

AVALIAÇÃO PRÉVIA DE IMÓVEL URBANO CONSELHO TUTELAR

TRAVESSA DR. LAURO SODRÉ, CENTRO – MONTE ALEGRE – PA



1. SOLICITANTE:

SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E INCLUSÃO SOCIAL - SETRINS

2. PROPRIETÁRIO

ADEMIR SOUZA DO NASCIMENTO

3. OBJETO

Imóvel constituído por um terreno urbano, tipo polígono irregular, tendo de frente 10,00 metros e de fundos 30,00 metros, com uma área de 300,00 metros quadrados. O terreno contém uma edificação tipo RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR, térrea, com uma área construída de 180,00 metros quadrados.

3.1 Localização

O imóvel está localizado na travessa Doutor Lauro Sodré, nº 1761, bairro Centro, município de Monte Alegre.

3.2 Documentação consultada

Memorando nº 408/2024-SETRINS, de 26/07/2024, Escritura Pública de Compra & Venda, de 20/04/2015;

4. OBJETIVO

Determinação de Valor de Mercado do imóvel, para servir de parâmetro para negociação de valor de aluguel mensal.

5. FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terreno e edificação enquadrando-se no **Grau II de Fundamentação, conforme Tabela 12 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2**, norma da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

6. METODOLOGIA

Na obtenção do valor de mercado do imóvel, foi utilizado o **Método Evolutivo**, item 8.2.4 da Norma Brasileira NBR-14.653-2, norma da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas:

6.1. Terreno

O **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** é o que melhor espelha a realidade do valor de mercado do imóvel.

6.2. Edificação

a) A edificação foi avaliada através do **Método da Quantificação do Custo** onde é apurado o valor da edificação da forma como se encontra a partir de orçamento usando os índices de custos unitários básicos praticados no Estado do Pará e fornecidos pelo SINDUSCON-PA, para o tipo de padrão construtivo adotado.

b) Foi procedida à depreciação da edificação em função de sua idade, vida útil e estado de conservação.

c) Para a vida útil da edificação foram utilizadas tabelas consagradas de Heidecke.

AVALIAÇÃO PRÉVIA DE IMÓVEL URBANO

CONSELHO TUTELAR

TRAVESSA DR. LAURO SODRÉ, CENTRO – MONTE ALEGRE – PA



d) Sobre o valor do TERRENO + EDIFICAÇÃO, empregou-se o **Fator de Comercialização**, razão entre o valor de mercado de um bem e o seu valor de reedição, que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

7. EDIFICAÇÃO – MEMORIAL DESCRITIVO

Edificação que foi mencionada pela secretaria, devido a necessidade de sua secretária, é uma edificação, no centro da cidade, de fácil localização e acesso, com os seguintes ambientes originais: Garagem, pátio, sala, quatro quartos, três banheiros, cozinha e serviço. Tem também uma área de terreno, não construída, nos fundos. Terreno todo murado.

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

A composição do valor total do imóvel avaliando foi obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel; **VT** é o valor do terreno; **VB** é o valor da benfeitoria; **FC** é o fator de comercialização.

7.1 Determinação do valor do terreno

Após pesquisa realizada na região onde está inserido o terreno, adotamos seu valor final dentro dos seguintes intervalos:

Imóvel	Valor Superior	Valor Inferior	Valor Adotado
Terreno urbano	R\$90.000,00	R\$80.000,00	R\$100.000,00

Obs.: Adotamos dentro do campo de arbítrio, o valor de **R\$100.000,00**, por considerarmos o valor mais adequado que foi obtido através da observação das amostras ofertadas/transacionadas.

7.2 Determinação do valor da edificação com depreciação

A edificação, se encontra em situação de uso, com manutenção constantes, principalmente suas instalações elétricas e hidrossanitários, foi avaliada em:

Imóvel	Valor Superior	Valor Inferior	Valor Adotado
Edificação	R\$260.000,00	R\$230.000,00	R\$250.000,00

7.3 Fator de comercialização

Utilizamos um fator de comercialização, resultante da razão entre o valor de mercado de imóveis residências e seu custo de reprodução, através de elementos pesquisados. Levando-se em conta que o imóvel está totalmente legalizado, com documentação e propriedade legitimados.

