
- VII - **justificativa de preço**;
- VIII - **autorização da autoridade competente**.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

No presente processo administrativo, noto que foram atendidos os requisitos da legislação, em especial, quanto ao requerimento, estimativa da despesa, demonstração da compatibilidade de recursos orçamentários e justificativa da necessidade de contratação.

Registra-se, igualmente, que a análise do preço da contratação foi realizada pela Comissão de Licitação e pela secretaria requerente, quanto aos parâmetros do valor de mercado, em atenção aos orçamentos que seguem no processo de dispensa de licitação, objetivando atender aos princípios da legalidade, economicidade e celeridade, realizando a presente contratação, com vistas a cumprir o disposto no art. 5º, da Lei nº 14.133/21.

No que se refere, ao disposto no § 3º do art. 75, da Lei de Licitações e Contratos Administrativos, segue nos autos o Aviso de Dispensa de Licitação, publicado no site oficial do Município pelo período de três dias, a fim de promover a publicidade dos atos da administração pública e obter o maior número de propostas adicionais de eventuais interessados. Neste sentido, foi certificado pelo agente de contratação que não foram apresentadas novas propostas para o objeto.

A Lei de Licitações estabelece que a realização de licitação ou contratação direta depende da previsão de recursos orçamentários que assegurem o pagamento das obrigações decorrentes de obras ou serviços a serem executadas no exercício financeiro em curso, de acordo com o respectivo cronograma, neste sentido, foi anexado ao processo a declaração de que necessita ocorrer a suplementação orçamentária e financeira atestada pelo setor da contabilidade.

Eu



Igualmente, a Lei de Responsabilidade Fiscal, direciona o gestor público a obrigatoriedade de observar a lei orçamentária nos procedimentos licitatórios para que as contratações a serem realizadas estejam incluídas no Plano Plurianual e Lei Orçamentária, vejamos:

Art. 16. A criação, expansão ou aperfeiçoamento de ação governamental que acarrete aumento da despesa será acompanhado de: (Vide ADI 6357)
I - estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva entrar em vigor e nos dois subsequentes;
II - declaração do ordenador da despesa de que o aumento tem adequação orçamentária e financeira com a lei orçamentária anual e compatibilidade com o plano plurianual e com a lei de diretrizes orçamentárias.

Neste sentido, verifica-se a presença de declaração da Secretaria de Administração e Finanças atestando a necessidade de suplementação orçamentária.

Importante mencionar, que o art. 73 da referida Lei de Licitações prevê que se o gestor vier a contratar diretamente fora dos parâmetros e requisitos autorizados expressamente neste diploma, o contratado e o agente público "responderão solidariamente pelo dano causado ao erário, sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis".

Além disso, as irregularidades na contratação poderão configurar crime previsto no art. 337-E do Código Penal e, de maneira solidária, o contratado e o agente público responsável poderão responder pelo eventual dano causado ao erário, vejamos:

Contratação direta ilegal

Art. 337-E. Admitir, possibilitar ou dar causa à contratação direta fora das hipóteses previstas em lei:

Pena - reclusão, de 4 (quatro) a 8 (oito) anos, e multa.

Por fim, evidencia-se, que a dispensa de licitação não implica em total abandono de princípios que regem as contratações públicas, em especial a impessoalidade e a vantajosidade da proposta, que deve ser obtida dentro do universo de fornecedores que estejam devidamente habilitados para fornecimento do produto, neste caso, vemos que houve a busca/pesquisa de preços, sendo a mesma considerada como suficiente.

III - Conclusão

Neste sentido, entendemos que o processo em comento atende os princípios insculpidos no inciso XXI do art. 37 da Constituição Federal e, diante disso, **opinamos favoravelmente pela legalidade da contratação direta** excepcionalmente para atender a contratação dos serviços/produto a que se destina, em razão do valor apresentado, com base no permissivo legal expresso no inciso II, do art. 75 da Lei no 14.133/21, **desde que ocorra a devida suplementação orçamentária/financeira**.

**PIÊN**
PREFEITURAPROCURADORIA
JURÍDICARua Amazonas, 373
Centro, Piên - PR
83.860-000

(41) 3632-1136

Ademais, ainda deve a Secretaria requerente ou o setor de licitações averiguar se a presente dispensa está adstrita aos limites previstos nos incisos I e II do parágrafo 1.º do artigo 75 da Lei 14.133/2021.

Por fim, cumpre destacar que o presente parecer tem caráter meramente opinativo, ou seja, é não vinculante para o gestor público, o qual pode, de forma justificada adotar ou não a orientação exposta no parecer¹. E, que o mesmo foi elaborado com base nas informações prestadas a esta procuradoria jurídica, se atendo somente aos contornos jurídicos das questões apresentadas, uma vez que os critérios/justificativas e a análise de mérito (oportunidade e conveniência) do pedido para a realização do ato administrativo constituem análise técnica e discricionária da Secretaria solicitante, e, portanto, é vedado aos assessores jurídicos se imiscuir-se sobre o mérito administrativo, tal como apregoadado pelo enunciado de n.º 07 do Manual de Boas Práticas Consultivas (BPC)².

