



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO À
MORADIA DA SENHORA MARIA DA CONCEIÇÃO POÇA BELO, À PEDIDO
DA SESMAB**

DATA DA AVALIAÇÃO: Abril de 2021
Elaborador: Marcus Antonio Ferreira Prado
Engenheiro Civil – Semob
CREA PA 1514026414

Abril – 2021

Rua Pedro Pinheiro Paes 1355 – Abaetetuba-Pará – CEP 68440-000 – Fone (091) 3751-2022 (Ramais: 233/ 222)

E-mail: semob_abaetetuba@hotmail.com



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA



01. IMÓVEL:

IMÓVEL RESIDENCIAL, localizado na Travessa José Gonçalves Chaves, nº 1889, Bairro Aviação, Abaetetuba/Pa.

02. SOLICITANTE:

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESMAB

03. LOCADOR(A):

ANTONIO NEGRAO FERREIRA

04. LOCATÁRIO:

Nome: Prefeitura Municipal De Abaetetuba, através da SESMAB.

Endereço: RUA BARÃO DO RIO BRANCO, Nº 1232 - CENTRO - CEP: 68.440-000

Cnpj: 05.105.127/0003-50

05. OBJETIVO:

Determinação técnica do valor de locação do imóvel discriminado no item 01 deste laudo, no município de Abaetetuba/PA.

06. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:

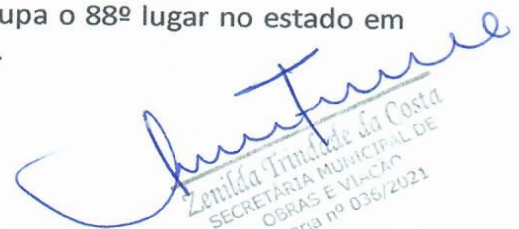
Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, avaliação de bens com a NBR 14653 – Parte 01 (Procedimentos gerais) e Parte 2 (Imóveis urbanos), sendo que para a avaliação do imóvel em análise foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2 e baseia-se:

- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria ao espaço, realizada em 09/02/2021;
- Em informações obtidas junto a agentes de mercado imobiliário local (vendedores, compradores, locadores, locatários, proprietários, intermediários, etc).

07. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

Abaetetuba é um município com população de 159.080, ocupa o 88º lugar no estado em renda per capita, com valor anual de 9.461,30 por habitante.

08. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL UTILIZADO:


Zenilda Trindade da Costa
SECRETARIA MUNICIPAL DE
OBRAS E VIAÇÃO
Portaria nº 036/2021

Rua Pedro Pinheiro Paes 1355 – Abaetetuba-Pará – CEP 68440-000 – Fone (091) 3751-2022 (Ramais: 233/ 222)

E-mail: semob_abaetetuba@hotmail.com





PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA

ANEXO 01 – MEMÓRIA DE CÁLCULO



1. CÁLCULO DO VALOR DO ESPAÇO EM RELAÇÃO AO M².

1.1. METODOLOGIA:

Foi utilizado o parâmetro do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, assim fizemos a pesquisa de preço das amostras relacionadas nessa avaliação.

1.2. HOMOGENEIZAÇÃO

IMÓVEL	PREÇO (R\$/M ²)	FATOR DE OFERTA	FATOR DE LOCALIZAÇÃO	FATOR DE MELHORAMENTO DE ESPAÇO	PREÇO HOMOGENEIZADO (R\$)
A	8,30	1,00	1,00	1,00	8,30
B	9,5	1,10	1,10	1,10	10,45
C	8,90	1,00	1,00	1,00	8,90

$$X = (A + B + C) / 3$$

$$X = 8,30 + 10,45 + 8,90 / 3$$

ONDE 9,22 É A MÉDIA HOMOGENEIZADA DAS AMOSTRAS DE PREÇO POR M²;

1.3. CAMPO DE ARBÍTRIO

$$V_{\text{máx}} = 9,22 + 15\% = 10,60$$

$$V_{\text{mín}} = 9,22 - 15\% = 7,83$$

Eliminando-se todos os valores que estiverem fora do campo e considerando um fator de localização dos espaço avaliado, encontramos:

$$V_u = R\$ 7,83$$

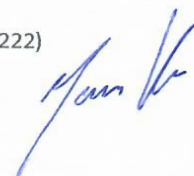
1.4. VALOR TOTAL

$$A_t = 128,44 \text{ m}^2$$

$V_L = A_t \times V_u$, ONDE A_t é a área total do espaço, e V_u é o valor unitário por /m².

$$\text{Valor do espaço por mês} = R\$ 1006,22$$


Zenilda Trindade da Costa
SECRETARIA MUNICIPAL DE
OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA
Portaria nº 036/2021





PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA



O prédio referente ao espaço que será alugado possui uma **área total construída de 128,44m²**. Quanto ao espaço trata-se de um prédio residencial de um pavimento, com sala, copa/cozinha, corredor, 2 quartos, banheiro, garagem, pátio e quintal.

09. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO:

O segmento em análise, valor de mercado de prédio com potencial comercial, localizado no Município de Abaetetuba/PA, apresenta certo equilíbrio entre níveis de oferta e de demanda, como é o caso em análise.

10. NÍVEL DE RIGOR:

Expedido.

11. CONCLUSÃO:

Para o valor final do imóvel foi considerado a metragem do imóvel avaliando multiplicado pela média final do valor do metro quadrado das amostras. Assim o valor total = $128,44 \text{ m}^2 \times 7,83 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ } 1006,22$

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da **LOCAÇÃO DO IMÓVEL** acima caracterizado importa no total de **R\$ 1.000,00 (Mil reais)** considerando um arredondamento de até 1%, segundo permite a norma NBR – 502/89.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO

VALOR = R\$1.000,00

E nada mais tendo a acrescentar, encerro o presente laudo, sendo todas as folhas rubricadas e essa assinada pelo avaliador.