Fator de comercialização médio	1,000
--------------------------------	-------

AVALIAÇÃO PRÉVIA DE IMÓVEL URBANO

CONSELHO TUTELAR

TRAVESSA DR. LAURO SODRÉ, CENTRO – MONTE ALEGRE – PA



7.4 Valor do imóvel

O valor final do imóvel avaliando corresponderá ao somatório dos valores adotados para o terreno e edificação, próximos ao seu limite médio, conforme segue:

IMÓVEL	
1. Terreno	R\$100.000,00
2. Edificação	R\$250.000,00
3. Soma	R\$350.000,00
4. Fator de comercialização (FC)	1,000
5. Total	R\$350.000,00

8. CONSIDERAÇÕES

Na vistoria observamos que o imóvel, foi construído com a finalidade de ser uma residência unifamiliar, que pode ser adaptada para servir como prédio do Conselho Tutelar, inclusive com acessibilidade para pessoas idosas ou com dificuldades de locomoção; pois não há degraus, nem desníveis acentuados. Está em conservação normal. Via com asfalto, drenagem e coleta de lixo regular. Instalações elétricas e hidrossanitárias funcionando.

9. VALOR FINAL

O valor do imóvel, foi avaliado em:

R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)

Valor estipulado, para parâmetro mínimo mensal – R\$1.750,00 (0,5%)

Valor estipulado, para parâmetro máximo mensal – R\$2.800,00 (0,8%)

10. ENCERRAMENTO

Data: Monte Alegre - PA, 26 de agosto de 2024.



Roberto Lúcio Maia Medeiros
Eng. Civil
CREA 9.854/D-PA

Responsável técnico:

Eng. Civil Roberto Lúcio Maia Medeiros - CREA – PA 9.854/D

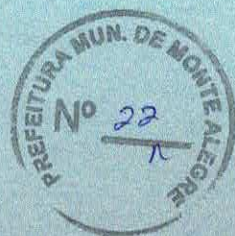
Matrícula municipal nº 2909-2



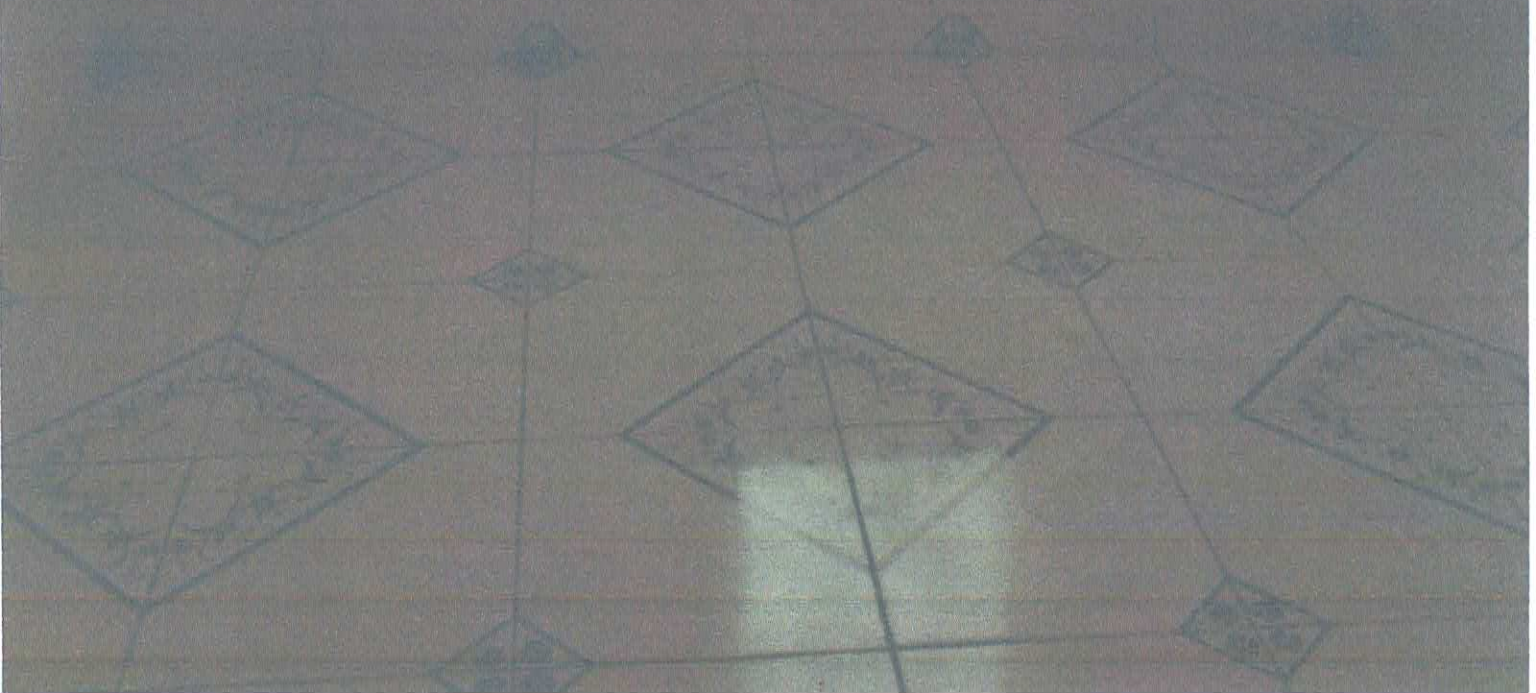
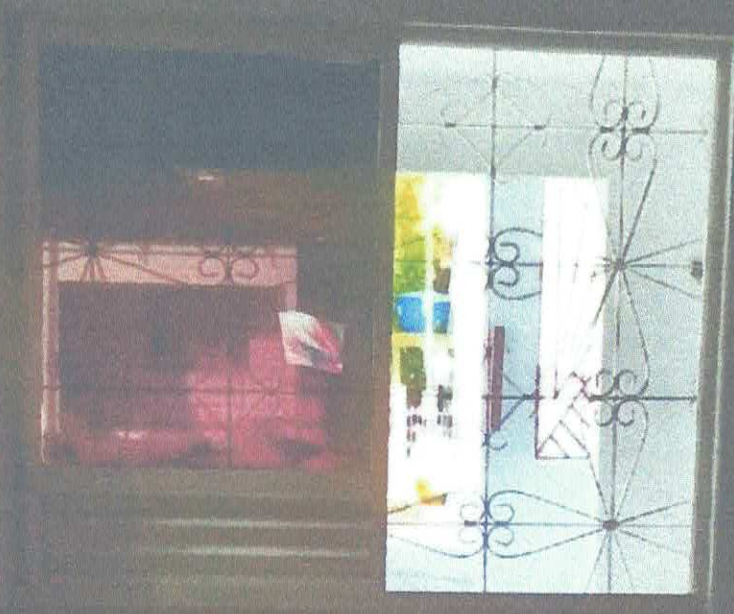
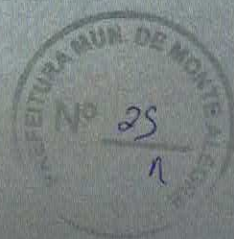
1761

AVENIDA
BOM
3





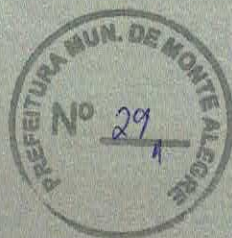














REPÚBLICA ARGENTINA
Nº 31
H





PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE - PARÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E INCLUSÃO SOCIAL
CNPJ: 18.010812/0001-83

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa apresentar solução para Locação de imóvel para funcionamento do Conselho Tutelar para atender as necessidades da Secretaria de Assistência Social do Município do Município de Monte Alegre-Pa, assim como descrever o conjunto de características e condições necessárias ao desenvolvimento das atividades dos servidores e usuários dos serviços prestados por este serviço, especificando a funcionalidade do imóvel, discriminando a compartimentalização, o dimensionamento dos ambientes.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA

Em virtude da necessidade do local adequado Conselho Tutelar, se faz necessária a preparação de ambiente que se adeque as necessidades da Secretaria Municipal de Trabalho e Inclusão Social-SETRINS, tendo em vista que os serviços e programas prestados por meio do Conselho Tutelar, que são de sua responsabilidade, são atividades de extrema importância para o Município. Desse modo, para que se atenda as atividades finalísticas do Conselho Tutelar, que atende as demandas relacionadas a defesa da criança e de adolescentes em situação de vulnerabilidade social e econômico, se fazendo necessário por tanto, imóvel apropriado para as acomodações das instalações do Conselho Tutelar. Dessa maneira, e para uma melhor organização interna, como não é possível a compilação da estrutura administrativa em um só local, ou seja, junto a sede da Secretaria Municipal de Assistência Social e Cidadania. Considerando que em pesquisa prévia aos registros do Município, se constatou que não há nenhum imóvel próprio disponível, tão pouco com as características exigidas para receber as instalações do Conselho Tutelar. Em virtude do que fora explanado necessita-se de espaço físico para que as atividades finalísticas e administrativas do Conselho Tutelar sejam executadas plenamente. Visando uma acomodação adequada para o atendimento das necessidades relacionadas a espaço físico, dentro de um padrão aceitável às normas da ABNT, o imóvel a ser locado deverá atender aos requisitos mínimos de localização estabelecidos pela Secretaria Municipal de Trabalho e Inclusão Social-SETRINS, quais sejam proximidade a outros órgãos, em local de fácil localização e acesso.

Diante do exposto, a locação em apreço se encontra devidamente justificada.

3. REQUISITOS PARA A CONTRATAÇÃO

Para que o objeto da contratação seja atendido, alguns requisitos basilares devem ser seguidos, vejamos:

4. REQUISITOS LEGAIS:

Lei Federal 14.133/2021 –Art. 74, inciso V, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação, dentre outros casos, inclui a locação de imóvel;

Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

Lei 10.406/2002 – Código Civil



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE - PARÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E INCLUSÃO SOCIAL
CNPJ: 18.010812/0001-83

5. REQUISITOS DE NEGÓCIO:

Locação de imóvel para sediar o Locação de imóvel para funcionamento do Conselho Tutelar para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Trabalho e Inclusão Social-SETRINS.

6. REQUISITOS TÉCNICOS:

Atendimento às especificações contidas na Especificação Técnica, contida no Documento de Formalização da Demanda.

7. CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS

Durante o estudo, iniciou-se a pesquisa em imóveis de propriedade da Secretaria Municipal de Trabalho e Inclusão Social-SETRINS sendo constatado que a citada pasta possui um imóvel de sua propriedade na cidade de Monte Alegre-Pa, sendo então realizada a visita em alguns imóveis da região que pudessem atender as necessidades da Administração.

8. DAS RAZÕES DA ESCOLHA DO IMÓVEL E DA SUA SINGULARIDADE

Quanto a singularidade, durante a pesquisa de um imóvel adequado para a acomodação e Locação de imóvel para funcionamento do Conselho Tutelar, se buscou um imóvel cujo suas instalações atendam às necessidades da Secretaria Municipal de Trabalho e Inclusão Social-SETRINS e que fosse próximo da Administração Municipal. Sendo assim, a singularidade do imóvel a ser locado se justifica, pois o imóvel possui características e localização que tornam necessária sua escolha, tendo em vista as características buscadas pela Administração, conforme Laudo Técnico em anexo.

A localização privilegiada permite o acesso aos principais locais administrativos ao qual o Conselho Tutelar desempenha suas funções administrativas, promovendo celeridade nas demandas administrativas e comunicações oficiais entre os setores, mantendo uma conexão próxima e constante com a Secretaria a qual se subordina.

9. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

No caso em estudo será contratado apenas um imóvel para funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Monte Alegre-Pa.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Para fins de comparação objetiva do preço, segue anexo Contrato da locação de imóvel para a antiga locação de imóvel objeto deste estudo, e avaliação do valor do imóvel por meio de vistoria técnica, constatada com os preços sugerido para a futura locação:

Endereço Área (m²) Valor da locação Contrato

Av. Lauro Sodré – nº 1761 -Bairro- Centro

ÁREA (M²)	VALOR DA LOCAÇÃO	VALOR TOTAL POR 5 MESES
390,00	R\$ 2.500,00	R\$ 10.000,00

Oportuno destacar que os demais requisitos contidos no artigo 74, V, da Lei nº. 14.133/21, sendo que o preço mensal apresentado para a locação será de no máximo R\$ 2.500,00 (Dois Mil e Quinhentos reais), sendo realizada avaliação prévia do bem comprovando que o valor da locação mensal é compatível com os valores praticados no mercado.

Constatando-se ainda, economia no valor mensal/anual do aluguel.

11. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se a apenas um item de locação de imóvel, portanto, não se aplica parcelamento da solução.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE - PARÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E INCLUSÃO SOCIAL
CNPJ: 18.010812/0001-83

12. PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

Dependendo do modelo de locação adotado, conforme decisão a ser instruída posteriormente, caberá:

- À Secretaria de Assistência Social e Cidadania, providenciar a execução das reformas e adaptações no imóvel, caso se façam necessárias, proceder com as contratações referentes à mudança, recebimento e instalação dos equipamentos e mobiliários, entre outros;
- À locadora, realizar as adequações que se fizerem necessárias no imóvel anteriormente à Locação.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há contratação correlata ou interdependente.

12. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se com essa contratação locar imóvel para Locação de imóvel para funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Monte Alegre-Pa, conforme as especificações apontadas.

13. DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Do ponto de vista técnico, analisado por este departamento, declara-se viável a busca por imóveis conforme requisitos descritos na especificação técnica anexa.

14. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Avaliando-se o presente estudo técnico preliminar – ETP verifica-se que para atender ao programa de necessidades estipulado a funcionamento do Conselho Tutelar para atender do Município de Monte Alegre-Pa, necessita-se de uma área de no mínimo 390 m². Ocorre que atualmente o funcionamento do Conselho Tutelar para atender do Município de Monte Alegre-Pa, não possui sede própria, sendo necessária locação de imóvel para o seu funcionamento e ampliação, já que o Município não possui prédio próprio disponível para acomodar as instalações do Conselho Tutelar. Conforme fora citado acima, para comportar a instalação da sede, o estudo aponta que no total a sede Administrativa necessitaria de no mínimo 390 m². Desse modo, considerando que a Secretaria Municipal de Trabalho e Inclusão Social-SETRINS não possui um espaço locado, que por não possuir um imóvel próprio, a aquisição de imóvel seria muito custosa para o Município, como solução da problemática para imóvel para acomodar as instalações do Conselho Tutelar, uma opção viável é a locação de um imóvel nas proximidades da Secretaria, devendo possuir uma metragem aproximada de 390 m². O ETP avaliou também, que o levantamento de mercado traz com possibilidades de modelo de locação (i) locação do imóvel sem adequações, da forma que se encontra, sendo reformado posteriormente às custas da Secretaria Municipal de Assistência Social e Cidadania, caso haja necessidade, (ii) locação de imóvel sob medida (built to suit), compreendida dentro deste modelo a locação de imóvel com reforma encomendada, podendo ser o valor da reforma reembolsado ao locador ou incorporado ao valor pago mensalmente no aluguel. Posto isto, a descrição completa da solução será apresentada, neste documento, mediante Especificação Técnica, em anexo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE - PARÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E INCLUSÃO SOCIAL
CNPJ: 18.010812/0001-83

Monte Alegre (PA), 27 de agosto de 2024

Flavia Niendria Batista Bezerra

FLAVIA NIENDRIA BATISTA BEZERRA
OFICIAL ADMINISTRATIVO
MATRICULA: 017697-4

AUTORIZAÇÃO PRELIMINAR DO ORDENADOR DESPESA:

Patrícia Lessias

Patrícia Cristina de Leão Messias
Secretária Municipal da Assistência Social
Portaria nº 240/2024