S.M.J. É o parecer.

Piên, 08 de dezembro de 2025.


Eduardo Araujo
Procurador Jurídico
OAB/PR 58.418

¹ Agravante que, na qualidade de chefe da Assessoria Técnica da Administração Regional, emitiu parecer favorável a contratação. **Manifestação de natureza meramente opinativa e, portanto, não vinculante para o gestor público**, o qual pode, de forma justificada, adotar ou não a orientação exposta no parecer. O parecer tem natureza obrigatória (art. 38, VI, da Lei nº 8.666/93), porém não é vinculante. (STF, AgReg nº HC n.º 155.020 – Min. Celso de Mello).

² A manifestação consultiva que adentrar questão jurídica com potencial de significativo reflexo em aspecto técnico deve conter justificativa da necessidade de fazê-lo, **evitando-se posicionamentos conclusivos sobre temas não jurídicos**, tais como os técnicos, administrativos ou de **conveniência ou oportunidade**, podendo-se, porém, sobre estes emitir opinião ou formular recomendações, desde que enfatizando o caráter discricionário de seu acatamento.



**MUNICÍPIO DE PIÊN
ESTADO DO PARANÁ**

**PROTOCOLO N° 4829/2025
TERMO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO 054/2025**

Dispensa de Licitação, na forma do Art. 75º, Inciso II, alínea "e" da Lei Federal 14.133/21.

Objeto: Serviço técnico de avaliação imobiliária mercadológica para imóvel rural localizado no distrito de Trigolândia, Município de Piên/PR, com área total de 50.139,72 m², matrícula nº 5327 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Negro - PR.

CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÊN-PR.

CONTRATADA: IMOPLAN ASSOSSORIA IMOBILIÁRIA E AGROPECUÁRIA LTDA

CNPJ: 09.235.684/0001-85

VALOR: R\$ 1.200,00 (Um mil e duzentos reais)

Dotação Orçamentária:

06.001.23.691.0007.2014-3390390300

Condição de Pagamento: Depósito bancário em até 30 dias após o recebimento da N.F.

Piên/PR, 08 de dezembro de 2025


Maicon Grosskopf
Prefeito Municipal



Prefeitura de

PIÊN**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS****CONTRATAÇÃO DIRETA****Dispensa de Licitação N° 054/2025****PROTOCOLO: 4829/2025**

Objeto: Serviço técnico de avaliação imobiliária mercadológica para imóvel rural localizado no distrito de Trigolândia, Município de Piên/PR, com área total de 50.139,72 m², matrícula nº 5327 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Negro-PR.

CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÊN-PR.**CONTRATADA: IMOPLAN ASSOSSORIA IMOBILIÁRIA E AGROPECUÁRIA LTDA****CNPJ: 09.235.684/0001-85****VALOR: R\$ 1.200,00 (Um mil e duzentos reais)****AUTORIZAÇÃO: 08/12/2025**

3.3.90.39.00.00	OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA	
2990	0000 Recursos Ordinários (Livres)	3.000,00
	SUBTOTAL	3.000,00
	TOTAL	29.173,88

TOTAL GERAL DA SUPLEMENTAÇÃO.....29.173,88

Artigo 2.º - Como fontes de recurso para cobertura dos créditos abertos no artigo 1.º serão utilizados:
O cancelamento parcial das dotações a seguir relacionadas, conforme previsto no inciso III, do § 1º do artigo 43 da Lei Federal nº. 4.320/64:

Anulação		
Códigos	Descrição	Valor
05	SECRETARIA DE VIAÇÃO E SERVIÇOS RODOVIÁRIOS	
05.001	VIAÇÃO E SERVIÇOS RODOVIÁRIOS	
15.452.5.2.10	MANUTENÇÃO DA SECRETARIA DE VIAÇÃO E SERVIÇOS RODOVIÁRIOS	
3.3.90.30.00.00	MATERIAL DE CONSUMO	
1270	0000 Recursos Ordinários (Livres)	26.173,88
	SUBTOTAL	26.173,88
10	SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DEFESA CIVIL	
10.001	ASSISTÊNCIA SOCIAL	
8.244.12.2.28	MANUTENÇÃO DA ASSISTÊNCIA SOCIAL	
3.3.90.34.00.00	OUTRAS DESPESAS DE PESSOAL DECORRENTES DE CONTRATOS DE TERCEIRIZAÇÃO	
3250	0000 Recursos Ordinários (Livres)	3.000,00
	SUBTOTAL	3.000,00
	TOTAL	29.173,88

TOTAL GERAL DOS RECURSOS.....29.173,88

Artigo 3.º - Das alterações constantes deste Decreto ficam também alteradas as ações do PPA instituídas através da Lei Municipal n.º 1446/2021 e o Anexo de Metas e Prioridades da Lei Municipal n.º 1558/2024 Lei de Diretrizes Orçamentárias para o exercício de 2025, no que couber.

Artigo 4.º - Este Decreto entrará em vigor nesta data, revogando-se as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Piên, 08 de dezembro de 2025.

MAICON GROSSKOPF
Prefeito Municipal

Publique-se e registre-se.