Abaetetuba, 10 de fevereiro de 2021

Marcus Prado
Engenheiro Civil
CREA-PA1514026414


Marcus Antonio Ferreira Prado

Engenheiro Civil – PMA


Zenilda Trindade da Costa
SECRETARIA MUNICIPAL DE
OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA
Portaria nº 036/2021



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA



ANEXO 02- ANEXO FOTOGRÁFICO



Rua Pedro Pinheiro Paes 1355 – Abaetetuba-Pará – CEP 68440-000 – Fone (091) 3751-2022 (Ramais 233/222)

E-mail: semob_abaetetuba@hotmail.com

Zenilda Trindade da Costa
SECRETARIA MUNICIPAL DE
OBRAS E VIAÇÃO
Portaria nº 036/2021



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO-CPL



Abaetetuba, 11 de maio de 2021.

JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO FORNECEDOR

Em atenção ao interesse da Secretaria de Saúde, Município de Abaetetuba em locar o imóvel Localizado a Trav. José Goncalves Chaves nº 1889, bairro Aviação, no Município de Abaetetuba, de propriedade do senhor ANTONIO NEGRAO FERREIRA, CPF: 580.547.662-20, para a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO A PACIENTE MARIA DA CONCEIÇÃO POÇA BELO, OBJETIVANDO O CUMPRIMENTO DE DECISÃO JUDICIAL, PROCESSO Nº 0803433-69.2018.8.14.0070**, informamos que, na legislação vigente, existe a possibilidade de contratação direta, conforme justificativas elencadas a seguir.

1. DA CONTRATAÇÃO DIRETA

O Estatuto de Licitações e Contratos (Lei Federal nº 8.666/1993), quando define os preceitos de contratação pela Administração Pública, determina que eventos dessa natureza sejam precedidos dos respectivos processos licitatórios, exceto em algumas hipóteses, quando essa ação pode ser realizada através de “dispensa de licitação” (Art. 24) e “inexigibilidade de licitação” (Art. 25).

Para ser dessa exceção, a lei exige que o objeto a ser contratado esteja enquadrado nas permissões previstas nos artigos antes citados.

2. DA DISPENSA DA LICITAÇÃO

Para a contratação desejada, a locação de imóvel através da contratação direta, a permissão legal está prevista no inciso X do Art. 24 da Lei Federal nº 8.666/1993, que transcrevemos abaixo:

Art. 24 É dispensável a licitação:

X – Para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preçípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

3. DAS JUSTIFICATIVAS DA CONTRATAÇÃO POR DISPENSAS DE LICITAÇÃO

Rua Siqueira Mendes, 1359 – Centro – 68.440.000 – Abaetetuba/PA – Fone: (091) 3751-2022
E-mail: cpl@abaetetuba.pa.gov.br

João Bosco Magalhães Neto
Presidente da CPL
Portaria nº 104/2021



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO-CPL



A contratação pretendida, de acordo com as citações acima, pode ser realizada sob a forma de contratação direta por dispensa de licitação, posto que o imóvel a ser locado satisfaz as condicionais da lei, tais como:

- a) Trata-se de um imóvel comercial, sendo o mesmo composto, área total construída de 128,44 m². Quanto ao espaço trata-se de um prédio residencial de um pavimento, com sala, copa/cozinha, corredor, 02 quartos, banheiro, garagem, pátio e quintal.
- b) O imóvel permite a acessibilidade e acomodações da paciente, com adaptações adequadas que para melhor locomoção pelos espaços da mesma.
- c) O valor da locação mensal R\$ 1.000,00 (Um Mil Reais) está compatível com o valor de mercado, conforme se comprova no respectivo Laudo de Vistoria e Avaliação, anexado a estas justificativas e subscrito por funcionários desta Prefeitura.

4. RAZÃO DA ESCOLHA

Verifica-se no presente processo que os preços se encontram compatíveis com os preços praticados no mercado, para serviços dessa natureza, em sendo assim, entendemos que o melhor se amolda à necessidade repassada pela Secretária Municipal é a contratação por locação dos imóveis retro especificados, por meio de dispensa de licitação, com fundamento no inciso X, do art. 24, da Lei nº 8.666/93.

5. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Os preços a serem ajustados pelas locações objeto desta dispensa são conforme a utilidade dos mesmos: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE R\$ 1.000,00 (Um Mil Reais).

Os recursos para o referido pagamento serão provenientes da seguinte dotação:

1414 Fundo Municipal de Saúde

10.122.0002.2.091 Manutenção da Secretária Municipal de Saúde

3.3.90.36.00 Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física

3.3.90.36.15 Locação de Imóveis

Diante do exposto, recomendamos, por entendermos ser legal, a contratação direta da locação do imóvel acima qualificado pelo:

*João Bosco Magno da
Presidente da CPL
Portaria nº104/2021*



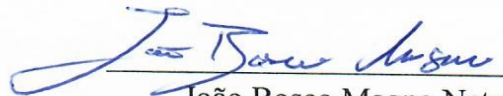
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO-CPL



a) Valor mensal de R\$ 1.000,00 (Um Mil Reais) Prazo inicial de 06 (seis) meses, prorrogáveis, até o limite de 60 (sessenta meses), conforme previsto no inciso II do artigo 57 da Lei Federal nº 8.666/1993.

Se a presente recomendação de dispensa de licitação for ratificada, informamos que o respectivo está tombado sob a dispensa o nº 019/2021.

Respeitosamente,


João Bosco Magno Neto
Presidente da CPL

João Bosco Magno Neto
Presidente da CPL
Portaria nº 104/2021