SILVANA TEIXEIRA JUNG
Secretário de Administração e Finanças

Publicado por:
Eliane Pimentel Jubainski Streit
Código Identificador:BD5F2D9C

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS DISPENSA DE LICITAÇÃO 052/2025

CONTRATAÇÃO DIRETA

Dispensade Licitação Nº052/2025

PROTOCOLO:4827/2025

Objeto:Serviço técnico de avaliação imobiliária mercadológica para imóvel rural localizado no distrito deTrigolândia, Município de Piên/PR, com área total de 50.139,72 m², matrícula nº 5327 do Cartório de Registro de Imóveis de RioNegro-PR.

CONTRATANTE:PREFEITURA MUNICIPAL DEPIÊN-PR.

CONTRATADA:OLIVEIRA E BUENO SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS E ENGENHARIA LTDA

CNPJ:34.005.474/0001-48

VALOR:R\$1.000,00(Um milreais)

AUTORIZAÇÃO:08/12/2025

52

Publicado por:
Marcos Aurelio Melenek
Código Identificador:703FB355

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS DISPENSA DE LICITAÇÃO 053/2025

CONTRATAÇÃO DIRETA

Dispensade Licitação Nº053/2025

PROTOCOLO:4828/2025

Objeto:Serviço técnico de avaliação imobiliária mercadológica para imóvel rural localizado no distrito deTrigolândia, Município de Piên/PR, com área total de 50.139,72 m², matrícula nº 5327 do Cartório de Registro de Imóveis de RioNegro-PR.

CONTRATANTE:PREFEITURA MUNICIPAL DEPIÊN-PR.

CONTRATADA:MARIANO BUENO

CPF:039.609.539-92

VALOR:R\$1.180,00(Um mile cento e oitentareais)

AUTORIZAÇÃO:08/12/2025

Publicado por:
Marcos Aurelio Melenek
Código Identificador:A1370602

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS DISPENSA DE LICITAÇÃO 054/2025

CONTRATAÇÃO DIRETA

Dispensade Licitação Nº054/2025

PROTOCOLO:4829/2025

Objeto:Serviço técnico de avaliação imobiliária mercadológica para imóvel rural localizado no distrito deTrigolândia, Município de Piên/PR, com área total de 50.139,72 m², matrícula nº 5327 do Cartório de Registro de Imóveis de RioNegro-PR.

CONTRATANTE:PREFEITURA MUNICIPAL DEPIÊN-PR.

CONTRATADA:IMOPLAN ASSOSSORIA IMOBILIÁRIA E AGROPECUÁRIA LTDA

CNPJ:09.235.684/0001-85

VALOR:R\$1.200,00(Um mile duzentosreais)

AUTORIZAÇÃO:08/12/2025

Publicado por:
Marcos Aurelio Melenek
Código Identificador:E2B92983

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS PORTARIA Nº 1698, DE 08 DE DEZEMBRO 2025.

PORTARIA Nº 1698, DE 08 DE DEZEMBRO 2025.

NOMEIA os SERVIDORES PÚBLICOS PARA A COMISSÃO DE ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO DO CREDENCIAMENTO DE SERVIÇOS DE FISIOTERAPIA.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PIÊN, Estado do Paraná, no uso das atribuições legais e constitucionais, que lhe são conferidas.



NOTA DE EMPENHO

Número	Tipo	Emitido em	Requisição Nº	Requisição Compra Nº
12522/2025	Ordinário	10/12/2025	8351	83723

Licitação	
Tipo	Número
Processo Dispensa	54/2025 de 08/12/2025

Contrato/Aditivo								
Código	Contrato	Aditivo	Início da vigência	Fim da vigência	Fim da vigência atualizada	Início da execução	Fim da execução	Fim da execução atualizada

Fornecedor					
IMOPLAN.ASSESSORIA IMOBILIÁRIA E AGROPECUARIA LTDA				Matrícula	CPF/CNPJ
Endereço				44156-2	09.235.684/0001-85
AV GETÚLIO VARGAS,72 -				Tipo de conta bancária	Banco
Cidade/UF	CEP	Bairro	Fone	Agência	Conta
Agudos do Sul/PR	83850-000	Centro	(41) 99999-0938		

Classificação da despesa		Saldo Anterior
06	SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	R\$ 4.442,10
06.001	DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	Valor Empenhado
23.691.0007.2014	MANUTENÇÃO DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	R\$ 1.200,00
3390390300	COMISSÕES, CORRETAGENS E CUSTÓDIA	Saldo atual
1490	0 Recursos Ordinários (Livres)	R\$ 3.242,10

Outras informações	
Histórico	

Itens						
Código	Nome	Marca	Quantidade	Valor	Valor total	
26642	Avaliação imobiliária		SERV 1,0000	1.200,00	1.200,00	

Certidão	
CERTIDÃO DÉBITOS TRABALHISTAS	672060901/2025 05/05/2026
CERTIDÃO FGTS	2025111302191691674470 26/12/2025
CERTIDÃO UNIFICADA - RFB/PGFN	99C6.8174:48A6.77F2 05/05/2026

DOUGLAS LIETZ